

Вестник БИСТ (Башкирского института социальных технологий). 2024. № 4(65). С. 83–92  
*Vestnik BIST (Bashkir Institute of Social Technologies)*. 2024;4(65):83–92

Научная статья  
УДК 336.74:338, 22.021.1  
doi: 10.47598/2078-9025-2024-4-65-83-92

## МЕХАНИЗМ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РАЗЛИЧНЫХ СТРАНАХ: АРГЕНТИНА, США И ГЕРМАНИЯ

**Даниил Александрович Добрин**

Оренбургский государственный университет, Оренбург, Россия, Dobdan56@gmail.com

**Аннотация.** В статье проведено исследование механизмов ипотечного жилищного кредитования в Аргентине, США и Германии. Рассмотрены исторические аспекты развития ипотечных систем каждой страны, их структура и особенности, включая ключевых участников рынка и применяемые кредитные продукты. Особое внимание уделено существующим льготным программам, направленным на поддержку различных групп населения, таким как государственные субсидии, гарантии и специальные кредитные условия. Также проведен сравнительный анализ выявленных механизмов, что позволило определить их сильные и слабые стороны. На основе систематизации зарубежного опыта выделены ключевые элементы, потенциально применимые в Российской Федерации для совершенствования отечественного механизма ипотечного жилищного кредитования.

**Ключевые слова:** ипотека, ипотечное кредитование, механизм ипотечного жилищного кредитования, Аргентина, США, Германия

**Для цитирования:** Добрин Д. А. Механизм ипотечного жилищного кредитования в различных странах: Аргентина, США и Германия // Вестник БИСТ (Башкирского института социальных технологий). 2024. № 4 (65). С. 83–92. <https://doi.org/10.47598/2078-9025-2024-4-65-83-92>.

Research article

## MECHANISM OF MORTGAGE HOUSING LENDING IN VARIOUS COUNTRIES: ARGENTINA, USA AND GERMANY

**Daniil A. Dobrin**

Orenburg State University, Orenburg, Russia, Dobdan56@gmail.com

**Abstract.** The article presents a study of the mechanisms of mortgage housing lending in Argentina, the USA, and Germany. Historical aspects of the development of mortgage systems in each country are examined, along with their structure and features, including key market participants and the credit products used. Special attention is paid to existing preferential programs aimed at supporting various population groups, such as government subsidies, guarantees, and special credit conditions. A comparative analysis of the identified mechanisms has also been conducted, allowing for the determination of their strengths and weaknesses. Based on the systematization of foreign experience, key elements have been identified that are potentially applicable in the Russian Federation to improve the domestic mechanism of mortgage housing lending.

**Keywords:** mortgage, mortgage lending, mechanism of mortgage housing lending, Argentina, USA, Germany

**For citation:** Dobrin D. A. Mechanism of mortgage housing lending in various countries: Argentina, USA and Germany. *Vestnik BIST (Bashkirskogo instituta social`ny`x texnologij) = Vestnik BIST (Bashkir Institute of Social Technologies)*. 2024;(4(65)):83–92. (In Russ.). <https://doi.org/10.47598/2078-9025-2024-4-65-83-92>.

Механизм ипотечного жилищного кредитования (ИЖК) является одной из ключевых систем, которая обеспечивает население доступным жильем и стимулирует экономическое развитие страны. Различия в социально-экономической среде, законодательстве и уровне развития финансовых рынков приводят к формированию отличительных характеристик механизмов ИЖК в странах мира. В условиях экономической глобализации и интеграции становится особенно актуальным сравнительный анализ международного опыта в сфере ИЖК. Понимание специфики и особенностей механизмов ИЖК разных стран мира позволяет не только оценить их эффективность, но и определить возможности адаптации лучших практик к отечественным реалиям.

Так как одна из главных функций механизма ипотечного жилищного кредитования — социальная, стоимость ИЖК является одним из главных показателей доступности приобретения жилья для широких слоев населения. Традиционно наиболее высокие процентные ставки по продуктам ИЖК наблюдаются в государствах с самой большой ключевой ставкой. По состоянию на сентябрь 2024 г. самые высокие ставки по ипотечным кредитам наблюдались в Турции

и Аргентине, так как эти страны лидеры рейтинга высокого уровня ключевой ставки. Россия за счет высокого удельного веса субсидированных кредитных ипотечных продуктов (77,8% в сентябре 2024 г.) занимала позицию в середине рейтинга с результатом 8,9%, хотя средневзвешенная ставка по ИЖК на рыночных условиях в сентябре 2024 г. составила 21,6%.

Традиционно наиболее привлекательные условия для заемщиков по ипотечным продуктам предлагают европейские страны — Германия (3,95%), Франция (3,43%), Италия (3,09%), а также США (5,62%) и Великобритания (5,21%) (рис. 1). Каждая из представленных стран имеет свои уникальные особенности формирования и организации механизма ИЖК.

