

Научная статья

УДК 332.6

doi: 10.22394/2079-1690-2023-1-1-105-112

ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В СТРАНАХ ЛАТИНСКОЙ АМЕРИКИ И КАРИБСКОГО БАССЕЙНА

Светлана Алексеевна Литвинова

Южно-Российский институт управления – филиал Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ, Ростов-на-Дону, Россия, sv-lit@mail.ru

Аннотация. Статья посвящена рассмотрению вопроса развития ипотечного жилищного кредитования в странах Латинской Америки. Рассматривается структура рынка ипотечного кредитования и этапы его развития. В статье отмечаются характерные черты ситуации на рынке ипотечного кредитования в странах Латинской Америки и Карибского бассейна: рынок доступной недвижимости фактически дефицитный, не успевающий за ростом численности населения; кредитные инструменты основной массе населения недоступны в виду крайне низкого уровня доходов; строительство частных домов, так же, как и приобретение готового жилья, слишком дорогостоящее; природно-климатические и демографические условия вынуждают население искать альтернативные варианты жилья (передвижные дома, фавелы и т.п.), что еще более усложняет ситуацию в социальной сфере и конкретно в жилищном вопросе.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, рынок ипотечного кредитования, страны Латинской Америки и Карибского бассейна, кредит, жилищный вопрос

Для цитирования: Литвинова С. А. Ипотечное жилищное кредитование в странах Латинской Америки и Карибского бассейна // Государственное и муниципальное управление. Ученые записки. 2023. № 1. С. 105–112. <https://doi.org/10.22394/2079-1690-2023-1-1-105-112>

Problems of Economics

Original article

MORTGAGE HOUSING LENDING IN LATIN AMERICA AND THE CARIBBEAN

Svetlana A. Litvinova

South-Russia Institute of Management – branch of Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration, Rostov-on-Don, Russia, sv-lit@mail.ru

Abstract. The article is devoted to the consideration of the development of mortgage housing lending in Latin America. The structure of the mortgage lending market and the stages of its development are considered. The article highlights the characteristic features of the situation on the mortgage lending market in Latin America and the Caribbean: the affordable real estate market is actually scarce, not keeping up with population growth; credit instruments are not available to the majority of the population due to the extremely low income level; the construction of private houses, as well as the purchase of ready-made housing, is too expensive; climatic and demographic conditions force the population to look for alternative housing options (mobile homes, favelas, etc.), which further complicates the situation in the social sphere and specifically in the housing issue.

Keywords: mortgage lending, mortgage lending market, Latin America and the Caribbean, credit, housing issue

For citation: Litvinova S. A. Mortgage housing lending in Latin America and the Caribbean. *State and Municipal Management. Scholar Notes.* 2023;(1):105-112. (In Russ.). <https://doi.org/10.22394/2079-1690-2023-1-1-105-112>

Страны Латинской Америки и Карибского бассейна представляет высоко урбанизированный регион, при этом 73 % населения проживает в собственном жилище. Однако не стоит забывать, что значительная часть населения проживает в трущобах или нуждается в улучшении жилищных условий. Так, по оценкам экспертов, около 58 млн семей (40 % от общего числа семей) в Латиноамериканском регионе нуждаются в собственном жилье (рис. 1), хуже всего ситуация складывается в Никарагуа (78 %), Боливии (75 %), Перу (72 %) и Гватемале (67 %)¹.

