



Банк России

Центральный банк Российской Федерации

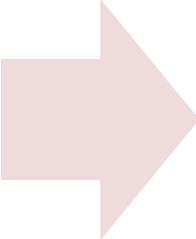


Анализ процентных ставок по кредитам на строительство жилья и ипотечным жилищным кредитам

Нуриманова Ирина Фагимовна,
Департамент статистики и управления данными
Банка России



Поддержка рынка жилищного кредитования и ИЖК

- Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года N 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг
 - Государственная программа от 30 ноября 2012 года N 2227-Р «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»
 - Распоряжение Правительства Российской Федерации от 16.08.2012 N1487-Р «Об утверждении плана мероприятий («дорожной карты») «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства»
 - Стратегия по развитию ипотечного жилищного кредитования до 2030 года, утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 19.07.2010 N1201-Р
 - Постановление Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 N 1711 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу "ДОМ.РФ" на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей» вступило в силу с 01.01.2018 г.
- 
- Повышение доступности жилья
 - Поддержка ипотечного жилищного кредитования
 - Государственная поддержка молодых семей, семей с двумя и более детьми, врачей, молодых ученых и военнослужащих
 - Баланс спроса и предложения на рынке жилья
 - Улучшение предпринимательского климата
 - Региональные программы по возмещению затрат по уплате процентов по кредитам на цели строительства



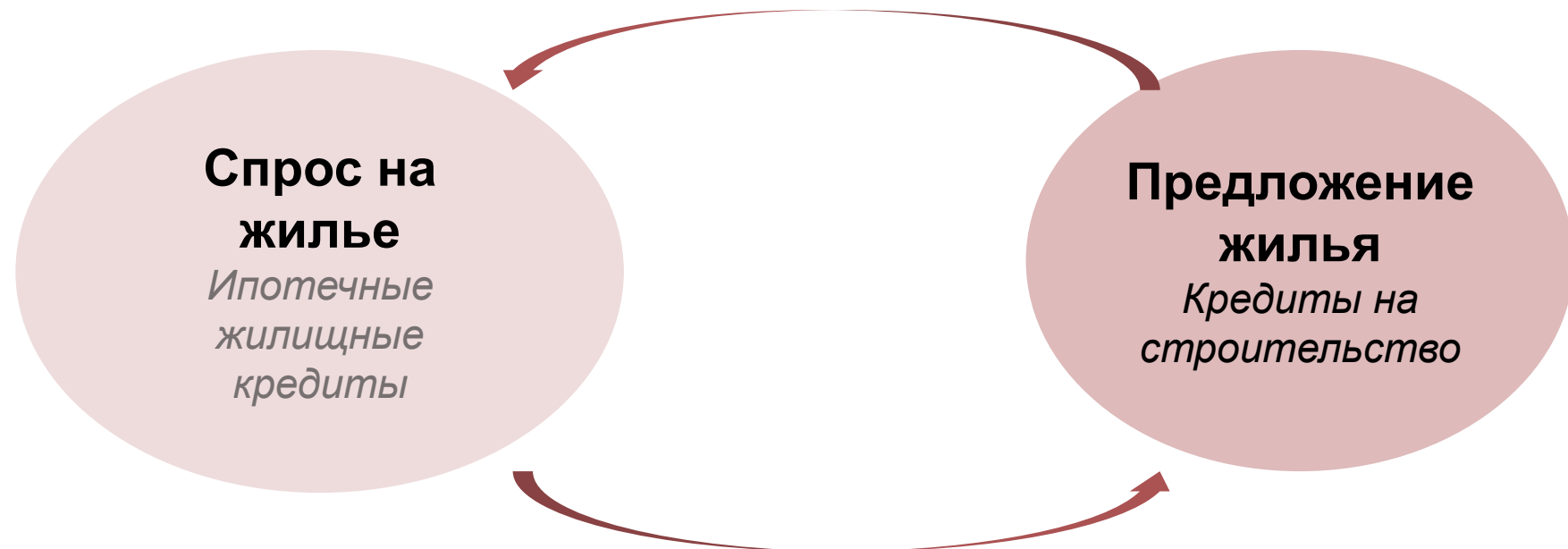
Актуальность и цель исследования

Цель исследования – анализ воздействия макроэкономических факторов на формирование процентной политики банков в сфере строительства в *региональном разрезе*.

Объясняемые переменные – средневзвешенные ставки по ИЖК и кредитам, выданным на строительство, в региональном разрезе во времени

Источник данных – данные отчетности по формам 0409316 «Сведения о жилищных и ипотечных кредитах физическим лицам», 0409303 «Сведения о ссудах, предоставленных нефинансовым организациям», данные Росстата.

