

Геворкян Маргарита Геворковна

*Магистрант II курса, группы ЭКН-М16, отделения социально-экономических наук ИАТЭ
НИЯУ МИФИ, Россия, город Обнинск*

Margretgg_1303@mail.ru

ЭКОНОМЕТРИЧЕСКАЯ МОДЕЛЬ ФАКТОРОВ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В СТРАНАХ МИРА

Аннотация: в работе представлена новая эконометрическая модель зависимости факторов ипотечного кредитования в зарубежных странах, проверенная на актуальной статистической информации о развитии стран мира. В результате обоснована оценка уровня процентной ставки по ипотечным кредитам в России и рекомендации по ее оптимизации. Исследование проведено под научным руководством д.э.н., доцента, профессора отделения социально-экономических наук ИАТЭ НИЯУ МИФИ Бурцевой Т.А.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, факторы роста процентной ставки, методы измерения процентной ставки, эконометрические модели.

Введение

Что же представляет собой ипотека, и почему этот загадочный термин все чаще употребляется в обиходе? Необходима ли она миру, и в лучшую ли сторону она поменяла жизнь человечества?

В настоящее время на экранах телевизора и на баннерных рекламах, в прессе и в газетах все чаще звучит слово «ипотека». Повсюду создаются специальные программы и законодательные нормы, делающие ипотеку доступной. И это все не случайно, ведь с помощью ипотеки можно решить, как социальные, так и экономические проблемы, о чем свидетельствует зарубежный опыт. Изучением проблем ипотечного кредитования занимались такие авторы, как: Г.Н.Белоглазов, Л.П. Кроливецкая, В.И. Букато, Ю.И. Львов.

Ипотека – это залог недвижимости для обеспечения обязательств перед кредитором. При ипотечном кредитовании заемщик получает кредит на покупку недвижимости или другие цели. Его обязательством перед кредитором является погашение кредита, а обеспечивает исполнение этого обязательства залог недвижимости. Тема ипотечного кредитования крайне актуальна, поскольку сегодня ипотечное кредитование в большинстве экономически развитых стран является не только основной формой улучшения жилищных условий, но и оказывает существенное влияние на

экономическую ситуацию в стране в целом. Однако до сих пор правительству не удалось сделать ипотеку массовой. Виной тому низкие доходы населения, высокая инфляция, отсутствие необходимой правовой базы для развития ипотеки.

Факторы влияния на процентную ставку ипотечного кредитования

Существует ряд факторов, которые оказывают существенное влияние на размер процентной ставки по ипотеке, приводя к ее увеличению или уменьшению. К таким факторам относятся:

- *Размер первоначального взноса.* Чем большим количеством собственных сбережений обладает заемщик, тем ниже риски для кредитующего его банка и процентная ставка, под которую банк будет готов его кредитовать. Заемщик, решивший взять ипотеку без первоначального взноса, должен быть готов к тому, что ставка по такому кредиту будет максимальной;
- *Валюта кредита.* Традиционно процентные ставки по иностранной валюте будут несколько ниже, чем по рублевым займам.
- *Рынок недвижимости, на котором планируется приобретение жилья.* Ввиду того, что сроки сдачи строящейся недвижимости постоянно откладываются, а также высокой вероятности строящегося жилья превратится в долгострой, размер процентной ставки при кредитовании такого жилья будет выше, чем при покупке недвижимости на вторичном рынке.
- *Способ подтверждения доходов заемщика.* Сегодня многие банки готовы принимать для учета платежеспособности потенциального заемщика не только официальные документы, но и справки от его работодателя в свободной форме. Однако величина процентной ставки по ипотеке при подтверждении дохода таким способом будет выше.
- *Срок предоставления кредита.* Как правило, заемщикам, выбравшим наиболее длительный срок кредитования, банки предлагают более высокую процентную ставку.

В соответствии с классическими представлениями изменение процентных ставок происходит под воздействием нормы прибыли. Фактически же уровень ставок стихийно устанавливается в зависимости от спроса и предложения капитала. В свою очередь, спрос и предложение определяются многими факторами, в частности фазой развития экономики, степенью воздействия государства на экономику, политикой центральных банков, внешними факторами и т. д. Существует также ряд факторов, влияющих не столько на спрос и предложение, сколько на величину ставок процента по ипотеке: ожидаемые темпы инфляции; кредитные риски; налоги; движение

3. Эконометрическая модель

Эконометрические модели давно используются для измерения резервов роста производительности труда. С. П. Гарецкий еще в начале 1960-х гг. впервые показал, что параметры уравнения регрессии можно использовать для выявления производственных резервов [2].

