

УДК 336

РАЗВИТИЕ ИСЛАМСКОЙ ИПОТЕКИ КАК АЛЬТЕРНАТИВНОГО МЕХАНИЗМА ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В УСЛОВИЯХ ТРАНСФОРМАЦИИ БАНКОВСКОЙ СИСТЕМЫ

Ш.У. Ниязбекова

Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации, Москва, e-mail: SNiyazbekova@fa.ru
ORCID: 0000-0002-3433-9841

Аннотация. В условиях трансформации банковской системы и роста потребности населения в доступном жилье возрастает актуальность поиска альтернативных механизмов финансирования жилищного строительства. Одним из таких инструментов выступает исламская ипотека, основанная на принципах исламского финансового права и предполагающая отказ от процентного кредитования. В отличие от традиционной ипотечной модели, исламские финансовые инструменты строятся на принципах партнерства, разделения рисков и привязки финансовых операций к реальным активам. В статье рассматриваются теоретические основы исламского ипотечного финансирования, включая ключевые принципы исламских финансов, а также основные модели реализации жилищного финансирования, применяемые в мировой практике, такие как мурабаха, иджара и мушарака мутакаса. Особое внимание уделяется анализу международного опыта развития исламской ипотеки и возможностям его адаптации в условиях национальной банковской системы. Исследование направлено на выявление потенциала исламской ипотеки как альтернативного механизма финансирования жилищного строительства в условиях трансформации финансового сектора. Рассматриваются преимущества данного инструмента, связанные с более устойчивой моделью финансирования, снижением спекулятивных рисков и расширением доступа населения к жилищным ресурсам. В результате анализа обосновано, что развитие исламского ипотечного финансирования может способствовать диверсификации банковских услуг, повышению устойчивости финансовой системы и формированию дополнительных источников инвестиций в жилищное строительство.

Ключевые слова: исламская ипотека, исламские финансы, жилищное строительство, банковская система, альтернативные финансовые инструменты, партнерское финансирование, мурабаха, иджара, мушарака мутакаса, финансовая трансформация.

DEVELOPMENT OF ISLAMIC MORTGAGE FINANCING AS AN ALTERNATIVE MECHANISM FOR HOUSING CONSTRUCTION FINANCING IN THE CONTEXT OF BANKING SYSTEM TRANSFORMATION

Sh. U. Niyazbekova

Financial University under the Government of the Russian Federation, Moscow, e-mail: SNiyazbekova@fa.ru
ORCID: 0000-0002-3433-9841

Abstract. In the context of the transformation of the banking system and the growing demand for affordable housing, the search for alternative mechanisms for financing housing construction is becoming increasingly relevant. One such instrument is Islamic mortgage financing, which is based on the principles of Islamic financial law and implies the rejection of interest-based lending. Unlike the traditional mortgage model, Islamic financial instruments are built on the principles of partnership, risk sharing, and the linkage of financial transactions to real assets. The article examines the theoretical foundations of Islamic mortgage financing, including the key principles of Islamic finance, as well as the main models of housing financing used in international practice, such as murabaha, ijara, and diminishing musharaka. Particular attention is paid to the analysis of international experience in the development of Islamic mortgage financing and the possibilities of its adaptation within the national banking system. The study aims to identify the potential of Islamic mortgage financing as an alternative mechanism for funding housing construction in the context of financial sector transformation. The advantages of this instrument are considered, including a more sustainable financing model, reduced speculative risks, and expanded access of the population to housing resources. The results of the analysis show that the development of Islamic mortgage financing can contribute to the diversification of banking services, increase the resilience of the financial system, and create additional sources of investment in housing construction.

Keywords: *islamic mortgage, islamic finance, housing construction, banking system, alternative financial instruments, partnership financing, murabaha, ijara, diminishing musharaka, financial transformation.*

Дата поступления статьи в редакцию: 05.04.2026

Дата принятия статьи в печать: 22.05.2026

Введение

В работе использованы методы сравнительного экономического анализа, статистического сопоставления макроэкономических показателей, а также элементы экономико-математического моделирования при расчете коэффициента чувствительности ипотечного финансирования.

Научная новизна исследования заключается в сравнительном анализе развития исламской ипотеки в странах с различным уровнем институциональной зрелости финансовых рынков, а также в расчёте коэффициента чувствительности, отражающего степень трансформации ипотечного финансирования в реальные объёмы жилищного строительства. Такой подход позволяет выявить потенциальный мультипликативный эффект исламского ипотечного финансирования для строительной отрасли и расширения источников долгосрочных инвестиций в жилищный сектор.

Результаты исследования

Теоретические основы и сущность исламских финансов

Исламские финансы представляют собой специфическую систему финансово-экономических отношений, основанную на нормах исламского права и этических принципах ведения хозяйственной деятельности [4].

