

Недвижимость граждан в Канаде: стоимость и расходы на приобретение и содержание

Митрошин Игорь Васильевич 

кандидат экономических наук

старший преподаватель, Российская таможенная академия, г. Москва, Российская Федерация

Ведущий аудитор ООО «Интернешнл Бизнес Консалтинг Групп», г. Москва, Российская Федерация

E-mail: timgarick@yandex.ru

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА.

доходы граждан,
потребительские расходы,
недвижимость, ипотечное
кредитование, провинции
Канады, расходы на
содержание жилья

АННОТАЦИЯ.

В условиях политической нестабильности и гибридных войн сохранение высокого уровня жизни населения является одной из самых трудных задач государства на современном этапе. Канада, как одна из стран, применяющая масштабные санкции против России, представляет интерес для оценки экономического роста в стране и исследования качества жизни ее граждан. Цель исследования – провести анализ средней стоимости недвижимости, которой владеют канадские домохозяйства, а также расходов на ее содержание, и выявить существующие риски на рынке недвижимости. При осуществлении анализа произведена дифференциация по географическому признаку, то есть по провинциям Канады. Также рассмотрен объем ипотечных кредитов в динамике за 2000-2023 гг. По результатам исследования выявлено, что стоимость недвижимости граждан в Канаде прямо зависит от географического расположения. На северных территориях ее стоимость ниже, а затраты на ее содержание выше, что отражают определенную обратную взаимосвязь между ними. Самым популярным способом приобретения недвижимости населением, является ипотечное кредитование, объем которого в реальных ценах за 2000-2023 гг. вырос более, чем в три раза, то есть выявлена высокая зависимость приобретения недвижимости от кредитования. В связи с отсутствием обязательного страхования ипотечного кредитования только 25% ипотечных кредитов застрахованы, что отражает высокий риск невозврата кредитов. В совокупности значительный объем ипотечного кредитования и низкая степень страхования ипотечных кредитов отражают уязвимость рынка недвижимости в Канаде и его зависимость от состояния экономики в текущем периоде.

JEL codes: D14; J11; J19; J31

DOI: <https://doi.org/10.52957/2221-3260-2025-1-100-114>

Для цитирования: Митрошин, И.В. Недвижимость граждан в Канаде: стоимость и расходы на приобретение и содержание / И.В. Митрошин. - Текст : электронный // Теоретическая экономика. - 2025 - №1. - С.100-114. - URL: <http://www.theoreticaleconomy.ru> (Дата публикации: 30.01.2025)

Введение

В настоящее время происходит разрушение сложившихся в мире экономических связей, меняется вся структура мирового хозяйства. В условиях политической турбулентности изменения осуществляются стремительно, перестраивая сформированную кооперацию и перераспределение труда. Безусловно, что перемены в мировой экономике оказывают влияние на уровень жизни населения. В особенности это может касаться тех стран, которые активно участвуют в мировых политических и экономических процессах. В первую очередь, к ним можно отнести страны Запада, в состав которых входит и Канада.

Благополучие граждан можно измерять различными показателями, формирующими их уровень жизни. К таким показателям относятся уровень доходов и потребительских расходов граждан, степень социальной защиты, уровень занятости, безопасность, здоровье граждан,

безопасность, размер собственности, которой они владеют и т.д. В настоящей работе представляет интерес средний размер недвижимости, которой владеет одно домохозяйство или семья в Канаде, а также затраты по ее содержанию и стоимость ипотеки. В исследовании проведен анализ средней стоимости недвижимости на одно домохозяйство, затрат на коммунальные услуги, электроэнергию и прочее содержание жилья на одно домохозяйство, а также средней стоимости ипотечных кредитов в последние годы.

Вопросы исследования уровня жизни населения, включая качество жизни людей в Канаде, а также вопросы анализа рынка жилья и ипотечного кредитования затрагивают и другие авторы. В статье Р.Р.Аванесова, М.Н. Курочкиной, Э.Е.Слюсаренко [1] определены основные подходы к оценке уровня и качества жизни. Показатели качества жизни населения многообразны, поэтому необходимы установить общие принципы и подходы к их определению. В работе И.М. Алиева, И.В. Батарина [2] рассматривается наращивание научно-технического потенциала как основа роста уровня и качества жизни населения. В современном обществе научно-техническое развитие оказывает существенное влияние на стандарты жизни человека. Исследование З.Ш. Бабаевой, Л.А. Погореловой [3] посвящено изучению дифференциации уровня жизни населения как отражению социально-экономического развития. Неравенство является одной из серьезных проблем, которые человечество пока не способно решить на протяжении всей его истории. Причем неравенство людей, наоборот, возрастает в связи с ростом уровня жизни граждан. Автор Бондаренко Л.В. в своей публикации [4] обращается к теоретическим и методологическим аспектам оценки качества жизни населения. Методология определения уровня жизни населения помогает произвести его достоверную оценку. Статья Н.В. Вардазарян [5] посвящена анализу современного экономического развития Канады. Состояние экономики страны существенно влияет на благополучие граждан, на уровень их доходов, стоимость и физический объем имущества, которым они владеют. В исследовании Л.Л. Гишкаевой [6] рассматривается качество жизни населения в условиях современной экономики. Определения показателей уровня жизни в течение определенного периода времени могут изменяться, так как изменяется общество, социальная среда, а также предпочтения граждан. Ученый А.Л. Демчук в своей работе [7] рассматривает Канаду в контексте основных тенденций современного мирового развития. Страна входит в число наиболее развитых, а также наиболее политически и экономически активных на мировой сцене. Экономика страны открытая, поэтому все мировые тенденции значительно влияют на уровень жизни канадских граждан. В статье О.М. Жилкиной [8] проводится анализ основных направлений повышения эффективности управлением качества жизни населения на региональном уровне. Государство посредством своей социально-экономической политики способно существенно влиять на стандарты жизни граждан. Поэтому любые шаги государства в этом направлении должны быть адекватными, просчитанными и профессиональными. Исследователи Н.Ю. Жуковская, В.В. Миронов в своей публикации [9] обращаются к анализу опыта демографической политики Канады и, как части ее, семейной и иммиграционной политики. Семейная и иммиграционная политики Канады, основанные на принципах относительной открытости границ и либерализации общества, существенно влияют на благополучие граждан и их образ жизни. Анализ экономик стран Северной Америки стал предметом исследования Д.А. Кави и И.В. Трегуб [10]. В работе проводится сравнение экономического положения трех стран (Канада, США, Мексика), а также осуществляется попытка выявления причин разного уровня жизни граждан, что вызывает миграционные процессы. Исследование Е.М. Карпенко, Ю.Ю. Рассеко [11] посвящено теоретическим и методологическим аспектам определения качества жизни, уровня жизни и темпа жизни. Авторы осуществляют попытку установления взаимосвязи между данными тремя понятиями, их взаимного влияния, а также установления показателей, которые их определяют. В работе Л.Р. Курмановой и А.И. Садыковой [12] проводится оценка уровня социально-экономической безопасности в сфере жилищного строительства. Наиболее острые вопросы при строительстве жилья в Канаде – это возможность получения ипотечного кредита. На сегодняшний день – это самый распространенный