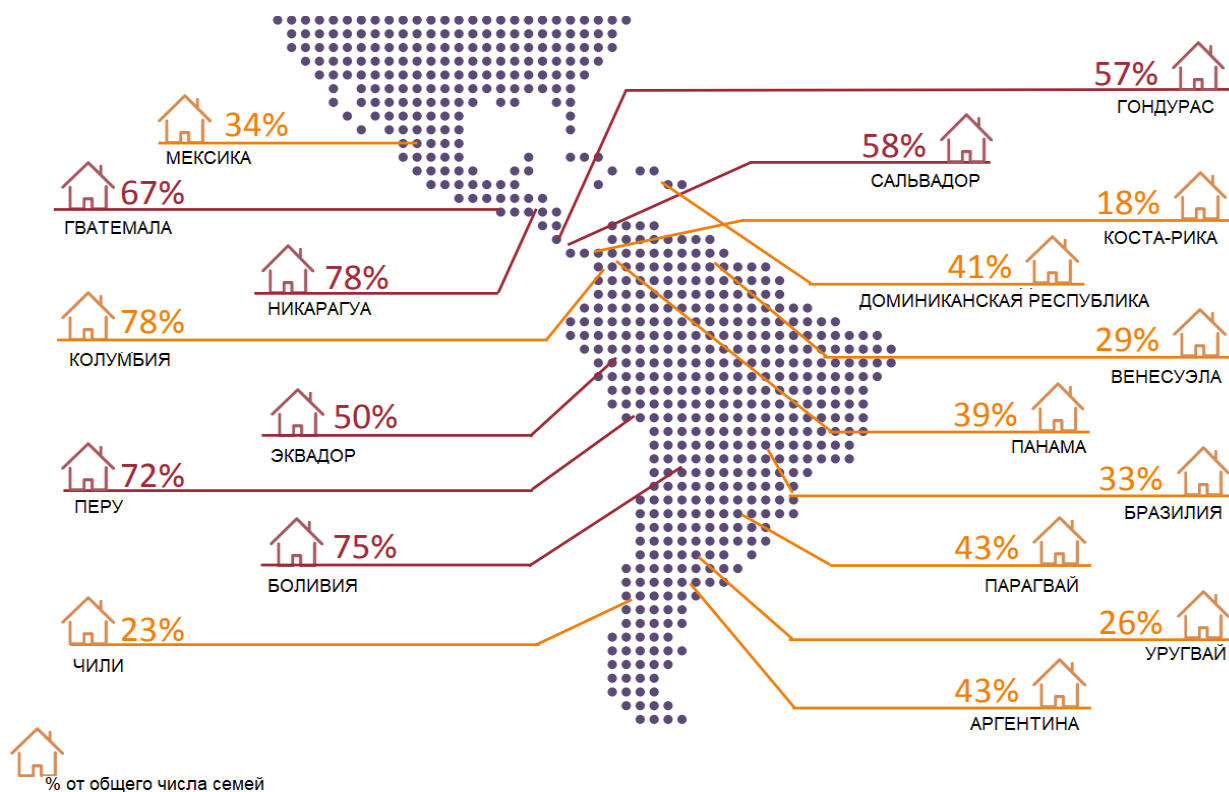


Рис. 1. Потребность домохозяйств стран Латинской Америки в собственном жилье²

Fig. 1. The need of Latin American households for their own housing

Население стекается в мегаполисы, в то время как строительная отрасль не успевает обеспечивать растущие потребности в доступном жилье. Здесь важно отметить, что речь идет о «доступном» жилье, потому как в странах Латинской Америки позволить себе приобретение недвижимости (в том числе в кредит) могут лишь зажиточные граждане. При этом домохозяйства с низкими доходами составляют 60-80% населения.

Так, большинство домохозяйств, имеющих доступ к жилищному финансированию, имеют доходы выше среднего уровня. В Бразилии и Мексике домохозяйства по уровню дохода должны находиться в 70-м перцентиле, чтобы получить одобрение на предоставление кредита на приобретение готового жилья, в Перу – в 65-м. Таким образом, по оценкам ООН, не более 30% недвижимости в странах Латинской Америки построено с финансовой помощью³.

¹ Housing Markets in Latin America & the Caribbean: Challenge or Opportunity? // Union Interamericana Para La Vivienda (Uniavivi). June, 2017 // Приводится по: https://www.housingfinance.org/wp-content/uploads/2020/04/1_3_Fernandez.pdf (дата обращения 16.12.2021)

² Housing Markets in Latin America & the Caribbean: Challenge or Opportunity? // Union Interamericana Para La Vivienda (Uniavivi). June, 2017 // Приводится по: https://www.housingfinance.org/wp-content/uploads/2020/04/1_3_Fernandez.pdf (дата обращения 16.12.2021).

³ Affordable Land and Housing in Latin America and the Caribbean: Report. United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT), 2011.