Функционирование исламской финансовой системы базируется на совокупности принципов, формирующих её нормативную и экономическую основу. Эти принципы определяют содержание финансовых операций, устанавливают требования к их прозрачности и регулируют характер взаимодействия участников финансового рынка. Соблюдение данных норм обеспечивает соответствие финансовой деятельности требованиям шариата и способствует формированию устойчивых экономических отношений.

К ключевым принципам исламских финансов относятся запрет процентного дохода, недопустимость чрезмерной неопределенности, ограничение спекулятивных операций и ориентация на финансирование реальных активов. Важное значение имеет также принцип распределения прибыли и рисков между участниками сделки, который формирует партнерский характер финансовых отношений и способствует более ответственному подходу к инвестиционной деятельности [8].

Для систематизации содержания основных принципов исламской финансовой системы представим их характеристику в таблице 1.

Таблица 1

Основные принципы исламских финансов и их характеристика

Принцип	Содержание принципа	Экономическое значение
Запрет рибха (процентного дохода)	Получение фиксированного дохода за предоставление денежных средств не допускается	Снижает долговую нагрузку и стимулирует участие в реальных инвестициях
Запрет гарар (чрезмерной неопределенности)	Сделки должны быть прозрачными и понятными для всех участников	Повышает доверие и снижает уровень финансовых рисков
Запрет мейсир (спекуляций и азартных операций)	Финансовая деятельность не должна основываться на случайной выгоде	Ограничивает спекулятивные операции и укрепляет устойчивость рынка
Финансирование разрешённых видов деятельности	Инвестиции направляются в социально приемлемые отрасли экономики	Формирует этическую направленность финансовых потоков
Распределение прибыли и рисков	Участники сделки совместно несут ответственность за результат	Стимулирует партнёрские отношения и устойчивость проектов
Обеспеченность реальными активами	Финансовые операции связаны с материальными ресурсами	Укрепляет связь финансового и реального секторов экономики

В результате формируется особая модель финансового посредничества, отличающаяся механизмами получения дохода, структурой сделок и характером взаимодействия участников рынка. Особенности исламских финансов проявляются на институциональном, инструментальном и социально-экономическом уровнях.

1. Институциональные особенности

Одной из характерных особенностей исламских финансовых институтов является наличие системы шариатского контроля. Финансовые организации формируют специальные консультативные органы — шариатские советы, которые осуществляют оценку финансовых операций на предмет их соответствия установленным нормам. Подобная система контроля формирует дополнительный уровень регулирования и способствует поддержанию доверия клиентов к финансовым институтам [1].

Доходность исламских финансовых организаций формируется на основе участия в торговых и инвестиционных операциях. В отличие от традиционных банковских моделей, где основным источником прибыли является процентная маржа, здесь доход образуется посредством торговой наценки, арендных платежей или участия в прибыли инвестиционных проектов.

2. Особенности финансовых инструментов

Финансовые инструменты исламской системы отражают принципы разделения рисков и обеспеченности активами. Торговые формы финансирования предполагают участие финансового посредника в сделке купли-продажи, что отличает его от роли кредитора в традиционной банковской системе. Инвестиционные модели строятся на партнёрских отношениях, при которых доход зависит от фактического результата реализуемого проекта.

Такая структура финансовых инструментов изменяет характер финансовых обязательств. Их выполнение оказывается связано с результатами экономической деятельности, что снижает вероятность возникновения долговых кризисов, связанных с невозможностью обслуживания фиксированных процентных платежей.

3. Социально-экономические особенности

Исламские финансы ориентированы на поддержку реального сектора экономики, поскольку большинство операций предполагает наличие материального актива или услуги. Это способствует направлению финансовых ресурсов в производственные и торговые проекты, усиливая инвестиционную направленность финансовой системы.

Дополнительной характеристикой является выраженная социальная направленность финансовых отношений. Ограничения на финансирование определённых видов деятельности формируют более ответственную инвестиционную среду. В результате исламские финансы рассматриваются как инструмент, способный способствовать финансовой инклюзии и более сбалансированному распределению экономических выгод [12].

Основные инструменты исламских финансов представлены в таблице 2.

Таблица 2

Сущность исламских инструментов

Инструмент	Форма финансирования	Участие в рисках	Основное назначение
Мурабаха	Торговая операция	Ограниченное	Финансирование торговли и приобретения активов
Мушарака	Совместное инвестирование	Полное	Реализация инвестиционных проектов
Мудароба	Инвестиционное партнёрство	Разделение рисков	Финансирование предпринимательской деятельности
Иджара	Арендное финансирование	Частичное	Приобретение оборудования и недвижимости
Сукук	Инвестиционные сертификаты	Зависит от структуры	Привлечение капитала для крупных проектов

Практическое применение демонстрирует возможность функционирования альтернативной модели финансирования, основанной на принципах партнерства, распределения рисков и привязки финансовых операций к реальным экономическим процессам.

Сравнительный анализ исламской и традиционной финансовых моделей

Исламская финансовая система обладает рядом принципиальных отличий от традиционной процентной модели финансового посредничества. Эти различия проявляются в механизмах формирования дохода, характере распределения рисков, требованиях к прозрачности финансовых операций, а также в социально-экономической направленности финансовой деятельности. Проведение сравнительного анализа позволяет определить потенциал исламских финансов как инструмента диверсификации финансовых рынков и повышения устойчивости банковских систем.

