

УДК 336

DOI 10.26118/2523.2025.58.19.026

Рабаданова Джамиля Аминулаевна,
Дагестанский государственный университет

Анализ динамики развития рынка ипотечного кредитования в РФ

Аннотация. Актуальность темы исследования обусловлена значимостью ипотечного кредитования в развитии строительной индустрии, которая относится к системообразующей отрасли экономики страны, а также обеспечивает решение важных для граждан проблем, связанных с улучшением жилищных условий. В современных условиях ипотечный рынок выступает наиболее значимой частью кредитного рынка страны, учитывая масштабы аккумулируемых на этом рынке кредитных ресурсов банков. В статье проведен анализ динамики рынка ипотечного кредитования в России, выявлены проблемы и сложившиеся тенденции развития. Сделан вывод о нарастании проблемной задолженности по ипотеке и снижении качества ипотечных портфелей российских банков в современных условиях. Таким образом недооценка рисков со стороны заемщиков приводит к увеличению проблемной задолженности по ипотеке и к снижению качества ипотечных портфелей банков.

Ключевые слова: банковский сектор, ипотечное кредитование, господдержка, льготные программы.

Rabadanova Jamilya Aminulayevna
Dagestan State University

Analysis of the dynamics of the mortgage lending market in the Russian Federation

Annotation. The relevance of the research topic is due to the importance of mortgage lending in the development of the construction industry, which belongs to the backbone sector of the country's economy, as well as provides solutions to important problems for citizens related to improving housing conditions. In modern conditions, the mortgage market is the most significant part of the country's credit market, given the scale of banks' accumulated credit resources in this market. The article analyzes the dynamics of the mortgage lending market in Russia, identifies problems and current development trends. The conclusion is made about the increase in problem mortgage debt and the decrease in the quality of mortgage portfolios of Russian banks in modern conditions. Thus, underestimating the risks on the part of borrowers leads to an increase in problematic mortgage debt and a decrease in the quality of banks' mortgage portfolios.

Keywords: banking sector, mortgage lending, government support, preferential programs.

Ипотечное кредитование в современных условиях вносит весомый вклад в формирование кредитных портфелей российских банков, а в розничном кредитном портфеле банковского сектора РФ его доля за прошедшие 6-7 лет неуклонно увеличивалась, вытесняя до недавнего времени самый востребованный среди населения кредитный продукт – потребительский кредит.

Рост благосостояния российских граждан диктует необходимость в формировании комфортной жилищной среды, самой значимой частью которой является улучшение жилищных условий. Поэтому в последние годы на повестке дня россиян, как долгосрочной цели повышения уровня жизни домохозяйств является покупка жилья, соответствующего запросам комфорtnого проживания. В реализации данной цели главенствующую роль играет ипотечное кредитование.

Проанализируем тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России. Для начала определим место ипотечного кредитования в розничном кредитном портфеле российских банков (рис. 1).

Как свидетельствуют данные, приведенные на рисунке 1, за прошедшие 7 лет доля ипотечного кредитования в структуре розничного кредитного портфеля банковского сектора РФ увеличилась с 44,2% до 54,4%. В процентном выражении рост составил 10,2%. Если до начала 2023 года ипотечное кредитование составляло менее половины розничного кредитного портфеля банков, то с 2023 года оно превышает эту величину.

Следовательно, ипотечное кредитование в современных условиях вносит весомый вклад в расширение кредитных операций банков и обеспечивает рост маржинального дохода кредитных организаций.