В Мексике домохозяйства с низким уровнем доходов имеют возможность получить льготный ипотечный кредит, субсидированный фондом работников организации, в частности Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), или фондами пенсионных накоплений. Кроме того, им доступны субсидированные займы на улучшение жилищных условий, увеличение жилищной площади или строительство нового дома на имеющемся земельном участке, принадлежащем заявителю.

The Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) был создан в 1972 г. как результат соглашения с профсоюзами работников в ответ на требование предоставить доступное жилье работникам. INFONAVIT является органом социальной службы со статусом юридического лица, распоряжающимся средствами Национального жилищного фонда (FOVISSSTE)¹, который состоит из взносов работодателей, эквивалентных 5 % заработной платы работников.

Финансовыми источниками организации являются²:

- субсидии, предоставляемые федеральным правительством;
- комиссионные платежи за пользование гражданами услугами организации;
- доплаты, санкции и штрафы;
- активы и иные права, приобретенные организацией;
- доходы от инвестиций организации.

Эти ресурсы могут быть израсходованы исключительно целевым образом на³:

- финансирование строительства жилья (жилищных комплексов), которое будет приобретено работниками за счет кредитов, выданных организацией;
- выдачу кредитов работников, являющихся держателями вкладов, на приобретение или строительство собственного жилья, на расширение или улучшение жилищных условий, а также для оплаты обязательств (табл. 1);
- выплату капитала и процентов по жилищному субсчету рабочих;
- покрытие расходов на управление и работу организации;
- приобретение недвижимого имущества и мебели для обустройства офисов организации.

Таблица 1 – Условия ипотечного кредитования в Мексике, 2009–2010⁴

Table 1 – Mortgage lending conditions in Mexico, 2009–2010

Процентная ставка	Фиксированная, с поощрением за своевременную оплату
Авансовые платеж	0-3%
Срок предоставления	до 30 лет
Использование займа	На приобретение, рефинансирование и ремонт недвижимости
Месячная оплата	10,5-12 дол. США
Первоначальный взнос	10-20%
Ипотечное страхование	Снижение рисков
Налоговый вычет	Предоставляется

С момента своего открытия организация выдала более 5 млн кредитов, а с 2001 г. их число фактически удвоилось. INFONAVIT обеспечивает около 53% всех ипотечных займов в Мексике.

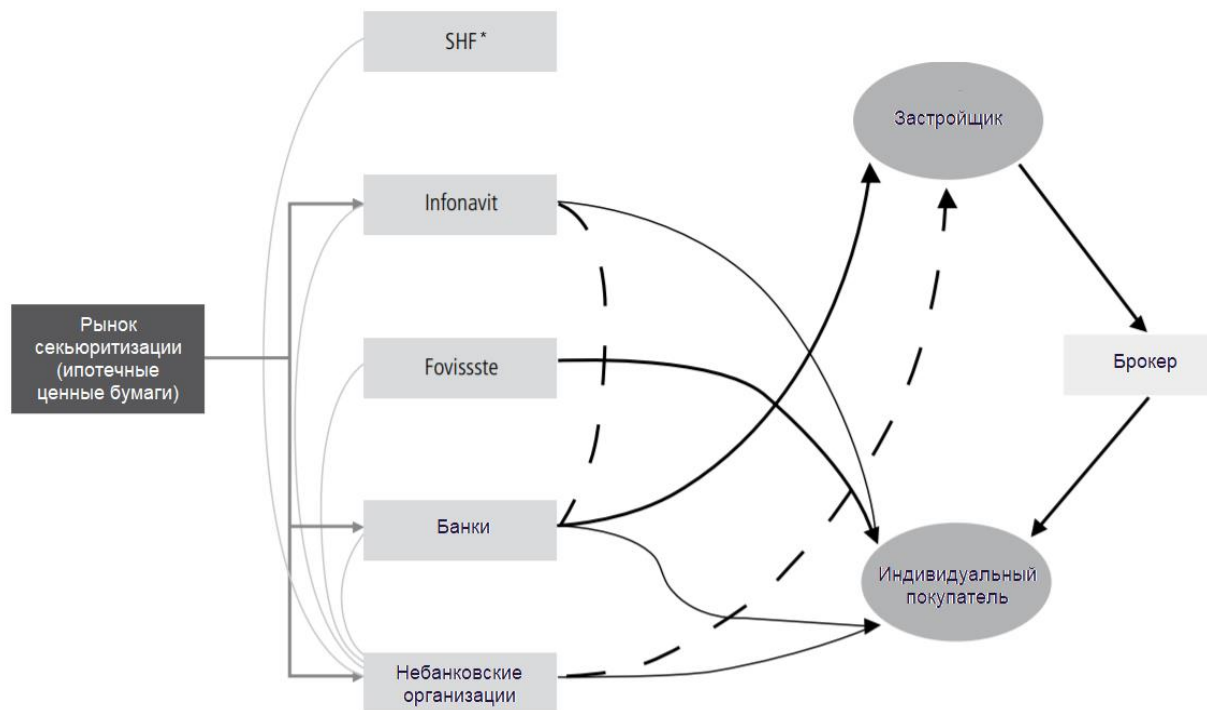
¹ The Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) // Приводится по: <https://www.cnbv.gob.mx/SECTORES-SUPERVISADOS/BANCA-DE-DESARROLLO/Descripcion-del-Sector/Documents/Descripcion%20INFONAVIT.pdf> (дата обращения 17.12.2021)

² Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores [текст закона в ред. от 25.02.2001] // Приводится по: <http://etzakutarakua.colmich.edu.mx/transparencia/14MarcoNormativo/pdf/ley%20de%20INFONAVIT.pdf> (дата обращения 17.12.2021)

³ Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores [текст закона в ред. от 25.02.2001] // Приводится по: <http://etzakutarakua.colmich.edu.mx/transparencia/14MarcoNormativo/pdf/ley%20de%20INFONAVIT.pdf> (дата обращения 17.12.2021)

⁴ Lopez-Silva M.A., Abreu-Lastra R., Saracho-Martinez A., Paulin-Hutmacher A. Housing Finance in Mexico: Current State and Future Sustainability // Inter-American Development Bank. Technical Notes. 2013. № IBD-TN-287. Приводится по: <https://publications.iadb.org/publications/english/document/Housing-Finance-in-Mexico-Current-State-and-Future-Sustainability.pdf> (дата обращения 17.12.2021)

INFONAVIT и FOVISSSTE функционируют в тесном сотрудничестве с Федеральной ипотечной компанией (SHF), которая представляет собой банк, предоставляющий помощь для жилищного развития. Кроме того, осуществляется взаимодействие и с другими участниками: банками, компаниями целевого финансирования, поручителями, застройщиками и частными лицами (рис. 2).



Source: Bank of Mexico.

* Федеральная ипотечная компания

Рис. 2. Структура взаимодействия посредников в сфере жилищных финансов, Мексика¹

Fig. 2. Structure of interaction of intermediaries in the field of housing finance, Mexico

Эксперты ООН полагают, что рынок ипотечного кредитования в Мексике находится на начальном уровне развития. Требуется формирование на законодательном уровне модели управления с активным привлечением частного сектора и поиск более прогрессивной схемы предоставления субсидий для населения с низким уровнем доходов или находящемся в уязвимом положении².

Рынок ипотечного кредитования Бразилии, в отличие от Мексики, более развитый, однако, имеет те же проблемы, в частности с предоставлением кредитов различным категориям граждан с низкими доходами.

Для Бразилии одной из наиболее значимых проблем является урбанизация. Невозможность предоставления безопасного и доступного жилья населению приводит к тому, что в городах и пригородах образуются трущобы, отличающиеся отсутствием инфраструктуры и значительным уровнем преступности. Так, для благоустройства трущоб в 2021 г. из федерального бюджета было выделено 9 млрд долл., которые были распределены между 1 млн семей [1].

В целом жилищная политика Бразилии в своем развитии прошла три этапа. Первый из них связан с вмешательством правительства Бразилии в функционирование рынка недвижимости в 1960-х гг., когда появилась соответствующая нормативно-правовая база. В сфере жилищных

¹ Цит. по: Housing Finance Mechanisms in Mexico: Report. United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT). Nairobi, 2011 // Приводится по: <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Housing%20Finance%20Mechanisms%20in%20Mexico.pdf> (дата обращения 17.12.2021)

² Там же.