способ финансирования приобретения или строительства жилья. Вопросы анализа экономики Канады в условиях глобализации рассматриваются в статье Е.Г. Комковой [13]. Канада является одним из самых активных участников глобализации, что, в то же время, делает экономику страны довольно уязвимой из-за ее открытости и зависимости от экономики других стран. В первую очередь, Канада зависит от своего главного торгового и политического партнера, ближайшего соседа – США. Проблемами анализа уровня жизни населения в Канаде обращается и автор исследования [14]. В частности рассматриваются личные доходы и потребительские расходы населения, как в целом по стране, так и в отдельных ее провинциях [15]. В публикации Т.С. Питель [16] осуществляется анализ особенностей инвестирования на рынке недвижимости в условиях экономической неопределенности. В течение мировых кризисов, оказывающих влияние на экономику Канады, финансирование рынка недвижимости становится проблематичным, происходит сокращение инвестиций, как со стороны государства, так и со стороны физических и юридических лиц. Проблемами экономической устойчивости арктических регионов Канады занимается в своем исследовании [17] А.О. Подоплёкин. В северных регионах страны из удаленности и сурового климата самая высокая стоимость жизни граждан, в связи с чем необходимо поддерживать относительно высокий уровень жизни населения граждан, в первую очередь стабильные высокие доходы домохозяйств. В исследовании Д.В. Разыграева [18] анализируются экономические особенности развития человеческого капитала. Эти показатели также влияют на качество и благополучие граждан, на их здоровье, трудовую деятельность и покупательную способность. Автор Д.С. Сироткина проводит исследование [19] влияния экономической дифференциации регионов на уровень жизни населения на примере Канады. В стране существуют значительные различия в уровне жизни по географическому признаку. Например, уровень жизни в северных регионах значительно выше, чем на востоке Канады. Группа авторов в лице Ю.О. Смирновой, К.К. Мялкина, А.В. Сивунова, И.А. Флыгина в своем исследовании [20] проводит ситуационный анализ устойчивого развития рынка жилищной недвижимости в современных условиях турбулентной экономики в секторе ипотечного кредитования. Взаимосвязь приобретения и строительства жилья с ипотечным кредитованием становится все более и более актуальной в условиях современной экономики. В работе О.Ю. Соколовой и И.О. Александрова [21] рассматривается роль инновационной ориентации экономики Канады в укреплении страны на международной арене. Канада использует высокие технологии как импульс развития экономики и создание потенциала на будущее. Канадский опыт государственной поддержки социального развития и предпринимательства в рамках сельской локальной экономики анализируется в публикации С.Н. Строкова [22]. Разумная социально-экономическая политика страны является одной из причин высокого уровня жизни населения. В исследовании В.Б. Студенцова [23] анализируется нематериальный экономический культурный капитал Канады. Интеллектуальное развитие граждан, высокий уровень обучения и сохранение культурного наследия также являются залогом стабильного развития экономики страны. Статья А.В. Сысоевой [24] посвящена анализу инвестиционной политики Канады за последнее десятилетие. Инвестиционная деятельность правительства закладывает фундамент развития страны на будущее, что способствует повышению уровня жизни населения. В работе Е.Е. Хорошилова [25] рассматриваются механизмы устойчивого финансирования на примере канадского опыта. Установление определенной финансово-экономической среды, способствующей развитию экономики, должна быть одной из важнейших задач любого государства. Авторы А.В. Шаркова, И.А. Кейлин, С.И. Шибалова в своей статье [26] анализируют роль предпринимательства в социально-экономическом развитии Канады. Любая экономика базируется на стабильном развитии и благополучии малого предпринимательства в стране.

В качестве материалов исследования использовались данные официальных органов статистики Канады¹, на основе которых оставлены все таблицы. В работе применен метод сравнения, когда производится сравнение различных показателей за два анализируемых года по провинциям Канады.

1 Statistics Canada. <https://www.statcan.gc.ca/en/start> (Дата доступа: 24.12.2024).

Метод измерения был использован в части расчета отдельных величин, таких как отношение средней стоимости недвижимости, которой владеет домохозяйство, к среднегодовому доходу домохозяйства. Метод анализа применен в части разложения отдельных показателей исследования по различным категориям. Например, разделение по видам ипотечных кредитов. Метод синтеза применен в части объединения частных заключений и результатов исследования. Метод наблюдения использован в части формирования отдельных расчетных показателей, таких как индекс роста доходов домохозяйств.

