

УДК 336.77:332(045)

*Э.С. Ибрагимова, Э.А. Макиширова, А.А. Байракова***ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ**

Ипотечное кредитование в России по сравнению с Западной Европой и США получило свое становление в современном виде лишь в конце XX века, что обусловлено, главным образом, политической нестабильностью и экономическими кризисами в нашей стране. Данный сегмент банковских услуг подвергался влиянию различных внешних эффектов на современном этапе (кризисы, санкции), что свидетельствует о несовершенстве российской системы ипотечного кредитования и необходимости ее совершенствования в перспективе. Так, меры льготного кредитования, осуществляемые государством в последние годы, могут послужить востребованности ипотечных кредитов среди населения. Российский рынок ипотечного кредитования на данном этапе характеризуется ростом количества выданных ипотечных кредитов, и, в частности, преобладанием государственных банков (лидирующие позиции занимают Сбербанк и ВТБ) в общем объеме выданных кредитов. В статье рассмотрены особенности ипотечного кредитования в странах Европы, США и Китае, основные тенденции в пандемийный период и дальнейшие перспективы для нашей страны, проведен анализ систем ипотечного кредитования в вышеназванных странах на основе данных по процентным ставкам, стоимости жилья и прочих факторов.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, рынок ипотечного кредитования, зарубежные модели ипотеки, экономический рост, льготное кредитование, ставки по ипотечным кредитам.

DOI: 10.35634/2412-9593-2023-33-3-424-429

Развитие ипотечного кредитования в отдельных странах происходило по-разному, так как каждая страна имеет свои социальные, экономические, политические особенности. Однако их специфичность позволяет им иметь и общие черты в моделях развития ипотечного кредитования. Кроме того, богатый опыт развитых в этой отрасли стран помогает в становлении своей системы ипотечного жилищного кредитования странам, где оно не так развито и, соответственно, не пользуется большим спросом у населения.

Развитие рынка ипотечного кредитования способно вывести экономику страны на новый уровень, поскольку здесь происходит аккумуляция средств населения для направления их в реальный сектор, поэтому для государства необходимо проведение социальной ипотечной политики. Дифференциация в доходах населения и стоимости жилья не позволяет населению возлагать на себя такое бремя, как ипотечный кредит (т. е. неплатежеспособность населения порождает низкий спрос), в связи с чем и происходит отставание России от других стран в этой сфере [1].

На данный момент государством уже выработана стратегия развития социальной ипотеки (к примеру, на ее основе создано Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), переименованное 2 марта 2018 года в ДОМ.РФ), главной задачей которой является обеспечение доступности рынка жилья для населения со средним уровнем дохода. Но надо отметить, что требуется ее дальнейшее совершенствование посредством оптимизации нормативно-правовой базы, первичного и вторичного рынка ипотечного кредитования, а также привлечения внебюджетных источников инвестиций в данный сектор. Так, для этого необходимо использовать опыт зарубежных стран (страны Европы, США, Китай), которые на этом рынке занимают лидирующие позиции и имеют более развитую экономику [2].

Все развитые страны в период развития рынка ипотечного кредитования учитывали необходимость государственной поддержки в отношении кредитных институтов и граждан-заемщиков. Например, в США в форме государственной поддержки выступали государственные гарантии (обеспечивали выпуск MBS, т. е. ипотечных ценных бумаг США), страхование кредитных рисков (создание Федеральной жилищной администрации), адресная финансовая помощь гражданам при приобретении жилья (денежные дотации при погашении процентов, налоговые льготы) [3].

Кроме того, развитость ипотечного рынка США объясняется также лояльным отношением к потенциальным заемщикам. Так, до кризиса 2008 года ипотечный кредит мог взять любой желающий, независимо от наличия источника дохода или выплаты первоначального взноса [4]. Заемщики в США отдают предпочтение плавающим процентным ставкам, в отличие от заемщиков в России, т. к.

в случае экономического роста они остаются в выигрыше. Плюс для банков здесь заключается в том, что они переносят риски колебаний финансовой конъюнктуры на заемщиков.

Статистика показывает устойчивость рынка жилья в США на протяжении всей пандемии (колебание ставок в пределах 2,5–3,5 %, средние цены на жилье в 1-м квартале 2019 г. и 1-м квартале 2020 г. – 249276 долл. и 261864 долл. соответственно), за исключением уровня просрочек. Первоначально многие участники рынка полагали, что пандемия замедлит покупки жилья и приведет к снижению цен на жилье, при этом прогнозировалось снижение цен на жилье до 10 %. Однако с развитием технологий и виртуальными днями открытых дверей этого не произошло. Помимо небольшого снижения средней цены продажи в мае 2020 года (264418 долл. в апреле и 263957 долл. в мае), цены на жилье удержались и продолжают оставаться стабильными из-за экономической неопределенности [5].

