

УДК 336.77

## ДИНАМИКА И ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**А.В. Минаков, Л.О. Евраев**

Московский университет МВД России имени В.Я. Кикотя, Москва, email: minakov-info@yandex.ru

**Аннотация.** В статье проведен анализ динамики развития ипотечного кредитования в Российской Федерации за период 2020–2025 гг. Рассмотрены основные показатели рынка ипотечного кредитования: объемы выданных кредитов, средневзвешенные процентные ставки, доля ипотеки в ВВП, средний срок кредитования и размер кредита. Выявлены ключевые факторы, влияющие на развитие ипотечного рынка: государственные программы поддержки, макроэкономическая ситуация, политика Центрального банка, трансформация условий кредитования. Определены основные проблемы развития ипотечного кредитования в России: волатильность процентных ставок, рост цен на жилье, ограниченная доступность ипотеки для различных категорий населения, региональные диспропорции. Предложены направления совершенствования механизмов ипотечного кредитования для обеспечения устойчивого развития рынка жилья и повышения доступности жилья для населения.

**Ключевые слова:** ипотечное кредитование, ипотечный рынок, процентная ставка, доступность жилья, льготная ипотека, рефинансирование, секьюритизация, банковский сектор, жилищное строительство, ипотечные ценные бумаги.

## DYNAMICS AND PROBLEMS OF MORTGAGE LENDING DEVELOPMENT IN THE RUSSIAN FEDERATION

**A.V. Minakov, L.O. Evraev**

Moscow University of the Ministry of Internal Affairs of Russia named after V.Ya. Kikot, Moscow, email: minakov-info@yandex.ru

**Abstract.** The article analyzes the dynamics of mortgage lending development in the Russian Federation for the period 2020–2025. The main indicators of the mortgage lending market are considered: volumes of issued loans, weighted average interest rates, the share of mortgages in GDP, the average loan term and loan size. The key factors influencing the development of the mortgage market are identified: government support programs, macroeconomic situation, Central Bank policy, transformation of lending conditions. The main problems of mortgage lending development in Russia are identified: volatility of interest rates, rising housing prices, limited availability of mortgages for various categories of the population, regional imbalances. Directions for improving mortgage lending mechanisms to ensure sustainable development of the housing market and increase housing affordability for the population are proposed.

**Keywords:** mortgage lending, mortgage market, interest rate, housing affordability, preferential mortgage, refinancing, securitization, banking sector, housing construction, mortgage-backed securities.

Дата поступления статьи в редакцию: 20.08.2025

Дата принятия статьи в печать: 18.09.2025

### Введение

Ипотечное кредитование является одним из ключевых инструментов решения жилищной проблемы в России и важным драйвером развития жилищного строительства [1]. За последние годы рынок ипотечного кредитования в Российской Федерации претерпел значительные изменения под влиянием различных экономических, политических и социальных факторов. Актуальность исследования обусловлена значимостью ипотечного кредитования как для банковского сектора, так и для обеспечения доступности жилья для населения.

### Цель исследования

Целью настоящего исследования является анализ текущего состояния, динамики и проблем развития ипотечного кредитования в России за период 2020–2025 гг., а также выявление перспективных направлений его развития. Особое внимание уделено трансформации рынка ипотечного кредитования в условиях экономической нестабильности, влиянию государственных программ поддержки, а также региональным аспектам развития ипотеки.

В научной литературе проблемы ипотечного кредитования исследовались в работах многих отечественных авторов. Вопросы эффективности государственных программ поддержки ипотечного кредитования рассматривались в работах Н.И. Куликова [1], И.А. Разумовской [2], Ю.Б. Коршунова [3]. Региональные аспекты развития ипотечного кредитования анализировались С.В. Солодилова [4], А.Н. Даниловой [5]. Проблемы доступности ипотечных кредитов для различных категорий населения исследовались в работах Е.И. Мешковой [6], М.П. Логинова [7].

Методологической основой исследования послужили методы статистического анализа, сравнительного анализа, системного подхода, а также экономико-математического моделирования. Информационной базой исследования стали данные Центрального банка Российской Федерации, Федеральной службы государственной статистики, АО «ДОМ.РФ», материалы коммерческих банков, научные публикации, а также аналитические отчеты исследовательских организаций.

### Объекты и методы исследования

Объектом исследования является система ипотечного кредитования в Российской Федерации. Предметом исследования выступают экономические отношения, возникающие в процессе развития ипотечного кредитования, а также факторы, влияющие на его динамику и эффективность.

В рамках исследования использовались следующие методы: статистический анализ временных рядов для выявления тенденций развития ипотечного кредитования; сравнительный анализ для сопоставления различных программ ипотечного кредитования и их эффективности; системный подход для комплексного рассмотрения взаимосвязей между элементами рынка ипотечного кредитования; экономико-математическое моделирование для прогнозирования развития рынка ипотечного кредитования.