Результаты

Канада входит в число наиболее развитых и прогрессивных стран мира с относительно открытой экономикой, что делает ее уязвимой в периоды мировых кризисов. Например, во время пандемии ковид-19 экономика страны подверглась негативному влиянию ограничительных мер, связанных с пандемией. Кроме того, зависимость страны от ближайшего соседа и партнера – США, делает ее зависимой от состояния экономики этой страны. Канадский опыт поддержания экономического развития и преодоления кризисных явлений может быть ценным и для российских исследователей, особенно, если учесть, схожесть географического положения и климатических особенностей.

Канада относится к немногим странам мира, где ведется объемный статистический учет и анализ основных показателей, отражающих деятельность и условия жизни человека. Однако даже здесь порой сложно найти полноценные данные о каких-либо показателях, необходимых для масштабного анализа. По некоторым провинциям могут отсутствовать отдельные индикаторы статистического учета, а по некоторым показателям данные могут быть неполными.

В число показателей, отражающих благополучие населения, можно отнести размер собственности, которыми владеют граждане. Наиболее популярным является денежное выражение стоимости, находящейся в их распоряжении собственности. Однако, из-за ценовых разниц физические показатели собственности, в частности, размер площади недвижимости, находящейся во владении, могут существенно отличаться. В связи с этим, на наш взгляд наиболее приемлемо сравнивать годовой доход одного домохозяйства с рыночной стоимостью недвижимости, которая находится в собственности этого домохозяйства. Как правило, в провинциях с более высоким индексом цен, средний доход граждан тоже несколько выше, чем в целом по Канаде.

Отношение средней стоимости недвижимости, которой владеет одно домохозяйство, к среднему годовому доходу домохозяйства отражает уровень благосостояния граждан в 2021-2022 гг. по провинциям Канады (табл. 1). В расчет приняты последние опубликованные органами государственной статистики данные. За 2023-2024 гг. в настоящий момент полноценная информация в части собственности граждан в Канаде отсутствует. Соотношение средней стоимости недвижимости и годового дохода на одно домохозяйство показывает способность граждан приобретать объекты жилья за счет собственных средств. Чем выше показатель, тем меньше способность населения приобретать недвижимость и тем больше зависимость граждан от ипотечного кредитования. Наличие у граждан жилья в собственности размером, достаточным для проживания, отражает относительно высокий уровень их благополучия.

Самое высокое соотношение имеющейся на одно домохозяйство недвижимости к среднегодовому доходу в 2021-2022 гг. зафиксировано в Британской Колумбии. Причем этот показатель здесь вырос в 2022 году в 1,2 раза по сравнению с 2021 годом. Это связано с ростом стоимости недвижимости в 1,26 раза. Средняя стоимость недвижимости, находящейся в распоряжении у одной семьи, в этой провинции в 2022 году была в 8,16 раза выше, чем в провинции Нунавут, где зафиксирована самая низкая стоимость имеющегося у семьи недвижимого имущества. На наш взгляд, возникшая разница в большей степени связана с разницей в цене за один квадратный метр площади жилья. Однако, если даже средний размер площади жилья, находящегося во владении домохозяйства, в обеих провинциях примерно одинаковый, то уровень благосостояния семьи в Британской Колумбии, в любом случае выше. Как правило, при более высокой стоимости жилья выше стоимость аренды за один квадратный метр. У собственников жилья в Ванкувере больше возможностей заработать на сдаче недвижимости

в аренду, чем в северных провинциях. Таким же образом можно заработать дополнительный доход на продаже имеющегося в собственности жилья. В провинции Нунавут самые низкие показатели рассматриваемого соотношения, здесь стоимость имеющейся недвижимости на семью составляет в 2021-2022 гг. всего 61% от ее годового дохода. Кроме того, в этой провинции среднегодовой доход домохозяйства в 1,8-1,85 раза выше, чем в Британской Колумбии.

Таблица 1 – Отношение средней стоимости недвижимости, которой владеет одно домохозяйство, к среднему годовому доходу домохозяйства в Канаде в 2021-2022 гг.

Провинция	Средняя стоимость недвижимости, которой владеет одно домохозяйство, кан. доллар		Средний годовой доход домохозяйства, кан. Доллар		Отношение средней стоимости недвижимости, которой владеет одно домохозяйство, к среднему годовому доходу домохозяйства	
	2021 год	2022 год	2021 год	2022 год	2021 год	2022 год
Городская агломерация Сент-Джонс*	310 000	311 000	120 000	125 000	2,58	2,49
Остров Принца Эдуарда	319 000	321 000	135 000	140 000	2,36	2,29
Новая Шотландия	204 000	225 000	95 000	95 000	2,15	2,37
Нью-Брансуик	155 000	157 000	90 000	90 000	1,72	1,74
Квебек*	нет данных	нет данных	-	-	-	-
Онтарио	423 000	437 000	115 000	115 000	3,68	3,80
Манитоба	303 000	306 000	105 000	110 000	2,89	2,78
Саскачеван*	нет данных	нет данных	-	-	-	-
Альберта	400 000	нет данных	125 000	нет данных	3,20	-
Британская Колумбия	766 000	964 000	105 000	110 000	7,30	8,76
Юкон	249 000	251 000	145 000	145 000	1,72	1,73
Городская агломерация Йеллоунайф*	387 000	388 000	195 000	200 000	1,98	1,94
Нунавут	118 000	118 000	195 000	195 000	0,61	0,61

*Прим.: В связи со слабой заселенностью территорий и отсутствием точных статистических данных в провинции Ньюфаундленд и Лабрадор приняты данные только по столице и крупнейшей в провинции городской агломерации Сент-Джонс, а в Северо-Западных территориях - данные по административному центру и крупнейшему в провинции населенному пункту Йеллоунайф. По провинциям Квебек и Саскачеван данные о средней стоимости недвижимости отсутствуют.