Период наблюдения – с января 2017 года по август 2018 года.





Первичная обработка детальных кредитных данных

Концепция отнесения нетипичных процентных ставок по ссудам, выданным на строительство объектов жилья, к разряду «нерыночных» ставок

1 этап. Выявление нетипичных высоких (низких) значений процентных ставок, находящихся за пределами третьего (первого) квартиля на расстоянии, превышающем 1,5 межквартильного размаха.

2 этап. Выявление значений нетипичных высоких объемов кредитов, находящихся за пределами третьего (квартиля на расстоянии, превышающем 1,5 межквартильного размаха.

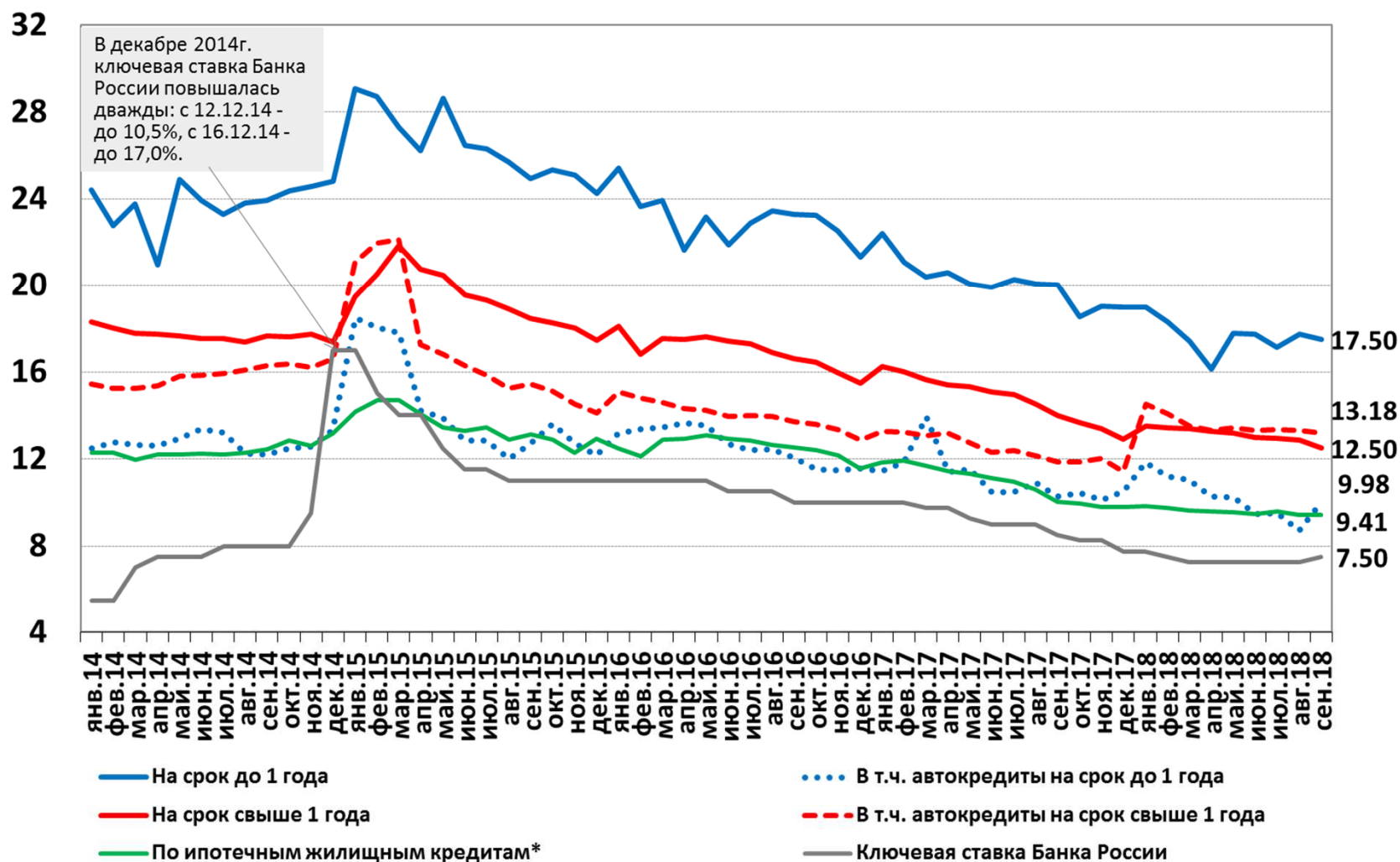
3 этап. Исключение из выборки кредитов, которые признавались нетипичными одновременно на 1 и 2 этапах.

