

УДК 336.7

Жулина А.С.

Студентка

*ФГАОУ ВО «Самарский государственный экономический
университет»*

Россия, г. Самара

Научный руководитель: Мухамбеталиева О.Р.

Кафедра экономической теории

**ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕЧНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ В РАЗЛИЧНЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ
СИСТЕМАХ (НА ПРИМЕРЕ США, КИТАЯ И РОССИИ)**

Аннотация: Развитие ипотечного кредитования в разных странах происходило по-разному, так как каждая страна имеет свои социальные, экономические и политические особенности. Однако ипотечные системы стран в некоторых моментах могут быть похожими, потому что берут за основу основные принципы кредитования. Целью данного исследования является изучение ипотечного кредитования разных стран на примере России, США и Китая, проведение сравнения структур ипотечных рынков указанных стран. В результате исследования выявить лучшие условия для оформления ипотечных кредитов.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, льготное кредитование, ипотечное кредитование зарубежных стран, ставки по ипотечным кредитам, ипотечный рынок, ипотечная система.

UDC 336.7

LBC 65.262

Zhulina A.S.

Student

FGAOU VO "Samara State University of Economics"

Russia, Samara

Scientific adviser: Mukhambetalieva O.R.

Department of Economic Theory

**INSTITUTIONAL FEATURES OF MORTGAGE LENDING IN
DIFFERENT ECONOMIC SYSTEMS (USING THE EXAMPLE OF THE
USA, CHINA, AND RUSSIA)**

Abstract: The development of mortgage lending has taken place differently in different countries, as each country has its own social, economic, and political characteristics. However, the mortgage systems of these countries may have some similarities, as they are based on the same principles of lending. The purpose of this study is to examine the mortgage lending systems of different countries, using the examples of Russia, the United States, and China, and to compare the structures of their mortgage markets. As a result of the study, identify the best conditions for mortgage loans.

Keywords: mortgage lending, preferential lending, mortgage lending in foreign countries, rates on mortgage loans

Ипотечное кредитование является важным инструментом для социально-экономического развития страны, которое включает в себя повышение спроса на жилищном рынке, вовлечение в экономическое обращение приватизированного жилья, привлечение сбережений граждан в

жилищную сферу и многое другое. Кроме того, ипотечная система выполняет ряд ключевых функций и способствует решению важных социальных задач. Она обеспечивает реализацию построенного жилья, помогает восполнить дефицит жилой площади для отдельных групп населения, стимулирует развитие производства строительных материалов и способствует созданию новых рабочих мест, что особенно важно для снижения уровня безработицы. Развитие ипотеки также ведет к модернизации строительных технологий и увеличению налоговых поступлений, что в совокупности укрепляет экономический потенциал экономики страны. [1]

В настоящее время во многих государствах реализуются программы социальной ипотеки, направленные на то, чтобы сделать жильё более доступным и повысить его качество для граждан, которые по каким-то причинам не могут себе этого позволить. Например, в России для этих целей было создано Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), которое занимается развитием и поддержкой таких инициатив. Нужно отметить, что стратегия развития социальной ипотеки нуждается в усовершенствовании, которое опирается на рыночные механизмы разных стран и государственной поддержки, конечно же, общих решений не существует, так как все зависит от экономической модели, состояния финансового рынка, уровня доходов населения и национальной политики государства.

США

В начале XX века в Соединённых Штатах Америки началось активное развитие долгосрочного кредитования. В период Великой депрессии, в рамках реформ, инициированных президентом Франклином Делано Рузвельтом, сформировалась так называемая американская модель ипотеки. Ключевым этапом стало создание в 1938 году

специализированного агентства – Federal National Mortgage Association (FNMA), более известного как Fannie Mae. Эта организация начала выкупать ипотечные кредиты у банков, объединяя их в крупные пулы и выпуская под их обеспечение ценные бумаги, которые затем реализовывались на открытом рынке. [2]

В США ипотечная система является самой развитой в мире среди других стран и характеризуется высокой степенью институциональной зрелости. Основой ипотечного рынка являются государственные ипотечные агентства (такие как Fannie Mae и Freddie Mac), которые были созданы для повышения ликвидности рынка путем предоставления займов кредитным институтам и страхования депозитов. [3]

Существует два основных типа ипотечных кредитов: 1) с фиксированной процентной ставкой (Fixed-Rate Mortgage); 2) с плавающей процентной ставкой (Adjustable-Rate Mortgage). Большинство заемщиков предпочитают фиксированную ставку, так как на протяжении всего срока кредитования она остается неизменной.

