

УДК 336.7

DOI 10.26118/9204.2025.19.28.007

Полякова Екатерина Юрьевна

Уральский федеральный университет им. первого Президента России Б.Н. Ельцина

Шепелева Екатерина Олеговна

Уральский федеральный университет им. первого Президента России Б.Н. Ельцина

Неранова Екатерина Сергеевна

Уральский федеральный университет им. первого Президента России Б.Н. Ельцина

Ипотечное жилищное кредитование в России как ключевой сегмент банковского кредитования

Аннотация. С наступлением кризисного периода ипотечное жилищное кредитование стало одной из основных движущих сил для российских граждан, которое помогло решить жилищные проблемы многих семей, в том числе и за счет государственного субсидирования. Исследование представляет совокупное изучение вопроса ипотечного кредитования в России в условиях роста цен на недвижимость, высоких процентных ставок и сравнительно низких доходов населения, включая рассмотрение теоретических основ, а также анализ трендов в ипотечном кредитовании за 2021-2024 гг. Результатом стало определение места ипотечного кредитования в банковских продуктах, выявление положительной динамики в кредитовании населения для приобретения жилья, а также основных проблем данного вида кредитования. Сделан вывод о том, что ипотечное жилищное кредитование остается основным экономическим инструментом социальной стабильности.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, ввод жилья, рынок недвижимости, строительство.

Polyakova Ekaterina Yurievna

Ural Federal University named after the first President of Russia B.N. Yeltsin

Shepeleva Ekaterina Olegovna

Ural Federal University named after the first President of Russia B.N. Yeltsin

Neranova Ekaterina Sergeevna

Ural Federal University named after the first President of Russia B.N. Yeltsin

Mortgage lending in Russia as a key segment of bank lending

Abstract. With the onset of the crisis, mortgage lending became a key driver for Russian citizens, helping to resolve housing problems for many families, including through government subsidies. This study presents a comprehensive examination of mortgage lending in Russia under conditions of rising real estate prices, high interest rates, and relatively low household incomes. It also examines the theoretical foundations and analyzes mortgage lending trends for 2021-2024. The study identified the role of mortgage lending in banking products, positive trends in homeownership lending, and the main challenges of this type of lending. It concludes that mortgage lending remains a key economic instrument for social stability.

Keywords: mortgage lending, housing construction, real estate market, construction.

Улучшение жилищных условий граждан России – одна из самых существенных социальных проблем, стоящих перед Российской Федерацией на современном этапе. Достижение уровня развитых стран, например, ЕС, по обеспеченности жильем на одного

человека, стимулирует к обновлению жилищного фонда и ведению работы по расширению доступности жилья.

Ипотечное жилищное кредитование (далее – ИЖК) является одним из самых актуальных механизмов решения данной проблемы. ИЖК выступает одним из наиболее эффективных инструментов привлечения инвестиций в жилищный сектор.

Актуальность работы связана с усилившейся нестабильностью макроэкономической среды, вызвавшей рост цен на недвижимость, высокие процентные ставки и негативные инфляционные ожидания в совокупности со сравнительно невысокими доходами граждан. В сложившейся ситуации ипотечное жилищное кредитование является одним из востребованных банковских продуктов, стимулирующих спрос на рынке недвижимости и в целом всего строительного сектора, связанного также и с иными промышленными секторами.

Кредит играет роль опоры современной экономики, представляет собой неотъемлемую часть экономического развития, а рынок ипотечного кредитования, как один из его видов, способствует созданию более устойчивой банковской системы.

Целью исследования является анализ ипотечного жилищного кредитования в России и определение его места в современной банковской системе.

Методологический инструментарий

Методология исследования включает в себя определение основных понятий, сравнительный анализ, статистическую обработку результатов, горизонтальный и вертикальный анализ.

Информационно-эмпирической базой для исследования являются нормативно-правовые акты, статьи, а также статистические данные банка России и федеральной службы государственной статистики.

Результаты исследования

Ипотечное кредитование регулируется федеральными законами «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ [1] и «О банках и банковской деятельности» от 02.12.1990 № 395-1 [2]. В публикациях российских исследователей Разумовой И.А., Леошиной А.А., Коростылевой Т.С., Благих И.А. выделяются узкая, или упрощенная трактовка ипотечного кредитования, а Старицына А.А., Чинаев Т.В. дают более широкое толкование. На рисунке 1 представлены точки зрения российских исследователей.

