

УДК 33.336.71, 336.77

**Ок.В. Савчина,
А.З. Шарашидзе,
О.В. Савчина**

Анализ состояния систем ипотечного кредитования России и Германии в условиях глобальной нестабильности

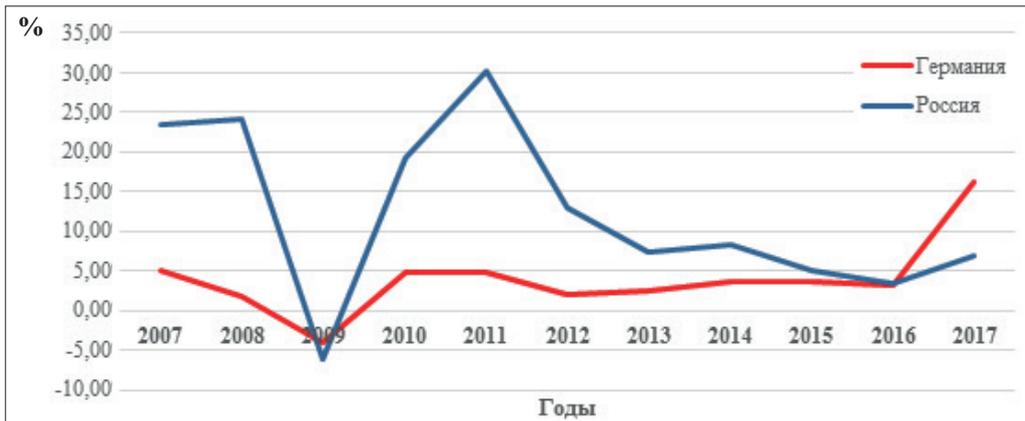
В настоящей статье проведен сравнительный анализ состояния систем ипотечного кредитования России и Германии на основе расчета в динамике за 2007–2017 годы основных показателей, в частности, среди которых: уровень ВВП, индекс потребительских цен, объем выданных ипотечных жилищных кредитов, средневзвешенная процентная ставка по ипотечным кредитам, индекс цен на рынке жилья и на аренду. Выявлено отрицательное воздействие глобальной нестабильности на состояние национальных экономик стран в целом и динамику показателей ипотечного кредитования в частности.

Ключевые слова: рынок ипотечного кредитования; индекс цен; объем выданных ипотечных кредитов; средневзвешенная процентная ставка; государственная программа.

Ипотечное жилищное кредитование — эффективный инструмент решения множества проблем. В современных условиях его развитие как никогда актуально для создания стабильной и устойчивой экономической системы. Влияние мирового финансового кризиса, санкций и ответных контрсанкций на разные страны зависит от уровня их социально-экономического развития и особенностей национальных экономик. Ипотечное жилищное кредитование (ИЖК) в современной рыночной экономике является главным инструментом приобретения жилья как на первичном, так и на вторичном рынке. Ипотека выступает важной экономической и социальной составляющей, которая формирует элементы современного образа жизни людей.

Приобретение жилья в кредит — распространенная практика в большинстве стран мира. Главным вопросом при формировании и реализации жилищной политики остается вопрос, связанный с обеспечением доступным жильем граждан той или иной страны. Ипотечное жилищное кредитование способствует решению этого вопроса, выступает эффективным механизмом в большинстве стран мира. Ипотека ориентирована на социально активное и дееспособное население, которое составляет основу и базу цивилизованного общества [1: с. 147].

В каждой стране существуют свои экономические предпосылки для развития. Анализируя состояние национальных экономик России и Германии в 2007–2017 годах, в первую очередь необходимо обратить внимание на динамику главного макроэкономического показателя — уровня ВВП (см. рис. 1). Следует отметить,



Источник: составлено авторами по данным сайтов Федеральной службы государственной статистики (URL: <http://www.gks.ru>) и Statistisches Bundesamt (Destatis) (URL: <http://www.destatis.de>) (дата обращения: 10.02.2018).

Рис. 1. Изменение уровня ВВП России и Германии по отношению к предыдущему году

что выбор этих двух стран для анализа не случаен. Так, Россия уже не в первый раз сталкивается с макроэкономическими потрясениями, а Германия является «локомотивом» Европейского союза, а главное — многие из европейских стран при построении систем ипотечного кредитования используют практику именно немецких ипотечных банков. В работе определены главные аспекты, а также роль государства на рынке недвижимости в условиях макроэкономической и геополитической нестабильности. В период мирового финансового кризиса 2008–2009 годов экономики России и Германии претерпевали существенные изменения, которые оказали влияние на значение показателя. Падение внутреннего и внешнего спроса, объемов производства в ряде отраслей экономики привели к увеличению безработицы. На протяжении 2010–2017 годов ВВП Германии демонстрировал постепенный и устойчивый рост: с 4,87 % в 2010 году до 16,15 % в 2017 году. Причиной этому явилось увеличение расходов населения на 1,7 % в год (внутреннее потребление) (см. рис. 1).

Что касается России, то ситуация складывается немного по-другому: ВВП увеличивается очень медленными темпами и имеет ниспадающую тенденцию роста в процентном выражении по отношению к предыдущему году. В 2011 году зафиксировано значительное изменение в размере 30,18 %, самое низкое — 3,38 % в 2016 году, причина которого заключается во введенных экономических санкциях (см. рис. 1).