Чтобы оформить ипотечный кредит в США, заёмщик должен соответствовать ряду стандартных критериев:

- Кредитная история. Для получения обычного кредита требуется рейтинг не ниже 620 баллов, а для программ, поддерживаемых государством (например, FHA), - от 500 баллов.
- Соотношение долга к отходу (DTI). Это показатель обычно не должен превышать 43-50%.
- Подтверждённая занятость. Необходимо иметь стабильную работу и подтвердить доход за последние два года.

- Пакет документов. Требуется предоставить все необходимые справки и выписки, подтверждающие доходы и наличие активов.

Для иностранных граждан условия более строгие. Нерезиденты, как правило, обязаны внести увеличенный первоначальный взнос и могут столкнуться с более высокими процентными ставками по сравнению с гражданами США.

Средний уровень процентных ставок по ипотеке колеблется от 3% до 7% годовых для 30-летних фиксированных кредитов. Наиболее востребованы следующие виды ипотечных продуктов:

- 30-летняя фиксированная ставка – самый популярный вариант, при котором ставка остаётся неизменной на протяжении всего срока.
- 15-летняя фиксированная ставка – отличается более низкой ставкой, но предполагает более высокие ежемесячные платежи.
- Регулируемая ставка (ARM) – процент по такому займу может меняться в зависимости от ситуации на рынке.[4]

Одним из ключевых элементов льготной ипотеки в США является снижение требований к первоначальному взносу. Если в стандартных ипотечных программах он обычно составляет от 5–20% стоимости жилья, то в рамках государственных программ он может быть значительно ниже. Это существенно расширяет доступ к ипотеке для граждан с низким уровнем накоплений. Важным льготным условием является также снижение требований к кредитоспособности заемщика. Это делает ипотеку доступной для более широких слоев населения, включая молодых семей и людей с ограниченной кредитной историей. Дополнительным льготным

механизмом являются государственные гарантии и страхование ипотечных кредитов. Например, ФНА страхует кредиты, что снижает риски банков и позволяет им выдавать займы на более мягких условиях. Аналогично, программы для ветеранов (VA loans) гарантируются государством, что также снижает требования к заемщикам и позволяет предоставлять более выгодные условия кредитования.

Существенную роль играют и программы помощи с первоначальным взносом, реализуемые на уровне штатов и муниципалитетов. Они могут включать субсидии, гранты или беспроцентные займы для покупателей жилья впервые (first-time homebuyers), что дополнительно снижает барьеры входа на рынок недвижимости. [5]

Таким образом, преимуществами ипотеки США являются высокая развитость и ликвидность рынка, длительные сроки кредитования, фиксированные ставки, разнообразие программ, прозрачность процедуры и государственные гарантии и страхование. Недостатками являются более высокие ставки и первоначальный взнос, строгие требования к заемщикам, долговая нагрузка для населения, риски по плавающей ставке.

КИТАЙ

В настоящее время Китай находится на этапе перехода от социалистической централизованной экономики к рыночной. Этот процесс сопровождается реформированием системы жилищного финансирования и всей финансовой сферы, что находится на начальных стадиях развития. В результате механизмы ипотечного кредитования в стране пока только формируются и сталкиваются с рядом сложностей.