4 этап. Исключение из выборки процентных ставок по кредитам, предоставленным заемщикам, являющимся аффилированными с банком лицами.

5 этап. Расчет средневзвешенной процентной ставки по кредитам, предоставленным на строительство объектов жилья



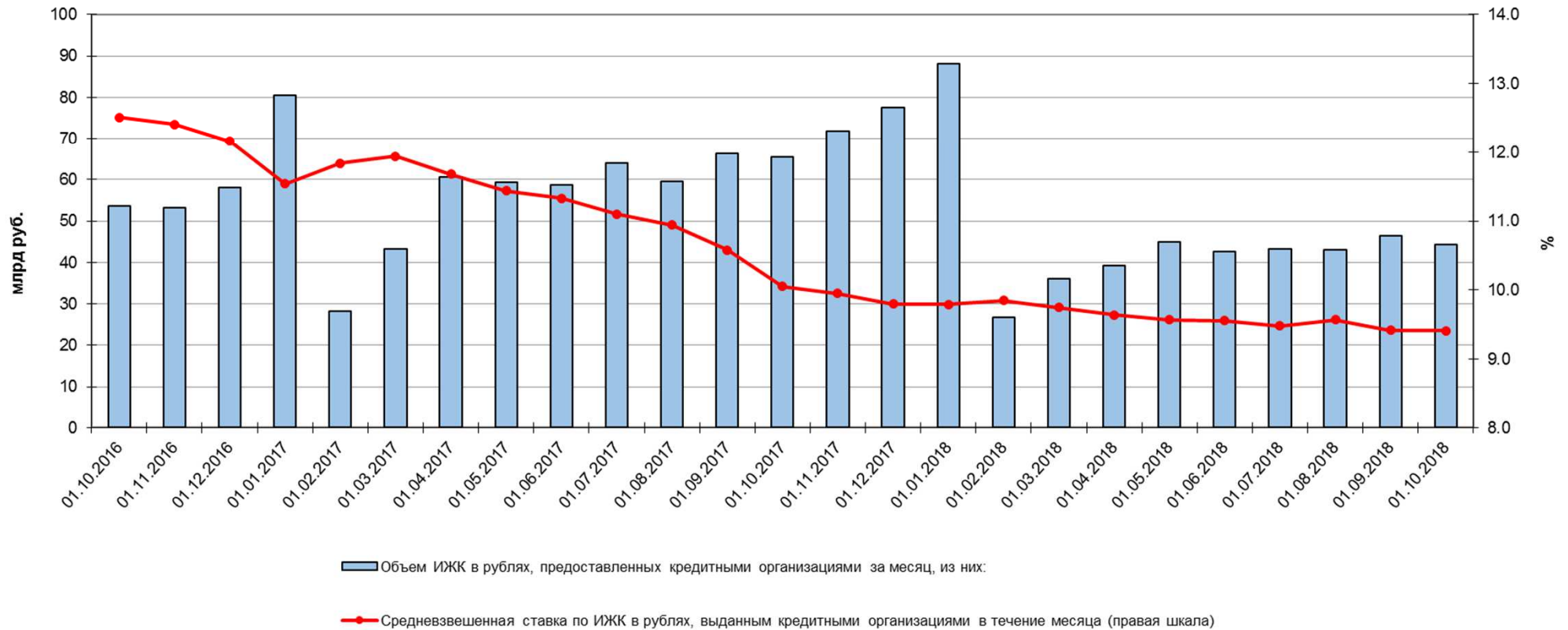
Выбор регрессоров. Динамика средневзвешенных процентных ставок по кредитам физическим лицам в рублях (% годовых)



* По данным формы отчетности 0409316 «Сведения о жилищных и ипотечных кредитах физическим лицам».