Исследование охватывает период с 2020 по первое полугодие 2025 года, что позволяет проследить динамику развития ипотечного кредитования в условиях экономической нестабильности, оценить эффективность государственных программ поддержки и выявить основные проблемы и перспективы развития.

В качестве основных показателей для анализа были выбраны: объем выданных ипотечных кредитов, количество выданных ипотечных кредитов, средневзвешенная процентная ставка, средний срок кредитования, средняя сумма кредита, доля ипотеки в ВВП, доля просроченной задолженности, региональная структура ипотечного кредитования, доля ипотечных кредитов с государственной поддержкой в общем объеме выдачи.

Для обеспечения достоверности результатов исследования использовались официальные статистические данные, а также результаты собственных расчетов на основе методик, признанных в научной литературе.

### Результаты исследования

Анализ динамики развития ипотечного кредитования в России за период 2020–2025 гг. показывает неравномерный характер его развития под влиянием различных экономических и политических факторов.

Таблица 1

**Основные показатели рынка ипотечного кредитования в России за 2020–2025 гг.**

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	I пол. 2025
Объем выданных ипотечных кредитов, трлн руб.	4,3	5,7	4,8	6,2	7,1	3,9
Количество выданных ипотечных кредитов, тыс. шт.	1780	1908	1450	1570	1630	840
Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, %	7,6	7,5	9,2	8,4	7,8	7,5
Средний срок кредитования, лет	18,5	20,2	22,1	23,5	25,2	26,5
Средняя сумма кредита, млн руб.	2,4	3,0	3,3	3,9	4,4	4,6
Доля ипотеки в ВВП, %	8,5	9,2	9,5	10,3	10,9	11,2
Доля просроченной задолженности, %	0,8	0,6	0,7	0,8	0,9	1,1
Доля кредитов с господдержкой, %	26,5	38,3	45,2	42,5	38,9	35,4

Источник: составлено автором на основе данных [8–10].

Анализ данных, представленных в таблице 1, позволяет выделить несколько ключевых трендов в развитии ипотечного кредитования в России за рассматриваемый период. Во-первых, объем выданных ипотечных кредитов демонстрировал положительную динамику, за исключением 2022 года, когда произошло снижение показателя на 15,8% по сравнению с 2021 годом. Это снижение было обусловлено повы-

шением ключевой ставки Банка России до 20% в феврале 2022 года и последующим ростом ставок по ипотечным кредитам [8]. Однако уже в 2023 году рынок восстановился, показав рост на 29,2% по сравнению с предыдущим годом. По итогам 2024 года объем выданных ипотечных кредитов достиг исторического максимума в 7,1 трлн рублей [9]. Первое полугодие 2025 года также демонстрирует положительную динамику, что позволяет прогнозировать годовой объем выдачи на уровне 8–8,5 трлн рублей. Во-вторых, средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам имела волатильный характер, достигнув максимального значения в 9,2% в 2022 году. В последующие годы наблюдалось постепенное снижение ставок, что обусловлено смягчением денежно-кредитной политики Банка России и конкуренцией между банками за качественных заемщиков. По состоянию на первое полугодие 2025 года средневзвешенная ставка составила 7,5%, что соответствует уровню 2021 года. На рисунке 1 представлена динамика выданных ипотечных кредитов и процентных ставок за анализируемый период:



**Рис. 1.** Динамика объема выданных ипотечных кредитов и средневзвешенной процентной ставки в России за 2020-2025 гг.

Источник: составлено автором на основе данных [8, 9].

Можно отметить также, что наблюдается устойчивый рост среднего срока кредитования с 18,5 лет в 2020 году до 26,5 лет в первом полугодии 2025 года. Увеличение срока кредитования является одним из способов повышения доступности ипотеки в условиях роста цен на жилье и снижения реальных доходов населения. Однако это также приводит к увеличению совокупной долговой нагрузки заемщиков в долгосрочной перспективе [9].

Также можно сказать, что по информации ЦБ РФ и АО «ДОМ.РФ» [8, 9] средняя сумма ипотечного кредита увеличилась с 2,4 млн рублей в 2020 году до 4,6 млн рублей в первом полугодии 2025 года, что отражает рост цен на недвижимость. Особенно заметный рост наблюдался в 2021-2023 гг., что было связано с повышенным спросом на жилье в условиях действия программ льготной ипотеки и ограниченного предложения на первичном рынке. Доля ипотеки в ВВП России демонстрирует устойчивый рост с 8,5% в 2020 году до 11,2% в первом полугодии 2025 года. Несмотря на положительную динамику, этот показатель все еще значительно ниже, чем в развитых странах, где он достигает 40-80%, что свидетельствует о потенциале дальнейшего развития ипотечного рынка в России. Доля просроченной задолженности по ипотечным кредитам остается на низком уровне, не превышая 1,1%, что говорит о высоком качестве ипотечного портфеля российских банков. Однако в первом полугодии 2025 года наблюдается некоторое увеличение этого показателя, что может быть связано с ростом долговой нагрузки населения и изменением экономической конъюнктуры. Доля ипотечных кредитов с государственной поддержкой в общем объеме выдачи достигла пика в 2022 году (45,2%), после чего наблюдается постепенное снижение этого показателя до 35,4% в первом полугодии 2025 года. Это свидетельствует о высокой зависимости рынка ипотечного кредитования от государственных программ поддержки, что создает риски для устойчивого развития рынка в долгосрочной перспективе.