Что касается инфляции, то в рассматриваемый период значение данного показателя у Германии было ниже, чем у России. При этом лишь в 2017 году уровень инфляции увеличился на 1,8 % по сравнению с 2016 годом, опередив Россию по уровню цен (см. рис. 2). В 2017 году индекс потребительских цен в России снизился на 2,75 %. По итогам отчетного периода жизнь в Германии стала дороже. Средний рост уровня цен за последние 5 лет колебался в пределах



Источник: составлено авторами по данным сайтов Федеральной службы государственной статистики (URL: <http://www.gks.ru>), Банка России (URL: <http://www.cbr.ru>) и Statistisches Bundesamt (Destatis) (URL: <http://www.destatis.de>) (дата обращения: 10.02.2018).

Рис. 2. Динамика индекса потребительских цен России и Германии в 2007–2017 годах и ключевой ставки Банка России (% на конец года)

от 0,3 % до 1,5 %. Таким темпам в 2017 году способствовали рост цен на продукты питания, энергоносители и высокие арендные ставки на жилую недвижимость.

В России рекордно высокий уровень потребительских цен в стране пришелся на 2007–2008 годы, период мирового финансового кризиса, и составил 13,28 % [5: с. 1099]. По итогам 2014 года произошло заметное увеличение уровня инфляции до 11,4 % при рекордной ключевой ставке Банка России в 17 % (см. рис. 2). Причина столь высокого значения ключевой ставки — необходимость ограничения возросших в то время девальвационных и инфляционных рисков. В 2015 году был зафиксирован высокий уровень инфляции в 12,9 % при ключевой ставке в 11 %. По причине высокого индекса потребительских цен было невозможно снижение ключевой ставки ниже 11 %, что в 2 раза выше уровня начала 2014 года. Весь 2015 год экономика России работала в условиях низких цен на нефть, внешних экономических санкций и ограничений. Однако в 2016 году ситуация немного стабилизировалась, ключевая ставка снизилась до 10 % и в 2 раза уровень инфляции — до 5,4 % (см. рис. 2).

Что касается прогнозов развития немецкой экономики на 2018 год, то можно ожидать уменьшение темпов ее роста до 1,6 %. Причинами этого являются:

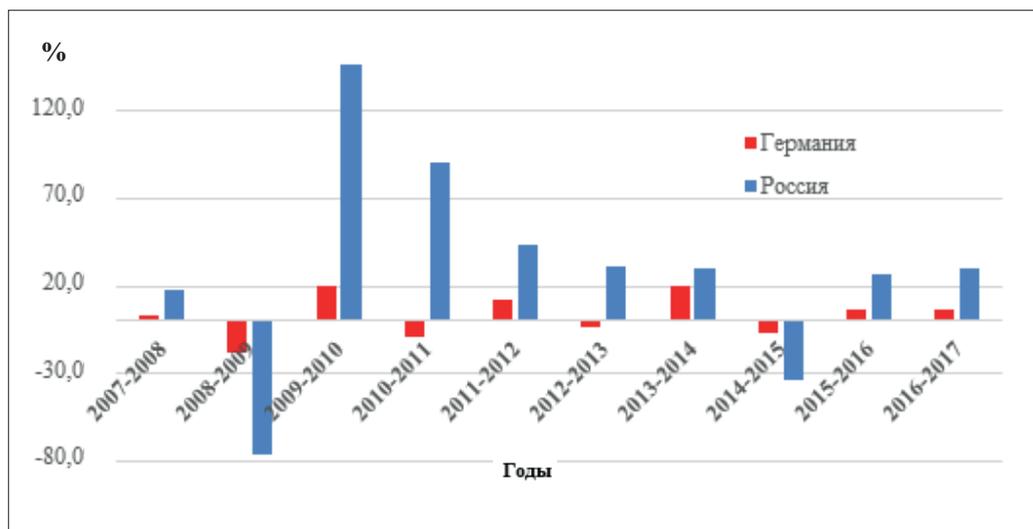
потенциальные риски влияния внешних факторов (миграционный кризис, выход Великобритании из ЕС) и внутренних (социальное расслоение) факторов на динамику ВВП страны в среднесрочной перспективе. Тем не менее нет сомнений в том, что в ближайшем будущем Германия сохранит за собой статус ведущей европейской экономики.

Анализируя темпы роста объемов выданных ипотечных жилищных кредитов в России и Германии в 2007–2017 годах, можно отметить их очень высокую волатильность (см. рис. 3). Кризис 2009 года отрицательно сказался на объемах выданных ипотечных жилищных кредитов в России и Германии. Снижение показателя у России произошло на 76,7 %, у Германии — на 17,7 % [3: с. 80]. В результате средний размер кредита в России уменьшился с 1,88 млн руб. в 2008 году до 1,17 млн руб. в 2009 году (–38), что, в свою очередь, способствовало снижению цен на рынке жилой недвижимости.