В 1992 году Всемирный Банк разработал и предложил инновационную модель реформирования жилищного финансирования. Для её практической реализации в период с 1994 по 2001 год были

выделены кредитные средства в размере 350 миллионов долларов для пилотных городов – Пекина, Чэнду, Нинбо и Яньтая. Суть предложенной модели заключалась в трансформации обязательств предприятий по обеспечению жильём своих сотрудников. Вместо прямой ответственности предлагалось создавать жилищные акционерные общества (ЖАО) – коммерчески ориентированные организации, деятельность которых не подлежала государственному регулированию. Эти общества формировались на базе прибыльных предприятий, передававших им свой жилой фонд. Такой подход позволял вывести расходы на жильё за рамки бюджета предприятия, что исключало их влияние на основную прибыль. Жильё в рамках этой системы реализовывалось или сдавалось в аренду по рыночным ценам, что обеспечивало возврат как минимум затрат на строительство. [6]

В результате многолетних реформ в Китае сформировалась многоуровневая и сложная система жилищного финансирования. Современный ипотечный рынок страны представлен двумя основными типами финансовых учреждений: специализированными и неспециализированными институтами, причём последние занимают доминирующее положение.

Ключевым элементом специализированного сектора является Фонд Жилищных сбережений (HPF). Этот механизм был впервые запущен в качестве эксперимента в Шанхае в 1991 году, получил статус национальной стратегии к 1995 году и к 1999 году охватил всю страну. Программа HPF предполагает обязательное участие как работодателей, так и работников государственных и частных компаний, которые перечисляют установленный процент от заработной платы (обычно 5%) на индивидуальные накопительные счета сотрудников в Китайском строительном банке.[7]

Параметры ипотечного кредитования в стране строго регламентированы Центральным Банком:

- Минимальный первоначальный взнос составляет 20% от стоимости недвижимости (коэффициент LTV – 80%).
- Процентные ставки, преимущественно плавающие, и привязаны к базовой ставке регулятора.
- Максимальный срок ипотечного договора – 30 лет.
- Действует ограничение по возрасту: сумма возраста заёмщика и срока кредита не должны превышать 65 годам.

Стоит отметить, что в Китае не предусмотрено штрафных санкций за досрочное погашение кредита, что делает эту опцию популярной среди заёмщиков.

Несмотря на то, что уровень владения жильём в Китае оценивается примерно в 90%, этот высокий показатель во многом является следствием массовой приватизации государственного жилого фонда, а не исключительно результатом роста реальных доходов населения. [7]

Годовая ставка LPR с мая 2025 года держится на уровне 3,00%, чтобы не спровоцировать перегрев экономики, не усилить инфляционные риски и не подорвать рентабельность банков.

Государственная поддержка жилищного строительства в Китае реализуется через комплекс мер, среди которых – выделение субсидий на возведение жилья, финансовая помощь гражданам при приобретении недвижимости, масштабные инвестиции в инфраструктуру для повышения доступности жилых объектов, а также регулирование цен на рынке недвижимости. Кроме того, разрабатываются специальные программы, ориентированные на различные социальные группы, нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

В качестве примера можно привести меры, принятые после мирового финансового кризиса 2008 года: тогда правительство Китая объявило о запуске масштабной программы стимулирования экономики, в рамках которой на развитие инфраструктуры – строительство дорог, мостов, аэропортов и других объектов - было направлено около 4 триллионов юаней (примерно 586 миллиардов долларов). Одной из ключевых инициатив последних лет стал *«Национальный план новой урбанизации»*, стартовавший в 2014 году. Этот проект направлен на ускорение процесса урбанизации, модернизацию инфраструктуры и создание комфортных условий для жизни в новых и развивающихся городах Китая.[8]

Достоинствами ипотечного кредитования Китая являются государственная поддержка, развитая инфраструктура финансирования, макроэкономическая стабильность, высокий уровень жильём. Недостатками данной ипотечной системы являются неполная зрелость системы, риски перекредитования, сложность модели жилищного финансирования.

РОССИЯ

За последние десятилетия жилищная система в России потерпела кардинальные изменения: от модели, при которой государство полностью обеспечивало граждан жильём вне зависимости от их доходов и социального положения, произошёл переход к системе с минимальным участием государства. В современных экономических реалиях поддержка в жилищной сфере предоставляется только отдельным категориям граждан, в первую очередь - малоимущим. В результате большинство населения утратило возможность рассчитывать на государственную помощь в улучшении жилищных условий. Кроме того, по сравнению с советским периодом стоимость коммунальных услуг многократно возросла, что

негативно сказалось на доступности жилья и снизило спрос на рынке. Произошёл переход к преимущественно частной форме владения жильём, что стало одним из факторов, способствовавших развитию ипотечного кредитования в стране.