В таблице 2 представлена региональная структура ипотечного кредитования по федеральным округам.

Таблица 2

**Региональная структура ипотечного кредитования в России за 2020-2025 гг. (доля в общем объеме выданных кредитов, %)**

Федеральный округ	2020	2021	2022	2023	2024	I пол. 2025
Центральный ФО	32,5	33,7	34,2	35,1	35,8	36,2
Северо-Западный ФО	14,2	14,5	14,8	15,2	15,5	15,7
Южный ФО	9,8	10,2	10,5	10,8	11,0	11,3
Северо-Кавказский ФО	2,1	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7
Приволжский ФО	18,9	18,5	17,9	17,2	16,8	16,4
Уральский ФО	11,2	10,8	10,5	10,1	9,8	9,5
Сибирский ФО	8,8	8,5	8,2	7,8	7,4	7,1
Дальневосточный ФО	2,5	1,5	1,5	1,3	1,1	1,1

Источник: составлено автором на основе данных [8, 9].

Анализ региональной структуры ипотечного кредитования (табл. 2) выявляет значительные диспропорции в развитии ипотечного рынка по регионам России. Наблюдается устойчивый рост доли Центрального, Северо-Западного и Южного федеральных округов при одновременном снижении доли Приволжского, Уральского, Сибирского и Дальневосточного федеральных округов. Это свидетельствует о концентрации ипотечного кредитования в экономически развитых регионах с высоким уровнем доходов населения и активным жилищным строительством.

Особую роль в развитии ипотечного кредитования в России играют государственные программы поддержки. В таблице 3 представлены основные программы льготного ипотечного кредитования, действовавшие в 2020-2025 гг.

Таблица 3

**Основные программы льготного ипотечного кредитования в России в 2020-2025 гг.**

Программа	Период действия	Основные условия	Объем выданных кредитов, трлн руб.	Доля в общем объеме выдачи, %
Льготная ипотека на новостройки	2020-2025	Ставка 6,5-8% годовых в зависимости от периода, лимит кредита от 3 до 12 млн руб. в зависимости от региона	9,8	24,5
Семейная ипотека	2018-2025	Ставка 5-6% годовых, для семей с детьми, рожденными с 2018 года	3,9	9,7
Дальневосточная ипотека	2019-2025	Ставка 2% годовых, для жителей Дальневосточного федерального округа в возрасте до 35 лет	0,8	2,0
Сельская ипотека	2020-2025	Ставка до 3% годовых, для приобретения жилья в сельской местности	0,5	1,2
Ипотека для IT-специалистов	2022-2025	Ставка до 5% годовых, для работников аккредитованных IT-компаний	0,7	1,7
Льготная ипотека для военнослужащих	2005-2025	Ставка определяется банком, но не более 9% годовых, для участников накопительно-ипотечной системы	1,2	3,0

Источник: составлено автором на основе данных [8, 9, 10].

Анализ данных, представленных в таблице 3, показывает, что программы льготного ипотечного кредитования оказали значительное влияние на развитие рынка ипотеки в России в 2020-2025 гг. Наибольший объем кредитов был выдан в рамках программы льготной ипотеки на новостройки, которая стала основным драйвером роста рынка в период пандемии COVID-19 и последующие годы. Семейная ипотека, направленная на поддержку семей с детьми, также показала высокую эффективность, составив 9,7% в общем объеме выдачи.

Региональные программы (Дальневосточная и сельская ипотека) имели меньший охват, но сыграли важную роль в повышении доступности жилья в соответствующих регионах и территориях. Программа ипотеки для IT-специалистов, запущенная в 2022 году как мера поддержки отечественной IT-отрасли, показала умеренную динамику, составив 1,7% в общем объеме выдачи.

Наряду с положительной динамикой, анализ выявил ряд проблем, сдерживающих развитие ипотечного кредитования в России:

1. Высокая волатильность процентных ставок, обусловленная нестабильностью макроэкономической ситуации и частыми изменениями ключевой ставки Банка России. В период 2020-2025 гг. средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам колебалась в диапазоне от 7,5% до 9,2%, что затрудняло долгосрочное планирование как для заемщиков, так и для кредиторов.