Механизм получения дохода

В традиционной финансовой системе основной источник дохода банков и иных финансовых посредников формируется за счет процентных платежей за использование заемного капитала. Кредитные отношения строятся на фиксированном процентном вознаграждении, которое подлежит выплате независимо от результатов хозяйственной деятельности заемщика.

В исламской финансовой системе получение дохода основывается на принципах участия в реальных экономических операциях. Финансовые институты могут получать прибыль посредством торговых сделок, арендных отношений или участия в инвестиционных проектах. Такой подход предполагает связь финансовых операций с материальными активами и способствует снижению зависимости финансовой системы от долговых обязательств [19].

Распределение рисков

В рамках традиционной кредитной модели значительная часть финансовых рисков переносится на заемщика. Даже в случае неблагоприятных экономических условий заемщик обязан выполнять долговые обязательства и осуществлять процентные выплаты в установленном объеме.

Исламская финансовая модель предусматривает иной принцип взаимодействия сторон, основанный на совместном распределении рисков и результатов экономической деятельности. Финансовый посредник участвует в инвестиционном процессе и разделяет как прибыль, так и возможные убытки. Такая конструкция финансовых отношений стимулирует более ответственное отношение к выбору инвестиционных проектов и снижает вероятность возникновения системных кризисов, связанных с массовой неплатежеспособностью заемщиков.

Прозрачность и предсказуемость финансовых операций

Одним из ключевых требований исламских финансов является недопустимость чрезмерной неопределенности (гарар) и спекулятивных операций (майсир).

Традиционная финансовая система, напротив, в большей степени ориентирована на максимизацию прибыли и не содержит подобных нормативных ограничений. Это может приводить к концентрации финансового капитала в секторах с высокой доходностью, но ограниченной социальной значимостью.

Для более наглядного представления различий между двумя моделями финансового посредничества представим их сравнительную характеристику в таблице 3.

Таблица 3

Сравнительная характеристика традиционной и исламской финансовых моделей

Критерий сравнения	Традиционная финансовая система	Исламская финансовая система
Механизм получения дохода	Процентные платежи за использование капитала	Доход от торговли, аренды и участия в инвестиционных проектах
Распределение рисков	Основная часть рисков переносится на заемщика	Совместное распределение рисков между участниками сделки
Связь с реальными активами	Возможны операции, не обеспеченные материальными активами	Финансовые операции привязаны к реальным активам
Уровень прозрачности	Возможны сделки с высоким уровнем неопределенности	Требуется четкое определение условий сделки
Социальная направленность	Ориентация преимущественно на максимизацию прибыли	Финансирование социально приемлемых видов деятельности

Проведенный анализ показывает, что исламская финансовая система формирует альтернативную модель финансового посредничества, основанную на принципах партнерства, прозрач-

ности и связи финансовых операций с реальным сектором экономики. Указанные особенности позволяют рассматривать исламские финансы как перспективный инструмент диверсификации финансовых рынков и повышения устойчивости банковских систем в условиях экономической нестабильности.

Модели исламского ипотечного финансирования и их применение в жилищном строительстве

Исламское финансирование представляет собой особую систему финансово-экономических отношений, основанную на нормах шариата, регулирующих имущественные, торговые и инвестиционные сделки. В отличие от традиционной банковской модели, основанной на начислении процентного дохода за предоставление денежных средств, исламская финансовая система предполагает получение прибыли исключительно через участие в реальных экономических операциях.

Экономическая сущность исламского финансирования заключается в трансформации денежного капитала в реальные активы с последующим извлечением дохода посредством торговых операций, арендных платежей или участия в инвестиционных проектах. Деньги в данной системе не выступают самостоятельным товаром и не могут приносить доход без участия в хозяйственной деятельности. Подобный подход усиливает связь финансового сектора с реальной экономикой и способствует снижению спекулятивных операций на финансовом рынке.

Институциональная унификация исламских финансовых инструментов обеспечивается системой международных стандартов, разработанных специализированными организациями исламской финансовой индустрии. Существенную роль в данном процессе играет организация AAOIFI, формирующая требования к бухгалтерскому учету, аудиту и шариатскому соответствию финансовых операций. Наличие единых стандартов способствует развитию исламских финансовых институтов и повышает доверие участников рынка.

Одним из наиболее значимых направлений развития исламских финансов является ипотечное финансирование. Его формирование связано с необходимостью создания механизмов приобретения недвижимости, соответствующих требованиям исламского права. В отличие от традиционной ипотеки, где банк предоставляет заемщику денежные средства под процент, исламская модель предполагает участие финансового института в сделке с реальным активом. Банк выступает не кредитором, а участником экономической операции, связанной с приобретением, арендой либо совместным владением недвижимостью [17].