Надо также обратить внимание на скандинавский регион, в частности, на Швецию, где банки в большинстве своем выдают кредиты по плавающим процентным ставкам. Выгода для заемщиков здесь заключается в том, что если они не смогут выплатить кредиты в установленный срок, то он может составляться (т. е. продлеваться) даже 70 лет.

Надо заметить, что за рубежом, в соответствии со статистическими данными [4], 2/3 недвижимости приобретается именно посредством ипотечных кредитов. Европейские страны в целом характеризуются своими низкими процентными ставками, что обусловлено способностью банков самостоятельно обеспечивать финансами свою деятельность за счет выпуска долгосрочных облигаций на несколько лет вперед. Кроме того, иностранные банки не предъявляют высоких требований к документации для обоснования выдачи кредита (достаточно документа о наличии источника дохода или информации о кредитоспособности данного лица). Это является их принципиальным отличием от российской банковской системы.

Далее следует рассмотреть и выгодные условия для иностранных граждан. Такие страны, как Франция, Испания, Кипр, Великобритания, Германия не только имеют низкие процентные ставки и большие сроки, но и определенные льготные условия для иностранцев. Например, во Франции граждане других государств могут получить ипотеку на 80 % стоимости жилья, в Великобритании законодательство позволяет взять ипотеку иностранцу, прибывшему по программе HSMP (Highly Skilled Migrant Programme) или «Инвестор». Испания отличается недорогим жильем, что вкупе с низкими процентными ставками создает хорошие условия как для резидентов, так и для нерезидентов [Там же]. Процентные ставки по ипотечным кредитам в разных странах Европы на 2019 г. приведены в табл. 1.

Таблица 1

Процентные ставки по ипотечным кредитам в разных странах Европы на 2019 г.

Страна	Средняя ставка за м ²	Ставка по ипотечному кредиту (ежегодно, на 20 лет), %
Нидерланды	3919,15 евро	2,50
Франция	5965,89 евро	1,78
Швейцария	11402,54 франков	1,54
Венгрия	632388,14 футов	5,66
Исландия	551409,90 крон	6,36
Польша	7 968,14 злотых	3,84
Норвегия	56013,84 крон	2,66
Финляндия	4375,16 евро	1,47
Швеция	59162,73 крон	2,91
Греция	1427,95 евро	4,81
Кипр	1905,83 евро	3,77

Источник: составлено авторами по данным журнала Justreal.ru: <https://justreal.ru/>

Рынок жилья Еврозоны оказался устойчивым во время второй и третьей волн пандемии COVID-19. Несмотря на ухудшение эпидемиологической ситуации, которое привело к ужесточению ограничений в четвертом квартале 2020 года, рынок жилья еврозоны получил дальнейшее развитие. Цены на жилье продолжали расти, увеличиваясь в годовом выражении примерно на 6 % как в четвертом квартале 2020 года, так и в первом квартале 2021 года, чего не было с середины 2007 года. Инвестиции в жилищное строительство за тот же отчетный период восстановились, приблизившись к до-

кризисному уровню. Эти признаки значительной устойчивости проистекали как со стороны предложения, о чем свидетельствует рост добавленной стоимости и занятости в строительстве и недвижимости, так и со стороны спроса, о чем свидетельствует возвращение количества сделок к докризисному уровню во многих странах Евразии и повышенный спрос на ипотечные кредиты. Более мягкое воздействие ограничений по сравнению с первой волной и значительное усиление мер налогово-бюджетной и денежно-кредитной политики, сохраняющиеся благоприятные условия финансирования, повышенная привлекательность жилья для инвестиционных целей – с учетом вынужденных сбережений – помогли увеличить инвестиции в жилищное строительство и оказать помощь, повышающее давление на цены на жилье [6].