В рамках работы будут рассмотрены механизмы Аргентины, США, Германии. Данные страны интересны для исследования и сравнения с отечественным механизмом и выбраны не случайно: правительство Аргентины испытывает проблемы с ИЖК, макроэкономической ситуацией и старательно предпринимает меры по стабилизации ситуации. США является родиной двухуровневой модели с одним из самых развитых институтов секьюритизации в мире, но именно данный механизм стал причиной



**Рисунок 1** — Сравнение средневзвешенных ставок по выданным ипотечным кредитам и уровня ключевой ставки стран мира, 2024, % [1–2]

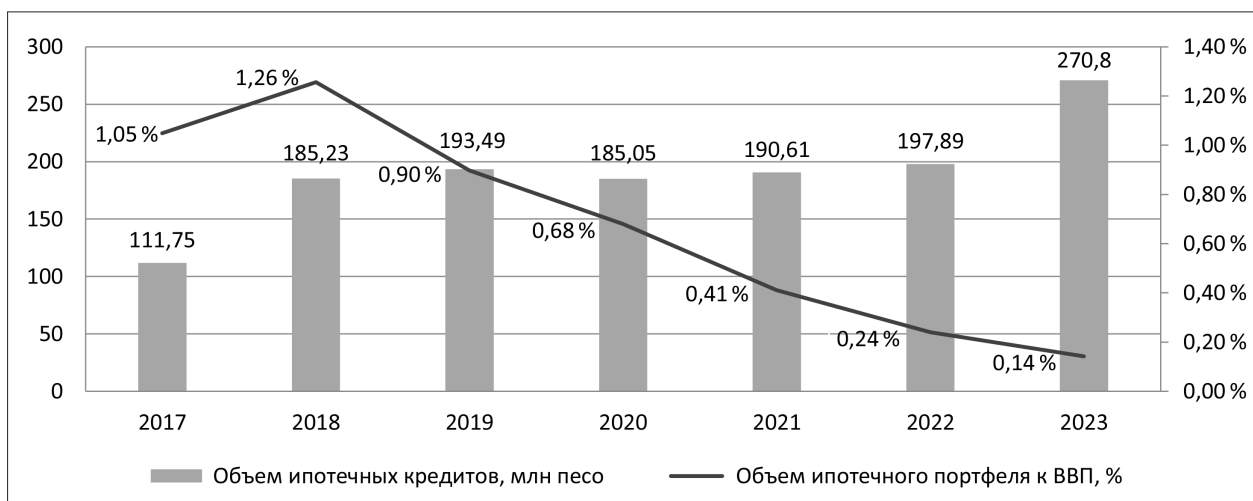
**Figure 1** — Comparison of average weighted rates on issued mortgage loans and the level of the key rate of countries around the world, 2024, % [1–2]

ипотечного кризиса 2008 года. В свою очередь, Германия представляет классическую надежность — одноуровневую модель ипотечного механизма, для которой необходима макроэкономическая стабильность. Для целостности исследования рассмотрим исторические аспекты, структуру и особенности, экономическую среду и существующие льготные программы механизма ИЖК выбранных стран.

История механизма ипотечного жилищного кредитования в Аргентине берет свое начало в конце XIX в., когда страна переживала экономический подъем и привлекала значительные иностранные инвестиции. В этот период наблюдался рост урбанизации и спроса на жилье в крупных городах, таких как Буэнос-Айрес. Первые ипотечные жилищные кредиты предоставлялись преимущественно иностранными банковскими учреждениями и были доступны ограниченному кругу зажиточных граждан. В начале XX в. аргентинское правительство начало осознавать необходимость развития национального механизма ИЖК для поддержки жилищного строительства. В 1886 году был создан государственный банк Banco Hipotecario Nacional (Национальный ипотечный банк). Именно он сыграл ключевую роль в предоставлении ипотечных жилищных кредитов на покупку и строительство жилья для среднего класса и способствовал развитию жилищного сектора в стране.

Экономическая среда в Аргентине оказывает существенное влияние на механизм ИЖК. Уровень инфляции в Аргентине исторически является одним из самых высоких в мире, часто превышая двузначные числа. Это осложняет долгосрочное кредитование, так как риски для кредиторов и заемщиков значительно возрастают. Нередкая девальвация национальной валюты (песо) приводила к уменьшению реальной стоимости сбережений и доходов населения, что затрудняло аккумулирование первоначального взноса и обслуживание существующих ипотечных жилищных кредитов. Частые экономические кризисы снижали доверие населения к финансовой системе и ограничивали возможности банков по предоставлению долгосрочных кредитов.

Анализируя данные об ипотечном рынке Аргентины, можно заметить несколько важных тенденций. Объем выданных ипотечных кредитов в миллионах песо демонстрирует рост с 2017 по 2023 год, увеличившись с 111,75 млн песо до 270,8 млн песо (242,3%) (рис. 2). Это должно указывать на постепенное повышение активности на ипотечном рынке. Но несмотря на рост объема выданных кредитов, доля ипотечного портфеля к ВВП снижается: с 1,05% в 2017 году до всего 0,14% в 2023. Для сравнения, в развитых странах это соотношение обычно может составлять от 40 до 60% [5]. Такое несоответствие между увеличением объемов



**Рисунок 2** — Динамика объемов ипотечных жилищных кредитов и их отношения к ВВП страны в Аргентине, 2017–2023, млн песо, % [2]

**Figure 2** — Dynamics of the volume of mortgage housing loans and their ratio to the country's GDP in Argentina, 2017–2023, million pesos, % [2]

ИЖК и сокращением доли ипотечного портфеля к ВВП связано с высокой инфляцией и экономической нестабильностью в Аргентине. Соотношение общего объема выданных ипотечных кредитов к ВВП в Аргентине является одним из самых низких в мире.