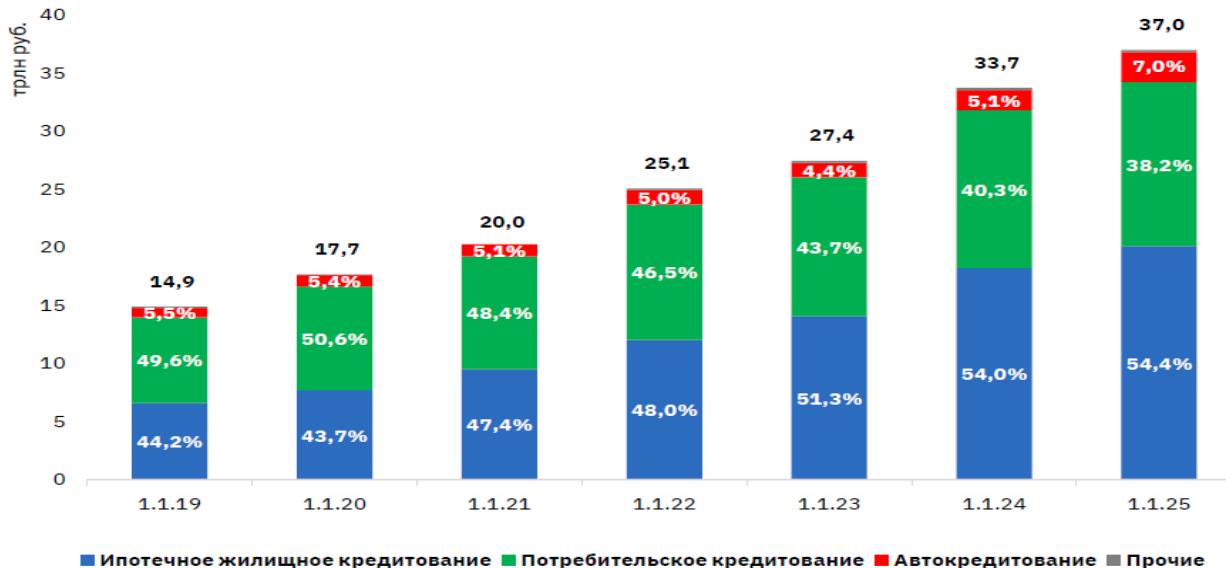


Рис. 1. Динамика задолженности по кредитам физических лиц в разрезе видов кредитования [2]

Остановимся более подробно на динамике ссудной задолженности по ипотечным кредитам банковского сектора РФ (рис. 2).

Как видно из данных рисунка 2, ипотечное кредитование устойчиво набирало обороты. За прошедшие 7 лет ипотечный портфель банков вырос с 6,6 трлн. руб. до 20,1 трлн. руб., в абсолютном выражении прирост составил 13,5 трлн. руб., а в относительном более чем в 3 раза.

Наиболее активная фаза его роста приходится на период 2020–2023 гг. Смягчение денежно-кредитной политики Банка России в период пандемии и меры государственной поддержки по введению льготных программ ипотечного кредитования способствовали росту ипотечных кредитных портфелей банков.