2009 год стал благоприятным и для России, и для Германии. Так, объем выданных кредитов в России увеличился на 146,8 % по сравнению с 2008 годом, в Германии — на 20,6 % (см. рис. 3). На протяжении 2010–2014 годов объем выданных ипотечных жилищных кредитов увеличивался. Этому способствовала благоприятная экономическая ситуация, последовавшая после преодоления негативных последствий мирового финансового кризиса 2008–2009 годов. В 2014 году объем выданных ипотечных кредитов в Германии составил 19,769 млн евро, в России — 1 764 126 млн руб. Однако в период глобальной экономической нестабильности 2015–2016 годов состояние национальных экономик вновь ухудшилось и это, в свою очередь, негативно сказалось на темпах роста объемов выданных ипотечных жилищных кредитов: у Германии до –6,4 %, у России — до –34,1 % (см. рис. 3). Причина столь резких изменений в России заключалась во влиянии негативных внешних факторов: снижении цен на нефть, санкциях в отношении ряда отраслей экономики. При этом отметим, что темпы снижения объемов выдачи ипотеки оказались гораздо ниже прогнозируемых (–35 % по сравнению с –77 % в 2009 году). Положительный эффект оказала реализация государственной программы субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках.

Что касается Германии, то объем выданных ипотечных жилищных кредитов снизился из-за введенных экономических санкций в отношении России и ответных контрсанкций в отношении Европейского союза. В период с 2016 по 2017 годы наблюдалась положительная динамика объема выданных ипотечных жилищных кредитов как в России, так и в Германии (см. рис. 3).

Проанализируем динамику средневзвешенной процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам в России и Германии в рассматриваемый период. Что касается России, то на протяжении 2007–2017 годов стоит отметить ее резкие скачки в 2009 и в 2015 годах как по рублевым кредитам, так и по кредитам в иностранной валюте (см. рис. 4). Причина столь высоких процентных ставок в 2009 году (14,3 % в рублях и 12,7 % в иностранной валюте)



Источник: составлено авторами по данным сайтов Федеральной службы государственной статистики (URL: <http://www.gks.ru>), Банка России (URL: <http://www.cbr.ru>) и Statistisches Bundesamt (Destatis) (URL: <http://www.destatis.de>) (дата обращения: 10.02.2018).

Рис. 3. Темпы роста объемов выданных ипотечных жилищных кредитов в России и Германии в 2007–2017 годах, в % к предыдущему году



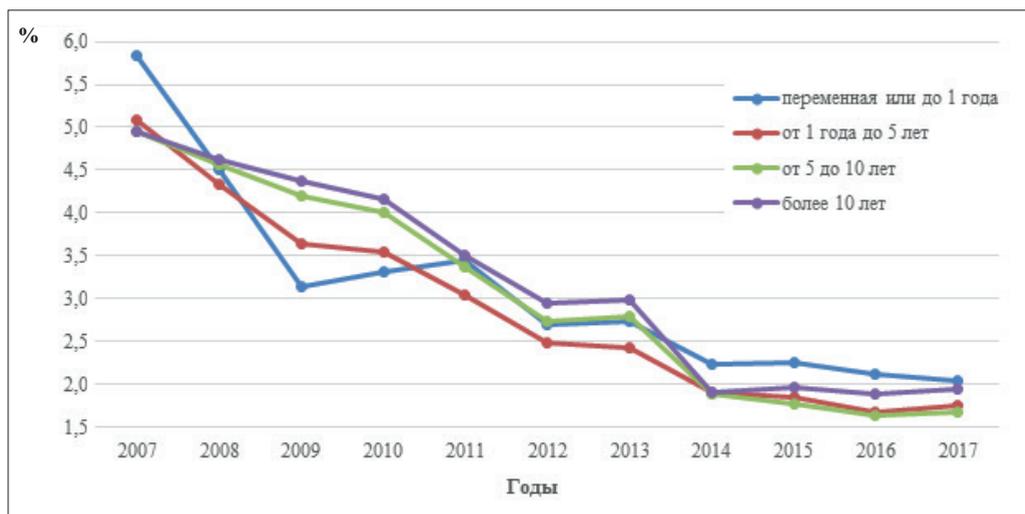
Источник: составлено авторами по данным сайтов Банка России (URL: <http://www.cbr.ru>) и АИЖК (URL: <http://дом.рф>) (дата обращения: 10.02.2018).

Рис. 4. Динамика средневзвешенной процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам в 2007–2017 годах в России

заклучалась в кризисных условиях. В рассматриваемый период доля валютной ипотеки составляла всего 0,56 %, что, в свою очередь, свидетельствует о низком спросе со стороны заемщиков. В 2015 году зафиксированы высокие ставки по ипотечным жилищным кредитам в рублях (13,35 %) и в валюте (9,80 %) (см. рис. 4). Причины столь резких изменений заключаются в высокой ключевой ставке, экономических санкциях и, как следствие, последовавшем обвале рынка жилой недвижимости. Благодаря государственной программе субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья на первичном рынке в 2016 году удалось снизить ставку до 12,48 % в рублях — до уровня 2013–2014 годов. Низкие процентные ставки по рублевым кредитам отмечались также в 2017 году и составляли 10,78 % (см. рис. 4). При этом следует отметить, что благодаря низким значениям ключевой и процентной ставок по рублевым кредитам, объем выданных ипотечных кредитов увеличился на 25 %, а стоимость жилья уменьшилась в 2017 году на 3 % по сравнению с 2016 годом. Ипотека в валюте по итогам 2017 года сократилась до 7,44 % (см. рис. 4). Причиной падения привлекательности валютной ипотеки и увеличения рублевой заключается в волатильности курса национальной валюты. Как результат следует отметить общее оздоровление рынка недвижимости.