2. Опережающий рост цен на жилье по сравнению с ростом доходов населения. По данным Росстата, за период 2020-2025 гг. средняя цена 1 кв. м жилья на первичном рынке выросла на 48,5%, в то время как реальные располагаемые доходы населения увеличились лишь на 12,3% [10]. Это привело к снижению доступности жилья, несмотря на действие программ льготной ипотеки.

3. Региональные диспропорции в развитии ипотечного кредитования. Наблюдается концентрация ипотечного кредитования в экономически развитых регионах с высоким уровнем доходов населения и активным жилищным строительством, в то время как в регионах с более низким уровнем социально-экономического развития доступность ипотеки остается ограниченной.

4. Высокая зависимость рынка ипотечного кредитования от государственных программ поддержки. Доля ипотечных кредитов с государственной поддержкой в общем объеме выдачи в 2020-2025 гг. составляла от 26,5% до 45,2%, что создает риски для устойчивого развития рынка в случае сокращения или прекращения действия этих программ.

5. Рост долговой нагрузки населения. Увеличение среднего срока кредитования и средней суммы кредита приводит к росту совокупной долговой нагрузки заемщиков, что повышает риски для финансовой стабильности в случае ухудшения экономической ситуации.

6. Недостаточное развитие механизмов секьюритизации ипотечных активов. Несмотря на рост объема выпуска ипотечных ценных бумаг, их доля в общем объеме ипотечного портфеля остается низкой (около 10% в 2024 году), что ограничивает возможности банков по привлечению долгосрочного финансирования для ипотечного кредитования.

7. Неравномерное развитие первичного и вторичного рынков жилья. Программы льготной ипотеки преимущественно ориентированы на первичный рынок жилья, что привело к дисбалансу между первичным и вторичным рынками и опережающему росту цен на новостройки.

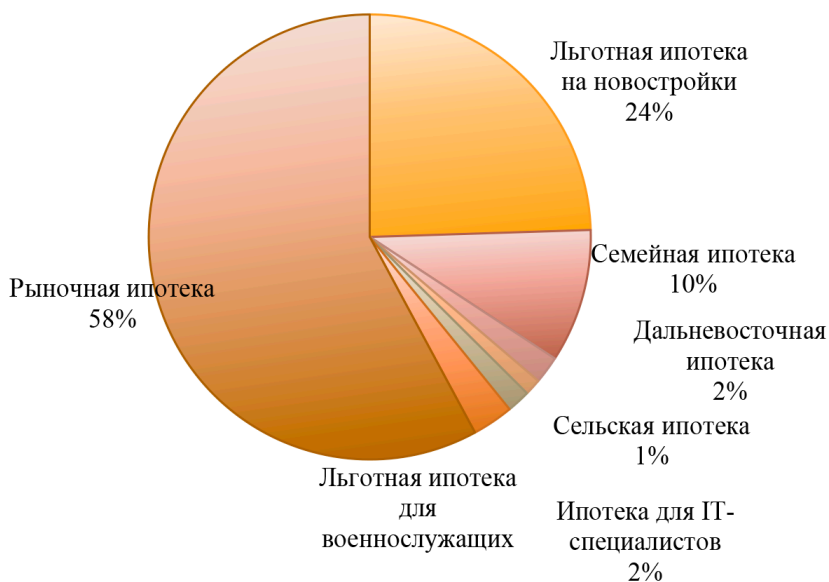


Рис. 2. Структура ипотечного кредитования в России по типам программ за 2020-2025 гг.

Источник: составлено автором на основе данных [8, 9, 10].

Анализ структуры ипотечного кредитования по типам программ (рис. 2) показывает, что на долю льготных программ приходится 42,1% от общего объема выданных ипотечных кредитов за период 2020-2025 гг., в то время как рыночная ипотека составляет 57,9%. Это свидетельствует о высокой зависимости рынка ипотечного кредитования от государственных программ поддержки.

В первом полугодии 2025 года наблюдаются следующие тенденции в развитии ипотечного кредитования:

1. Стабилизация средневзвешенной процентной ставки на уровне 7,5%, что соответствует уровню 2021 года и способствует поддержанию спроса на ипотечные кредиты.

2. Продолжение роста среднего срока кредитования (до 26,5 лет) и средней суммы кредита (до 4,6 млн рублей), что отражает адаптацию рынка к росту цен на жилье и стремление повысить доступность ипотеки для населения.

3. Снижение доли ипотечных кредитов с государственной поддержкой до 35,4%, что может свидетельствовать о постепенном переходе к более рыночным механизмам ипотечного кредитования.

4. Увеличение доли просроченной задолженности до 1,1%, что может быть связано с ростом долговой нагрузки населения и изменением экономической конъюнктуры.