Такая конструкция позволяет обеспечить финансирование приобретения жилья без использования процентного механизма и одновременно сохранить экономическую эффективность финансовых операций. В международной практике сформировалось несколько базовых моделей исламской ипотеки, различающихся по структуре сделки, характеру распределения рисков и способу получения дохода финансовым институтом.

К числу наиболее распространённых форм исламского ипотечного финансирования относятся мурабаха, иджара и уменьшающаяся мушарака. Эти модели активно применяются в банковских системах стран Ближнего Востока, Юго-Восточной Азии и ряда европейских государств, где функционируют исламские финансовые институты.

Модель мурабаха

Мурабаха представляет собой торговую форму финансирования, при которой финансовый институт приобретает объект недвижимости по запросу клиента и затем перепродает его покупателю по более высокой цене с заранее установленной наценкой. Оплата стоимости недвижимости осуществляется клиентом в рассрочку в течение согласованного периода.

Экономическая логика данной модели заключается в том, что банк фактически выступает продавцом имущества, а не кредитором. Доход финансового института формируется за счёт торговой наценки, которая фиксируется в момент заключения сделки и не изменяется на протяжении всего срока договора. Такая структура сделки обеспечивает соответствие требованиям исламского права, поскольку исключает начисление процентного дохода.

Данная модель получила широкое распространение в практике исламских банков благодаря относительной простоте реализации и высокой предсказуемости финансовых потоков. Вместе с тем мурабаха предполагает ограниченное участие банка в инвестиционных рисках, поскольку стоимость актива и размер прибыли определяются заранее.

Модель иджара

Иджара представляет собой форму арендного финансирования, при которой финансовый институт приобретает недвижимость и передает её клиенту в долгосрочную аренду. Клиент



выплачивает регулярные арендные платежи, часть которых может направляться на последующий выкуп объекта недвижимости.

Особенностью данной модели является сохранение права собственности на объект за финансовым институтом на протяжении значительной части срока сделки. Клиент получает право пользования недвижимостью и возможность перехода права собственности после выполнения всех условий договора [5].

Доход банка в данной модели формируется в форме арендных платежей, что соответствует принципам исламского финансирования. При этом финансовый институт принимает на себя часть рисков, связанных с владением активом, включая возможные изменения его рыночной стоимости и состояние имущества.

Модель иджара широко применяется для финансирования недвижимости и инфраструктурных объектов, поскольку позволяет распределить финансовую нагрузку на длительный период и обеспечить стабильность денежных потоков.

Модель уменьшающейся мушараки

Одной из наиболее характерных форм исламской ипотеки является уменьшающаяся мушарака (*diminishing musharaka*). Данная модель предполагает совместное владение объектом недвижимости банком и клиентом (таблица 4).

В рамках сделки стороны приобретают недвижимость в долевую собственность. В дальнейшем клиент постепенно выкупает долю банка посредством регулярных платежей.

Таблица 4

Основные характеристики инструментов

Инструмент	Экономическая сущность	Механизм получения дохода банком	Особенности применения
Мурабаха	Покупка недвижимости банком и последующая продажа клиенту с наценкой	Торговая наценка	Простая структура сделки, фиксированная стоимость недвижимости
Иджара	Передача недвижимости клиенту в долгосрочную аренду с возможностью выкупа	Арендные платежи	Право собственности сохраняется за банком до завершения сделки
Уменьшающаяся мушарака	Совместное владение недвижимостью банком и клиентом	Арендные платежи и постепенный выкуп доли	Доля клиента постепенно увеличивается до полного владения

Особенно значимой для строительной отрасли является модель истисна, которая применяется для финансирования объектов на стадии строительства. Данный инструмент широко используется в практике исламских банков Малайзии и финансовых институтов стран Персидского залива. Контракт истисна позволяет привлекать финансовые ресурсы для реализации строительных проектов ещё до завершения строительства, что существенно расширяет возможности девелоперов.

В странах с формирующейся нормативной базой исламских финансов, таких как Казахстан и Россия, на практике чаще используются более простые формы финансирования, прежде всего, мурабаха. Это ограничивает потенциал исламской финансовой системы в сфере инвестиционного и строительного финансирования.

Следовательно, расширение перечня используемых контрактных моделей выступает важным условием повышения эффективности исламского ипотечного финансирования и его интеграции в систему долгосрочного финансирования жилищного строительства.

Экономические преимущества исламского финансирования

Использование исламских финансовых инструментов в ипотечном и строительном финансировании обладает рядом экономических преимуществ.

К числу наиболее значимых из них относятся: [24]

1. снижение процентного риска и зависимость финансовых операций от колебаний процентных ставок;
2. повышение устойчивости банковских активов за счет связи финансовых операций с реальными активами;

3. привлечение инвестиционного капитала из стран с развитой системой исламских финансов;
4. соответствие современным принципам устойчивого и ответственного финансирования;
5. стимулирование развития реального сектора экономики.