Узкая трактовка	Более широкая трактовка
долгосрочный кредит, который предоставляет непосредственно физическому или юридическому лицу какими-либо банковскими организациями под залог недвижимости [14]	предоставление заёмных средств на приобретение, возведение, реконструкцию или иные виды модификации объектов недвижимого имущества, при этом заёмщик передаёт в залог приобретаемое или уже имеющееся у него имущество. В свою очередь, кредитование под ипотеку подразумевает выдачу заёмных средств на любые цели, при этом залогодатель передаёт в залог своё имущество [15]
уникальный вид кредитования, который предполагает предоставление займов под обеспечение недвижимым имуществом, таким как земельные участки, производственные и жилые здания и другие объекты недвижимости [4]	предоставление долгосрочных кредитов специализированными организациями (коммерческие банки, АИЖК, жилищно-потребительские кооперативы и т.д.) под залог недвижимого имущества на строительство или приобретение недвижимости [4]
особый банковский продукт, который позволяет более быстрым способом разрешить жилищный вопрос [6]	финансово-кредитный и инвестиционный инструмент, образующий технологическую систему целевого кредитования приобретения жилищной недвижимости, в основе которой лежит залог недвижимости в качестве обеспечения гарантий возвратности кредитных средств [16]
одна из разновидностей долгосрочного кредитования, выдаваемого под залог земли и другого недвижимого имущества [5]	
кредит, отличающийся рядом особенностей, связанных с необходимостью обеспечения дополнительной защиты прав залогодержателя посредством государственной регистрации залога и его способностью сохранять в течение длительного срока потребительские свойства как объекта недвижимости [3]	

Рисунок 1 – Сущность ипотечного кредитования в определениях российских исследователей

В более полных определениях обозначены учреждения, выдающие ипотечный кредит, представлена характеристика данного инструмента, виды деятельности с недвижимым имуществом в рамках ипотечного кредитования.

В Российской Федерации рынок ИЖК не стоит на месте и становится все более популярным. Согласно Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года ввод нового жилья будет продолжать расти для достижения целевых показателей по обеспеченности жилья на человека до 33,3 кв. м к 2030 году [3]. Соответственно одним из самых простых способов улучшения своих жилищных условий – приобретения нового жилья – будет являться ипотека.

Темпы строительства нового жилья в России в 2023 году, по сравнению с 2022, стали выше на 7,5 % и его ввод составил 110,4 млн м². Данный результат был достигнут за счет развития строительства многоквартирных домов, годовые темпы прироста которого составили 13,8 %, в то время как индивидуального жилищного строительства всего на 2,6 %.

Однако 2024 год показал спад, в первую очередь, из-за сокращения ввода в эксплуатацию многоквартирных домов – спад составил 12 %. Данную тенденцию связывают с тем, что закончился срок льготной ипотеки. Для ИЖС рост остается стабильным – 6,1 % к 2023 году, а за последние 3 года – 26,8 %. Такой прирост можно объяснить интересом к частным домам, а также развитием транспортной доступности совместно с упрощением процесса регистрации недвижимости.

На рисунке 2 представлена динамика ввода жилья в России в 2022-2024 годах.