5. Продолжение концентрации ипотечного кредитования в экономически развитых регионах, что усиливает региональные диспропорции в развитии рынка жилья и ипотечного кредитования.

6. Развитие цифровых технологий в ипотечном кредитовании, включая внедрение полностью цифрового процесса оформления ипотеки, использование технологий искусственного интеллекта для оценки кредитоспособности заемщиков, а также развитие платформенных решений для взаимодействия всех участников рынка ипотечного кредитования.

7. Увеличение доли ипотечных кредитов с плавающей процентной ставкой, что связано с поиском новых механизмов управления процентным риском в условиях волатильности ключевой ставки Банка России [9].

Развитие ипотечного кредитования в России на протяжении 2020-2025 гг. сопровождалось значительной трансформацией финансовых механизмов и инструментов. Рассмотрим основные направления этой трансформации и их влияние на эффективность функционирования рынка ипотечного кредитования.

Во-первых, это эволюция моделей оценки кредитоспособности заемщиков. Одним из ключевых аспектов развития ипотечного кредитования в России стало совершенствование методик оценки кредитоспособности заемщиков. Если в начале рассматриваемого периода (2020-2021 гг.) банки преимущественно использовали стандартные скоринговые модели, основанные на анализе кредитной истории, уровня доходов и социально-демографических характеристиках заемщиков, то к 2024-2025 гг. наблюдается переход к комплексным моделям оценки, включающим анализ цифрового следа заемщика, его поведенческих характеристик и стресс-тестирование платежеспособности в различных макроэкономических сценариях.

Важным трендом стало внедрение технологий искусственного интеллекта и машинного обучения в процесс оценки кредитоспособности. По данным исследования, проведенного аналитическим центром НАФИ в 2024 году, 78% российских банков, активно работающих на рынке ипотечного кредитования, используют алгоритмы машинного обучения для анализа больших данных и прогнозирования поведения заемщиков. Это позволило повысить точность оценки кредитного риска, сократить время рассмотрения заявок и снизить уровень ошибок первого и второго рода [11].

Интересным аспектом трансформации является переход от статических к динамическим моделям оценки кредитоспособности, учитывающим жизненный цикл заемщика и прогнозируемые изменения его финансового положения на протяжении всего срока кредитования. Так, ряд крупных банков внедрил системы мониторинга финансового положения заемщиков, которые позволяют оперативно выявлять признаки ухудшения платежеспособности и принимать превентивные меры по реструктуризации задолженности [11].

Во-вторых, это цифровизация процесса ипотечного кредитования. Процесс цифровизации ипотечного кредитования в России значительно ускорился в период 2020-2025 гг. Если в начале 2020 года лишь отдельные этапы оформления ипотечного кредита можно было пройти онлайн, то к первому полугодию 2025 года большинство крупных банков предлагают полностью цифровой процесс ипотечного кредитования – от подачи заявки до регистрации права собственности.

Ключевыми этапами цифровизации ипотечного кредитования стали:

1) внедрение электронной ипотечной закладной (2020-2021 гг.), что существенно упростило процесс оформления и последующего обращения закладных;

2) развитие системы электронного документооборота между банками, Росреестром и многофункциональными центрами (2021-2022 гг.), что сократило время регистрации сделок с 7-10 дней до 1-2 дней;

3) запуск Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) и интеграция ее с банковскими системами (2022-2023 гг.), что позволило автоматизировать процесс проверки объектов недвижимости и застройщиков;

4) внедрение технологии распределенных реестров (блокчейн) для учета и хранения информации об ипотечных кредитах и обеспечивающей их недвижимости (2023-2024 гг.), что повысило прозрачность рынка и снизило операционные риски;

5) разработка и внедрение единой цифровой платформы ипотечного кредитования на базе АО «ДОМ.РФ» (2024-2025 гг.), обеспечивающей взаимодействие всех участников рынка в едином цифровом пространстве [11].

По данным Банка России, доля ипотечных кредитов, оформленных полностью в цифровом формате, увеличилась с 5% в 2020 году до 63% в первом полугодии 2025 года [8]. При этом время оформления ипотечного кредита сократилось в среднем с 5-7 дней до 1-2 дней, а транзакционные издержки банков снизились на 30-40%.

Важным аспектом цифровизации стало развитие сервисов дистанционной оценки недвижимости, основанных на технологиях компьютерного зрения и анализе больших данных. К первому полугодию 2025 года более 70% оценок объектов недвижимости для целей ипотечного кредитования проводилось с использованием автоматизированных систем оценки, что позволило существенно сократить время и стоимость оценки.

В-третьих, это развитие механизмов секьюритизации ипотечных активов. Одним из ключевых направлений трансформации механизмов ипотечного кредитования в России стало развитие рынка ипотечных ценных бумаг (ИЦБ). За период 2020-2025 гг. объем выпуска ИЦБ увеличился с 374 млрд рублей до 1,8 трлн рублей, а доля секьюритизированных ипотечных активов в общем объеме ипотечного портфеля выросла с 5,8% до 10,2% [12].