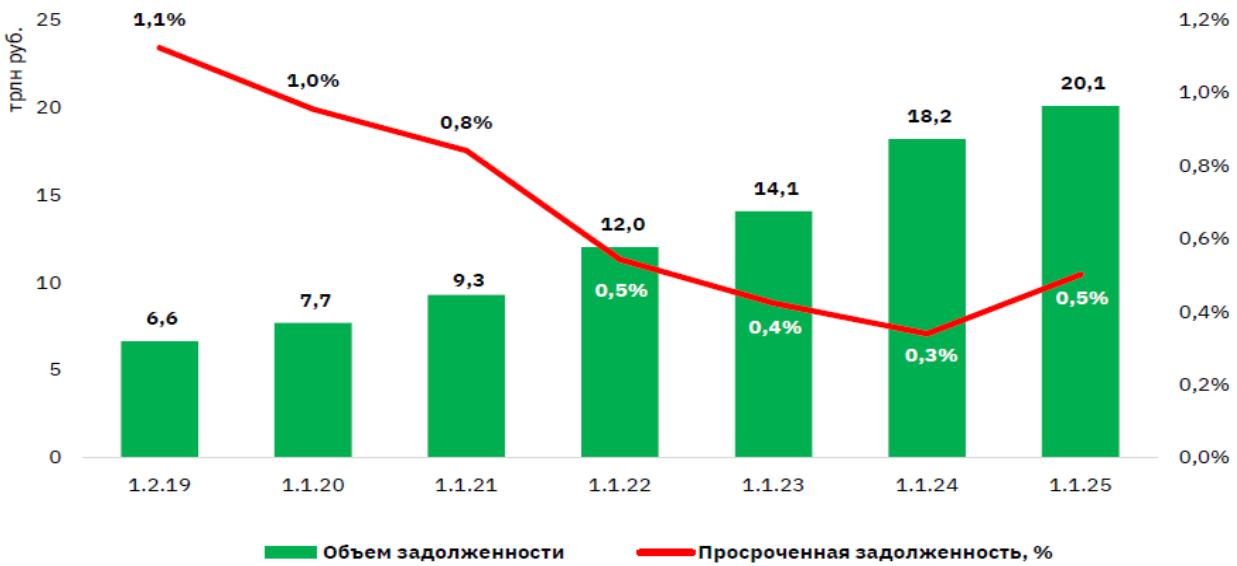


Рис. 2. Динамика ссудной задолженности по ипотечным кредитам [2]

Пик кредитной активности населения пришелся на второй квартал 2024 г. Данная ситуация связана с тем, что с 1 июля завершалось действие массовой льготной ипотеки с господдержкой и планировались изменения программы семейной ипотеки. В результате большинство граждан устремилось реализовать свои возможности на приобретение жилья на льготных условиях. Для сравнения портфель ипотечного жилищного кредитования в первом полугодии 2024 г. увеличился на 31,6% по отношению к аналогичному периоду 2023 г.

Вместе с тем следует отметить, что пик продаж в рамках ипотеки с господдержкой в сегменте первичного рынка жилья пришелся на июнь месяца 2024 г., несмотря на принятие Банком России более жестких мер макропруденциального регулирования, так как данный период совпал с завершением льготной программы кредитования.

В целом динамика ипотечного кредитования, предоставленного по льготной ипотеке с господдержкой, находится в прямой зависимости от изменения цен на жилье на рынке первичной недвижимости (рис. 3).



Рис. 3. Динамика цен на недвижимость [3]

Как видно из рисунка 3, в анализируемом периоде ценовой разрыв между первичным и вторичным рынком в условиях массового использования льготной ипотеки существенно увеличился. Так, если в 2018 г. он составлял 21,8% в пользу первичного рынка недвижимости, то на конец 2024 г. он возрос до 54,1%.

Следует отметить, что сокращение льготных ипотечных программ с господдержкой приведет к поступательному снижению стоимости квадратных метров в сегменте первичного рынка и к постепенному сглаживанию ценовых колебаний между первичным и вторичным рынком.

Чрезмерный рост ипотечного кредитования приводил к накоплению кредитных рисков банков в особенности по кредитам с минимальным первоначальным взносом,

практика выдачи которых была широко распространена банками для оживления ипотечного рынка. В дополнение к банкам застройщики также запустили собственные льготные программы от застройщика, что практически при нулевых ставках и высокой стоимости жилья еще больше усугубило раздувание ипотечного портфеля банков. В результате уровень долговой нагрузки граждан существенно увеличился, что привело к концентрации рисков ипотечного кредитования банков.

Учитывая данную ситуацию Банк России ужесточил условия выдачи ипотеки, увеличив требования к первоначальному взносу, а также по показателю долговой нагрузки граждан. В результате макропруденциальных надбавок и ограничений кредитные организации ограничили предоставление кредитов заемщикам с уровнем долговой нагрузки ниже 50%.

Существенных изменений следовало ожидать и по условиям ипотечного кредитования. В частности, ужесточения ипотечных заявок со стороны банков привели к уменьшению среднего размера ипотечной ссуды на 20% до 3,82 млн. руб. Средний срок ипотечного кредита, предоставленного заемщикам сократился на 3 года и 3 месяца.

Следовательно, отмена массовой льготной ипотеки с господдержкой привела к сжатию спроса на кредиты для приобретения жилья в новостройках. А нынешняя политика ужесточения со стороны банков одобрения заявок на предоставление ипотеки приведет к дальнейшему спаду спроса со стороны заемщиков на ипотечное кредитование.

Завершение льготной ипотеки с господдержкой и исчерпание лимитов по действующим программам семейной ипотеки и ИГ-ипотеке послужило снижению кредитной активности заемщиков и сдерживанию роста кредитных портфелей банков. В результате темпы роста ипотечного портфеля банков существенно замедлились с начала 2024 г. По итогам 2024 года совокупный ипотечный портфель банков составил 20,1 трлн. руб. и с начала года он увеличился на 10,4%.