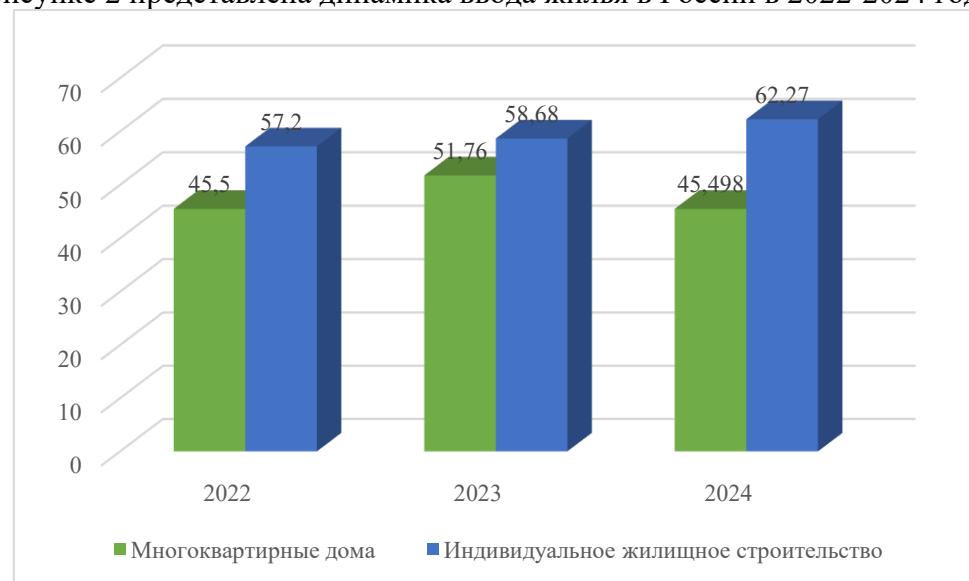


Рисунок 2 – Динамика ввода жилья в РФ, млн кв. м¹

В 2022 году вторичный рынок демонстрировал завидную устойчивость, в то время как первичный рынок был неспокоен. Тем не менее, в конце года цены выросли на обоих рынках. Основной причиной этого стало большое ослабление спроса на первичную недвижимость. В 2023 году драйверами рынка стали сегменты новостроек и строительство частных домов (ИЖС), где распространены льготные программы.

Тенденция роста сохранилась и в 2024 году. Вместе с ростом ключевой ставки и удорожанием строительных материалов (актуально для новостроек), а также отменой ограничения на максимальную ставку по ипотеке, что должно было защитить покупателей от переплаты, росли и цены на недвижимость как на актив доступный далеко не каждому.

¹ Составлено авторами по: [10]

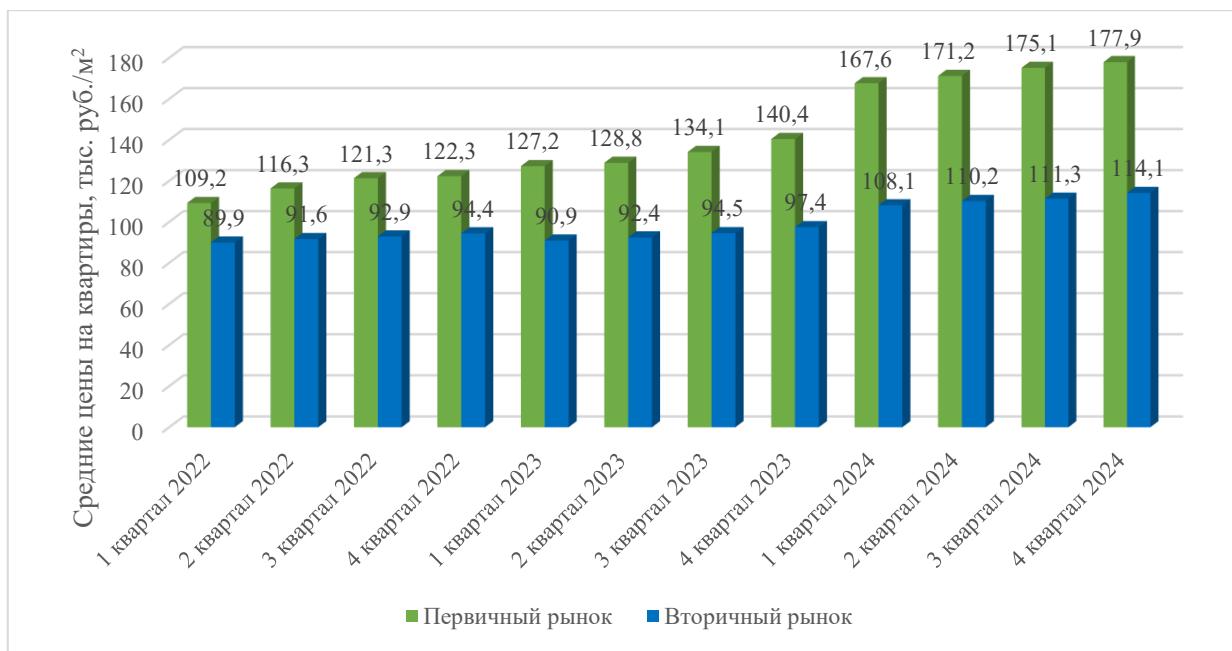
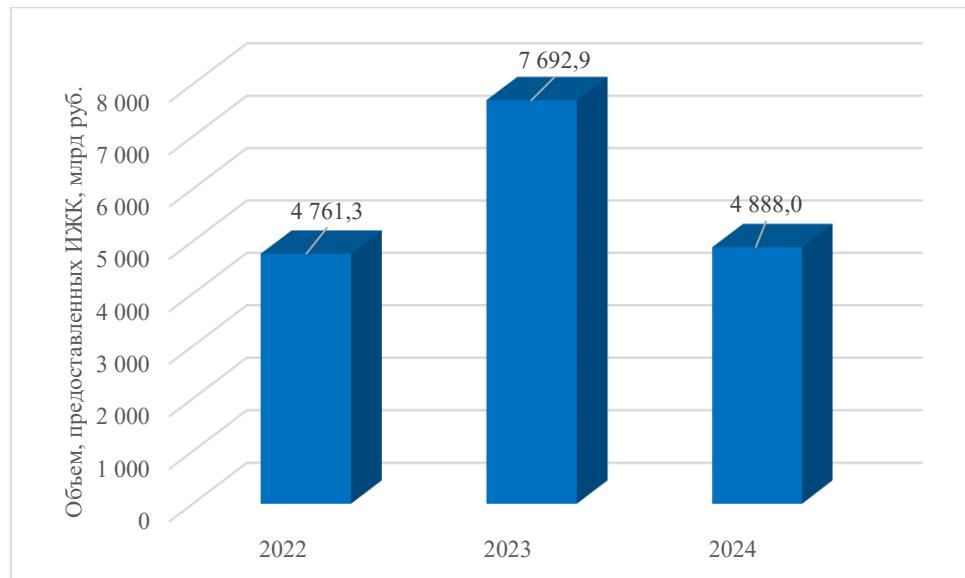