Важным драйвером развития рынка ИЦБ стала программа АО «ДОМ.РФ» по выпуску однотраншевых ипотечных облигаций с поручительством АО «ДОМ.РФ», запущенная в 2020 году. В рамках данной программы было осуществлено более 80 выпусков ИЦБ на общую сумму более 2,5 трлн рублей [9]. Облигации, выпущенные в рамках программы, характеризуются высоким кредитным качеством (рейтинг на уровне суверенного) и высокой ликвидностью, что сделало их привлекательным инструментом для широкого круга инвесторов.

Значимым событием стало развитие рынка «зеленых» ипотечных облигаций, ориентированных на финансирование энергоэффективного жилищного строительства. Первый выпуск «зеленых» ИЦБ был осуществлен в 2022 году, а к первому полугодю 2025 года общий объем выпуска таких облигаций составил 350 млрд рублей. «Зеленые» ИЦБ позволили привлечь на рынок ипотечного кредитования новых инвесторов, ориентированных на ESG-принципы, и создать дополнительные стимулы для развития энергоэффективного строительства.

Несмотря на положительную динамику, рынок ИЦБ в России все еще находится на начальном этапе развития по сравнению с развитыми странами. Основными факторами, сдерживающими развитие секьюритизации ипотечных активов, являются:

- 1) ограниченный круг институциональных инвесторов, готовых инвестировать в долгосрочные ипотечные облигации;
- 2) недостаточное развитие инфраструктуры рынка ИЦБ, включая институты оценки и управления рисками;
- 3) регуляторные ограничения, связанные с требованиями к формированию ипотечного покрытия и структурированию сделок секьюритизации;
- 4) ограниченная ликвидность вторичного рынка ИЦБ, что снижает их привлекательность для инвесторов.

Для решения этих проблем АО «ДОМ.РФ» совместно с Банком России разработали «Стратегию развития рынка ипотечных ценных бумаг до 2030 года», которая предусматривает комплекс мер по стимулированию развития секьюритизации ипотечных активов, включая совершенствование нормативно-правовой базы, развитие инфраструктуры рынка и стимулирование спроса со стороны инвесторов.

В-четвертых, это инновационные продукты ипотечного кредитования. Период 2020-2025 гг. характеризуется активным развитием новых продуктов ипотечного кредитования, ориентированных на различные сегменты заемщиков и учитывающих изменения на рынке жилья и в экономике в целом.

Одним из наиболее значимых инновационных продуктов стала «Ипотека с переменной ставкой», привязанной к ключевой ставке Банка России или индексу RUONIA. Данный продукт, активно внедряемый с 2023 года, позволяет снизить начальную процентную ставку по кредиту на 1-1,5 процент-

ных пункта по сравнению с фиксированной ставкой, что повышает доступность ипотеки для заемщиков. По данным Банка России, доля ипотечных кредитов с переменной ставкой в общем объеме выдачи увеличилась с 1,2% в 2023 году до 8,5% в первом полугодии 2025 года [8].

Другим инновационным продуктом стала «Ипотека с обратным выкупом» (buy-back), предусматривающая возможность обратной продажи недвижимости застройщику по заранее определенной цене в течение определенного периода времени (обычно 1-3 года). Данный продукт, внедренный в 2022 году, позволяет снизить риски для заемщиков, связанные с потенциальным снижением стоимости недвижимости, и стимулирует спрос на первичном рынке жилья. К первому полугодию 2025 года доля ипотечных кредитов с опцией обратного выкупа достигла 5% в общем объеме выдачи кредитов на первичном рынке [9].

Значительное развитие получила «Социальная ипотека», ориентированная на поддержку определенных категорий граждан. Помимо традиционных программ «Семейная ипотека» и «Дальневосточная ипотека», в 2023-2024 гг. были запущены новые программы:

1. «Ипотека для молодых специалистов» – программа для работников бюджетной сферы (врачей, учителей, ученых) в возрасте до 35 лет, предусматривающая субсидирование процентной ставки до уровня 3-4% годовых.

2. «Ипотека для многодетных семей» – программа для семей с тремя и более детьми, предусматривающая возможность списания части долга при рождении каждого последующего ребенка.

3. «Арендное жилье с выкупом» – программа, сочетающая элементы аренды и ипотечного кредитования, при которой заемщик сначала арендует жилье с правом последующего выкупа по фиксированной цене, а часть арендных платежей засчитывается в счет первоначального взноса.