Таким образом, совместные меры Банка России в рамках макропруденциального регулирования и Правительства РФ в рамках государственной поддержки льготной ипотеки принесли ожидаемые результаты, а именно темпы роста ипотечного кредитного портфеля банков замедлились.

Существенное воздействие на замедление темпов роста ипотечных портфелей банков на начало 2025 г. оказало сворачивание программы льготной ипотеки с господдержкой. В результате, если годовой прирост ипотечного портфеля банков в 2023 году составил 34,5%, то по итогам 2024 г. всего лишь 13,4%. Данный прирост был обеспечен в основном за счет «Семейной ипотеки». Завершение массовой ипотеки с господдержкой выдвинуло на первый план «Семейную ипотеку», доля которой в сегменте льготного кредитования составляет на сегодняшний день 90%. (рис. 4).

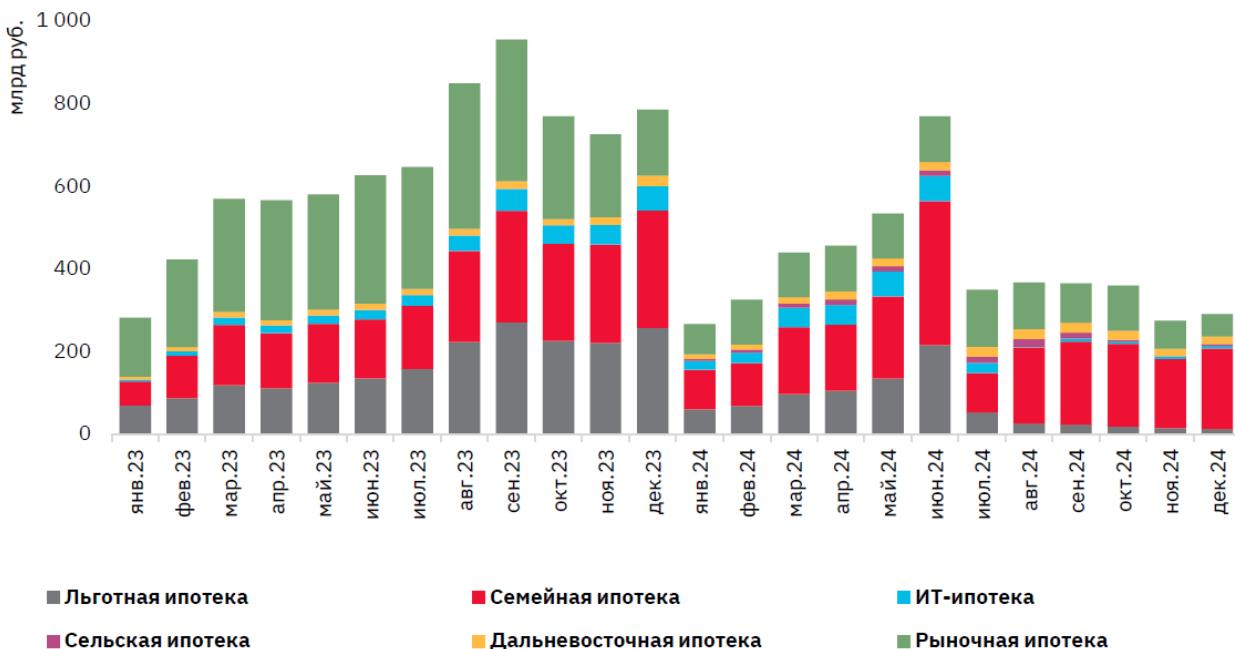


Рис. 4. Объем предоставленных кредитов в рамках льготных программ и рыночной ипотеки [2]

На замедление темпов роста ипотечных портфелей банков на начало 2025 года также оказало влияние уменьшение объемов досрочного погашения ранее выданных ипотечных кредитов со стороны заемщиков. На фоне роста инфляционных ожиданий в экономике с конца 2023 года и 2024 году регулятор повысил ключевую ставку до 21%, что привело к пересмотру процентных ставок по вкладам в сторону увеличения. В результате заемщики стали активно размещать высвобождаемые денежные активы на срочные депозиты до 3 месяцев, так как по ним банки предлагали максимально высокие процентные ставки, вместо ускоренного сокращения объема ссудной задолженности. Данная ситуация существенно сократила кредитный потенциал банков для последующего ипотечного кредитования, о чем свидетельствуют количество и объемы предоставленных ипотечных ссуд. Так, в 2024 году банки выдали на 43% меньше ипотечных кредитов в количественном измерении и на 40% в денежном выражении по сравнению с 2023 годом.