Ключевым событием в развитии ипотечного рынка в России стало создание в 1997 году Правительством РФ «Агентства по ипотечному жилищному кредитованию» (АО «АИЖК»), основной задачей которого стало совершенствование условий предоставления кредитов населению под залог недвижимости. Механизм работы агентства во многом напоминает деятельность американских специализированных организаций: оно выкупает ипотечные кредиты у банков, а затем выпускает облигации, обеспеченные платежами заёмщиков. Такой подход позволяет государству снижать стоимость ипотечных кредитов и делать их более доступными для граждан.

В 2000 году Правительство Российской Федерации утвердило «Концепцию развития системы ипотечного жилищного кредитования в России». В этом документе подчёркивалась необходимость учитывать зарубежный опыт и адаптировать его к российским условиям при формировании соответствующей законодательной базы.[9]

Банки предъявляют к заемщикам в целом стандартные требования:

- Наличие гражданства РФ.
- Постоянный, достаточный доход.
- Постоянная или временная регистрация.
- Возраст от 18–21 года до 70–80 лет (на момент погашения).
- Стаж на последнем месте работы от 3-6 месяцев.

Если привлекается созаемщик или поручитель, к ним выставляются аналогичные требования. [10]

Размер процентной ставки по ипотеке в России тесно связан с ключевой ставкой, устанавливаемой Центральным Банком. В начале 2026 года Банк России принял решение о снижении ключевой ставки до 15,5%, что дало возможность коммерческим банкам уменьшить стоимость ипотечных кредитов для населения. На сегодняшний день средняя ставка по ипотеке в российских банках составляет примерно 17,88%.

Теперь рассмотрим наиболее актуальные льготные ипотечные программы и их влияние на экономику:

1. Государственная программа «Семейная ипотека». Позволяет семьям с ребенком до 7 лет получить у банков кредиты на жилье по низкой ставке (6%) – государство берет на себя часть финансовой нагрузки и возмещает банку недополученную прибыль из своего бюджета. На государственном уровне идея оказалась очень хорошей, но были свои недочеты: семейные ипотеки перегрели рынок недвижимости, поэтому с 1 июля 2024 года условия программы изменились – ставка по семейной ипотеке осталась той же, а вот критерии для получения ужесточились (повышение требований к размеру первоначального взноса, а также ограничение возможности приобретения жилья только объектами на стадии строительства или готовыми квартирами у застройщика, выступающего первым собственником).

2. «Дальневосточная ипотека». Стартовала в 2019 году и предназначена для поддержки молодых семей, где возраст супругов не превышает 35 лет. Она позволяет приобрести квартиру в новостройке на территории Дальневосточного федерального округа или построить дом на участке, полученном по программе «Дальневосточный гектар», по льготной ставке – всего 2% годовых. Главная цель этой инициативы –

стимулировать население оставаться в регионе и способствовать его развитию.[10]

3. «Арктическая ипотека». Программа действует в ряде регионов, включая Мурманскую область, Республики Карелия и Коми, Красноярский край, Архангельскую область, Ямало-Ненецкий и Ненецкий автономные округа, Якутию и Чукотку. Она предназначена для молодых семей, в которых оба супруга в возрасте до 35 лет (включительно), граждан, которым не исполнилось 36 лет, с детьми в возрасте до 18 лет (включительно). Максимальная сумма кредита составляет 6 миллионов рублей или 9 миллионов рублей при строительстве или покупке жилого дома более 60 кв. м. Первоначальный взнос — 20%.