Цены на жилье в Аргентине часто устанавливаются в долларах США, хотя покупатели могут брать ипотечные кредиты только в песо, что затрудняет улучшение жилищных условий с помощью ИЖК. В настоящее время ситуация усугубляется ростом процентных ставок и новыми правилами правительства по валютному контролю [4].

В 2016 году правительство Аргентины предприняло попытку возродить ипотечный рынок, запустив систему ипотечных кредитов, привязанных к индексу инфляции, известную как UVA (*Unidad de Valor Adquisitivo*). Сумма ипотечного кредита и ежемесячные платежи выражаются в единицах UVA. Стоимость одной единицы UVA ежедневно обновляется Центральным банком Аргентины на основе индекса потребительских цен. Это означает, что сумма кредита автоматически корректируется в соответствии с инфляцией. При выдаче кредита сумма в аргентинских песо конвертируется в UVA по текущему курсу. Например, если заемщик берет кредит на 1 млн песо, и на момент выдачи одна UVA стоит 20 песо, то сумма кредита составляет 50 000 UVA. За счет низких первоначальных платежей и процентных ставок ипотечные кредиты UVA стали более доступными для широких слоев населения, включая семьи со средним и низким доходом, при этом уменьшая риски кредиторов. Однако при высокой инфляции сумма платежей может значительно увеличиваться, что создает риски для заемщиков.

На пике популярности кредиты UVA составляли до 70–80% от общего объема новых ипотечных кредитов. Однако рост инфляции в 2018–2019 годах привел к значительному увеличению платежей по кредитам UVA, что вызвало волну недовольства среди заемщиков. В ответ на общественное давление правительство временно заморозило увеличение платежей по кредитам UVA для некоторых категорий заемщиков. Также были введены механизмы, ограничивающие максимальный рост платежей, чтобы предотвратить резкое увеличение финансовой нагрузки.

Помимо введения UVA, с июня 2012 г. действует программа ProCreAr (*Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar*). Цель программы — содействие улучшению жилищных условий для семей с низким и средним уровнем дохода путем предоставления льготных кредитов на строительство, приобретение или реконструкцию жилья. Процентные ставки по ипотечным кредитам в рамках программы ниже, чем рыночные, а также намного лояльнее условия по срокам погашения и требования по первоначальному взносу. Программа ориентирована на семьи с низким и средним доходом, не имеющим жилья, а также социальным категориям заемщиков. Заявители заполняют электронную форму на официальном сайте программы. Поскольку количество заявок превышает бюджет программы, проводятся публичные розыгрыши среди участников.

Механизм ИЖК в Аргентине характеризуется попытками государства создать механизм ИЖК в условиях сложной экономической среды. Высокая инфляция, экономическая нестабильность и низкий уровень доверия к финансовой системе остаются основными препятствиями для развития полноценного механизма ИЖК. Льготные программы, такие как UVA и ProCreAr, играют важную роль в повышении доступности жилья для населения, но их эффективность ограничена макроэкономическими факторами.

Продолжим анализ особенностей механизма ИЖК с родины двухуровневой модели ипотечного кредитования — США. Американский механизм ИЖК имеет долгую и сложную историю, отражающую экономическое развитие страны и изменения в ее финансовой системе. В начале XX в. механизм ИЖК был ограничен местными банками и строительными обществами, которые предоставляли кредиты на короткие сроки и под высокие процентные ставки. Это делало приобретение жилья затруднительным для многих граждан. Великая депрессия 1930-х годов усугубила проблему, приведя к массовым дефолтам по ипотечным кредитам и падению рынка недвижимости.

В ответ на кризис правительство США внедрило ряд реформ, направленных на стабилизацию механизма ИЖК. В 1934 году была создана

Федеральная жилищная администрация (ФНА), которая начала страховать ипотечные кредиты, снижая риски для кредиторов (фактически субсидировала ставки за счет государственного бюджета) и делая условия кредитования более доступными для заемщиков. Это позволило увеличить сроки кредитования до 20–30 лет и снизить требования к первоначальному взносу (до 15%) [6]. В 1938 году была основана Федеральная национальная ипотечная ассоциация (Fannie Mae), которая стала покупать ипотечные кредиты у банков, обеспечивая им ликвидность и стимулируя дальнейшее кредитование.