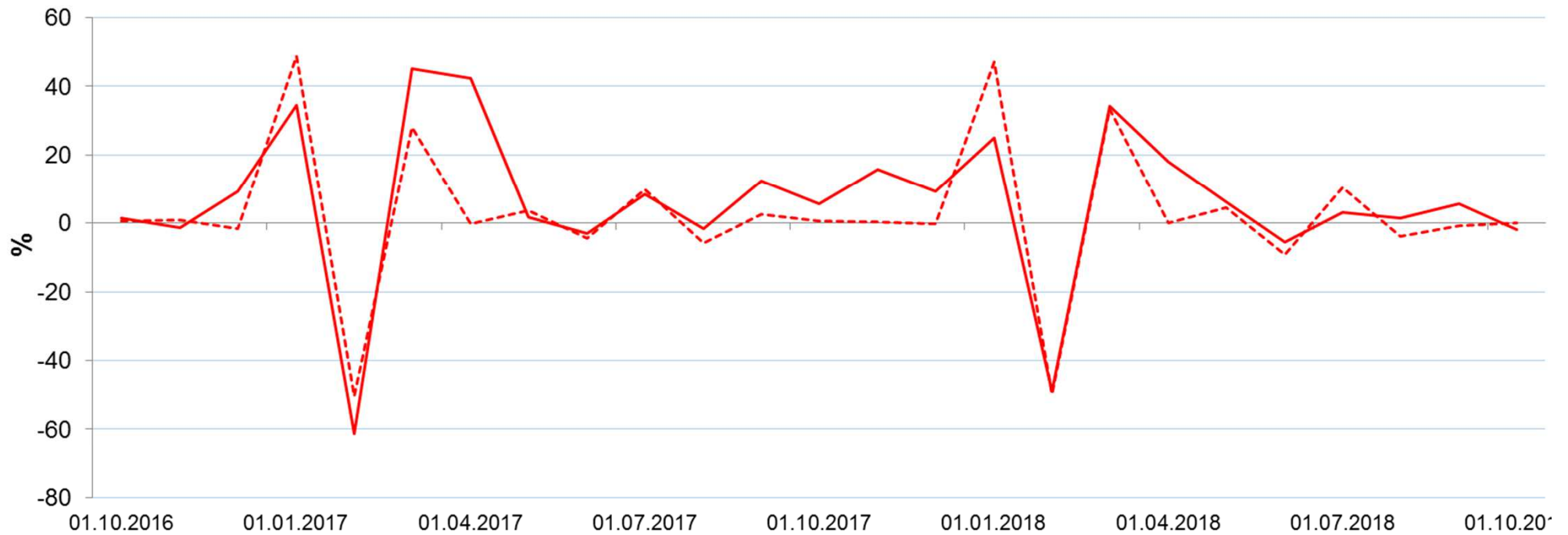


Выбор регрессоров. Динамика средневзвешенной ставки и объема ИЖК в рублях





Выбор регрессоров. Динамика изменения реальных располагаемых доходов и темпов прироста ИЖК

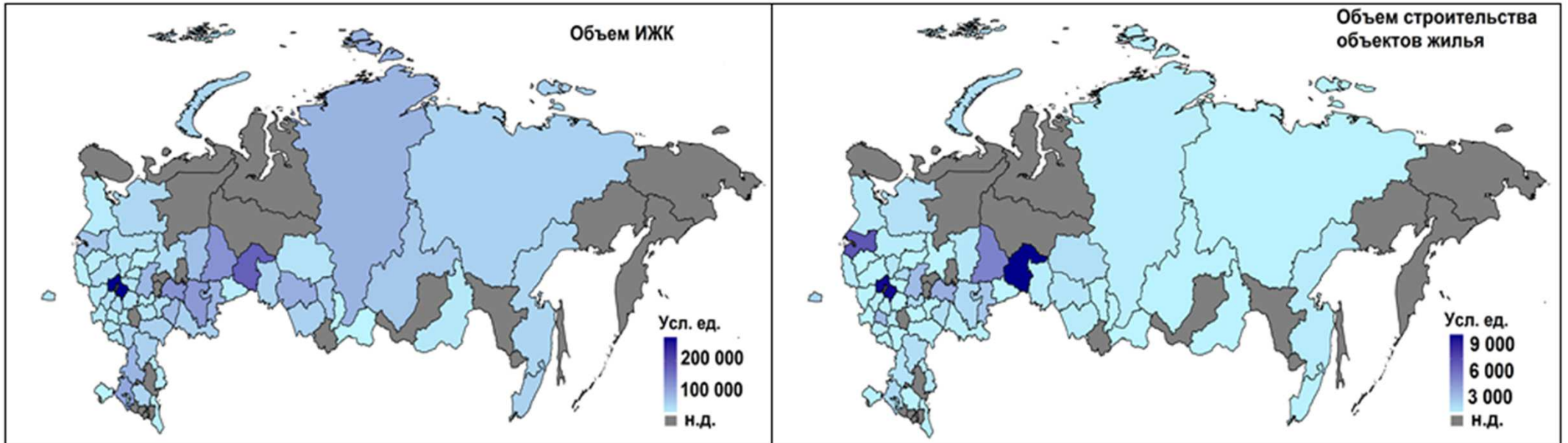


— Темп прироста объема ИЖК, предоставленных в течение месяца, к предыдущему месяцу