Источник: составлено авторами

Относительно высокие показатели соотношения имеющейся на одно домохозяйство недвижимости к среднегодовому доходу в 2021-2022 гг. зафиксированы также в провинции Онтарио. Однако они в 2-2,3 раза ниже, чем в Британской Колумбии. Разрыв связан с разницей в стоимости имеющегося в собственности домохозяйства жилья, которая составляет в рассматриваемые годы

1,8-2,2 раза. Среднегодовой доход в обеих провинциях существенно не отличается. В большинстве провинций Канады вариация среднегодового дохода составляет примерно 10-15%. Исключения составляют три северных провинции: Юкон, Северо-Западные территории и Нунавут, где доходы граждан несколько выше. Особенно отличаются показатели личных доходов в Северо-Западных территориях и в Нунавуте, который ранее был частью этих территорий. Это связано отчасти с наличием в этих регионах добывающих компаний, где уровень оплаты труда несколько выше, чем в среднем по стране. Отчасти это связано с определенными государственными социальными программами, поддерживающими коренное население, проживающее в северной части Канады.

В среднем заметен небольшой рост отношения стоимости недвижимости, которой владеет одно домохозяйство, к среднему годовому доходу домохозяйства. Это отражает снижение способности граждан приобретать жилье за счет собственных средств и рост зависимости рынка жилья от ипотечного кредитования. Кроме того, высокая стоимость недвижимости приводит к росту рынка аренды недвижимости. Стоимость аренды жилья в этом случае тоже повышается, однако у граждан отсутствует альтернатива в связи с отсутствием средств на приобретение жилой недвижимости.

Средние потребительские расходы на одно домохозяйство, включая расходы на содержание жилья, отражают уровень издержек канадской семьи в 2021-2022 гг. (табл. 2). Рассматриваемые расходы дифференцированы по провинциям страны. Расчет удельного веса расходов на содержание жилья отражает степень их влияния на общие затраты домохозяйства. Расходы на содержание жилья, пожалуй, являются вторыми по значимости для населения после расходов на продукты питания, и входят в перечень товаров и услуг первой необходимости. Относительно высокие расходы на содержание жилья могут «вытеснять» другие потребительские расходы из бюджетов домохозяйств, необходимые гражданами для поддержания достаточно высокого уровня жизни. В связи с этим высокая доля таких расходов снижает благополучие граждан.

Таблица 2 – Средние потребительские расходы на одно домохозяйство в Канаде, включая расходы на содержание жилья за 2021-2022 гг.

Провинция	Средние потребительские расходы, кан.доллар		Средние расходы на содержание жилья, коммунальные услуги, кан.доллар		Удельный вес расходов на содержание жилья в общих потребительских расходах, %	
	2021 год	2022 год	2021 год	2022 год	2021 год	2022 год
Ньюфаундленд и Лабрадор	79 487	82 237	17 473	17 630	21,98	21,44
Остров Принца Эдуарда	75 832	79 153	17 299	17 753	22,81	22,43
Новая Шотландия	77 821	80 747	19 848	20 252	25,50	25,08
Нью-Брансуик	75 593	79 640	17 428	17 999	23,06	22,60
Квебек	70 191	75 492	14 712	15 455	20,96	20,47
Онтарио	87 412	95 790	19 977	21 296	22,85	22,23
Манитоба	81 429	86 978	19 739	20 522	24,24	23,59
Саскачеван	86 081	91 494	22 237	23 058	25,83	25,20
Альберта	97 733	102 326	24 046	24 499	24,60	23,94
Британская Колумбия	95 851	101 129	26 731	27 533	27,89	27,23
Юкон	87 418	90 084	29 069	28 915	33,25	32,10

Провинция	Средние потребительские расходы, кан.доллар		Средние расходы на содержание жилья, коммунальные услуги, кан.доллар		Удельный вес расходов на содержание жилья в общих потребительских расходах, %	
	2021 год	2022 год	2021 год	2022 год	2021 год	2022 год
Северо-Западные территории	118 047	120 645	37 114	37 211	31,44	30,84
Нунавут	80 314	80 761	28 795	28 168	35,85	34,88

Источник: составлено авторами

Самый высокий удельный вес расходов на содержание жилья, коммунальные услуги зафиксирован в провинции Нунавут, где они превышают одну треть часть от общих потребительских расходов домохозяйства. Также в провинциях Юкон и Северо-Западных территориях эти расходы превышают 30% от потребительских издержек семьи. Причина заключается в суровых климатических условиях, когда физические затраты на электричество, газ, поставку воды выше, чем в других регионах Канады. При этом удельный вес данных расходов несколько снизился, как в трех северных провинциях, так и во всех остальных провинциях страны. Расходы на содержание жилья можно отнести к расходам на предметы и услуги первой необходимости. Если их удельный вес в общих расходах домохозяйств снижается, то значит, что растет уровень жизни населения. Снижение удельного веса незначительное и варьируется в пределах 0,3-1,0%, однако это отражает общую тенденцию по всем провинциям.