Структура механизма ИЖК США характеризуется наличием множества участников и развитой системой секьюритизации. Важную роль играют агентства вторичного рынка: Fannie Mae, Freddie Mac (Федеральная корпорация жилищного ипотечного кредитования) и Ginnie Mae (Государственная национальная ипотечная ассоциация), которые покупают ипотечные кредиты у первичных кредиторов и выпускают ипотечные ценные бумаги (рис. 3). Впоследствии институциональные и частные инвесторы приобретают эмитируемые ипотечные ценные бумаги, тем самым обеспечивая финансирование ипотечного рынка. Надзор и регулирование механизма ипотечного кредитования осуществляют бюро финансовой защиты потребителей (CFPB), Федеральная резервная система, Федеральное агентство по финансированию жилищного строительства (FHFA).

Помимо развитой системы ипотечной секьюритизации, стоит отметить, что механизм ИЖК играет важную экономическую роль в целом, так как отношение задолженности по ИЖК

и ВВП США за последние 7 лет ни разу не опустилось ниже 43% (рис. 4). Согласно представленным данным, можно сделать вывод, что объемы ИЖК ежегодно увеличиваются, с 2017 по 2023 объем задолженности вырос на 39,5%.

Исходя из данных рисунка 5 можно сделать вывод, что ключевая ставка ФРС США оказывает влияние на ставку по ипотечным жилищным кредитам: с увеличением ставки Fed Funds Effective (средневзвешенная ставка по фактически выданным межбанковским кредитам «овернайт» ФРС США коммерческим банкам) увеличивается средневзвешенная ставка по ИЖК. По состоянию на сентябрь 2024 г. средняя ставка по ипотечным кредитам на 30-летний срок составляет 6,51%, хотя в 2019–2021 году ее значение было на уровне 2,76–4,37% (рис. 5). Объяснить данную динамику можно действиями ФРС, которая в ответ в ответ на экономические последствия пандемии COVID-19 снизила целевой диапазон FED Funds до 0–0,25%. В 2021–2022 годах в США наблюдался значительный рост инфляции, достигший максимальных за последние несколько десятилетий значений. Причинами этого стали сбои в цепочках поставок предприятий, рост цен на энергоносители, увеличение спроса после снятия ограничений пандемии. В 2022 году ФРС начала повышать базовую ставку в ответ на растущую инфляцию. К середине 2023 г. ставка была повышена несколько раз, достигнув уровня 5,5% в июле 2023 года. Именно жесткая денежно-кредитная политика ФРС стала основным фактором повышения ставок механизма ИЖК в США.

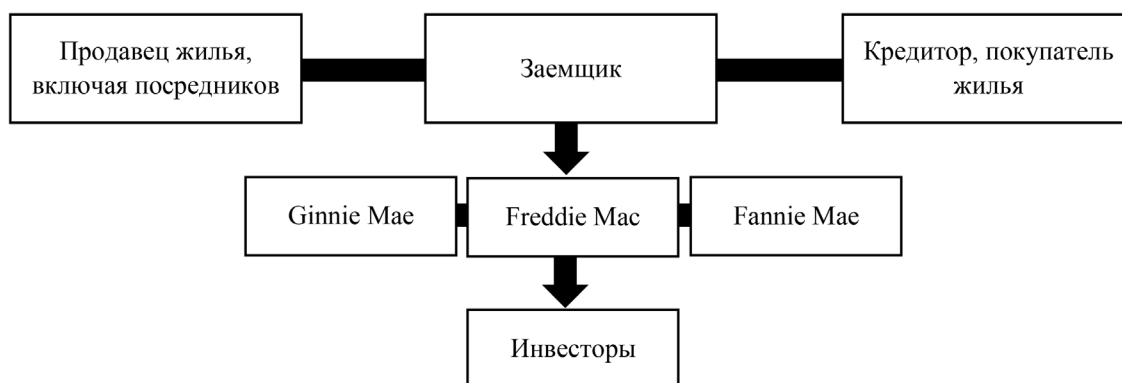
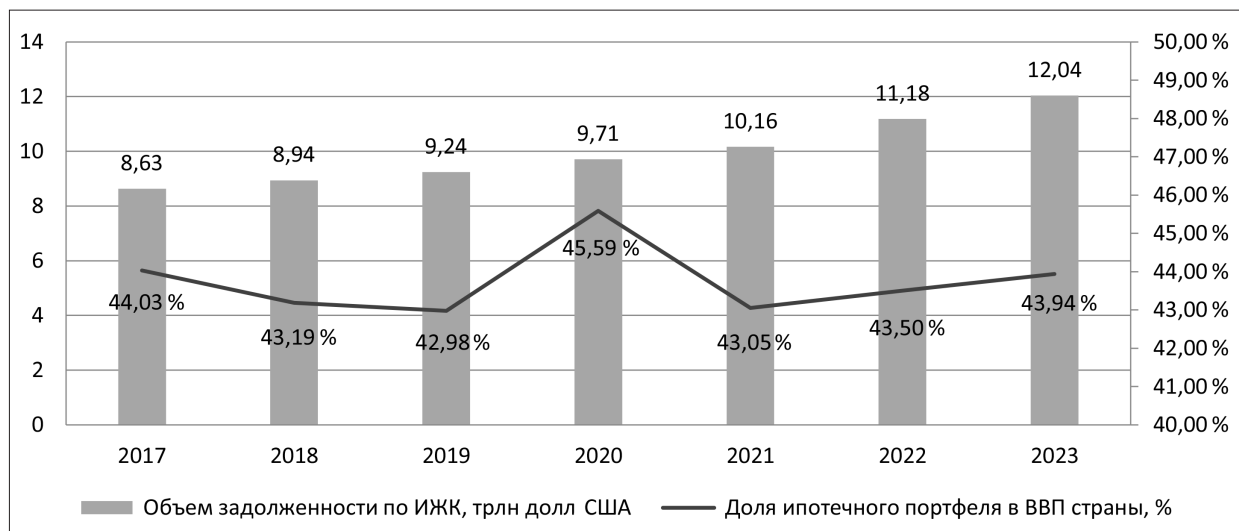