Меры налогово-бюджетной политики сыграли ключевую роль в смягчении негативных последствий второй и третьей волн пандемии на рынке жилья. Эти меры включали схемы краткосрочной работы, целевые трансферты более уязвимым слоям населения, сокращение подоходного налога с населения, социальных отчислений и косвенных налогов. Политические меры по поддержке фирм также способствовали смягчению воздействия кризиса на занятость и доходы и помогли строительным фирмам поддерживать предложение жилья. Эти меры включали схемы прямой поддержки фирм и самозанятых, частичную компенсацию убытков, субсидии, отсрочки по уплате налогов и государственные гарантии по банковским кредитам. Другими важными инструментами политики были схемы мораторий, которые предоставляли домашним хозяйствам и компаниям краткосрочное облегчение за счет приостановки выплаты основной суммы и / или процентов по ссудам, а также очень щедрые налоговые стимулы для ремонта домов в некоторых странах (Бельгия, Германия, Португалия, Финляндия и др.) [6].

Для нашей страны привлекателен и опыт Китая – страны, которая по своему развитию схожа с Россией, однако, по сравнению с ней за короткий период (с середины XX века) сумевшая стать развитой страной и на сегодняшний день являющаяся первой по производству ВВП (на сентябрь 2021 года составил 82,313 трлн юаней или 12,8 трлн долл.) [7].

Китай имеет разветвленную систему финансово-кредитных учреждений, сложившихся на базе проводимых десятилетиями реформ, которая состоит из специализированных и неспециализированных финансовых институтов. Банковский сектор, основу которого составляют коммерческие банки второго уровня (лидирующие позиции среди них занимают Банк Китая, Промышленно-торговый банк Китая, Строительный банк Китая, Сельскохозяйственный банк Китая), играет большую роль на ипотечном рынке [8].

Основные правила предоставления ипотечных кредитов Строительным банком Китая [9]:

1. Субъект кредита: дееспособное физическое лицо старше 18 лет.
2. Цели ссуды: используется для индивидуальной покупки автомобиля, украшения домов, покупки бытовых оптовых товаров народного потребления, туризма, образования и других конкретных целей.
3. Лимит ссуды: до 70 % от стоимости заложенного дома.
4. Срок кредита: определяется в зависимости от цели кредита.
5. Процентная ставка по ссуде: определяется в соответствии с целью ссуды и соответствующими постановлениями Народного банка Китая.
6. Способ погашения: удержание комиссии и метод встречного погашения.
7. Метод погашения: равная основная сумма, равный метод погашения основной суммы и процентов, ежемесячное погашение основной суммы и процентов.
8. Гарантия ссуды: заемщик использует собственный дом в качестве максимальной ипотечной ссуды.
9. Материалы, которые необходимо предоставить при подаче заявки на получение кредита:
 - 1) ID-карта;
 - 2) Доказательство способности заемщика произвести выплаты;
 - 3) Гарантийные материалы по ссуде, включая свидетельство о праве собственности на жилье, декларацию или подпись совладельца заложенной недвижимости, который соглашается обрабатывать максимальную сумму ипотеки, и отчет об оценке ипотеки, утвержденный банком, и т. д.;
 - 4) Если первоначальная личная жилищная ссуда используется в качестве максимальной ипотечной ссуды, должен быть предоставлен исходный договор о личной жилищной ссуде. Среди них первоначальная личная жилищная ссуда другого банка используется в качестве максимальной ипотечной ссуды в дополнение к первоначальной. В дополнение к первоначальному договору займа необходимо предоставить отчет о погашении первоначального жилищного займа за последний год;

5) Другие документы и материалы, требуемые банком.

Непосредственно процесс ипотечного кредитования состоит [9] из следующих этапов: 1) заявка на получение ссуды; 2) предварительный опрос и собеседование; 3) утверждение ссуды – подписание контракта; 4) выдача ссуды клиентам; 5) погашение ссуды.

Развитие ипотечного рынка Китая, который до середины 1990-х годов не играл особой роли в экономике, происходит достаточно стабильно. После прекращения социального обеспечения жилья в 1998 году, спрос на ипотеку вырос на последующие годы в небывалом объеме (баланс ипотечных кредитов в 2014 г. составил 11,12 трлн юаней против 42,62 млрд юаней в 1998 году) [8].

В 2021 году крупнейшие банки (Банк Китая, Промышленно-торговый банк Китая, Строительный банк Китая, Сельскохозяйственный банк Китая) пережили падение прибыли. Так, в 3-м квартале 2021 года она снизилась почти на 8 % (объем плохих кредитов составил 979 млрд юаней) [10]. Надо отметить, что отчетность китайских банков показывает, что проблемные кредиты проявились не в самом начале пандемии (т. е. в 2019), а лишь спустя год. Получается, что рост плохих кредитов не ограничен в силу реструктуризации их основной массы.