В Германии, в отличие от России, процентные ставки по ипотечным жилищным кредитам серьезно отличаются (см. рис. 5). В зависимости от срока кредита зависит и величина процентной ставки. Различают 4 вида сроков кредитования: до 1 года, от 1 года до 5 лет, от 5 до 10 лет и выше. 2007 год характеризовался высокими процентными ставками по ипотечным жилищным кредитам в Германии (см. рис. 5). Экономика страны была в упадке, и чтобы ее активизировать, европейские страны разработали политику дешевых денег [2: с. 147]. Стоимость денег снизилась до нуля, а в некоторых странах Европы — до отрицательных значений. По данным Statistisches Bundesamt (Destatis), ипотечные ставки в период с 2007 по 2017 годы в среднем снизились с 5,8 % до 1,6 %, став почти бесплатными (см. рис. 5). В 2012–2013 годах процентная ставка по ипотеке по всем срокам составляла от 2 % до 3 %. При этом между ними существует небольшое различие. Как правило, в Германии, чем больше срок кредитования, тем ниже ставка. По данным рисунка 5, в 2014 году за долгое время была зафиксирована минимальная процентная ставка по ипотечным кредитам сроком от 5 до 10 лет в размере 1,88 %, самая высокая — по кредитам сроком до 1 года — 2,23 % (см. рис. 5). 2014 год отмечался падением всех четырех видов ставок, три из которых находились на уровне 1,8–1,9 %. Такое падение объяснялось нестабильной экономической ситуацией в стране. По итогам 2016 года процентные ставки снизились до рекордной отметки в 1,6–1,8 % (см. рис. 5). Ипотечные жилищные кредиты сроком до 1 года пользуются большим спросом и имеют ставку чуть выше остальных — 2,1 %.

Отметим, что в Германии большую популярность получили займы с фиксированными процентными ставками. Заемщик, взявший в Германии кредит на 15 лет под 1,9 % годовых в настоящее время, может быть уверен, что и через 10 лет его выплаты будут осуществляться по той же ставке (рефинансирование



Источник: составлено авторами по данным сайта Statistisches Bundesamt (Destatis) (URL: <http://www.destatis.de>) (дата обращения: 10.02.2018).

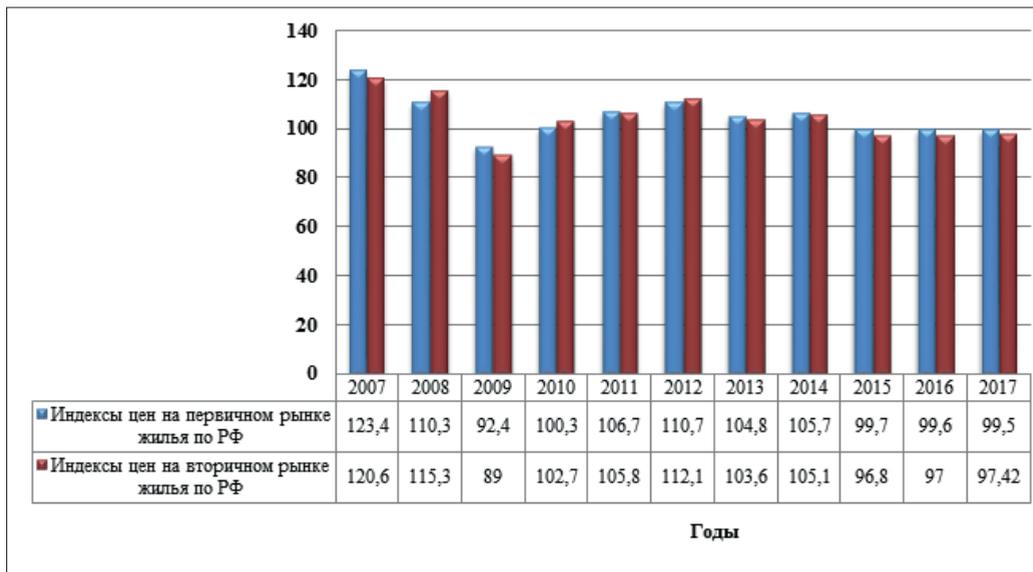
Рис. 5. Динамика процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам в 2007–2017 годах в Германии

возможно в том случае, если кредиты станут еще дешевле). Постоянные резиденты и граждане в Германии могут получить кредит размером до 80 % от стоимости объекта сроком до 20 лет. Доход заемщика должен быть не меньше 20 тыс. евро в год, а ежемесячные взносы по кредитам не могут превышать 35 % от его заработной платы⁴.

Уровень цен на рынке жилья складывается под влиянием общей экономической ситуации, уровня жизни покупателей и других факторов. Динамика цен на рынке недвижимости зависит от ряда параметров, среди которых и темпы роста доходов граждан, и изменение соотношения спроса и предложения, и уровень развития ипотечного кредитования, и динамика цен за прошлый период.