Рисунок 3 — Участники механизма ипотечного жилищного кредитования в США

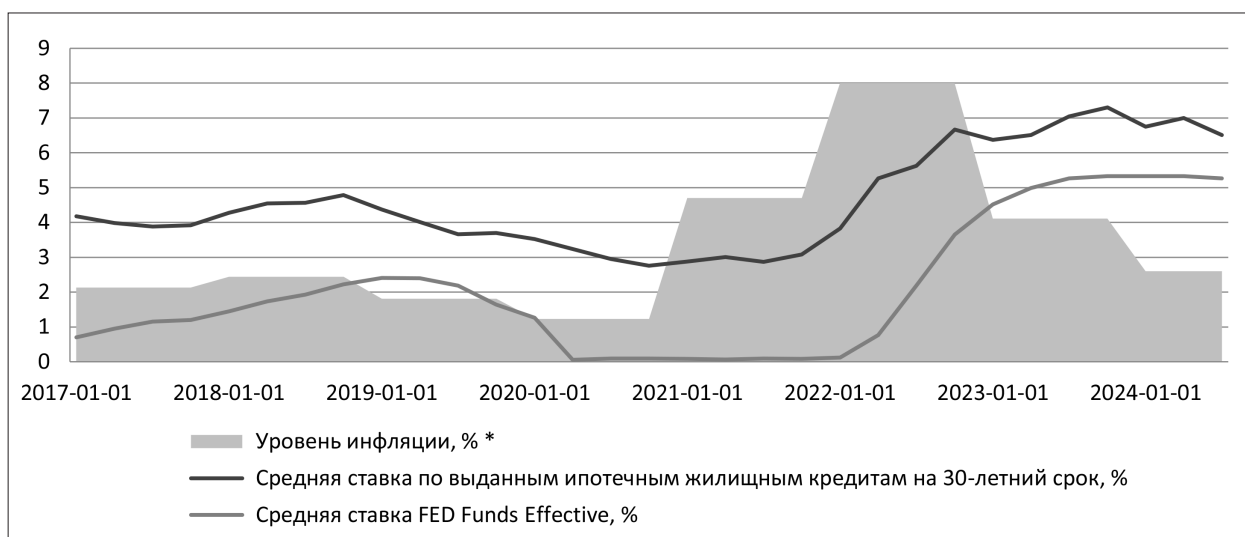
Figure 3 — Participants in the USA mortgage lending mechanism





**Рисунок 4** — Динамика объемов ипотечных жилищных кредитов и их отношения к ВВП страны в США, 2017–2023, трлн долл., % [2–3]

**Figure 4** — Dynamics of the volume of mortgage housing loans and their ratio to the country's GDP in the USA, 2017–2023, trillion dollars, % [2–3]



**Рисунок 5** — Динамика уровня инфляции, средних ставок по выданным ипотечным кредитам и FED Funds Effective, 2017–2024, % [2]

**Figure 5** — Dynamics of the inflation rate, average rates on issued mortgage loans and FED Funds Effective, 2017–2024, % [2]

Однако в США для повышения доступности жилья и поддержки социально значимых групп населения разработаны специальные программы, позволяющие оформить ипотечный жилищный кредит на льготных условиях. Американский механизм ИЖК включает в себя следующие программы:

– FHA Loans (Ипотечные кредиты Федеральной жилищной администрации). Программа направлена на помощь заемщикам с низ-

ким и средним доходом, которые могут иметь ограниченный кредитный рейтинг или недостаточно средств для крупного первоначального взноса. Первоначальный взнос составляет 3,5% при относительно высоком кредитном рейтинге и 10% при его низких значениях;

– VA Loans (Ипотечные кредиты Департамента по делам ветеранов). Программа предназначена для ветеранов, действующих военнослужащих, членов Национальной гвардии,

резервистов и некоторых членов их семей. Заемщики могут получить кредит без первоначального взноса и оплаты ипотечного страхования по сниженной ставке;

- USDA Loans (Ипотечные кредиты Министерства сельского хозяйства США). Ипотечные жилищные кредиты предоставляются для поддержки покупки жилья в сельских и пригородных районах;

- Fannie Mae's Home Ready Mortgage / Freddie Mac's Home Possible Mortgage. Программы, предлагаемые Федеральной национальной ипотечной ассоциацией, направленные на помощь заемщикам с низким и средним доходом. Заемщики должны пройти онлайн-курс по подготовке к покупке жилья, чтобы получить ипотечный жилищный кредит с первоначальным взносом 3% по сниженной ставке;

- Good Neighbor Next Door Program. Программа управляется Департаментом жилищного строительства и городского развития и предоставляет значительные скидки при покупке жилья отдельным категориям граждан определенной специальности (учителя, пожарные, полицейские, медицинские работники).