Рисунок 3 – Динамика средних цен на квартиры в РФ в 2022-2024 гг., тыс. руб./кв. м²

Наибольшее снижение объемов ипотечных жилищных кредитов произошло в мае 2022 года, когда после мартовского ажиотажа спрос упал почти в 3 раза. В этот период наблюдалось наибольшее падение спроса со стороны заемщиков после начала СВО. Свою роль также сыграло ужесточение банками условий выдачи ипотеки из-за повышения уровня ключевой ставки в феврале в ответ на усилившиеся макроэкономические риски. Противоположная ситуация произошла в 2023 году, когда повышение ключевой ставки до 12 % в августе 2023 года не снизило спроса на недвижимость, а наоборот выдало рекордные значения в сентябре – 849 297 млн рублей и в октябре – 955 352 млн рублей.

Однако 2024 год практически вернулся на уровень 2022 года – повышение ставки, удорожание квартир снизили спрос на покупку недвижимости. И несмотря на то, что в 2023 году объем, предоставленных ипотечных жилищных кредитов составил 7 692,9 млрд рублей, что является рекордом показателем, рынок жилищного кредитования можно признать перенасыщенным, а объемы роста считать увеличенным благодаря льготному кредитованию.

На рисунке 4 представлена динамика объема, предоставленных ИЖК с 2022 по 2024 года.



² Составлено авторами по: [11]

Рисунок 4 – Объем, предоставленных ипотечных жилищных кредитов в 2022-2024 гг., млрд руб.³

Большая часть ипотечных жилищных кредитов была выдана в Центральном и Приволжском федеральных округах. Северо-Кавказский и Дальневосточный федеральный округа в течении трех лет являлись аутсайдерами, хотя в Дальневосточном федеральном округе действует льготная ипотека под низкий процент, а средняя ставка по ипотеке составила 6,79 % – самая низкая средняя ставка по всей России. На рисунке 5 представлена региональная структура, выданных ИЖК в 2022-2024 годах.

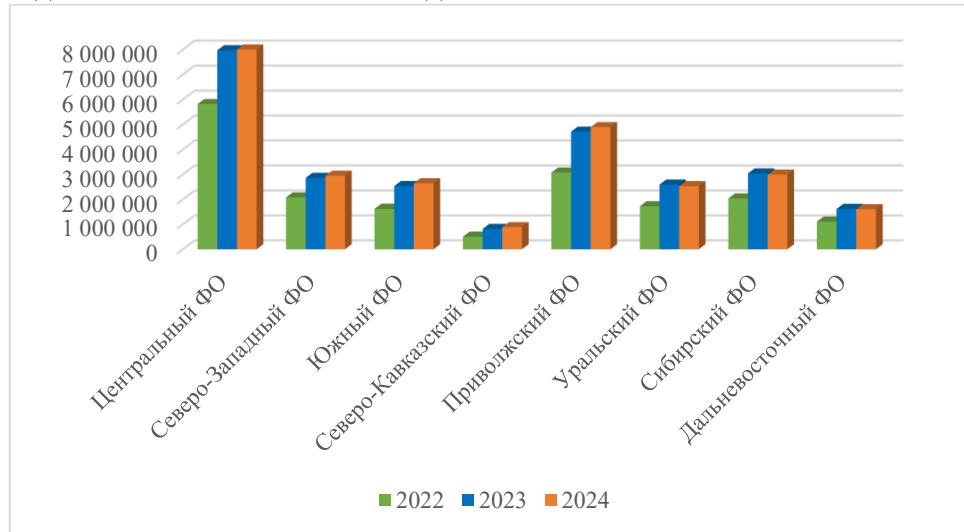


Рисунок 5 – Региональная структура, выданных ипотечных жилищных кредитов в 2022-2024 гг., млн руб.⁴