Что касается цен на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости в России, то на протяжении всего рассматриваемого периода 2007–2017 годов они изменялись под воздействием макроэкономической ситуации в стране (см. рис. 6). С 2007 по 2009 год наблюдалось резкое снижение показателей: на первичном рынке уменьшение произошло на 31 п.п. до 92,4 %, а на вторичном — 31,6 п.п. до 89 % (см. рис. 6). Причиной этого явился мировой финансовый кризис, который, в свою очередь, повлек за собой высокий уровень безработицы, инфляции и низкую платежеспособность населения. На первый план вышло жилье эконом-класса, в результате этого укрепился новый формат жилья — комфорт-класс. По данным компании «Миэль-Новостройки» в 2007–2009 годах количество панельных домов снижалось и составляло

⁴ Eurostat Statistics Explained. URL: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics/de (дата обращения: 01.2018).



Источник: составлено авторами по данным сайта Федеральной службы государственной статистики (URL: <http://www.gks.ru>) (дата обращения: 10.02.2018).

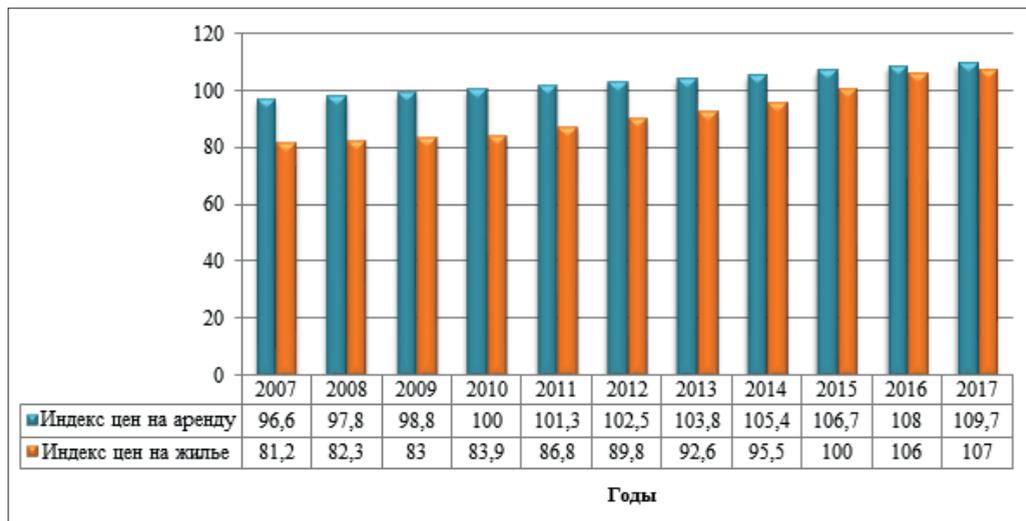
Рис. 6. Динамика индекса цен на первичном и вторичном рынке жилья в России в 2007–2017 годах, в % к концу предыдущего периода

не более 15 % на первичном рынке, однако данный вид жилья пользовался большим спросом — только он рос в цене, когда все остальное жилье падало.

За период с 2010 по 2012 год ситуация в экономике стабилизировалась, цены выросли на 10,7 % на первичном рынке и на 12,7 % — на вторичном (см. рис. 6). В 2013–2017 годах темпы роста цен значительно сократились. Они были существенно ниже по сравнению с теми, которые были до кризиса 2008–2009 годов: в среднем 5 % в год против 23 % в 2004–2008 годах. В 2015 году текущий экономический кризис повлек за собой снижение цен на квартиры: в среднем на первичном рынке — на 0,3 %, на вторичном — на 3,2 % (см. рис. 6). В ближайшем будущем при восстановлении спроса населения снижение цен послужит стимулом приобретения жилой недвижимости, в том числе по программам ипотечного жилищного кредитования.

Анализируя динамику цен на рынке жилья в Германии в 2007–2017 годах, стоит отметить, что в стране изменение цен на аренду жилья выше, чем на покупку или приобретение в ипотеку (см. рис. 7). В рассматриваемый период цены на аренду и на покупку жилой недвижимости постепенно увеличивались. При этом наибольшую привлекательность в Германии представляет арендуемое жилье, поскольку приобретение его является дорогостоящим удовольствием, и не каждый житель страны может себе это позволить. Кроме того, необходимо платить большое количество налогов и иметь первоначальный капитал. Высокий спрос на съемное жилье объясняется также постоянным притоком мигрантов. Германия — страна арендаторов, где практически 57 % населения снимает жилье.

Недвижимость в Германии приобретают в основном иностранцы, так как ограничений для них нет как таковых. Также причиной покупки являются низкие по европейским меркам цены, высокая доходность активов, экономическая стабильность и защищенность с юридической стороны. Иностранные граждане инвестируют в жилье с последующей арендой и получают от этой деятельности доходность до 12 %. Согласно данным компании Dr. Klein, цены на квартиры в Германии дорожают из-за большого количества мигрантов, которые активно покупают жилище в новостройках (см. рис. 7)⁵.