Наименьший удельный вес расходов на содержание жилья и коммунальные услуги в общих потребительских расходах зафиксирован в провинциях Квебек, Ньюфаундленд и Лабрадор, Остров Принца Эдуарда, Нью-Брансуик, Онтарио, то есть преимущественно в восточных провинциях. На наш взгляд это связано с более низкой стоимостью коммунальных услуг в регионе. Относительно благоприятный климат и развитая инфраструктура позволяет снижать стоимость производства и доставки воды, электроэнергии, газа и т.д. В этих регионах в меньшей степени используется мазут для производства тепла и электроэнергии, что считается относительно дорогостоящим топливом. Кроме того, более низкая заработная плата обслуживающего персонала, чем в северных провинциях, также приводит к снижению издержек на содержание коммунальной инфраструктуры. Из рассматриваемых восточных провинций самый низкий удельный вес расходов на содержание жилья и коммунальные услуги зафиксирован в провинции Квебек. В данном регионе существует определенная экономическая самостоятельность, независимость исполнительной власти. Инфраструктура провинции более развитая, чем в других регионах Канады. Причем здесь существует более жесткий государственный контроль за тарифами и ценами на предметы первой необходимости, а также более высокая степень социальной защиты. Если в англоязычных провинциях отчасти копируется американский (более свободный) вариант построения экономики, то в Квебеке принимается европейский (французский) вариант, когда государственный контроль над рыночной экономикой более жесткий, но при этом социальная защита граждан выше.

В абсолютных цифрах самые высокие расходы на содержание жилья в анализируемые годы зафиксированы также в трех северных провинциях. При этом обращает на себя внимание тот факт, что в западных провинциях, таких как Альберта и Британская Колумбия, эти расходы тоже относительно высокие. В данном случае оказывает влияние ценовой фактор. На западе Канады потребительские цены выше, чем в центральной и восточной частях, что не связано с климатическими факторами, а скорее с экономическими. В настоящий момент эти регионы имеют наибольшую популярность как у внешних мигрантов, приезжающих в страну, так и у внутренних. Поэтому традиционно цены здесь выше, включая цены на недвижимость и ее содержание.

Высокий удельный вес расходов на содержание недвижимости в северных провинциях Канады

приводит к сокращению других потребительских расходов, осуществляемых гражданами. В первую очередь, это расходы на предметы роскоши, а также товары и услуги, не являющимися предметами первой необходимости. Однако, удаленность северных районов порой делает недоступными такие товары и услуги. В связи с этим уровень жизни граждан снижается, не смотря на более высокие доходы населения в этих регионах по отношению к другим провинциям страны.

Объем и стоимость жилой недвижимости, которой владеют граждане, во многом зависит от стоимости ипотечных кредитов. В свою очередь общий объем ипотечных кредитов отражает степень активности рынка жилья. Динамика общего объема ипотечных кредитов за 2000-2023 гг. отражает не только состояние рынка жилья, в также уровень развития экономики и уровень доходов граждан (табл. 3). Рынок жилья не может развиваться, если уровень жизни населения не растет на протяжении длительного периода. Также на объем ипотечных кредитов влияет ставка Центрального Банка (ключевая, учетная, рефинансирования и т.д.), которая, как правило, отражает уровень инфляции в стране. При высокой ставке кредиты становятся дорогими, и объем ипотечных кредитов снижается, что приводит также к сокращению строительства и ввода нового жилья.

Таблица 3 – Рост объема ипотечных кредитов в Канаде в 2000-2020 гг. с шагом 5 лет и в 2023 г.

Показатель	2000 год	2005 год	2010 год	2015 год	2020 год	2023 год
Общий объем ипотечных кредитов в номинальном выражении, млн. кан. долларов	1 179 884	1 713 011	2 343 925	4 592 059	6 174 630	7 843 000
Индекс роста доходов домохозяйств в 2023 году по отношению к анализируемому году	2,04	1,74	1,44	1,26	1,11	1
Общий объем ипотечных кредитов в реальном выражении, млн. кан. долларов	2 406 963	2 980 639	3 375 252	5 785 994	6 853 839	7 843 000
Рост к 2000 году, %	100,0	123,8	140,2	240,4	284,8	325,8
Численность населения, тыс. чел.	30 686	32 243	34 006	35 704	38 029	40 083
Объем ипотечных кредитов на душу населения в реальном выражении, кан.долларов	78 438	92 443	99 255	162 055	180 227	195 669
Рост к 2000 году, %	100,0	117,9	126,5	206,6	229,8	249,5

Источник: составлено авторами

Для расчета реального объема ипотечных кредитов в ценах 2023 года рассчитано соотношение доходов граждан в 2023 году и в анализируемые годы (2000, 2005, 2010, 2015, 2020 гг.) На основании рассчитанного соотношения определен коэффициент пересчета текущих цен в цены 2023 года. Полученные коэффициенты применены для пересчета доходов граждан за анализируемые годы. На наш взгляд, такое пересчет более реально отражает рост цен за рассматриваемый период, чем индексы цен, рассчитанные официальными органами статистики. Применяемые индексы цен, дефляторы, рассчитанные статистическими органами государства несколько занижены. Считаем, что при занижении уровня инфляции государство может смело отчитываться о росте экономики и росте уровня жизни, которых в реальности может не быть.

В 2023 году наблюдается рост объема ипотечных кредитов в реальных ценах по сравнению с 2000 годом на 225,8%. Указанный рост зафиксирован на протяжении всего анализируемого периода. При этом наименьший рост за пять лет был в 2010 году, когда за 5 лет объем ипотечного кредитования возрос только на 13,2%. Самый высокий рост за пятилетку был в 2015 году и составил 94,2% по сравнению с 2010 годом. На замедление роста объема ипотечных кредитов, по нашему мнению, повлиял финансово-экономический кризис 2008 года. Также некоторое замедление роста кредитования по ипотеке замечено в 2020 г., что могло быть следствием ограничительных мер при пандемии ковид-19.