- - - - - Изменение реальных располагаемых денежных доходов в % к предыдущему месяцу (данные Росстата)



Фоновая картограмма распределения объемов строительства объектов жилья и ИЖК за период с января 2017 по август 2018 гг. (в разрезе субъектов РФ)





Выбор регрессоров

Название	Переменная
keyrate	Ключевая ставка Банка России
Vm и Vb	Логарифм объема выданных за месяц кредитов (по регионам), млн. руб.
income	Темп роста среднедушевых денежных доходов населения в рублях (по регионам)
In_build_vol	Логарифм объема работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. руб.
In_marriage	Логарифм количества заключенных браков за месяц (по регионам)
In_born	Логарифм количества родившихся за месяц (по регионам)

Результаты ADF-теста показали наличие значимой взаимосвязи средневзвешенных процентных ставок по кредитам, выданным на строительство жилых объектов, и ИЖК с логарифмами объема предоставленных средств, темпом роста среднедушевых денежных доходов населения и логарифмом количества детей, рожденных за месяц.



Результаты оценивания моделей с фиксированными эффектами (1/2)

Регрессоры	FE 1	FE 2	FE 3	FE 4	FE 5	FE 6	FE 7
<i>Объясняемая переменная – r_b</i>							
Keyrate	1.53***	1.46***				0.71**	0.79***
l1keyrate			1.19***			0.68***	
l2keyrate				1.09***			
l3keyrate					1.11***		
l4keyrate							0.51***
Vb	-0.34***	-0.34***	-0.35***	-0.39***	-0.40***	-0.39***	-0.40***
Income	-0.12		-0.04			0.21	0.12
ln_build_vol		0.24*	0.17	0.28**	0.20	0.27*	0.16
ln_marriage	-0.03	-0.09	-0.02	-0.04		-0.11	-0.06
ln_born	-0.30	-0.34	-0.35	-0.21		-0.27	-0.36*
r_m	-0.53**	-0.42**	-0.13	-0.04	-0.14	-0.32	-0.21
p-value	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
R ²	0.38	0.35	0.37	0.37	0.37	0.36	0.38
R ² _{adj}	0.31	0.27	0.30	0.30	0.29	0.27	0.30
КОЛ-ВО регионов	63	63	63	63	63	63	63

*p-value < 0.1, **p-value < 0.05, ***p-value < 0.001



Результаты оценивания моделей с фиксированными эффектами (2/2)

<i>Объясняемая переменная – r_{it}</i>							
Регрессоры	FE 1	FE2	FE3	FE 4	FE 5	FE 6	FE 7
Keyrate	0.77***		0.81***	0.81***			0.84***
11keyrate		0.63***	0.04				
12keyrate				-0.05	0.58***		
13keyrate						0.50***	
14keyrate							-0.03
Vm	-0.31***	-0.81***	0.01	-0.40***	-0.78***	-0.94***	0.01
Income	-0.10***	-0.14***	-0.05	-0.04	0.00	-0.12**	-0.03
ln_build_vol	-0.11***	-0.11***	-0.19***	-0.09***	-0.05	0.00	-0.16***
ln_marriage	-0.08***	-0.01	-0.08***	-0.09	-0.03	0.01	-0.07***
ln_born	-0.05	-0.03	-0.05	-0.05	0.03	-0.02	-0.05
r_b	-0.02**	-0.01*	-0.01*	-0.02*	-0.01	-0.02**	-0.01
p-value	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
R^2	0.92	0.90	0.91	0.89	0.85	0.83	0.83
R^2_{adj}	0.92	0.89	0.90	0.88	0.83	0.81	0.80
КОЛ-ВО РЕГИОНОВ	63	63	63	63	63	63	63

*p-value < 0.1, **p-value < 0.05, ***p-value < 0.001



Выводы

- значение ключевой ставки Банка России имеет наибольшее воздействие на величину процентных ставок;
- величина процентной ставки по ИЖК и кредитам, предоставленным нефинансовым организациям на строительство жилья, зависит от объема работ, выполненных в регионе по виду деятельности «строительство», и демографических показателей, которые, в свою очередь, связаны с социальными мерами по поддержке молодых семей, проводимыми государством с участием коммерческими банками.



Банк России
Центральный банк Российской Федерации

13



Спасибо за внимание!

nurimanovaif@cbr.ru