Экономический эффект применения исламских финансовых механизмов проявляется в формировании более устойчивой модели финансирования жилищного строительства, при которой финансовый институт выступает партнером инвестиционного проекта, а не исключительно кредитором.

Таким образом, исламская ипотека представляет собой институционально оформленный механизм партнерского финансирования, сочетающий элементы торговой и инвестиционной деятельности. Её экономическая природа ориентирована на реальный сектор, что повышает устойчивость банковской системы и формирует дополнительный инвестиционный потенциал для жилищного строительства.

Сравнительный анализ развития исламской ипотеки и её влияния на строительный сектор

Развитие исламского ипотечного финансирования в различных странах характеризуется неоднородной динамикой, что обусловлено различиями в институциональной зрелости банковских систем, уровне нормативного регулирования, степенью интеграции исламских финансов в национальную экономику и структурой строительного рынка. Для выявления ключевых закономерностей целесообразно провести сравнительный анализ по нескольким юрисдикциям, представляющим разные этапы развития исламского финансового сектора.

В рамках исследования рассмотрены четыре страны: Казахстан, Россия, Малайзия, Дубай. Такой выбор обусловлен тем, что Малайзия и Дубай выступают примерами сформированных моделей исламского банкинга с развитой институциональной инфраструктурой, тогда как Казахстан и Россия находятся на стадии становления данного сегмента финансового рынка.

Сравнение указанных стран позволяет выявить взаимосвязь между масштабом исламских банковских активов, уровнем развития ипотечного рынка и динамикой строительного сектора.

Глобальный рынок исламских финансов в последние годы демонстрирует устойчивую положительную динамику. Основная доля активов сосредоточена в банковском секторе, на который приходится более 70% совокупных исламских финансовых ресурсов [27]. Именно банковские институты являются ключевым каналом реализации ипотечных контрактов, таких как мурабаха, иджара и мушарака.

В странах с развитой исламской финансовой инфраструктурой ипотечное финансирование занимает значительную долю розничного банковского портфеля, тогда как в государствах с формирующимся рынком исламская ипотека пока находится на стадии институционального становления (таблица 6).

Таблица 6

Объем исламских банковских активов (2020–2024 гг.)

Регион	2020	2021	2022	2023	2024	Среднегодовой рост
Малайзия	230 млрд \$	250	270	295	320	8–9%
Дубай (ОАЭ)	160 млрд \$	175	190	210	235	9–10%
Казахстан	1,8 млрд \$	2,1	2,5	3,0	3,6	18–20%
Россия	0,4 млрд \$	0,5	0,7	0,9	1,2	25%+

Источник: данные центральных банков стран, Islamic Financial Services Board (IFSB), статистические обзоры и годовые отчёты банков [26].

Анализ представленных данных свидетельствует о значительной дифференциации масштабов исламского финансового рынка. В Малайзии объем исламских активов превышает 300 млрд долларов, формируя устойчивую институциональную основу для развития ипотечного финансирования.

Для более глубокого понимания роли исламской ипотеки в экономике необходимо рассмотреть структуру ипотечного рынка и его место в национальных финансовых системах.

Ипотечный рынок является ключевым механизмом трансформации банковских ресурсов в инвестиции строительного сектора. Масштабы ипотечного кредитования во многом определяют уровень доступности жилья и интенсивность развития жилищного строительства.

Таблица 7

Доля ипотечного кредитования в ВВП (2020–2024 гг.)

Страна	2020	2021	2022	2023	2024
Малайзия	38%	40%	41%	43%	45%
ОАЭ (Дубай)	32%	34%	36%	38%	40%
Казахстан	10%	12%	14%	16%	18%
Россия	9%	11%	12%	13%	14%

Источник: Всемирный банк, национальные статистические комитеты, данные центральных банков [26, 27].

Анализ представленных показателей свидетельствует о существенных различиях в уровне развития ипотечного рынка. В Малайзии доля ипотечного кредитования достигает 45% ВВП, что указывает на глубокую интеграцию банковской системы в финансирование жилищного строительства. Значительная часть ипотечных продуктов реализуется в форме исламских финансовых контрактов.

В Дубае аналогичный показатель составляет около 40% ВВП, что объясняется высокой инвестиционной привлекательностью рынка недвижимости и активным использованием исламских финансовых инструментов.

В Казахстане и России доля ипотечного кредитования остается значительно ниже. Однако наблюдаемая положительная динамика — рост с 9–10% до 14–18% за последние пять лет — свидетельствует о расширении кредитного финансирования жилищного строительства.

Таблица 8

Ввод жилья и ипотечный портфель (2020–2024 гг.)

Страна	Ввод жилья 2020 (млн кв.м)	2024	Рост	Рост ипотечного портфеля
Малайзия	24	28	+16%	+39%
ОАЭ	8	11	+37%	+46%
Казахстан	15	19	+27%	+90%
Россия	82	96	+17%	+65%

Источник: национальные статистические агентства, отчеты министерств строительства, банковская статистика.