Темпы роста объема ипотечных кредитов на душу населения в рассматриваемом периоде ниже, чем темпы роста общего объема ипотечных кредитов в Канаде. Это связано с ростом населения страны за двадцать три года на 30,6%, в основном за счет миграции. В 2023 году объем ипотечного кредитования на одного жителя на 149,5% больше, чем был зафиксирован в 2000 году. Рост объемов ипотеки наблюдается на протяжении всех анализируемых лет, при этом в 2010 году отмечается снижение темпов роста, как и снижение темпов роста общего объема кредитования. Самые высокие темпы роста объема ипотечных кредитов на душу населения зафиксированы в 2015 году по сравнению с 2010 годом (+63,3%). В данном случае на темпы роста также влияют мировой экономический кризис 2008 года и последующее посткризисное восстановление.

Анализ выданных кредитов по состоянию на сентябрь 2024 г. по видам ипотеки отражает потребности граждан в ипотечном кредитовании и уровень их платежеспособности (табл. 4). Разделение произведено по двум большим группам ипотечных кредитов: застрахованные и незастрахованные кредиты. Далее осуществлено разделение на подгруппы по срокам выдачи кредитов и характера ставки (фиксированная или меняющаяся). Ипотечное кредитование является самой популярной формой финансирования приобретения и строительства жилья гражданами, как в Канаде, так и во многих других странах мира. Высокая стоимость кредитов может привести к резкому сокращению или краху рынка ипотечного кредитования. В результате этого большинство населения будет не способно приобретать недвижимость, что негативно повлияет не только на его уровень жизни, а также на рынок недвижимости и экономику страны в целом.

Таблица 4 – Кредиты, выданные по состоянию на сентябрь 2024 г.

Вид кредита	средняя ставка процента	выданный объем кредитов за сентябрь 2024 г., млн. кан. долларов	непогашенная сумма кредитов по состоянию на сентябрь 2024 г., млн. кан. долларов	Удельный вес в сумме непогашенных ипотечных кредитов, %
Ипотечные кредиты на жилье застрахованные всего	5,22	6 722	382 783	24,5
в том числе:				
ипотечные кредиты застрахованные с меняющейся процентной ставкой	5,89	592	60 378	3,9
ипотечные кредиты застрахованные с фиксированной процентной ставкой, выданные на срок менее 1-го года	8,84	593	4 375	0,3
ипотечные кредиты застрахованные с фиксированной процентной ставкой, выданные на срок от 1-го года до 3-х лет	5,9	754	24 938	1,6

Вид кредита	средняя ставка процента	выданный объем кредитов за сентябрь 2024 г., млн. кан. долларов	непогашенная сумма кредитов по состоянию на сентябрь 2024 г., млн. кан. долларов	Удельный вес в сумме непогашенных ипотечных кредитов, %
ипотечные кредиты застрахованные с фиксированной процентной ставкой, выданные на срок от 3-х лет до 5-ти лет	4,6	3 136	89 077	5,7
ипотечные кредиты застрахованные с фиксированной процентной ставкой, выданные на срок свыше 5-ти лет	4,52	1 647	204 015	13,1
Ипотечные кредиты на жилье незастрахованные всего	5,28	29 663	1 177 083	75,5
в том числе: ипотечные кредиты незастрахованные с меняющейся процентной ставкой	5,95	4 711	359 000	23,0
ипотечные кредиты незастрахованные с фиксированной процентной ставкой, выданные на срок менее 1-го года	8,11	1 933	11 640	0,7
ипотечные кредиты незастрахованные с фиксированной процентной ставкой, выданные на срок от 1-го года до 3-х лет	5,45	5 079	137 667	8,8
ипотечные кредиты застрахованные с фиксированной процентной ставкой, выданные на срок от 3-х лет до 5-ти лет	4,71	15 387	361 160	23,2
ипотечные кредиты застрахованные с фиксированной процентной ставкой, выданные на срок свыше 5-ти лет	4,92	2 553	307 616	19,7
Всего ипотечные кредиты	5,26	36 385	1 559 866	100,0
Потребительские кредиты	8,01	22 475	615 861	-
Кредиты на бизнес цели	6,16	185 016	887 920	-

Источник: составлено авторами

В общей сумме непогашенных ипотечных кредитов незастрахованные кредиты в три раза превышают застрахованные кредиты по состоянию на конец сентября 2024 г. В сентябре 2024 года выданных незастрахованных кредитов уже в 4,4 раза больше, чем застрахованных. То есть существует определенная тенденция к снижению уровня страхования ипотеки. Банки берут на себя определенный риск, не заставляя заемщиков страховать в пользу банка имущество по ипотеке. Также это указывает на то, что в Канаде отсутствует обязательное страхование ипотечного кредитования.

Доля кредитов с меняющейся процентной ставкой в общей сумме непогашенных кредитов по ипотеке в сентябре 2024 года составила 26,9%, а остальные 73,1% - кредиты с фиксированной процентной ставкой. Безусловно, что заемщикам более удобно брать ипотеку с фиксированной

процентной ставкой, однако не все банки на это соглашаются. В условиях конкуренции большинство кредитных учреждений вынуждены подстраиваться под предпочтения клиентов-заемщиков. Как в застрахованных, так и в незастрахованных кредитах существенный удельный вес занимают ипотечные кредиты, выданные на срок более пяти лет. Они составляют 53,3% от суммы застрахованных кредитов (самая высокая доля) и 26,1% от суммы незастрахованных кредитов (вторая по величине доля). То есть кредиты, выдаваемые на длительный срок, в большей степени подвержены риску, поэтому они чаще защищены страхованием. В общем объеме кредитов, выданных на срок более пяти лет, застрахованные кредиты составляют 39,9%, а незастрахованные, соответственно, - 60,1%.