финансов Бразилии функционировали четыре группы институтов [2]:

- Национальный жилищный банк;
- специализированные финансовые институты (ассоциации сбережений и займов, компании кредитования недвижимости, сберегательные банки, спонсируемые правительством и т.д.);
- общие финансовые институты (банки развития, инвестиционные банки, коммерческие банки);
- рекламные организации.

Несмотря на значительное число программ развития, решающих задачи предоставления гражданам доступного жилья, в 1970-начале 1980-х гг., серьезных результатов получить не удалось, количество объектов недвижимости, приобретенных при финансовой помощи, было мало (рис. 3). Финансовый кризис тяжело ударил по программам.

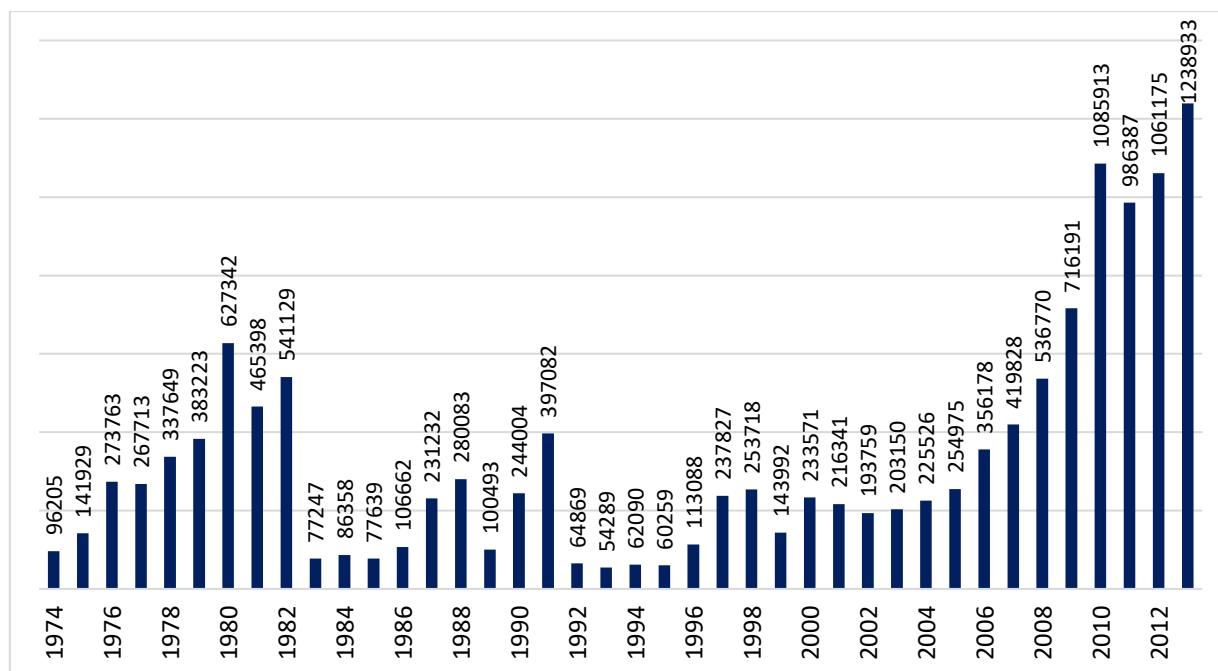


Рис. 3. Количество выданных жилищных кредитов, Бразилия, 1974-2013¹

Fig. 3. Number of housing loans issued, Brazil, 1974-2013

На начальном этапе реализации жилищной политики дефицит жилья составлял приблизительно 8 млн домов, работа Национального жилищного банка шла крайне медленно, а потому в 1986 г. он был упразднен, а его полномочия были переданы Национальному валютному совету и Центральному банку Бразилии, а также частично Федеральному экономическому банку [3]. В результате была сформирована «Система жилищного финансирования» (Sistema Financeiro de Habitação).