Говоря об экономической среде функционирования механизма ИЖК в США, стоит отметить, что относительно низкая ключевая ставка ФРС США стимулирует спрос на ипотечные кредиты, делая их более доступными для населения. Экономический рост, стабильность занятости и увеличение доходов населения способствуют повышению активности на рынке недвижимости. Однако ипотечный кризис 2008 года, который был вызван распространением субстандартных ипотечных кредитов, низкокачественных займов и ненадежных финансовых инструментов, продемонстрировал уязвимость механизма [7]. В ответ на кризис правительство США приняло меры по ужесточению регулирования ипотечного рынка. Был принят Закон о реформе Уолл-стрит и защите потребителей Додда-Франка в 2010 году, который усилил требования к кредиторам по проверке платежеспособности заемщиков.

В целом, механизм ИЖК в США является сложной и развитой системой, которая прошла через многочисленные изменения и ре-

формы. Опыт США в области ИЖК представляет интерес для других стран, стремящихся развивать двухуровневую модель. Американский механизм демонстрирует важность сбалансированного регулирования секьюритизации, а также прозрачного управления рисками.

Завершим анализ ИЖК немецким механизмом — одним из наиболее стабильных и консервативных в мире. Механизм ИЖК Германии отражает богатую историю развития с позиции экономической надежности и устойчивости. Исторически развитие ипотечного кредитования в Германии началось в XIX веке с созданием ипотечных банков (*Hypothekenbanken*), которые специализировались на предоставлении кредитов под залог недвижимости. После Второй мировой войны Германия столкнулась с острой нехваткой жилья из-за разрушений. В ответ на это были основаны строительно-сберегательные кассы (*Bausparkassen*). Строительно-сберегательные кассы до сих пор предлагают особую модель финансирования, при которой клиенты сначала накапливают сбережения в течение определенного периода, а затем получают право на ипотечный кредит по фиксированной ставке.

Структура ипотечного механизма Германии характеризуется многообразием участников и высокими стандартами регулирования. Ключевыми игроками являются коммерческие банки, строительно-сберегательные кассы и ипотечные банки. Коммерческие банки предоставляют широкий спектр ипотечных продуктов и часто являются первыми точками обращения для заемщиков. Ипотечные банки специализируются на долгосрочном финансировании недвижимости и часто привлекают средства через выпуск ипотечных облигаций (*Pfandbriefe*), которые являются высоконадежными долговыми инструментами, обеспеченными ипотечными кредитами. Их устойчивость подтверждается тем, что они эмитируются и обращаются с 1770 года.

Особенностью механизма ипотечного кредитования в Германии является консервативный подход к оценке рисков и строгие требования к заемщикам. Банки проводят тщательную проверку кредитоспособности, включая анализ доходов, занятости и кредитной истории. Обычно требуется значительный первоначаль-

ный взнос, составляющий от 20 до 40% стоимости недвижимости. Сроки кредитования часто варьируются от 15 до 30 лет.

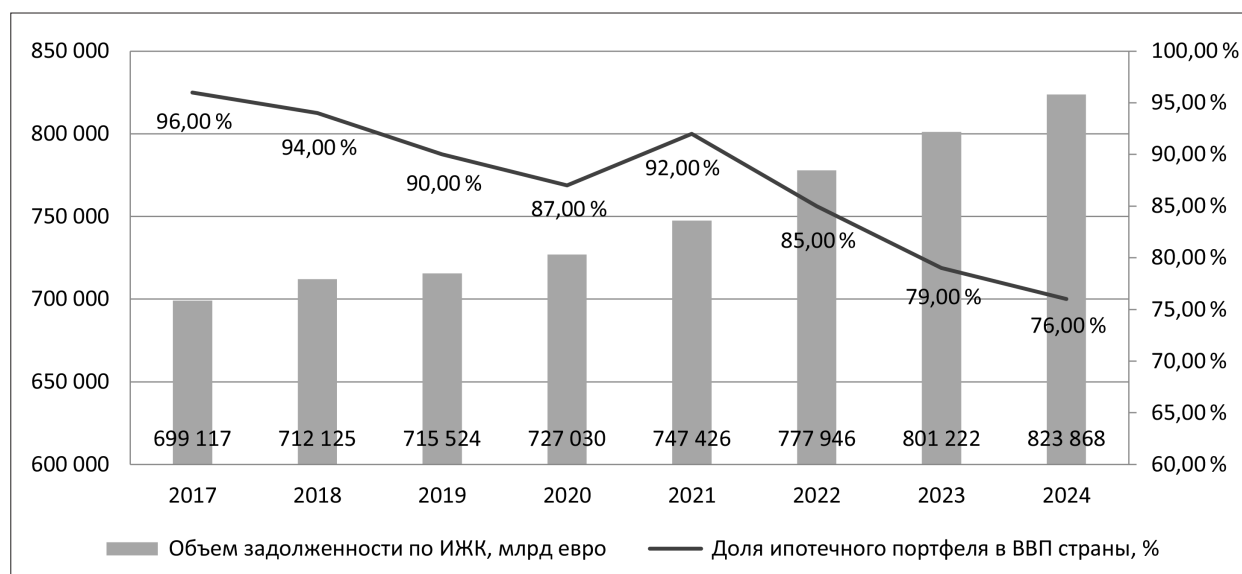
Экономическая среда Германии способствует устойчивости ипотечного рынка. Стабильная экономика, низкие уровни безработицы и умеренная инфляция создают благоприятные условия для долгосрочного кредитования. Низкие процентные ставки, установленные Европейским центральным банком в последние годы, способствовали повышению доступности ипотечных кредитов для населения.