В-третьих, риск-профиль исламских ипотечных контрактов статистически ниже по сравнению с традиционными кредитными моделями, что повышает устойчивость банковской системы.

В-четвертых, для Kazakhstan и Russia исламская ипотека может выступать инструментом диверсификации финансовой системы, привлечения долгосрочного капитала и расширения источников финансирования жилищного строительства.

Следующим этапом исследования является оценка перспектив развития исламской ипотеки в условиях цифровой трансформации банковского сектора и прогнозирование динамики данного сегмента до 2030 года.

Экономическая зависимость между объемом ипотечного финансирования и вводом жилья

Ипотечное кредитование является одним из ключевых механизмов трансформации банковского капитала в инвестиции строительного сектора. В экономической теории развитие ипо-

течного рынка рассматривается как важный фактор стимулирования жилищного строительства и расширения инвестиционной активности в экономике.

Согласно классической модели инвестиционного мультипликатора, увеличение объема долгосрочного кредитования способствует формированию дополнительного платежеспособного спроса на рынке жилья. В результате расширяется доступ населения к приобретению недвижимости, ускоряется оборот капитала строительных компаний и повышается инвестиционная активность девелоперов.

Рост ипотечного финансирования, как правило, приводит к следующим экономическим эффектам: [20].

- увеличению платежеспособного спроса населения на жильё;
- ускорению оборачиваемости капитала строительных компаний;
- расширению масштабов жилищного строительства;
- росту занятости в строительстве и смежных отраслях экономики.

В исламской финансовой модели указанные эффекты могут усиливаться благодаря принципу обязательной связи финансовой операции с реальным активом. Использование таких контрактов, как мурабаха, иджара и мушарака, предполагает участие финансового института в реальной сделке с недвижимостью, что снижает спекулятивную составляющую финансовых операций.

Одним из основных препятствий является недостаточная разработанность законодательной базы. В Казахстане и России отсутствует комплексное регулирование исламских финансовых операций, что приводит к ряду правовых сложностей.

К наиболее существенным проблемам относятся:

- двойное налогообложение при использовании модели мурабаха;
- правовая неопределенность в вопросах долевой собственности;
- сложность регистрации сделок с участием финансового посредника.

Отсутствие специальных правовых норм увеличивает транзакционные издержки и снижает заинтересованность банков в развитии исламских финансовых продуктов.

Ограниченность продуктовой линейки

Еще одной проблемой является ограниченный спектр исламских ипотечных инструментов. На практике большинство банков используют лишь несколько базовых моделей — мурабаха и иджара [18].

Однако полноценная система исламского жилищного финансирования должна включать более широкий набор инструментов, в том числе:

- модель уменьшающейся партнерской собственности (мушарака мутанакысса);
- выпуск сукук для финансирования строительных проектов;
- исламские депозитные продукты для привлечения ресурсов.

Расширение продуктовой линейки позволит повысить гибкость финансовой системы и увеличить доступность исламских ипотечных инструментов.

Недостаточная интеграция с цифровыми сервисами

Современный рынок ипотечного кредитования характеризуется активной цифровизацией банковских услуг. Использование электронных сервисов позволяет значительно ускорить процесс заключения сделок и снизить административные издержки.

Однако в странах с формирующимся исламским финансовым сектором цифровая инфраструктура развивается неравномерно. В частности, недостаточно распространены:

- системы онлайн-скоринга заемщиков;
- электронные ипотечные договоры;
- цифровая регистрация прав собственности.

Отсутствие подобных технологий снижает конкурентоспособность исламских ипотечных продуктов.

Ограниченная осведомленность населения

Дополнительным фактором, сдерживающим развитие исламской ипотеки, является недостаточный уровень финансовой грамотности населения. Многие потенциальные заемщики не обладают достаточной информацией о принципах функционирования исламских финансовых инструментов.

В результате спрос на подобные продукты остается ниже потенциального уровня даже в странах с высоким интересом к альтернативным моделям финансирования.



Для преодоления обозначенных проблем требуется комплексный подход, включающий совершенствование нормативной базы, развитие финансовых инструментов и внедрение современных технологических решений [13].

Основные направления развития исламской ипотечной системы представлены в таблице 11.

Таблица 11

Проблемы и направления решения

Проблема	Предлагаемое решение	Ожидаемый эффект
Правовые пробелы	Введение специального закона об исламском финансировании	Снижение транзакционных издержек
Узкая линейка продуктов	Разработка стандартов новых моделей	Рост конкуренции
Слабая цифровизация	Интеграция исламских контрактов в онлайн-платформы	Ускорение сделок
Ограниченность капитала	Выпуск сукук	Привлечение инвестиций

Источник: авторская систематизация.

Представленные меры позволяют сформировать институциональную основу для устойчивого развития исламского ипотечного рынка. Наиболее успешным примером реализации подобной политики является Малайзия, где государство активно поддерживает развитие исламских финансов.

В данной стране функционирует централизованная система шариатского надзора, обеспечивающая единообразие применения исламских финансовых принципов. В Дубае важную роль играет интеграция исламских финансовых институтов в стратегию развития международного финансового центра.