Инновационным направлением стало развитие «Зеленой ипотеки» – программы кредитования приобретения энергоэффективного жилья с пониженной процентной ставкой. В рамках данной программы, запущенной в 2024 году, процентная ставка по ипотечному кредиту снижается на 0,5-1 процентный пункт при приобретении недвижимости, соответствующей определенным критериям энергоэффективности. По состоянию на первое полугодие 2025 года, доля «Зеленой ипотеки» в общем объеме выдачи составила 3,2%.

Также важным направлением является и управление рисками ипотечного кредитования. Трансформация механизмов управления рисками ипотечного кредитования в период 2020-2025 гг. была направлена на повышение устойчивости банковской системы к шокам на рынке жилья и в экономике в целом. Ключевым направлением стало развитие макропруденциального регулирования ипотечного кредитования. Банк России активно использовал инструменты регулирования показателей долговой нагрузки (ПДН) и соотношения размера кредита к стоимости залога (LTV). В 2022 году были введены повышенные коэффициенты риска для ипотечных кредитов с ПДН более 50% и LTV более 80%, а в 2023 году были установлены дифференцированные надбавки к коэффициентам риска в зависимости от региона, типа недвижимости и категории заемщика [9].

Важным нововведением стало внедрение в 2024 году системы стресс-тестирования ипотечных портфелей банков, предусматривающей оценку устойчивости банков к различным сценариям развития рынка жилья и экономики в целом. По результатам стресс-тестирования Банк России может устанавливать индивидуальные надбавки к нормативам достаточности капитала для банков с высокой концентрацией рисков в ипотечном портфеле.

Значительное внимание уделялось развитию механизмов раннего выявления проблемных кредитов и превентивной реструктуризации задолженности. В 2023 году была внедрена система мониторинга финансового положения заемщиков, основанная на анализе транзакционной активности и использовании данных бюро кредитных историй. Данная система позволяет выявлять признаки ухудшения платежеспособности заемщиков до возникновения просроченной задолженности и предлагать варианты реструктуризации кредита.

Инновационным механизмом управления рисками стало страхование от потери работы и снижения дохода, внедренное в 2024 году. В рамках данного страхового продукта страховая компания компенсирует часть ежемесячного платежа по ипотечному кредиту в случае потери работы или существенного снижения дохода заемщика. По состоянию на первое полугодие 2025 года, около 25% новых ипотечных кредитов оформляются с данным видом страхования.

Развитие ипотечного кредитования в регионах России в период 2020-2025 гг. характеризуется значительной неравномерностью, обусловленной различиями в уровне социально-экономического развития, доходах населения, стоимости жилья и активности жилищного строительства.

В дополнение к федеральным программам поддержки ипотечного кредитования, во многих регионах России были разработаны и внедрены собственные программы, учитывающие региональную специфику. Наиболее распространенными формами региональной поддержки являются:

1) субсидирование процентной ставки по ипотечным кредитам для отдельных категорий граждан (молодых семей, работников бюджетной сферы, многодетных семей и др.); данная форма поддержки реализуется в 65 регионах России;

2) предоставление региональных жилищных субсидий на оплату первоначального взноса по ипотечному кредиту – мера применяется в 57 регионах России;

3) предоставление социальных выплат на погашение части основного долга при рождении детей – программы действуют в 42 регионах России;

4) реализация программ льготного ипотечного кредитования через региональные ипотечные агентства и фонды. Данный механизм используется в 28 регионах России.

Наиболее комплексные и эффективные программы региональной поддержки ипотечного кредитования реализуются в Республике Татарстан, Белгородской области, Республике Башкортостан, Тюменской области и Ханты-Мансийском автономном округе [4].

Интересным примером является программа «Социальная ипотека» в Республике Татарстан, которая предусматривает предоставление жилья по льготной цене (на 20-30% ниже рыночной) с возможностью оформления ипотечного кредита по пониженной процентной ставке [4]. За период 2020-2025 гг. в рамках данной программы было выдано более 15 тысяч ипотечных кредитов на общую сумму более 45 млрд рублей.

В Белгородской области успешно реализуется программа «Белгородский стандарт ипотечного кредитования», предусматривающая предоставление земельных участков под индивидуальное жилищное строительство по льготной цене с возможностью оформления ипотечного кредита на строительство дома по ставке на 2-3 процентных пункта ниже рыночной [4]. За период 2020-2025 гг. в рамках данной программы было выдано более 8 тысяч ипотечных кредитов на общую сумму около 30 млрд рублей.

### **Выводы**

Проведенный анализ динамики и проблем развития ипотечного кредитования в России за период 2020-2025 гг. позволяет сделать следующие выводы:

1. Рынок ипотечного кредитования в России демонстрирует устойчивый рост, несмотря на периоды экономической нестабильности. Объем выданных ипотечных кредитов увеличился с 4,3 трлн рублей в 2020 году до 7,1 трлн рублей в 2024 году, а доля ипотеки в ВВП выросла с 8,5% до 11,2%. Это свидетельствует о высоком потенциале дальнейшего развития ипотечного рынка в России.