В общем объеме незастрахованных кредитов существенный удельный вес занимают кредиты сроком от одного года до трех лет (11,7%) и кредиты, выданные на срок от трех до пяти лет (30,7% - самая высокая доля). Большинство граждан имеет возможность пользоваться ипотечным кредитованием без осуществления дополнительных расходов на страхование, но, в основном, при получении среднесрочных кредитов сроком от одного года до пяти лет. В случае необходимости получения банковского кредитования на долгосрочный период, заемщики вынуждены страховать заложенное имущество в пользу кредитора.

Для сравнения приняты данные по непогашенным потребительским кредитам и кредитам на бизнес цели по состоянию на сентябрь 2024 г. Потребительские кредиты составили 39,5% от суммы ипотечных кредитов, а кредиты на бизнес цели составили 56,9% от суммы ипотечных кредитов. В расчет кредитов на бизнес цели включены кредиты физических и юридических лиц. Общий объем не ипотечных кредитов составил 96,4% от суммы ипотечных кредитов. Это отражает высокий уровень ипотечного кредитования в Канаде на современном этапе.

Анализ процентных ставок по ипотечным кредитам отразил, что при увеличении срока кредитования годовая процентная ставка, как правило, снижается. При этом отмечается, что по кредитам с фиксированной процентной ставкой, она несколько выше, чем по кредитам с меняющейся процентной ставкой. В данном случае, повышая фиксированную ставку по кредитам, банки-кредиторы страхуют свои риски. Ситуация на рынке недвижимости может резко измениться, в связи с ростом инфляции повысятся кредитные ставки и ставки за привлекаемые банками депозиты, но при фиксированной ставке банке не смогут ее изменить и могут понести убытки.

Заключение

По результатам осуществленного анализа определено, что стоимость недвижимости, которой владеет домохозяйство, не всегда зависит от размера среднего дохода, получаемого домохозяйствами. На стоимость недвижимого имущества граждан оказывают влияние географические, климатические, инфраструктурные факторы. Например, в западных провинциях самое дорогое жилье в силу наибольшей привлекательности этих регионов, а также влияния общего индекса потребительских цен который здесь выше, чем в других провинциях Канады. На северных территориях наблюдается обратная ситуация, когда при относительно высоких доходах граждан стоимость недвижимости, находящейся у них во владении, заметно ниже, чем в других регионах страны. Это связано с климатическими особенностями, удаленностью регионов от основных урбанистических центров, низкой плотностью населения и слабо развитой хозяйственной инфраструктурой. Более высокое соотношение стоимости жилья в западных провинциях и в провинции Онтарио отражает довольно низкую способность граждан приобретать жилье за счет собственных средств. В связи с этим, в этих провинциях приобретение жилья в собственность существенно зависит от развития рынка ипотечного кредитования.

При относительно низкой стоимости жилья затраты на ее содержание в северных провинциях гораздо выше как в абсолютном измерении, так и в соотношении с доходами граждан. Если в большинстве регионов Канады эти затраты составляют 20-25% от общих потребительских расходов, то на северных территориях они достигают 33-35%. В данном случае просматривается обратная взаимосвязь стоимости жилья и стоимости содержания этого жилья в Канаде. В 2022 году выявлена

определенная тенденция к росту удельного веса расходов на содержание недвижимости граждан в общей сумме их затрат, что косвенно указывает на незначительное снижение их уровня жизни. Однако, более точные выводы можно сделать при рассмотрении динамики этого удельного веса не менее, чем за двадцать-тридцать лет.