За последние 3 года наименьшее значение средневзвешенной ставки зафиксировано в июне 2022 года – 6,17 %, за месяц она упала более, чем на 20 %, что связано со снижением спроса из-за начала СВО и снижения ключевой ставки после резкого роста. Наименьшее значение средневзвешенной ставки в 2023 году было в январе – 6,65 %, а в 2024 году в июле до 7,57 %, что можно определить как фактор сезонности.

На рисунке 6 представлена динамика средневзвешенной ставки по ИЖК с 2022 по 2024 года.

³ Составлено авторами по: [12]

⁴ Составлено авторами по: [12]

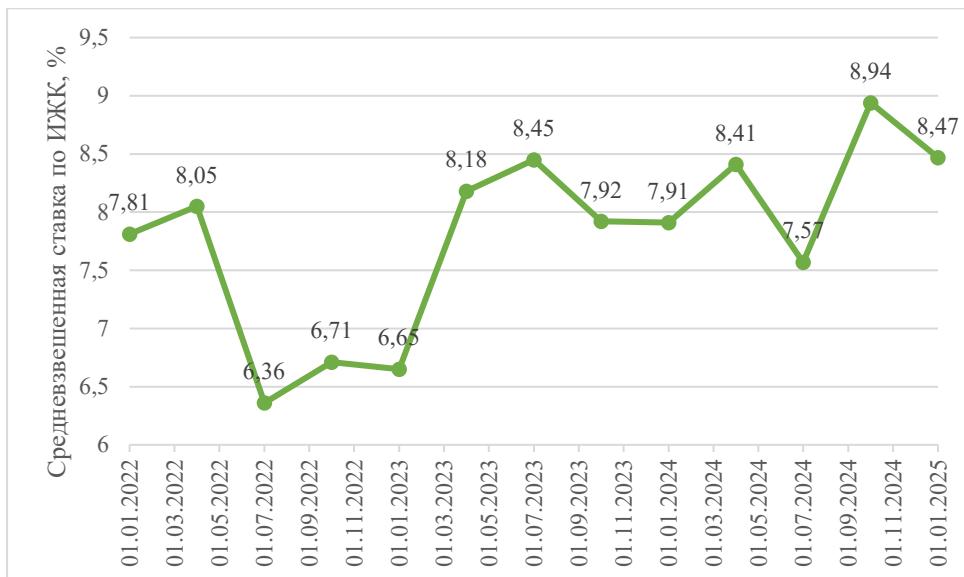
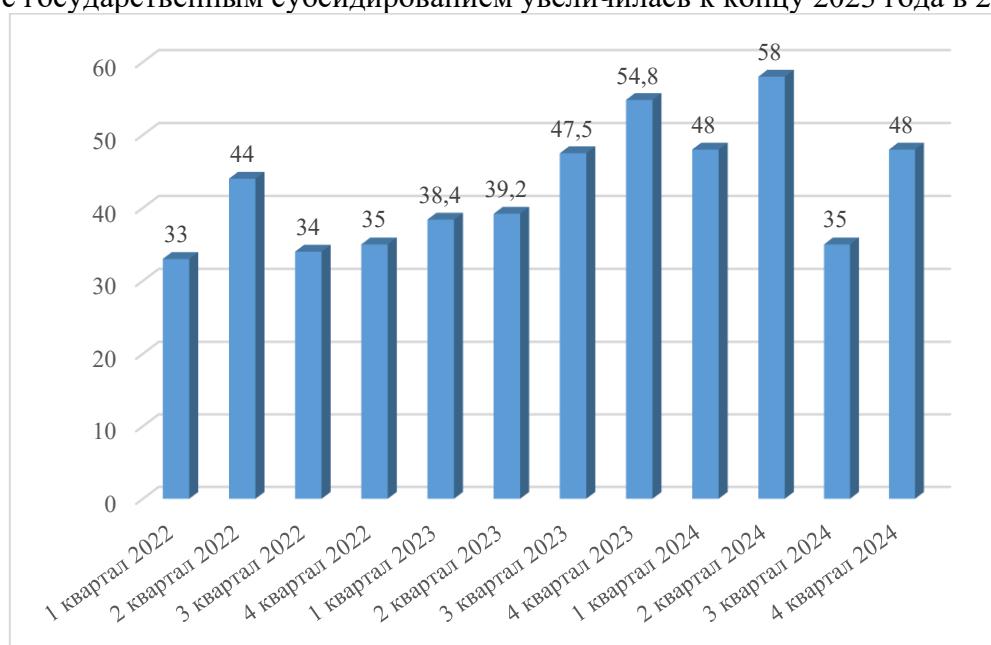