Благодаря надежности механизма ИЖК в Германии, в немецкой экономике не создаются значительные структурные риски из-за высокой доли ипотечных жилищных кредитов в ВВП страны. Несмотря на ежегодное увеличение объемов выданных ИЖК в абсолютном выражении — с 2017 года по 2024 год на 17,9%, доля ипотечных жилищных кредитов в ВВП страны снизилась на 20% (с 96 до 76%) (рис. 6). Связано это в том числе с повышением ставок по ИЖК: стоимость ипотечного жилищного кредита на срок от 10 лет повысилась с 1,99% в январе 2020 г. до 3,63% в январе 2024 г. [9].

Помимо рыночных ИЖК, существуют также государственные программы и льготные условия, направленные на поддержку определенных групп населения и стимулирование жи-

лищного строительства определенного типа. Государственный банк развития предоставляет льготные кредиты для строительства или приобретения энергоэффективного жилья, а также для проведения мероприятий по энергосбережению в существующих домах (KfW 153). Эти кредиты отличаются низкими процентными ставками и длительными сроками погашения, что способствует экологической модернизации жилищного фонда. В 2018 году была введена программа "Baukindergeld", которая предусматривает выплату субсидий семьям с детьми при приобретении или строительстве собственного жилья. Размер субсидии составляет 12 000 евро на каждого ребенка, выплачиваемые в течение 10 лет равными долями. Хотя программа уже завершена, семьи, которые подали заявки до 2022 года, продолжают получать выплаты. На региональном уровне правительства федеральных земель Германии также реализуют собственные программы поддержки жилищного строительства.

В целом, механизм ипотечного жилищного кредитования в Германии характеризуется устойчивостью, высоким уровнем доверия между участниками механизма и эффективным регулированием. Консервативный подход к кредитованию и строгие стандарты позволяют поддерживать низкий уровень



**Рисунок 6** — Динамика объемов ипотечных жилищных кредитов и их отношения к ВВП страны в Германии, 2017–2024, млрд евро, % [9]

**Figure 6** — Dynamics of the volume of mortgage housing loans and their ratio to the country's GDP in Germany, 2017–2024, billion euros, % [9]



просроченной задолженности и минимизировать риски для банков и заемщиков. Опыт Германии может служить примером для других стран, стремящихся создать стабильный и эффективный механизм ИЖК.

На основании проведенного исследования систематизируем полученные выводы с точки зрения опыта рассмотренных стран для применения в России (табл. 1).

Проведенное исследование механизмов ИЖК в Аргентине, США и Германии продемонстрировало значительное разнообразие подходов, обусловленных историческими, экономическими и социальными особенностями каждой страны. В Аргентине механизм ипотечного кредитования сталкивается с серьезными препятствиями из-за высокой инфляции и экономической нестабильности. Государственные программы, такие как ProCreAr и кредиты UVA, отражают усилия правительства по повышению доступности жилья, однако их эффективность ограничена макроэкономическими факторами. В США развитый и сложный механизм ИЖК опирается на активное участие государственных и частных институтов, а также развитый вторичный рынок ипотечных ценных бумаг. Развитая система ипотечной секьюритизации способствует расширению ресурсной базы механизма ИЖК, но опыт кризиса 2008 года подчеркнул необходимость строгого регулирования и управления рисками. Германия харак-

теризуется стабильностью и консерватизмом в ИЖК, высокими требованиями к заемщикам и значительным первоначальным взносом.

Систематизация опыта этих стран позволяет выделить ключевые элементы, которые могут быть применены в Российской Федерации для совершенствования механизма ИЖК. Необходимость обеспечения макроэкономической стабильности и контроля инфляции является фундаментальным условием для развития устойчивого ипотечного рынка, как показывает пример Аргентины. Опыт США свидетельствует о потенциале использования секьюритизации ипотечных кредитов для повышения ликвидности банков не только среди институциональных, но и частных инвесторов. Немецкая одноуровневая модель может найти применение в программе ипотечного кредитования для молодых людей, когда для получения ипотечного жилищного кредита необходимо накопление первоначального взноса на специальных счетах. Кроме того, внедрение государственных программ поддержки целевых групп населения является перспективным направлением для повышения доступности жилья и решения социальных задач в Российской Федерации. Опыт рассмотренных стран подчеркивает важность сбалансированного регулирования и ответственности всех участников для создания эффективного и устойчивого механизма ипотечного жилищного кредитования.