В настоящее время система жилищного финансирования предоставляет долгосрочные кредиты гражданам по низким процентным ставкам для трех целей: приобретение, ремонт или строительство объекта недвижимости. Интересно, что данный кредит не покрывает всю необходимую сумму, а составляет лишь 80 % (максимальное значение) от стоимости имущества и при этом не более 1,5 млн реалов (около 270 тыс. долл. США). Процентная ставка не может превышать 12 %. Однако за администрирование контракта взимаются ежемесячные сборы, то к заявителю предъявляется условие платежеспособности для совершения этих платежей, которые будут вноситься в течение всего срока исполнения контракта (до 30 лет)².

¹ Aula sobre desenvolvimento urbano, crédito imobiliário e securitização // Приводится по: <https://fernandonogueiracosta.wordpress.com/2014/04/07/> (дата обращения 17.12.2021)

² Sistema Financeiro de Habitação (SFH): Tudo o que você precisa saber // Приводится по: <https://www.tecnisa.com.br/blog/investimento/como-funciona-sfh-sistema-financeiro-da-habitacao/> (дата рождения 17.12.2021)

Второй этап развития жилищной политики в Бразилии связан с учреждением «Системы финансирования недвижимости» (Sistema Financeiro Imobiliário), что позволило привлечь в сферу ипотечного кредитования и строительства новые и, что не менее важно, гарантированные источники средства, полностью независимые от правительства: финансовые институты (сберегательные банки, коммерческие банки, инвестиционные банки и ассоциации сбережений и займов) и нефинансовые (секьюритизационные компании). Кредиты SFI можно было использовать для приобретения как жилой недвижимости, так и коммерческой.

Вместо долговых обязательств, залладных и банкнот, были разработаны новые инструменты для кредитования под залог недвижимости [3]:

- «Certificado de Recebíveis Imobiliários» (CRI) – номинальный долговой инструмент, торгуемый на фондовом рынке и гарантируемый кредитом на недвижимость и обещанием платежа;
- «Cédulas de Crédito Imobiliário» (CCI) – долговой инструмент, предоставляющий права на кредит на недвижимость в рассрочку;
- «Letras de Crédito Imobiliário» (LCI) – долговой инструмент, обеспеченный кредитом на недвижимость и обеспечен ипотекой;
- «Letra Hipotecária» (LH) – векселя, выпущенные финансовыми учреждениями, уполномоченными предоставлять кредиты на недвижимость, и обеспеченные залладными;
- «Cédulas de Crédito Bancário» (CCB) – векселя, представляющие собой обещание платежа, которое вытекает из кредитной операции любого вида.

Третий этап развития жилищной политики начинается в 2003 г., когда было создано Министерство городов и одобрена Национальная жилищная политика (Política Nacional de Habitação).

В рамках Национальной жилищной политики реализуются два подхода:

- 1) ориентированный на население с крайне низким уровнем доходов (в размере 0-5 МРОТ), часто проживающих в фавелах (трущобы в горных районах без инфраструктуры) и социально неблагоприятных районах – «Национальная жилищная система социальных интересов» (Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, SNHIS);
- 2) ориентированный на население с высокими доходами (5-10 МРОТ) – «Система рыночного жилья» (Sistema de Habitação de Mercado, SHM).

Заметим, что с 2003 г. начинается резкий рост числа выданных кредитов на приобретение жилья, что, однако, не привело к образованию «мыльного» пузыря.

Заметим, что страны Латинской Америки относятся к категориям стран с низкими доходами или доходами ниже среднего уровня. С другой стороны, интересно рассмотреть систему ипотечного кредитования в странах, расположенных на «райских» островах в Карибском море и являющихся центром притяжения для постоянного отдыха и пребывания на пенсии.

В таких странах рынки недвижимости зачастую дефицитные, так как на них присутствует множество иностранных покупателей, предъявляющих повышенный спрос на комфортное жилье. При этом уровень доходов местного населения в основной массе довольно низкий, а потому большая часть населения остро нуждается в улучшении жилищных условий.