Рисунок 6 – Динамика средневзвешенной ставки по ипотечным жилищным кредитам, %⁵

Представленные данные искажены за счет представления льготной ипотеки: достаточно низкие ставки по сравнению с предложениями банка для обычных граждан.

Первичный сектор продолжал развиваться за счет государственного субсидирования процентных ставок банкам в рамках ранее введенных государственных программ, а также за счет расширения их перечня и изменения условий, таких как: увеличение максимальной суммы льготной ипотеки с 3 до 12 млн рублей и продление до 1 июля 2024 года вместе с семейной ипотекой. Семейная ипотека была распространена на заемщиков с двумя несовершеннолетними детьми. Также, были запущены льготная ипотека для IT-сектора, pilotная программа на индивидуальное жилищное строительство и был утвержден бессрочный характер сельской ипотеки, расширена дальневосточная ипотека и приняты поправки, позволяющие банкам выдавать гибридную ипотеку – сочетающую в себе госпрограмму и собственные программы банков. В результате доля рынка ипотечных программ с государственным субсидированием увеличилась к концу 2023 года в 2 раза.



⁵ Составлено авторами по: [12]

Рисунок 7 – Доля на рынке ИЖК ипотечных программ с государственным субсидированием, %⁶

В 2023 году выдача ипотеки с господдержкой стала рекордной: банки предоставили на сумму 4,7 трлн. рублей – в 2 раза больше, чем в 2022 году. Наиболее активно в 2023 году росла выдача адресных программ – «Семейной ипотеки» и «IT-ипотеки» после изменения их условий. В результате «Семейная ипотека» стала самой популярной программой – ее доля в общем количестве льготных программ достигла 46 %.

В 2024 году наблюдается снижение по объемам кредитования в рамках льготных программ. Наибольшее снижение показала льготная ипотека – 63 %, и единственный рост дальневосточная и арктическая ипотека – 10 %.

На рисунке 8 представлена структура, выданных льготных ипотечных программ.

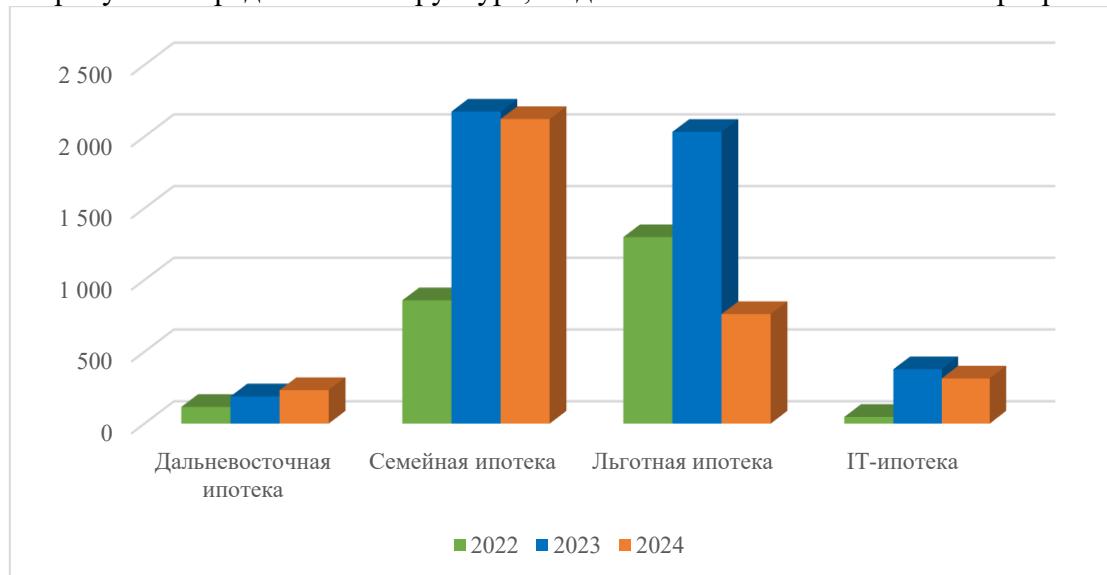


Рисунок 8 – Структура объема, выданных льготных ипотечных программ в разрезе типа программы, млрд руб.⁷

Для анализа банков рассмотрим их рейтинг по объему выдачи ипотечных кредитов (таблица 1).