Для проверки выдвигаемой гипотезы о влиянии уровня инфляции на процентную ставку по ипотеке в России и зарубежных странах проведены статистический и эконометрический анализ. Предложен набор независимых переменных модели: X_1 – уровень инфляции (%), X_2 – темп роста зарплат (%). В ходе исследования применены различные формы зависимости: линейная, степенная, экспоненциальная, гиперболическая, обратная, показательная. экспоненциальная, гиперболическая, обратная, показательная. Результаты представлены в таблице 1.

Из всех взаимосвязей между X и Y , наиболее подходящей является экспоненциальная регрессия: $y=2,7181e^{0,111X}$, ее показатели приведены в таблице 1 и на рисунке 1. Для обоснования надежности модели регрессии проведено исследование остатков на наличие в них непостоянства их дисперсии, то есть гетероскедастичности, которое показало, что в данной модели не наблюдается гетероскедастичности, поэтому модель может считаться надежной. Результаты моделирования представлены в таблице 1.

Таблица 1 - Результаты моделирования

| Вид зависимости | Вид уравнения | надежность оценок параметров | | надежность уравнения | | Проверка на гетероскедастичность | Эк | ошибка аппроксимации | |
|------------------|--|------------------------------|-------------|----------------------|-------------|----------------------------------|----------|----------------------|--------|
| | | ta0 | ta1 | R ² | F | p _{хел} | | | |
| линейная | $\hat{y} = 0,5x - 3,2$ | 3,84752302 | 3,372793702 | 69% | 11,37573736 | 0,145689253 | 0,352769 | 22% | |
| степенная | $\hat{y} = 3,95 \cdot 10^{-8} x^{0,005}$ | 6,623004264 | 0,918011394 | 14% | 0,842744916 | 0,285714286 | 0,035486 | 34% | |
| показательная | $y=1,117 \cdot 2,718^x$ | 6,631700638 | 3,389332432 | 70% | 11,4875741 | 0,714285714 | 0,317747 | 23% | |
| экспоненциальная | $y=2,7181 \cdot e^{0,111x}$ | 6,631700638 | 3,389332432 | 70% | 11,4875741 | 0,714285714 | 0,317747 | 7% | лучшая |
| гиперболическая | $y=4,22-0,005/x$ | 4,188701518 | 0,018088681 | 0% | 0,0003272 | 0,142857143 | -0,00047 | 14% | |
| обратная функция | $y=1/(0,42-0,00041x)$ | 8,411394701 | 2,783814108 | 61% | 7,416300097 | 0,642857143 | -0,25995 | 24% | |

Таким образом, можно сделать вывод - инфляция и ипотека имеют прямую зависимость, чем выше ожидание населения касательно уровня инфляции, тем интенсивнее будут оформляться кредиты на недвижимость. Однако банки в минусе не останутся, ведь проценты по ипотеке немаленькие [4]. Проведя анализ стран мира, включая Россию, выявлено, что наибольшая процентная ставка по ипотеке характерна для России, которая в 2016г. составляет 13%. Однако, используя репрезентуемую

модель и сравнивая процентную ставку по ипотеке в России с другими странами, оказалось, что в России должна быть гораздо меньшая процентная ставка, равная 8%. А самые наилучшими условиями получения ипотеки являются условия в Германии.