2. Государственные программы поддержки ипотечного кредитования играют важную роль в развитии рынка, составляя до 45% от общего объема выданных кредитов. Наиболее эффективными программами являются льготная ипотека на новостройки и семейная ипотека. Однако высокая зависимость от государственных программ создает риски для устойчивого развития рынка в долгосрочной перспективе.

3. Наблюдаются значительные региональные диспропорции в развитии ипотечного кредитования, с концентрацией в экономически развитых регионах и недостаточным развитием в регионах с более низким уровнем социально-экономического развития.

4. Рост цен на жилье опережает рост доходов населения, что снижает доступность жилья, несмотря на действие программ льготной ипотеки и увеличение среднего срока кредитования.

5. Развитие цифровых технологий в ипотечном кредитовании способствует повышению эффективности процессов и снижению транзакционных издержек, но требует значительных инвестиций в IT-инфраструктуру банков и развитие регуляторной базы.

Для обеспечения устойчивого развития ипотечного кредитования в России необходима реализация следующих действий: совершенствование механизмов государственной поддержки ипотечного кредитования с акцентом на повышение адресности поддержки и стимулирование развития рыночных механизмов финансирования; развитие механизмов секьюритизации ипотечных активов для привлечения долгосрочного финансирования и снижения зависимости от фондирования через депозиты; стимулирование жилищного строительства для увеличения предложения на рынке жилья и сдерживания роста цен; разработка и внедрение специальных программ ипотечного кредитования для регионов с низким уровнем социально-экономического развития; развитие инфраструктуры рынка ипотечного кредитования, включая систему оценки и страхования рисков, информационные системы, механизмы рефинансирования; совершенствование нормативно-правовой базы ипотечного кредитования, в том числе в обла-

сти цифровизации процессов, защиты прав заемщиков, регулирования деятельности участников рынка; развитие новых финансовых инструментов для ипотечного кредитования, включая ипотечные облигации с разными характеристиками, механизмы разделения рисков между участниками рынка, инновационные модели финансирования жилищного строительства.

Реализация указанных мер позволит обеспечить устойчивое развитие ипотечного кредитования в России, повысить доступность жилья для населения и снизить риски для финансовой стабильности.

### Литература

1. Куликов Н.И., Кудрявцева Ю.В. Развитие ипотечного жилищного кредитования в России: проблемы и перспективы // *Финансы и кредит*. 2021. Т. 27, № 10. С. 2222-2248.
2. Разумовская И.А., Костина О.И. Современные тенденции развития ипотечного кредитования в России в условиях макроэкономической нестабильности // *Финансовые рынки и банки*. 2023. № 4. С. 78-86. DOI: 10.24412/2658-3917-2023-4-78-86.
3. Коршунов Ю.Б., Петрова А.С. Влияние государственных программ поддержки на развитие ипотечного кредитования в России // *Финансы и кредит*. 2023. Т. 29, № 4. С. 789-810.
4. Солодилова С.В. Региональные аспекты развития ипотечного жилищного кредитования в России // *Региональная экономика: теория и практика*. 2022. Т. 20, № 8. С. 1566-1587.
5. Данилова А.Н., Серебрякова Е.С. Современные тенденции развития ипотечного кредитования в России // *Финансы и кредит*. 2024. Т. 30, № 2. С. 333-352.
6. Мешкова Е.И., Топчий П.П. Доступность ипотечных кредитов для различных категорий населения: проблемы и пути решения // *Деньги и кредит*. 2023. № 3. С. 121-142.
7. Логинов М.П., Усова Н.В. Инновационные механизмы развития ипотечного кредитования в России // *Финансы и кредит*. 2024. Т. 30, № 4. С. 681-706.
8. Центральный банк Российской Федерации. Статистические показатели банковского сектора Российской Федерации (Интернет-версия). [Электронный ресурс]. URL: [https://www.cbr.ru/statistics/bank\\_sector/review/](https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/review/) (дата обращения: 15.07.2025).
9. АО «ДОМ.РФ». Аналитический обзор рынка жилья и ипотечного кредитования по итогам 2024 года. [Электронный ресурс]. URL: <https://дом.рф/analytics/> (дата обращения: 15.07.2025).
10. Федеральная служба государственной статистики. Социально-экономическое положение России – 2024 г. [Электронный ресурс]. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/10705> (дата обращения: 15.07.2025).
11. Васильева О.Г., Титов В.С. Цифровизация ипотечного кредитования: тенденции и перспективы // *Финансы: теория и практика*. 2023. Т. 27, № 3. С. 88-103.
12. Иванов М.Е., Сафина Л.М. Секьюритизация ипотечных активов как механизм развития рынка ипотечного кредитования в России // *Финансы и кредит*. 2024. Т. 30, № 5. С. 858-879.