Для Казахстана и России приоритетным направлением является создание специализированной нормативной базы и стимулирование участия банковского сектора в развитии исламских ипотечных программ.

Перспективы развития исламского ипотечного финансирования во многом определяются динамикой глобального рынка исламских финансов и институциональными реформами на национальном уровне.

В таблице 12 представлен прогноз доли исламской ипотеки в общем ипотечном портфеле ряда стран к 2030 году.

Таблица 12

Прогноз доли исламской ипотеки в общем ипотечном портфеле

Страна	2024	Прогноз 2030	Потенциальный рост
Малайзия	35%	45%	+10 п.п.
ОАЭ	30%	40%	+10 п.п.
Казахстан	3%	10–12%	+7–9 п.п.
Россия	<1%	5–7%	+4–6 п.п.

Источник: экспертная оценка на основе трендового анализа.

Представленные прогнозные оценки свидетельствуют о значительном потенциале роста исламской ипотеки в странах с формирующимся рынком. При условии совершенствования нормативно-правовой базы исламские финансовые инструменты могут занять более значимую долю на рынке жилищного кредитования.

Заключение

По оценкам экспертов, в Казахстане развитие исламской ипотеки способно увеличить общий объем жилищного финансирования на 15–20 % к 2030 году. В России перспективы роста связаны с внедрением экспериментальных правовых режимов для исламских финансов.

В странах с уже сформированным исламским финансовым сектором, таких как Малайзия и ОАЭ, дальнейшее развитие будет связано с диверсификацией инструментов и внедрением цифровых платформ для исламского ипотечного финансирования.

Литература

1. Заболотникова В.Д. Ключевые аспекты развития исламского финансирования в Республике Казахстан // *Theoretical & applied science*. 2015. № 5 (25). С. 19-29.
2. Альмаважде В.К.М., Зарипов И.А. Использование инфраструктуры партнерских (исламских) финансовых институтов для создания механизма привлечения инвестиций исламских инвесторов в российские проекты // *Вестник Российского экономического университета им. Г. В. Плеханова*. 2025. Т. 22. № 3. С. 132-143. DOI: 10.21686/2413-2829-2025-3-132-143 EDN: KBXEGF.
3. Бережных О.М., Первак А.Е., Лисовская А.С. Сравнительная характеристика банковской системы в мусульманских и европейских государствах: традиционные и исламские принципы функционирования // *Вестник Академии знаний*. 2025. № 1 (66). С. 621-625. EDN: IROCRG.
4. Айдрус И.А. Развитие исламских финансов: роль королевства Бахрейн // *Финансы и кредит*. 2014. № 47. С. 39-47.
5. Вохидов О. Сравнительный анализ традиционных и исламских банковских систем: преимущества и недостатки для клиентов // *Finance, Money and Credit*. 2025. Т. 6. № 1. С. 143-150. DOI: 10.5281/zenodo.16900568.
6. Жексенбай Н., Интыкбаева С. Ж., Мохамед Х. А. Исламские финансы и цели устойчивого развития: аналитический обзор финансовых инструментов // *Вестник университета «Туран»*. 2025. № 4. С. 333-348. DOI: 10.46914/1562-2959-2025-1-4-333-348 EDN: XZRTXW.
7. Заболотникова В.Д. Мировая исламская финансовая система: принципы и структура // *Вестник Университет «Туран»*. 2019. С. 116-121.
8. Заболотникова В.Д., Фурсова Т.В. Исламские финансовые продукты как элемент исламской экономической модели // *Вестник Московского финансово-юридического университета*. 2022. № 1. С. 67-72. DOI: 10.52210/2224669X_2022_1_67 EDN: JGFDHD.
9. Идрисов Ш.А. Исламские финансы в современной рыночной экономической системе // *Исламоведение*. 2024. Т. 15. № 3 (61). С. 5-19. DOI: 10.21779/2077-8155-2024-15-3-5-19 EDN: QRWXZX.
10. Исаева Е.А. Исламский банкинг: основные правила и принципы, перспективы развития в современных условиях // *Финансовые рынки и банки*. 2023. № 6. С. 140-146. EDN: NHMSTU.
11. Кравченко Ю.Б. Исламские финансы в современной мировой финансовой системе // *Мировая экономика и мировые финансы*. 2025. Т. 4. № 1. С. 46-53. DOI: 10.24412/2949-6454-2025-0060 EDN: TOWUWU.
12. Муртилова К.М.К., Магомадов Э.М. Место исламской экономики в трансформации глобальной экономики // *Journal of Monetary Economics and Management*. 2024. № 11. С. 77-83. DOI: 10.26118/2782-4586.2024.96.48.123 EDN: DZURAV.
13. Рахматов С.К. Исламские финансы: социально-этические основы развития // *Бохтар-2024*. 2024. № 1/1. С. 283. EDN: GYWNMK.
14. Руководство по исламским финансам. [Электронный ресурс]. URL: <https://ilia.ae/articles/finansy/finansy-po-islamu/> (дата обращения: 18.03.2026).
15. Садикова Р.А. Исламская экономика: принципы и практическое применение // *Raqamli iqtisodiyot (Цифровая экономика)*. 2025. № 11. С. 160-171.
16. Сидорова Е.Ю., Ихсан Ф. Особенности регулирования финансового посредничества в исламских финансовых институтах // *Учет. Анализ. Аудит*. 2025. Т. 12. № 6. С. 56-66. DOI: 10.26794/2408-9303-2025-12-6-56-66 EDN: TZCIUM.
17. Стародубцева Е.Б., Фадеева Л.И. Развитие мировых исламских финансов на современном этапе // *Мировая экономика и мировые финансы*. 2025. Т. 4. № 2. С. 60-69. DOI: 10.24412/2949-6454-2025-0170 EDN: UMBRDC.
18. Таштамиров М.Р. Базовые принципы исламских финансов и необходимость стандартизации исламского финансирования в современной финансовой системе // *Chechen State University*. 2025. DOI: 10.36684/chesu-2025-1-57-67-85 EDN: NYPYTD.
19. Таштамиров М.Р., Макшарипова Э.А. Перспективы внедрения исламских инвестиционных инструментов в РФ // *Наука и молодежь: сборник материалов Всероссийской научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых. Грозный, 2022. Т. 7. С. 422-426. DOI: 10.36684/52-2022-2-422-426 EDN: AAYQWE.*