Так, в Пуэрто-Рико действуют несколько программ оказания помощи в приобретении недвижимости¹:

- Программа субсидий для социального жилья (Subsidy Program for Social Interest Housing), предоставляемая гражданам с низким уровнем дохода. Важное условие – приобретаемый объект должен стоить в пределах 94-143 тыс. долл. Финансовая помощь предоставляется только частными банками;
- Программа экономического стимула (Economic Stimulus Program), в рамках которой предоставляется вторая ипотека на первое или второе жилье в размере до 10 тыс. долл. на приобретение существующего объекта недвижимости или до 25 тыс. долл. в качестве первоначального взноса за новую (строящуюся) недвижимость и др.

Правительство Багамских островов также ставит своей основной целью в области жилищной политики предоставление доступного жилья домохозяйствам с низкими доходами.

¹ Puerto Rico Housing Finance Authority. PRHFA Programs // Приводится по: <http://www.gdb-pur.com/principalsubsidiaries/housing-finance-authority03.html> (дата обращения 17.12.2021)

Для населения с низкими доходами и доходами ниже среднего уровня была разработана Правительственная программа гарантированного ипотечного займа (the Government Guaranteed Mortgage Loan Programme). Согласно данной программе, министр, отвечающий за жилищное строительство, поощряет кредитные организации к выдаче ипотечных кредитов гражданам, которые обычно не имеют права на их получение в других финансовых организациях, путем предоставления гарантии возмещения в случае неуплаты ипотечного кредита. Кредиторы, принимающие участие в программе, получают статус одобренного кредитора [4].

Правительство предлагает только три типа объектов жилой недвижимости, построенных либо из дерева, либо из бетонных блоков, на которые распространяется ипотека:

- три спальни и две ванные комнаты;
- три спальни и одна ванная комната;
- две спальни и одна ванная комната.

При этом сумма ипотечного кредита определяется непосредственно учреждением, в которое обращается заявитель. Первоначальный взнос составляет 5 % от общей стоимости кредита, а процентная ставка по кредиту устанавливается на уровне 6,51 %.

Основным кредитором, одобренным правительством, является ВМС (букв. Багамская ипотечная корпорация), учрежденная в 1983 г. ВМС выдает кредиты индивидуальным получателям на:

- строительство нового дома;
- приобретение нового или существующего дома на одну или несколько семей;
- улучшение или расширение жилищных условий;
- покупку свободной земли для будущего строительства жилого дома.

В 2012 г. Правительство Багамских островов разработала План помощи по ипотеке (The Mortgage Relief Plan), представляющий собой соглашение между банками и кредитными организациями по списанию невыплаченных процентных ставок и сборов для домовладельцев, которым грозит лишение права выкупа, в обмен на гарантированные Правительством выплаты процентов в течение последующих 5 лет. Кроме того, объявлялся 120-дневный мораторий на выкуп и продление периода погашения кредитов для неисполненных обязательств [4].

Отдельно были запущены программы поддержки аренды социального жилья. Исследователи отмечают, что строительство жилья на Багамских островах является дорогостоящим, в то время как 50% заявителей обычно имеют крайне низкие доходы.

Аналогичная ситуация наблюдается на Барбадосе. В 2014 г. страна заняла 57-е место по Индексу человеческого развития. Тем не менее, жилищные проблемы здесь достаточно распространены:

- высокая стоимость земли и строительства объектов недвижимости;
- дефицит доступного жилья;
- ограниченный доступ к финансовой помощи;
- мошенничество при сдаче домов;
- плохие жилищные условия в арендных домах и т.д.

Свою задачу местное правительство видит в том, чтобы предоставить жилье всем нуждающимся, для чего был разработан ряд программ по укреплению жилищной политики, однако в целом предоставление доступного жилья населению с низким уровнем доходов в условиях постоянного роста цены земли является крайне сложной задачей.

Особый сегмент жилищного рынка на Барбадосе занимают передвижные дома (chattel house¹), т.е. небольшие типовые деревянные дома без фундамента, которые при необходимости могут быть легко перенесены в другое место. В подобных домах часто проживают семьи с крайне низким уровнем доходов, как правило, они берут в аренду участки земли под плантации.

Доступ к ипотечному рынку для граждан с низким уровнем доходов ограничен. Ипотечная финансовая компания Барбадоса (Barbados Mortgage Finance Company, BMFC) специализируется на предоставлении услуг именно для данной категории населения.