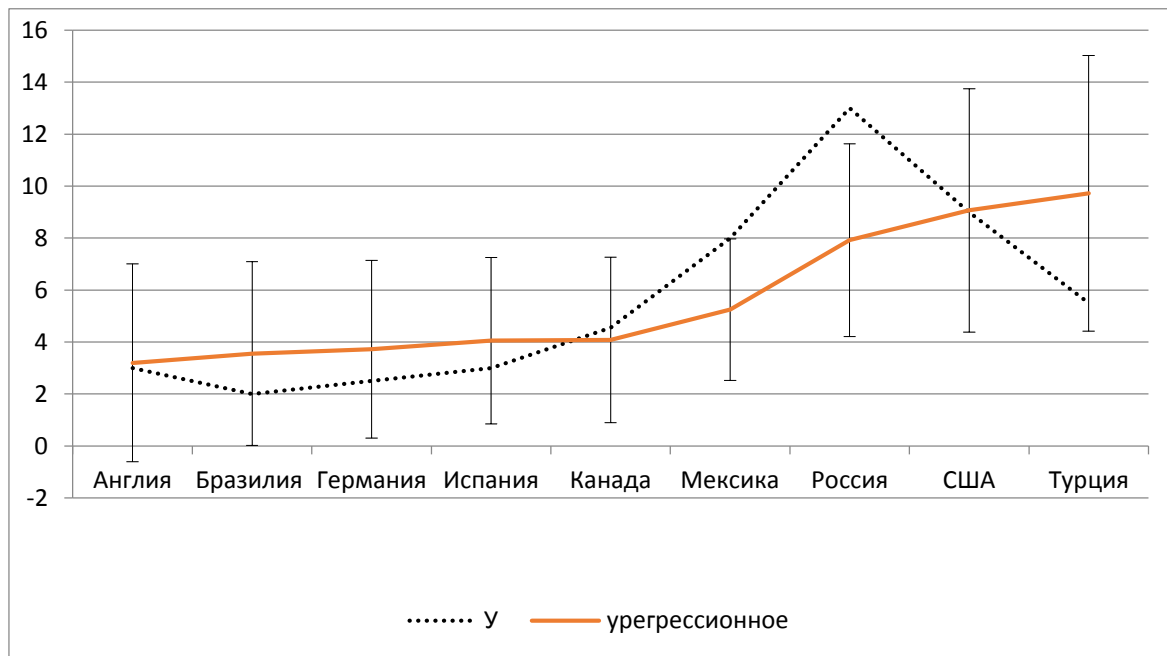


Рис. 1 - Сравнительный анализ стран мира по процентной ставке по ипотеке за 2016 г.

Таким образом, Россия является страной, у которой значение уровня процентной ставки по ипотеке аномальное (см. рис. 1).

Рекомендации

Изучив все актуальные данные за 2015-2016 гг. по поставленной проблеме и проанализировав их, выяснилось, что в России самая большая процентная ставка по ипотеке. В первую очередь, это связано со спецификой финансовой политики российских банков, которая строится на принципе перекредитования. То есть заемщикам рекомендуется взять больший кредит, чтобы разом рассчитаться с мелкими долгами и получить от этого выгоду. Сами банкиры прекрасно понимают, что никакой выгоды в перекредитовании нет и быть не может в принципе, потому как расплачиваться за такое удовольствие приходится процентами. Еще одной причиной высоких процентов по ипотеке является высокий уровень инфляции. Чтобы бороться с этими причинами необходимо уменьшить заложенные в ипотеку риски невозврата, в то же время, такие риски есть при любом исчислении процента по кредиту, тем более с учётом перекредитованности российского населения. Второй путь снижения процента по ипотеке - уменьшение коррупционной составляющей (издержки

работы банка с чиновниками, риски отъёма бизнеса). Но есть и третий путь – это ослабление налогового давления. Речь идёт о снижении налога на прибыль, который взимается со страховки рисков, т.е. заставить банки перевести риски невозврата из основного кредита в страховку по нему. Первоначальный взнос можно будет делать меньше, поскольку это не приведёт к росту рисков. Таким образом, можно будет добиться уменьшения процентной ставки по ипотеке.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации: постановление Правительства РФ от 11.01.2015 N 28 // Собрание законодательства РФ. – 2015. - N 3. - Ст. 278
2. Ермилова, М. И. Взаимодействие банков и государства в реализации российских ипотечных программ / М. И. Ермилова // Деньги и кредит. - 2014. - № 9. - С. 54-56.
3. О стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года: распоряжение Правительства РФ от 08.11.2016 N 2242-р // Собрание законодательства РФ. – 2016. - N 47. - Ст. 6575
4. Ермилова, М. И. Взаимодействие банков и государства в реализации российских ипотечных программ / М. И. Ермилова // Деньги и кредит. - 2014. - № 9. - С. 54-56.
5. Об ипотеке (залоге недвижимости): федер. закон. - Новосибирск: Сиб. унив. изд-во, 2015. - 47, [1] с.
6. Баранова, Е.П. Инфляция и международные экономические отношения капиталистических стран; М.: Финансы и статистика - , 1989. - 112 с
7. Шахнович Р. М. Инфляция и антиинфляционная политика в переходной экономике; Либроком - Москва, 2012. - 392 с

Электронные ресурсы

8. http://srochno-zaymu.ru/o-nas/biblioteka_MFO/Pochemu_ipoteka_v_Rossii_takaya_dorogaya.html
9. <http://forex-iss.ru/raznoe-o-finansah/570-inflyaciya-i-ipoteka.html>
10. <http://www.kp.ru/daily/25945/2889603/>
11. <http://bibliofond.ru/view.aspx?id=601953>
12. <http://blog-finansist.ru/aktualnost-ipoteki-poslednie-tendentsii/>