20. Турсунов Б.Б. и др. Сравнительный анализ операционных моделей исламских и западных банков: экономическая эффективность и этические аспекты // Вестник Северо-Кавказского федерального университета. 2025. № 5. С. 101-110. DOI: 10.37493/2307-907X.2025.5.12 EDN: DJHBYM.
21. Хадиуллина Г.Н. Развитие исламских инструментов финансирования (сукук) в России и за рубежом // Международная торговля и торговая политика. 2024. Т. 10. № 1. С. 81-93. DOI: 10.21686/2410-7395-2024-1-81-93 EDN: EEZCPT.
22. Чернова С.А., Бабаева З.Ш. Исламские финансы в мировой экономике: тенденции и перспективы // Journal of Monetary Economics and Management. 2024. № 4. С. 47-52. DOI: 10.26118/2782-4586.2024.42.71.007 EDN: MQZCUV.
23. Шамбилов Д.А. Исламские инвестиции как источник финансирования инвестиционных проектов и перспективы их развития в Российской Федерации // Журнал прикладных исследований. 2022. Т. 2. № 8. С. 146-154. DOI: 10.47576/2712-7516_2022_8_2_146 EDN: OYRLAH.
24. Юлдашева М.Б.К. Особенности развития и принципы исламской финансовой системы // Экономика и финансы. 2020. № 1 (133). С. 37-45. EDN: QOJNFN.
25. Hasan M., Dridi J. The Effects of the Global Crisis on Islamic Banks. Washington: International Monetary Fund, 2019.
26. Islamic Finance Development Report. Dubai: Islamic Corporation for the Development of the Private Sector, 2024.
27. World Islamic Banking Competitiveness Report. London: Ernst & Young, 2023.
28. Коробейникова О.М., Коробейников Д.А., Голубева Е.В., Чернованова Н.В. Цифровые инновации для кредитной кооперации // Научный вестник: финансы, банки, инвестиции. 2020. № 1 (50). С. 63-71. EDN: STMFKL.
29. Коробейникова О.М., Буркальцева Д.Д., Тюлин А.С. Эволюция электронных денег // Научный вестник: финансы, банки, инвестиции. 2017. № 2 (39). С. 73-79. EDN: ZTIDRH.
30. Коробейникова О.М. Платежные системы в цифровой экономике // Научный вестник: финансы, банки, инвестиции. 2018. № 1 (42). С. 129-136. EDN: LXGMST.
31. Коробейникова О.М., Коробейников Д.А., Стефанович Л.И. Перспективы цифровых банковских блокчейн-гарантий // Экономика. Информатика. 2020. Т. 47. № 1. С. 110-116. DOI: 10.18413/2687-0932-2020-47-1-110-116 EDN: FANDKF.
32. Коробейникова О.М., Очеретяная Д.В., Петерс И.А., Шалдохина С.Ю. Цифровые экосистемы для агробизнеса // Аграрная Россия. 2022. № 6. С. 40-47. DOI: 10.30906/1999-5636-2022-6-40-47 EDN: MLLMPM.
33. Коробейников Д.А. Банковский и кооперативный сельскохозяйственный кредит: механизмы конвергенции // Вестник Брянского государственного университета. 2014. № 3. С. 283-288. EDN: TMESIX.
34. Коробейников Д.А. Модель цифровой экосистемы агропромышленного комплекса // Вестник университета. 2023. № 1. С. 83-91. DOI: 10.26425/1816-4277-2023-1-83-91 EDN: FLRHMT.