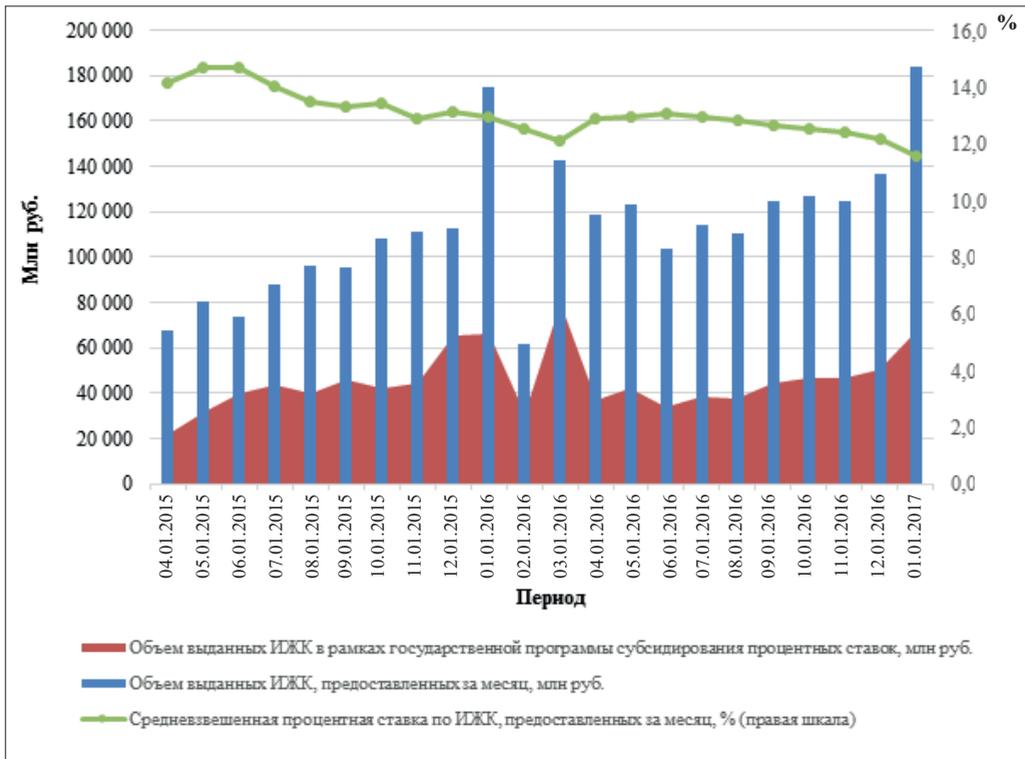


Источник: составлено авторами по данным сайта Statistisches Bundesamt (Destatis) (URL: <http://www.destatis.de> (дата обращения: 17. 01.2018).

Рис. 7. Динамика индекса цен на аренду и на жилье в Германии в 2007–2017 годах, в %

В ходе анализа необходимо отметить также важную роль государства на рынке жилой недвижимости (см. рис. 8). Например, в России в марте 2015 года была принята государственная программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам в новостройках, ставка по которым не должна превышать 12 % годовых. Основная причина принятия данной программы заключалась в том, чтобы поддержать спрос на рынке жилья и количество сделок, так как данные показатели значительно сокращались ввиду высоких процентных ставок. Цель программы заключалась в поддержании строительной отрасли и предотвращении резкого роста процентных ставок по ИЖК. С марта по декабрь 2015 года объем субсидированных кредитов в рамках государственной программы ИЖК увеличился с 27 % до 40 % в общем объеме выданных ипотечных кредитов (см. рис. 8). Программа обеспечила спрос

⁵ Dr. Klein. Die Partner für Ihre Finanzen. URL: <https://www.drklein.de/> (дата обращения: 17. 01.2018).



Источник: составлено авторами по данным сайтов Банка России (URL: <http://www.cbr.ru>) и АИЖК (URL: <http://дом.рф>) (дата обращения: 17.01.2018).

Рис. 8. Объем выданных ИЖК и объем субсидированных кредитов в рамках государственной программы ИЖК в России с 01.04.2015 по 01.01.2017 год (в месяц)

в 40 % на ипотеку и профинансировала 10,6 млн кв. метров жилья (21 % от общей площади построенных квартир в многоквартирных домах). Объем привлеченных средств в строительную отрасль составил 592 млрд руб., 37 % из которых — собственные средства заемщиков. Средняя ставка по выданным ИЖК составила 13,76 %, месячные ставки снизились с 14,16 % в марте 2015 года до 12,92 % в декабре 2015 года (см. рис. 8). Благодаря программе субсидирования ставки на первичном рынке жилья стали ниже, чем на вторичном: 10,9–12 % против 13,5–15 % на вторичном. В феврале 2016 года отмечался самый низкий показатель по объему выданных ИЖК по причине ожиданий населения, связанных с окончанием действия государственной программы (с 1 марта 2016 года) — 61 771 млн руб. (из них 30 823 млн руб. с государственной поддержкой — 50 % от общего объема выданных ипотечных кредитов). В этой связи, ввиду эффективности программы, правительство РФ решило продлить ее действие до конца 2016 года, что, в свою очередь, позволило поддержать рынок ипотечного кредитования и продажи жилья (см. рис. 8).

По данным Банка России, в 2016 году было выдано 856,4 тыс. ипотечных кредитов на сумму 1,47 трлн руб., что на 25 % выше уровня 2015 года в стоимостном и на 22 % — в количественном выражении. Восстановление

рынка ипотечного кредитования после кризиса заняло всего 1 год. По итогам 2015–2016 годов в рамках программы было выдано 927 млрд руб. ипотечных кредитов, что составляет 40 % от всего объема выданных ИЖК. Благодаря программе активизировалось кредитование под залог прав по договору долевого участия — 39 % от общего объема выданной ипотеки. Следует отметить, что программа является самой эффективной антикризисной мерой. При этом основной тенденцией является снижение процентной ставки. По итогам 2016 года она составила 11,54 %. Низкие ставки по ипотеке были зафиксированы только в 2011 году — 11,4 % (см. рис. 8).