Таблица 1 – Рейтинг банков по выдаче ипотечных кредитов, млрд руб., %⁸

Место	Банк	2022 год		Банк	2023 год	
		Млрд руб.	2022/2021, %		Млрд руб.	2023/2022, %
1	Сбербанк	4 666,00	81	Сбербанк	2 523,00	-46
2	ВТБ	1 491,00	58	ВТБ	1 006,00	-33
3	Альфа-Банк	388	88	Альфа-Банк	375	-3
4	Банк ДОМ.РФ	254	40	Банк ДОМ.РФ	214	-16
5	Росбанк	145	59	Совкомбанк	156	21
6	Газпромбанк	135	39	ПСБ	134	87
7	Совкомбанк	127	49	Россельхозбанк	102	32
8	Россельхозбанк	77	-4	Т-Банк	55	5

На данные банки приходится 87 % всех выданных кредитов. Сбербанк уменьшил свою долю с 60 % до 52 %, в то время, как ВТБ и Альфа увеличили на 2 % и 3 % свое влияние на

⁶Составлено авторами по [9]

⁷ Составлено авторами по: [9]

⁸ Составлено авторами по: [9]

рынке. Изменение долей происходило по мере адаптации к завершению льготной ипотеки. За 2024 год эти банк выдали около 1,1 млн кредитов, это на 43 % меньше, чем в 2023 году. Сумма выдачи составила 4,7 трлн рублей, что на 2,8 трлн рублей меньше, чем в 2023 году.

Рынок ИЖК характеризуется высокой концентрацией т.е. на долю 10 крупнейших банков приходится около 95% всего рынка [9]. И если здесь это не сильно влияет на рынок недвижимости, то такая проблема как отсутствие реальной конкуренции между застройщиками, в результате чего люди получают искусственно завышенные цены на недвижимость. Устранение данного фактора позволит людям сделать возможным покупку жилья с помощью ипотеки не с такой кредитной нагрузкой, которая есть сейчас.

Еще несколько проблем ИЖК связаны с:

1. Нестабильностью экономической ситуации, сопровождающаяся стагнацией, повышенной инфляцией, безработицей, кризисами и другими форс-мажорными ситуациями во внешней среде, приводит к ужесточению политики банков в сфере кредитования граждан, в частности повышению требований к заемщикам и процентных ставок.

2. Высокими процентными ставками, отражающие не просто текущую ключевую ставку Банка России, но и прогнозную.

Это связано с долгосрочным характером выдаваемого кредита и возможными рисками. Ставки по ИЖК влияют на величину переплаты за недвижимость, иногда процентные выплаты могут достигать стоимости самой недвижимости.

3. Низкой платежеспособностью граждан. Одной из распространенных причин, по которым кредитная организация может отказать в ипотечном жилищном кредите – это недостаточный уровень дохода потенциального заемщика. За 2024 год среднемесячная заработка плата работников в целом по РФ составила 87 952 рублей [10], но не все получают такую зарплату. Многие люди получают гораздо меньшую сумму. При таком доходе получить ипотечный жилищный кредит практически невозможно. Более того, невозможно получение ИЖК без первоначального взноса [6, 13].

Для уменьшения последствий от этих проблем государство принял ряд мер по развитию ИЖК в России. Среди них: развитие законодательства в сфере жилищного строительства, защита интересов заемщиков строящегося жилья, гарантии помощи безработным заемщикам и поддержка семей с детьми, государственные программы поддержки рынка.

Однако ключевой сложностью для российских банков, в том числе и в ипотеке, останется нестабильность потребительских настроений в условиях геополитической неопределенности [17], на что оказать влияние в краткосрочном периоде невозможно.

Заключение

Таким образом, в 2023 году произошло восстановление ипотечного жилищного рынка после его падения, но данный уровень не смог сохранится в 2024 году под воздействие повышения ключевой ставки, роста цен на недвижимость и отмены одной из госпрограмм.

Совокупный ипотечный портфель банковского сектора ежегодно растет: по итогам 2023 года он составил 18 трлн рублей, а 2024 года – 20 трлн рублей. Рейтинг банков показал, что ежегодным лидером по выдаче ипотечных кредитов становится Сбербанк. Рынок ИЖК развивается в основном за счет вторичного сегмента, а в 2023 за счет первичной недвижимости и индивидуального жилищного строительства.