¹ Явление получило название chattel house исключительно на Барбадосе.

Жилищный кредитный фонд (Housing Credit Fund) Центрального банка Барбадоса является оптовым продавцом кредитов второго уровня и предоставляет средства финансовым учреждениям, которые, в свою очередь, кредитуют индивидуальных заемщиков.

Таким образом, ситуация на рынке ипотечного кредитования в странах Латинской Америки и Карибского бассейна складывается довольно сложная:

- рынок доступной недвижимости фактически дефицитный, не успевающий за ростом численности населения;
- кредитные инструменты основной массе населения недоступны в виду крайне низкого уровня доходов;
- строительство частных домов так же, как и приобретение готового жилья, слишком дорогостоящее;
- природно-климатические и демографические условия вынуждают население искать альтернативные варианты жилья (передвижные дома, фавелы и т.п.), что еще более усложняет ситуацию в социальной сфере и конкретно в жилищном вопросе.

В целом, несмотря на ряд описанных выше проблем, рынок ипотечного кредитования в Латиноамериканском регионе является одним из наиболее быстро растущих. Однако в глобальном масштабе этот рынок составляет лишь 1,5 % от общемирового.

Список источников

1. Медушевский Н. А. Бразилия // Приводится по: Высшая школа экономики <https://iorj.hse.ru/data/2013/04/10/1297564802/4.pdf> (дата обращения 17.12.2021)
2. Anderson R., Lessard D.R. Price-Level-Adjusted Mortgages in Brazil // Приводится по: <https://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.373.212&rep=rep1&type=pdf> (дата обращения 17.12.2021)
3. Otto S. Real Estate Policy in Brazil and Some Comparisons with the United States // Stanford* Working Paper. 2015. № 549.
4. McHardy P., Donovan M.G. The State of Social Housing in Six Caribbean Countries: monograph. – NY, Washington: IADB, 2016 // Приводится по: <https://publications.iadb.org/publications/english/document/The-State-of-Social-Housing-in-Six-Caribbean-Countries.pdf> (дата обращения 17.12.2021)

References

1. Medushevsky N. A. *Brazil*. Given by: Higher School of Economics. Available from: <https://iorj.hse.ru/data/2013/04/10/1297564802/4.pdf> [Accessed 17.12.2021]
2. Anderson R., Lessard D. R. *Mortgage loans adjusted for the price level in Brazil*. Available from: <https://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.373.212&rep=rep1&type=pdf> [Accessed 17.12.2021]
3. Otto S. Real estate policy in Brazil and some comparisons with the United States. *Stanford** Working Paper*. 2015;(549).
4. McHardy P., Donovan M. G. *The state of social housing in six Caribbean countries: a monograph*. – New York, Washington: IADB, 2016. Available from: <https://publications.iadb.org/publications/english/document/The-State-of-Social-Housing-in-Six-Caribbean-Countries.pdf> [Accessed 17.12.2021]

Информация об авторе

С. А. Литвинова – кандидат экономических наук, декан факультета управления, доцент кафедры налогообложения и бухгалтерского учета, доцент кафедры государственного и муниципального управления ЮРИУ РАНХиГС.

Information about the author

S. A. Litvinova – Candidate of Economic Sciences, Dean of the Faculty of Management, Associate Professor of the Department of Taxation and Accounting, Associate Professor of the Department of Public and Municipal Administration of South-Russia Institute of Management – branch of RANEPA.

Автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.

The author declares that there is no conflict of interest.

Статья поступила в редакцию 01.02.2023; одобрена после рецензирования 15.02.2023; принята к публикации 16.02.2023.

The article was submitted 01.02.2023; approved after reviewing 15.02.2023; accepted for publication 16.02.2023.

* 07.04.2026 Университет внесен Министерством юстиции РФ в Перечень иностранных и международных организаций, деятельность которых признана нежелательной на территории Российской Федерации.

** 07.04.2026 Университет внесен Министерством юстиции РФ в Перечень иностранных и международных организаций, деятельность которых признана нежелательной на территории Российской Федерации.