4. «Сельская ипотека». Предоставляет возможность приобрести жильё в сельской местности по ставке 3% годовых, а в приграничных районах — всего 0,1%. Недвижимость должна быть новой или не старше трёх лет при покупке у юрлица или ИП и не старше пяти лет при покупке у физлица. Участниками программы могут стать граждане России, работающие в сельском хозяйстве, а также специалисты социальной сферы села: учителя, врачи, работники культуры, ветеринары и фермеры. Также на льготу могут рассчитывать индивидуальные предприниматели в агропромышленном комплексе и участники специальной военной операции (СВО), проживающие в сельской местности, при условии, что они не использовали другие государственные программы для приобретения жилья. [11]

5. «Военная ипотека». Мера господдержки для военнослужащих, которая помогает им купить собственное жильё. Заёмщики сами выбирают квартиру или дом в любом регионе России, а государство за них рассчитывается с банком: полностью или частично. Механизм выдачи военной ипотеки в целом не отличается от порядка получения других

видов кредитов на покупку жилья, в т. ч. по требованиям к недвижимости. Можно купить любое жилье, кроме комнат в общежитиях и квартир в домах, которые признаны аварийными или ветхими. Основные условия:

- Наличие гражданства Российской Федерации.
- Служение по контракту в вооруженных силах.
- Участие в НИС.
- Возраст заемщика от 21 года и до 70 лет на момент погашения кредита.
- Наличие постоянной или временной регистрации.
- Наличие мобильного и рабочего телефона. [12]

Достоинствами ипотечной системы России являются сочетание рыночного механизма с государственной поддержкой через льготные программы («Семейная», «Дальневосточная», «Арктическая», «Сельская», «Военная ипотека»), что повышает доступность жилья для отдельных категорий граждан. АИЖК помогает снижать стоимость кредитов, а снижение ключевой ставки ЦБ РФ ведёт к уменьшению ставок по ипотеке.

Недостатками являются охват ограниченного круга граждан – в основном малоимущих, тогда как другие граждане остались без помощи государства. Льготные программы имеют узкие условия и территориальные ограничения, а ужесточение правил еще больше сокращает число заемщиков. Возрастные ограничения и требования к стажу отсекают часть населения, а зависимость от ключевой ставки ЦБ делает рынок чувствительным к макроэкономическим изменениям.

Краткую сравнительную характеристику ипотечных систем США, Китая и России можно увидеть в таблице 1.

Таблица 1

Особенности ипотечных систем США, Китая и России

	США	Китай	Россия
Основа системы	Fannie Mae, Freddie Mac, вторичный рынок ценных бумаг	HPF (Фонд жилищных сбережений), спец- и неспециализированные институты	АИЖК, банки, льготные госпрограммы
Средняя ставка	3–7 % (30-летний фиксированный)	3 % (LPR с мая 2025 г.)	17,88 % (2026 г.)
Типы ставок	Фиксированная (Fixed-Rate Mortgage), плавающая (Adjustable-Rate Mortgage)	Преимущественно плавающая	Фиксированная, плавающая (зависит от ключевой ставки ЦБ)
Первоначальный взнос	5–20 % (стандарт), ниже по госпрограммам (FHA, VA)	20 % (LTV 80 %)	От 0,1 % («Сельская ипотека») до 20 % и выше
Срок кредита	До 30 лет (популярны 15- и 30-летние фиксированные)	До 30 лет, но возраст заёмщика + срок кредита ≤ 65 лет	До 30 лет
Ключевые программы	FHA (страхование кредитов), VA loans (для ветеранов), программы для first-time homebuyers	Субсидии на строительство, инфраструктурные инвестиции, «National New-type Urbanization Plan»	«Семейная» (6 %), «Дальневосточная» (2 %), «Арктическая» (до 9 млн руб.), «Сельская» (0,1–3 %), «Военная ипотека»
Требования к заемщикам	Кредитный рейтинг ≥ 620 (традиционные), ≥ 500 (FHA); DTI ≤ 43–50 %;	Участие в HPF (взносы 5 % зарплаты), возраст + срок ≤ 65 лет, базовая ставка ЦБ	Гражданство РФ, доход, регистрация, возраст 18–80 лет, стаж 3–6 мес.