С наступлением кризисного периода ИЖК стало одной из основных движущих сил для российских граждан, которое помогло решить жилищные проблемы многих семей. Это случилось в том числе и за счет государственного субсидирования ИЖК – ежегодно их доля на рынке растет.

Несмотря на то, что существует ряд проблем, которые так или иначе решаются государством, ориентирующиеся на выравнивании ситуации в долгосрочном периоде, ипотечное жилищное кредитование остается основным экономическим инструментом социальной стабильности.

Список источников

1. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ [Электронный ресурс] / Консультант Плюс. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/ (дата обращения 09.10.2025).
2. Федеральный закон «О банках и банковской деятельности» от 02.12.1990 № 395-1 [Электронный ресурс] / Консультант Плюс. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5842/ (дата обращения 09.10.2025).
3. Об утверждении Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года с прогнозом до 2035 года: распоряжение Правительства РФ от 31.10.2022 № 3268-р [Электронный ресурс] / Консультант Плюс. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_430333/ (дата обращения 09.10.2025).
4. Благих И. А., Яковлев А. А. Ипотечное кредитование в Российской Федерации // Проблемы современной экономики. – 2010. – № 3. – С. 227–231.
5. Волков А. А. Ипотечное кредитование: сущность, функции и классификация / А. А. Волков // Вестник академии знаний. – 2020. – №. 3 (38). – С. 324-334.
6. Жилан О.Д., Габриелян М.В. Проблемы и перспективы развития ипотечного жилищного кредитования в РФ // BaikalResearchJournal. – 2022. – Т. 13. – № 4.
7. Коростылева Т.С., Кириллов А.В. Методологические подходы к определению сущности ипотечного кредита и его роли в социально-экономическом развитии общества // Сборник научных трудов вузов России «Проблемы экономики, финансов и управления производством». – 2014. – № 35. – С. 17-24.
8. Леошина А.А. Развитие ипотечного кредитования в России // Наука и образование: Новое время. – 2019. – № 1 (30). – С. 242-245.
9. Официальный сайт Дом.РФ [Электронный ресурс] – URL: <https://дом.рф> (дата обращения 09.10.2025).
10. Официальный сайт Министерства строительства РФ [Электронный ресурс] - URL: <https://www.minstroyrf.gov.ru> (дата обращения 09.10.2025).
11. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс] – URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/10705> (дата обращения 09.10.2025).
12. Официальный сайт Центрального Банка РФ [Электронный ресурс] - URL: <https://cbk.ru>(дата обращения 09.10.2025).
13. Рабаданова Д.А., Алиев Г.Х. Проблемы, препятствующие развитию банковского кредитования физических лиц в условиях экономической нестабильности // Индустриальная экономика. – 2021. – №5.
14. Разумова И.А. Ипотечное кредитование. – М.: Книга по Требованию, 2017. – 304 с.
15. Старицина А. А. Понятие ипотечного жилищного кредитования и его гражданско-правовое регулирование // Молодой ученый. – 2021. – № 9(351). – С. 143-145.
16. Чинаев Т.В. Сущность и роль ипотечного жилищного кредитования в современной экономике / Т.В. Чинаев // Вестник Башкирского университета. – 2006. – Т. 11. – № 4. – С. 79-80.
17. Что происходит с рынком недвижимости и ипотечным рынком: итоги 2022-го и прогноз на 2023 год [Электронный ресурс] // Банки.ру. – URL: <https://www.banki.ru/news/research/?id=10983426> (дата обращения 09.10.2025).

Сведения об авторах

Полякова Екатерина Юрьевна, старший преподаватель, Уральский федеральный университет им. первого Президента России Б.Н. Ельцина, Екатеринбург, Россия.

Шепелева Екатерина Олеговна, магистр, Уральский федеральный университет им. первого Президента России Б.Н. Ельцина, Екатеринбург, Россия.

Неранова Екатерина Сергеевна, бакалавр, Уральский федеральный университет им. первого Президента России Б.Н. Ельцина, Екатеринбург, Россия.

Information about the authors

Polyakova Ekaterina Yurievna, Senior Lecturer, Ural Federal University named after the first President of Russia B.N. Yeltsin, Ekaterinburg, Russia.

Shepeleva Ekaterina Olegovna, Master degree student, Ural Federal University named after the first President of Russia B.N. Yeltsin, Ekaterinburg, Russia.

Neranova Ekaterina Sergeevna, Bachelor, Ural Federal University named after the first President of Russia B.N. Yeltsin, Ekaterinburg, Russia.