**Таблица 1** — Особенности механизмов ИЖК Аргентины, США и Германии, возможные к применению в Российской Федерации

Страна	Опыт, возможный к применению в Российской Федерации
Аргентина	Необходимость макроэкономической стабильности: опыт Аргентины показывает важность контроля инфляции для развития механизма ИЖК. Осторожность с индексируемыми процентными ставками: при выдаче большого количества займов с плавающей ставкой возникает риск для заемщиков.
США	Секьюритизация ипотечных кредитов: более широкое использование вторичного рынка для повышения ликвидности механизма ИЖК. Необходимо повышать активность не только институциональных, но и частных инвесторов. Государственные программы поддержки для работников бюджетной сферы: адаптация льготных программ для определенных групп населения — врачи, учителя, сотрудники МЧС, полицейские.
Германия	Консервативные практики кредитования: применение строгих стандартов оценки заемщиков для снижения рисков. Создание государственной программы для молодых людей по типу строительно-сберегательных касс в Германии: для повышения доступности ИЖК необходимо разработать программу поощрения накопления средств молодыми людьми в виде субсидируемой процентной ставки.

**Список источников**

1. Tradingeconomics : официальный сайт. URL: <https://tradingeconomics.com> (дата обращения: 10.10.2024).
2. The Global Economy : официальный сайт. URL: <https://www.theglobaleconomy.com> (дата обращения: 12.10.2024).
3. Data Worldbank : официальный сайт. URL: <https://data.worldbank.org> (дата обращения: 13.10.2024).
4. Lalaine C. Delmendo Argentina Residential Real Estate Market Analysis // Global Property Guide : официальный сайт. 2024. URL: <https://www.globalpropertyguide.com> (дата обращения: 13.10.2024).
5. Коростелева Т. С. Сравнительный анализ систем ипотечного жилищного кредитования России, Европы и США // Финансы и кредит. 2013. № 16 (544). С. 46–56.
6. Аксенов И. Этапы развития секьюритизации в США: 1930–2008 // РУСИПОТЕКА : официальный сайт. URL: <http://www.rusipoteka.ru/articles> (дата обращения: 12.10.2024).
7. Можаровский Е. В. Международный опыт использования секьюритизации активов на примере США // Вопросы экономики и права. 2013. № 56. С. 162–167.
8. Banco Central de la República Argentina : официальный сайт. URL: <https://www.bcra.gob.ar> (дата обращения: 12.10.2024).
9. DeNederlandscheBank : официальный сайт. URL: <https://www.dnb.nl> (дата обращения: 12.10.2024).
10. Voigtländer M. Why Is the German Homeownership Rate So Low? // Housing Studies. 2009. Vol. 24, No. 3. P. 355–372.
11. Green R., Wachter S. The American Mortgage in Historical and International Context // Journal of Economic Perspectives. 2005. Vol. 19, No. 4. P. 93–114.

**References**

1. Tradingeconomics: official site. Available from: <https://tradingeconomics.com> (date of access: 10.10.2024).
2. The Global Economy: official site. Available from: <https://www.theglobaleconomy.com> (date of access: 12.10.2024).
3. Data Worldbank: official site. Available from: <https://data.worldbank.org> (date of access: 13.10.2024).
4. Lalaine C. Delmendo Argentina Residential Real Estate Market Analysis. Global Property Guide: official site. 2024. Available from: <https://www.globalpropertyguide.com> (date of access: 13.10.2024).
5. Korosteleva T. S. Comparative analysis of mortgage housing lending systems in Russia, Europe and the USA. *Finansy i kredit = Finance and Credit*. 2013;(16(544)):46–56. (In Russ.).
6. Aksyonov I. Stages of Securitization Development in the USA: 1930–2008 // RUSIPOTEKA: official site. (In Russ.). Available from: <http://www.rusipoteka.ru/articles> (date of access: 12.10.2024).
7. Mozharovsky E. V. International Experience of Using Asset Securitization on the Example of the USA. *Voprosy ekonomiki i prava = Economics and Law Issues*. 2013;(56):162–167. (In Russ.).
8. Banco Central de la República Argentina : official site. Available from: <https://www.bcra.gob.ar> (date of access: 12.10.2024).
9. DeNederlandscheBank : official site. (In Dutch). Available from: <https://www.dnb.nl> (date of access: 12.10.2024).
10. Voigtländer M. Why Is the German Homeownership Rate So Low? // Housing Studies. 2009;24(3):355–372.
11. Green R., Wachter S. The American Mortgage in Historical and International Context. *Journal of Economic Perspectives*. 2005;19(4):93–114.

**Информация об авторах:**

Д. А. Добрин — аспирант.

**Information about the authors**

D. A. Dobrin — a postgraduate student.

Статья поступила в редакцию 12.11.2024; одобрена после рецензирования 16.12.2024; принята к публикации 23.12.2024.

The article was submitted 12.11.2024; approved after reviewing 16.12.2024; accepted for publication 23.12.2024.