	стабильная занятость		
--	-------------------------	--	--

Таким образом, рассмотрев ипотечные системы разных стран на примере США, Китая и России, можно сделать вывод, что ипотечная система США демонстрирует наивысшую зрелость за счёт развитой инфраструктуры господдержки и гибкости условий, что обеспечивает широкую доступность жилья. Китайская модель, несмотря на переходной характер экономики, опирается на мощные государственные инструменты (в т.ч. HPF и масштабные инфраструктурные программы) и отличается макроэкономической стабильностью, хотя и несёт риски, связанные с плавающими ставками и особенностями приватизации. Российская система, хоть и предусматривает целевые льготные программы, существенно ограничена высокой стоимостью кредитов, жёсткими требованиями к заёмщикам и узкой направленностью господдержки — из-за этого доступность ипотеки для большинства граждан остаётся невысокой. В итоге эффективность ипотечных механизмов напрямую взаимосвязана с уровнем институционального развития и масштабом государственной вовлечённости в каждой стране.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- 1.Зверев, Алексей Витальевич Мишина, Мария Юрьевна Кузнецова, Ольга Николаевна Ребрина, Татьяна Геннадьевна Корчбный, Владимир Владимирович//Ипотечное кредитование и перспективы его развития в России// Монография – М.: Мир науки, 2023. – Сетевое издание. URL: <https://izd-mn.com/PDF/19MNNPM23.pdf>
- 2.Чуканов А.И. Возможности использования зарубежного опыта в развитии ипотечного кредитования России // Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. 2017. № 2-1.
- 3.Хутыз З. М. Из истории ипотечного кредитования в США // Финансы и кредит. 2003. №14 (128). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/iz-istorii-ipotechnogo-kreditovaniya-v-ssha> (дата обращения: 18.03.2026).
- 4.Иванов А. Ипотека в США: особенности американской системы кредитования // Flatters. – 2025. – URL: Ипотека в США (дата обращения: 18.03.2026).
- 5.Ипотека в США: особенности системы // RSSOA. – URL: <https://www.rsoa.com>
- 6.Ерошенков С.Г. Анализ истории и эволюции ипотеки на примере развитых и развивающихся стран // Электронная библиотека «Авеню» 2004г. – URL: https://av-ue.ru/hist_ipot.php?d=hist_ipot_3_2.htm
- 7.Коростелева Татьяна Сергеевна 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-sya-stranah-opyt-rossii-indii-kitaya> (дата обращения: 18.03.2026).
8. Кубасова Татьяна Иннокентьевна, Сулова Анастасия Вячеславовна, Чеботарева Кристина Дмитриевна ГОСУДАРСТВЕННЫЕ МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В КИТАЕ: ОСОБЕННОСТИ И ОПЫТ РЕАЛИЗАЦИИ // Baikal Research Journal. 2023. №2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/gosudarstvennyye-mery-podderzhki-zhilischnogo-stroitelstva-v-kitae-osobennosti-i-opyt-realizatsii> (дата обращения: 18.03.2026).

9. Матвеевский Сергей Сергеевич, Протосеня Александр Дмитриевич
ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РОССИИ: ОСОБЕННОСТИ И
ВОЗМОЖНЫЕ ПУТИ РАЗВИТИЯ // Финансовые рынки и банки. 2022.
№4. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ipotechnoe-kreditovanie-v-rossii-osobennosti-i-vozmozhnye-puti-razvitiya> (дата обращения: 18.03.2026).

10. Как взять ипотеку: инструкция, документы, условия [Электронный ресурс] // Сравни.ру. — URL: <https://www.sravni.ru/ipoteka/info/kak-vzyat-ipoteku-instrukciya-dokumenty-usloviya/> (дата обращения: 18.03.2026).

11. Льготная ипотека на вторичное жильё в 2026 году [Электронный ресурс] // Сравни.ру. — URL: <https://www.sravni.ru/text/lgotnaya-ipoteka-na-vtorichnoe-zhile-v-2026-godu/> (дата обращения: 18.03.2026).

12. Что такое военная ипотека [Электронный ресурс] // Сравни.ру. — URL: <https://www.sravni.ru/ipoteka/info/cto-takoe-voennaya-ipoteka/> (дата обращения: 18.03.2026).