Подводя итоги, необходимо отметить, что государственная программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам повлекла за собой достаточно быстрое восстановление рынка ипотеки, поддержала спрос на квартиры в многоквартирных жилых домах.

Рассмотрим более подробно роль государства на рынке недвижимости Германии. Ипотечные банки подвергаются контролю со стороны государства больше, чем какие-либо иные кредитные учреждения. Специализация банков, узкий круг проводимых ими операций и ограничение объемов выпускаемых облигаций способствуют эффективному контролю. Ипотечные кредиты, которые обеспечивают облигации, заносятся в специальные реестры и подвергаются проверке со стороны органов надзора [4: с. 74].

В Германии государственная поддержка населения в сфере жилья происходит на двух стадиях: накопления средств и на стадии погашения жилищного кредита. Помощь государства на стадии накопления осуществляется еще до приобретения жилья через систему строительных сбережений в виде государственных премий к жилищным сберегательным контрактам. На стадии погашения применяются различного рода финансовые инструменты, которые прямо (в виде дотаций при погашении процентов, например, при рождении ребенка в семье заемщика покрывается часть кредита) или косвенно (в виде налоговых льгот) помогают погасить ссуду и проценты по ней.

Форма государственной поддержки Германии, представляющая собой адресную финансовую помощь гражданам при покупке жилья, в том числе с привлечением ипотечных кредитов, является главной составляющей жилищно-социальной политики⁶. Данная система социальной поддержки заемщиков в Германии является наиболее отрегулированной. За свои сбережения (до 10 % к накопленной сумме) вкладчики стройсберкасс получают каждый год премии. Государственная премия в Германии формируется за счет бюджетных средств и предоставляется вкладчикам, которые выполнили все условия контракта по накоплению денежных средств. Государство активно поощряет стремление населения осуществлять долговременные жилищные накопления с помощью государственных премий по жилищным контрактам. Для каждого

⁶ Аналитический центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации. Русипотека. URL: http://rusipoteka.ru/istoria_ipoteki/istoriya_ipoteki_v_mire/ (дата обращения: 16.02.2018).

вкладчика размер государственной премии рассчитывается индивидуально и зависит от суммы и срока накопления, которые установлены в жилищных контрактах. Размер премии также определяется в зависимости от количества детей, доходной группы заемщика, стажа работы и других факторов. Низкие фиксированные процентные ставки по строительным сберегательным контрактам и государственные премии дают возможность широким слоям населения решать свои жилищные проблемы.

Большинство европейских стран при построении систем ипотечного кредита используют практику немецких ипотечных банков, в частности финансирование ипотечного кредитования через выпуск ипотечных облигаций специализированными банками.

Государство занимает главное место в системе ипотечного жилищного кредитования. Для построения модели государство использует различные меры: организационно-правовые, административные и рыночные. Как показывает опыт зарубежных стран, ни одному государству не удалось построить успешно функционирующую модель ипотеки без поддержки со стороны государства.

Что касается прогнозов развития российской экономики и рынка жилой недвижимости на 2018 год, то ожидается улучшение экономической ситуации в стране в целом и на рынке жилой недвижимости в частности. Согласно данным Министерства экономического развития, планируется снижение ипотечных ставок до 6–7 %. Согласно прогнозам Банка России, ставки по ипотечным кредитам достигнут данного уровня только в случае, если инфляция будет находиться на уровне 4 %⁷. В случае уменьшения ставок по ипотеке на 1 %, можно ожидать увеличение инвестиций на 7–10 %. Кроме того, в 2018 году увеличится количество сделок на рынке первичного жилья до 20 %, вторичного — до 10 %. Согласно данным Агентства ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) прогнозируется увеличение объема выдачи ипотечных займов более чем на 2 трлн руб., что, в свою очередь, побьет рекорды предыдущих лет. Объемы построенных жилых домов увеличатся на 10 %⁸.

Согласно прогнозам Deutsche Bundesbank (Центрального банка Германии) в 2018 году ожидается рост экономики страны. ВВП увеличится на 2,3 %, внешний долг по отношению к ВВП упадет за долгое время ниже отметки 60 %, уровень инфляции составит менее 2 %, безработица останется на низком уровне — 5,7 %⁹. Что касается прогнозов развития ипотечного кредитования в Германии на 2018 год, ее привлекательность увеличится как среди граждан страны, так и среди иностранцев, в том числе и среди россиян. Спрос на недвижимость в Германии превысит предложение, процентные ставки

⁷ Ипотека в 2018 году: ставки, прогнозы. URL: <https://ya2018.com/economy/ipoteka-2018/> (дата обращения: 10.02.2018).

⁸ Прогноз рынка ипотеки на 2018 год. URL: <http://my-biz.ru/prognozy-i-analitika-v-biznese/ipoteka-2018> (дата обращения: 10.02.2018).

⁹ Deutsche Bundesbank. URL: https://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Home/home_node.html (дата обращения: 10.02.2018).