Касаемо ипотечного кредитования в период пандемии в нашей стране, надо отметить, что современная тенденция относительно этой отрасли: принятие мер господдержки для смягчения последствий пандемии COVID-19. К примеру, были введены т. н. ипотечные каникулы для заемщиков, доход которых понизился на 30 % и более в период пандемии, на 6 месяцев. Во время пандемии также была реализована такая мера поддержки граждан, как льготная ставка по ипотеке для покупки жилья в новостройках. В начале она составляла 6,5 %, а потом была повышена до 7 %, но одновременно продлевалась до 1 июля 2021 года, а на данный момент продлена до 2023 года. Если раньше такие меры распространялись на семьи с детьми, то в этот раз льготная программа была реализована в отношении всех граждан [11].

Пандемия COVID-19, распространившаяся в 2019 году, казалось бы, должна была опять разрушить с трудом развивающуюся систему ипотечного кредитования. Однако роль жилья для населения, наоборот, возрастает в этот период. Государство принимает меры, которые должны помочь гражданину со средним уровнем дохода приобрести недвижимость в ипотеку в виде льготных ипотечных программ, то есть идет активное стимулирование рынка ипотечного жилищного кредитования. В связи с чем мы наблюдаем следующую картину: в январе 2021 года общий объем предоставленных ИЖК (ипотечных жилищных 25 кредитов) составил 560 284 млн руб., что является самым высоким результатом за период 2019–2021 гг. При этом большая доля пришлась на Центральный федеральный округ, а именно на Москву (88 010 млн руб.) и Московскую область (46 691 млн руб.). (см. рис. 2 и 3) Кроме того, рекорд по объемам предоставленных ипотечных кредитов установила Чеченская Республика (1 326 млн руб.), что главным образом связано с действием льготных ипотечных программ [12].

Краткую сравнительную характеристику систем ипотечного кредитования в России и за рубежом можно увидеть в табл. 2.

Таблица 2

Особенности развития ипотечного кредитования в России и за рубежом

Страны	Особенности
Россия	ипотечное кредитование в России развивается медленными темпами, циклический характер развития (санкции, мировой финансовый кризис, пандемия); рынок ипотечного кредитования характеризуется преобладанием государственных банков
Страны Европы	низкие процентные ставки; способность банков самостоятельно обеспечивать финансами свою деятельность за счет выпуска долгосрочных облигаций; выгодные условия для иностранных граждан, отсутствуют высокие требования к документации
США	государственная поддержка в виде государственных гарантий, финансовой помощи гражданам при приобретении жилья; лояльное отношение к потенциальным заемщикам; предпочтение плавающих процентных ставок; приобретение недвижимости в основном посредством ипотечных кредитов
Китай	ипотечное кредитование начинает развиваться с конца XX века; характеризуется быстрым ростом и стабильными темпами развития; высокие процентные ставки

Источник: составлено авторами на основе данных [3-5]

Таким образом, рассмотрев особенности ипотечных систем стран Европы, США и Китая, можно сделать вывод, что России следует на основе опыта данных стран сформировать ипотечную систему более лояльную к собственным и иностранным гражданам в соответствии с реалиями ее уровня развития посредством:

- совершенствования механизма процентных ставок;
- снижения высоких на данный момент требований к документации;
- государственного регулирования и стимулирования данной системы.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Калинина А.Н., Лозанчин А.Л., Караваева Ю.С. Современные тенденции развития рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации // Вестник Евразийской науки. 2019. №4. URL: <https://esj.today/PDF/22ECVN419.pdf> (дата обращения: 13.11.2022).
2. Лазарова Л.Б., Каирова Ф.А. Ипотечное жилищное кредитование и страхование: учебное пособие для магистров. М.: Прометей, 2019. 186 с. ISBN 978-5-907100-17-6. Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS: [сайт]. URL: <https://www.iprbookshop.ru/94426.html> (дата обращения: 05.11.2021).
3. Развитие ипотеки в разных странах. / Аналитический центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации. URL: http://rusipoteka.ru/istoria_ipoteki/istoriya_ipoteki_v_mire/ (дата обращения: 05.11.2021).
4. Таран Е.М., Таран М.А. Особенности ипотечного кредитования в России и за рубежом // Вопросы региональной экономики. 2014. № 2(19). С. 92–97. URL: https://unitech-mo.ru/upload/files/science/problems-of-regional-economy/file/2014_2.pdf#page=92 (дата обращения: 13.11.2022).
5. The pandemic hits the mortgage market: Assessing the impact in 2020 and beyond. URL: <https://us-milliman-com.translate.goog/en/insight/the-pandemic-hits-the-mortgage-market-assessing-the-impact-in-2020-andbeyond> (дата обращения: 05.11.2021).
6. The euro area housing market during the COVID-19 pandemic. URL: https://www-ecb-europa-eu.translate.goog/pub/economic-bulletin/articles/2021/html/ecb.ebart202107_03~36493e7b67 (дата обращения: 13.11.2022).
7. Темпы роста ВВП Китая с начала 2021 года составили 9,8 % // ТАСС. URL: <https://tass.ru/ekonomika/12686763> (дата обращения: 13.11.2022).
8. STATISTICAL YEARBOOK OF THE REPUBLIC OF CHINA. URL: https://istmat.org/files/uploads/55847/statistical_yearbook_of_the_republic_of_china_2014.pdf (дата обращения: 05.11.2021).
9. Коростелева Т.С. Ипотечное кредитование как инструмент жилищного финансирования в развивающихся странах: опыт России, Индии, Китая // Жилищные стратегии. 2017. № 3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ipotechnoe-kreditovanie-kak-instrument-zhilischnogo-finansirovaniya-v-razvivayuschih-s-tranah-opyt-rossii-indii-kitaya> (дата обращения: 13.11.2022).
10. INDUSTRIAL AND COMMERCIAL BANK OF CHINA LIMITED THIRD QUARTERLY REPORT OF 2020. URL: <http://v.icbc.com.cn/userfiles/Resources/ICBCLTD/download/2020/ThirdQuarterlyReportof202020201030.pdf> (дата обращения: 13.11.2022).
11. Ипотека во время пандемии: помощь и льготные механизмы. URL: <https://fingram26.ru/articles/banki-i-bankovskie-produkty/53057/> (дата обращения: 13.11.2022).
12. Ипотечное жилищное кредитование. Интерактивное представление актуальных статистических данных. URL: <https://www.cbr.ru/statistics/pdco/Mortgage/ML/> (дата обращения: 05.11.2021).

Поступила в редакцию 20.01.2023

Ибрагимова Элина Саламбековна, ассистент кафедры
«Финансы, кредит и антимонопольное регулирование»
Института экономики и финансов
E-mail: elli1888@mail.ru

Макшарипова Эльза Аслановна, студентка
E-mail: khavamezhiyeva@mail.ru

Байракова Аза Анзоровна, студентка
E-mail: aza.bayrakova@bk.ru

ФГБОУ ВО «Чеченский государственный университет им А.А. Кадырова»
364093, Россия, Чеченская Республика, г. Грозный, ул. А. Шерипова, 32

E.S. Ibragimova, E.A. Maksharipova, A.A. Bayrakova

FEATURES OF MORTGAGE LENDING IN MODERN RUSSIA AND ABROAD

DOI: 10.35634/2412-9593-2023-33-3-424-429

Mortgage lending in Russia, in comparison with Western Europe and the USA, received its formation in its modern form only at the end of the twentieth century, which is mainly due to political instability and economic crises in our country. This segment of banking services has been influenced by various external effects at the present stage (crises, sanctions), which indicates the imperfection of the Russian mortgage lending system and the need to improve it in the future. Thus, the measures of preferential lending carried out by the state in recent years can serve as a demand for mortgage loans among the population. The Russian mortgage lending market at this stage is characterized by an increase in the number of mortgage loans issued, and, in particular, the predominance of state-owned banks (Sberbank and VTB occupy the leading positions) in the total volume of loans issued. The article examines the features of mortgage lending in Europe, the USA and China, the main trends in the pandemic period and future prospects for our country, analyzes mortgage lending systems in the above-mentioned countries based on data on interest rates, housing costs and other factors.

Keywords: mortgage lending, mortgage lending market, foreign mortgage models, economic growth, concessional lending, mortgage rates.

Received 20.01.2023

Ibragimova E.S., assistant of the department "Finance, credit and antimonopoly regulation"

Institute of Economics and Finance

E-mail: elli1888@mail.ru

Maksharipova E.A., student

E-mail: fatima05012003@gmail.com

Bayrakova A.A., student

E-mail: aza.bayrakova@bk.ru

Chechen State University named after A.A. Kadyrov

A. Sheripova st., 32, Grozny, Chechen Republic, Russia, 364093