Проведенный анализ ипотечного кредитования отразил значительный рост объема кредитов, взятых гражданами на покупку недвижимости, в течение 2000-2023 гг. Этот показатель показывает, что ипотечное кредитование является важнейшим и самым популярным способом покупки жилья в Канаде. Большинство населения предпочитает брать не застрахованные кредиты, однако в этом случае кредиторы предпочитают выдавать их на незначительный срок. По долгосрочным кредитам (сроком на пять лет и более) доля застрахованных ипотечных кредитов увеличивается. В Канаде отсутствует законодательство, обязывающее заемщиков страховать имущество, переданное под залог по ипотеке. В каждом случае сами банки-кредиторы решают, следует или нет страховать это имущество, исходя из уровня риска по невозврату кредита.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Аванесова Р.Р., Курочкина М.Н., Слюсаренко Э.Е. Основные подходы к оценке уровня и качества жизни // *Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования*. 2021. № 4 (54). С. 5-11.
2. Алиев И.М., Батарин И.В. Нарращивание научно-технологического потенциала как основа роста уровня и качества жизни населения // *Beneficium*. 2022. № 2 (43). С. 6-14.
3. Бабаева З.Ш., Погорелова Л.А. Дифференциация уровня жизни населения как отражение социально-экономического развития // *Журнал монетарной экономики и менеджмента*. 2023. № 2. С. 50-58.
4. Бондаренко Л.В. К вопросу оценки качества жизни населения: теория и методология // *Экономика, труд, управление в сельском хозяйстве*. 2023. № 9 (103). С. 123-136.
5. Вардазарян Н.В. Современное экономическое развитие Канады // *Валютное регулирование. Валютный контроль*. 2020. № 3. С. 25-29.
6. Гишкаева Л.Л. Качество жизни и современная экономика // *Вестник Алтайской академии экономики и права*. 2023. № 1. С. 26-31.
7. Демчук А.Л. Канада в контексте мегатенденций современного мирового развития // *Россия и Америка в XXI веке*. 2023. № S2.
8. Жилкина О.М. Основные направления повышения эффективности управления качеством жизни населения на региональном уровне // *Вестник Коми республиканской академии государственной службы и управления. Теория и практика управления*. 2023. № 1 (39). С. 24-32.
9. Жуковская Н.Ю., Миронов В.В. Опыт демографической политики Канады: к вопросу об изучении различных аспектов семейной и иммиграционной политики // *Бюллетень социально-экономических и гуманитарных исследований*. 2022. № 14 (16). С. 19-27.
10. Кави Д.А., Трегуб И.В. Анализ экономики Северной Америки (Канада, США, Мексика) с применением модифицированной модели Менгеса // *Современная наука: актуальные проблемы теории и практики*. Серия: Экономика и право. 2022. № 7. С. 10-19.
11. Карпенко Е.М., Рассеко Ю.Ю. Качество жизни, уровень жизни и темп жизни: теоретические и методические аспекты // *Труд. Профсоюзы. Общество*. 2022. № 4 (78). С. 6-12.
12. Курманова Л.Р., Садыкова А.И. Оценка уровня социально-экономической безопасности в сфере жилищного строительства // *Инновационное развитие экономики*. 2020. № 6 (60). С. 290-300.
13. Комкова Е.Г. Канада: особый путь в глобализацию // *Россия и современный мир*. 2020. № 2 (107). С. 169-189.
14. Митрошин И.В. Анализ доходов и потребительских расходов домохозяйств в северных провинциях Канады // *Вестник Томского государственного университета. Экономика*. 2023. № 64. С. 167–180. doi: 10.17223/19988648/64/12.
15. Митрошин И.В. Региональные особенности доходов и потребительских расходов населения в Канаде // *Идеи и идеалы*. – 2024. – Т. 16, № 1, ч. 2. – С. 291–308. – DOI: 10.17212/2075-0862-2024-16.1.2-291-308.
16. Питель Т.С. Особенности инвестирования на рынке недвижимости в условиях экономической неопределенности // *Вестник ОрелГИЭТ*. 2020. № 4 (54). С. 80-84.
17. Подоплёкин А.О. Проблемы экономической устойчивости арктических регионов Канады // *Актуальные направления научных исследований XXI века: теория и практика*. 2021. Т. 9. № 4 (55). С. 21-34.
18. Разыграев Д.В. Экономические особенности развития человеческого капитала // *Вестник евразийской науки*. 2023. Т. 15. № S1.
19. Сироткина Д.С. Влияние экономической дифференциации регионов на уровень жизни населения на примере Канады // *Вопросы студенческой науки*. 2019. № 2 (30). с. 13-17.
20. Смирнова Ю.О., Мялкин К.К., Сивунова А.В., Флыгин И.А. Ситуационный анализ устойчивого

развития рынка жилищной недвижимости в современных условиях турбулентной экономики в секторе ипотечного кредитования // Управленческий учет. 2022. № 11-2. С. 509-518.

21. Соколова О.Ю., Александров И.О. Роль инновационной ориентации экономики Канады в укреплении позиций страны на международной арене // Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета. 2020. № 1 (80). С. 32-35.

22. Строков С.Н. Канадский опыт государственной поддержки социального развития и предпринимательства в рамках сельской локальной экономики // Актуальные вопросы современной экономики. 2023. № 9. С. 266-274.

23. Студенцов В.Б. Нематериальный экономический культурный капитал Канады (наброски к характеристике) // США и Канада: экономика, политика, культура. 2024. № 6 (654). С. 48-63.

24. Сысоева А.В. Инвестиционная политика Канады // Электронное сетевое издание «Международный правовой курьер». 2021. № 3. С. 55-59.

25. Хорошилов Е.Е. Механизмы устойчивого финансирования: опыт Канады // Экономические системы. 2020. Т. 13. № 4. С. 230-243.

26. Шаркова А.В., Кейлин И.А., Шибалова С.Е. Роль предпринимательства в социально-экономическом развитии Канады // Экономические системы. 2020. Т. 13. № 2. С. 168-175.

Real estate of citizens in Canada: cost and expenses of acquisition and maintenance

Mitroshin Igor Vasilievich

Candidate of Economic Sciences

Senior Lecturer, Russian Customs Academy, Moscow, Russian Federation

Lead Auditor, International Business Consulting Group LLC, Moscow, Russian Federation

E-mail: timgarick@yandex.ru

KEYWORDS.

personal income, consumer spending, real estate, mortgage lending, provinces of Canada, housing maintenance costs

ABSTRACT.

In the conditions of political instability and hybrid wars, maintaining a high standard of living of the population is one of the most difficult tasks of the state at the present stage. Canada, as one of the countries applying large-scale sanctions against Russia, is of interest for assessing economic growth in the country and studying the quality of life of its citizens. The purpose of the study is to analyze the average cost of real estate owned by Canadian households, as well as the costs of its maintenance, and to identify existing risks in the real estate market. When carrying out the analysis, differentiation was made by geographic location, that is, by provinces of Canada. The volume of mortgage loans in dynamics for 2000-2023 was also considered. According to the results of the study, it was revealed that the cost of real estate of citizens in Canada directly depends on the geographic location. In the northern territories, its cost is lower, and the costs of its maintenance are higher, which reflects a certain inverse relationship between them. The most popular way for the population to acquire real estate is mortgage lending, the volume of which in real prices for 2000-2023 increased more than three times, that is, a high dependence of real estate acquisition on lending was revealed. Due to the lack of mandatory mortgage insurance, only 25% of mortgages are insured, reflecting the high risk of loan default. Taken together, the high volume of mortgage lending and the low level of mortgage insurance reflect the vulnerability of the Canadian housing market and its dependence on the current economic situation.