останутся на самом низком уровне среди стран Европейского союза — 0,8–2 % для немецких граждан, 2–5 % — для иностранных граждан. Ожидается, что цены на недвижимость будут расти быстрыми темпами — более 10 %, на аренду — 7 %¹⁰. Рынок ипотечного кредитования будет развиваться, несмотря на повышение цен на жилье. Возможно, сократится лишь количество новых построек на 5,6 % по сравнению с 2017 годом.

Выводы

По результатам проведенного исследования можно сделать вывод о том, что экономика России сложнее выходила из кризиса, в то время как экономика Германии росла за счет внутреннего потребления. В отличие от России поддержание должного уровня жизни в Германии за рассматриваемый период с 2007 по 2017 год стало дороже. В целом состояние экономик России и Германии по итогам анализируемого периода стабилизировалось, об этом свидетельствует положительная тенденция основных макроэкономических показателей (рост ВВП России — на 16,15 %, Германии — на 7,02 %).

В период мирового финансового кризиса 2008–2009 годов и в условиях экономической нестабильности 2015–2016 годов объем выданных ипотечных кредитов в России сократился на 76,7 % в 2009 году и на 34,1 % в 2015 году, средневзвешенные процентные ставки достигли максимума (14,3 % в рублевом эквиваленте и 12,7 % в иностранной валюте), как и ключевая ставка Банка России — 17 % в 2015 году. Цены на первичном и вторичном рынках жилья снизились в 2009 году до 92,4 и 89 ед. измерения соответственно.

Что касается Германии, то, по сравнению с Россией, она претерпевала изменения по объемам выданных ипотечных кредитов не столь остро. При этом значительное воздействие имели ответные контрсанкции со стороны России и большой поток мигрантов. В период 2007–2017 годов процентные ставки по кредитам снижались с 5,8 % до 1,8 %, цены на аренду (с 96,6 до 109,7 ед. измерения) и покупку жилья (с 81,2 до 107 ед. измерения) увеличивались ввиду высокой заинтересованности со стороны иностранцев. Как показал проведенный в работе анализ, благодаря поддержке со стороны государства различным госпрограммам, рынки жилой недвижимости России и Германии достаточно быстро восстанавливаются после различных экономических потрясений.

Литература

1. *Косарева Н.Б.* Основы ипотечного кредитования. М.: Фонд «Институт экономики города», 2013. С. 576

¹⁰ Deutscher Häuser- und Wohnungsmarkt 2018. URL: http://www.dbresearch.com/PROD/RPS_DE-PROD/PROD000000000459596/Deutscher_Häuser-_und_Wohnungsmarkt_2018.pdf (дата обращения: 10.02.2018).

2. Хусиханов Р.У. Особенности становления и развития единого рынка ипотечного кредитования в Европейском Союзе. М.: Вестник ГУУ, 2016. № 10. С. 115–121.
3. Савчина Ок.В., Шарашидзе А.З. Особенности ипотечного кредитования в РФ в условиях экономической и геополитической нестабильности // Вестник Московского городского педагогического университета. Серия «Экономика». 2017. № 1 (11). С. 79–85.
4. Luca Bertalot. A Review of Europe's Mortgage and Housing Markets. Europe Mortgage Federation, Hypostat, 2016. 132 s.
5. Savchina Ok.V., Savchina O.V., Bobkov A.L., Sharashidze A.Z. On the State of the Mortgage Market in the Russian Federation in the Conditions of Global Economic Crisis. Journal of Applied Economic Science. 2016. Volume XI, Issue 6 (44). S. 1096–1103.

Literatura

1. Kosareva N.B. Osnovy' ipotechnogo kreditovaniya. M.: Fond «Institut e'konomiki goroda», 2013. S. 576
2. Хусиханов Р.У. Особенности становления и развития единого рынка ипотечного кредитования в Европейском Союзе. М.: Вестник ГУУ, 2016. № 10. С. 115–121.
3. Савчина Ок.В., Шарашидзе А.З. Особенности ипотечного кредитования в РФ в условиях экономической и геополитической нестабильности // Вестник Московского городского педагогического университета. Серия «Экономика». 2017. № 1 (11). С. 79–85.
4. Luca Bertalot. A Review of Europe's Mortgage and Housing Markets. Europe Mortgage Federation, Hypostat, 2016. 132 s.
5. Savchina Ok.V., Savchina O.V., Bobkov A.L., Sharashidze A.Z. On the State of the Mortgage Market in the Russian Federation in the Conditions of Global Economic Crisis. Journal of Applied Economic Science. 2016. Volume XI, Issue 6 (44). S. 1096–1103.

*Ok.V. Savchyna,
A.F. Sharashidze,
O.V. Savchyna*

Analysis of the State of Mortgage Lending Systems in Russia and Germany in Conditions of Global Instability

This article presents a comparative analysis of the state of mortgage lending systems in Russia and Germany based on the calculation of the dynamics for 2007–2017 years of the main indicators, including: the level of GDP, the consumer price index, the volume of issued mortgage loans, the weighted average interest rate on mortgage loans, the index of prices in the housing market and for rent. The negative impact of global instability on the national economies of the countries as a whole and the dynamics of mortgage lending indicators, in particular, has been revealed.

Keywords: mortgage market; price index; the volume of issued mortgage loans; weighted average interest rate; government program.