В начале 2025 года было зафиксировано самое минимальное за анализируемый период количество ипотечных договоров с застройщиками с использованием эскроу-счетов, денежный эквивалент которых составил 20,4 млрд руб. Понижательная динамика отмечается в течение квартала, и по оценкам экспертов продолжиться, чему способствуют высокие рыночные ставки на ипотечном рынке, сбивающие спрос на ипотеку у россиян.

Ипотечные обязательства по-прежнему составляют львиную долю долговой нагрузки домохозяйств: 55% всех обязательств заемщика приходится на ипотечные кредиты. Вместе с сжатием кредитных портфелей банков отмечается незначительное ухудшение их качества. Ипотечные заемщики всегда относились к самой дисциплинированной категории. Однако по итогам 2024 года уровень просроченной ипотечной задолженности вырос по сравнению с 2023 г. с 0,3% до 0,5% в структуре совокупного ипотечного портфеля банков. А ее объем увеличился на 57,4% и на начало 2025 г. достиг 96,4 млрд руб.

Тревожной тенденцией стал опережающий рост просроченной ипотечной задолженности по сравнению с ростом объема совокупного ипотечного портфеля кредитных организаций. Так, прирост просроченной задолженности составил за прошедший год 57,4%, тогда как совокупный ипотечный портфель банков вырос всего лишь на 10,4%. Данная тенденция продолжила нарастать и в первом квартале 2025 г. Сложившаяся ситуация объясняется ужесточением условий предоставления и обслуживания ипотечных кредитов для заемщиков.

Таким образом, действие льготной ипотеки с господдержкой стимулировало спрос на ипотечные кредиты. Однако по ее завершении большинство россиян не смогли адекватно оценить свои финансовые возможности и стали заключать ипотечные договоры по рыночным ставкам, неподлежащие рефинансированию. Следовательно, недооценка рисков со стороны заемщиков привела к увеличению проблемной задолженности по ипотеке и к снижению качества ипотечных портфелей банков.

Список источников

1. Аниканова В.В. Современное состояние и проблемы развития ипотечного жилищного кредитования в РФ // Форум молодых ученых. – 2024. – № 1(89). – С. 8-16.
2. Банковская система и национальная экономика: новая архитектура взаимодействия для достижения целей 2030 // Информационно-аналитическое обозрение Ассоциации банков России. – 2025. – апрель. URL: https://asros.ru/upload/iblock/a90/2t16r2em0t9v35mzea438fnk1qlv5h2m/AB_broshyura_N9_v.1.1_WEB-2_.pdf (дата обращения 25.10.2025).
3. Банки и экономика в цифрах и графиках // Аналитический сборник Ассоциации банков России. – 2024. – № 4 (11). URL: https://asros.ru/upload/iblock/b9e/jw8idpy9lxe52oxufjduh3fmjjbbs4b0/Banki-i-ekonomika_III-kv.-2024_.pdf (дата обращения 25.10.2025).
4. Бережных О.М. Состояние и тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России // Естественно-гуманитарные исследования. – 2025. – № 1(57). – С. 466-471.
5. Обухова Н.И. Успешный опыт ипотечного кредитования // Форум. Серия: Роль науки и образования в современном информационном обществе. – 2024. – № S3(32). – С. 2-4.
6. Попова Е.М. Анализ рынка ипотечного кредитования и тенденции его развития в современных условиях // Банковское дело. – 2024. – № 6. – С. 27-31.
7. Пшеницин А.В. Перспективы развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации // Вестник Академии управления и производства. – 2024. – № 3. – С. 95-101.

Сведения об авторе

Рабаданова Джамиля Аминулаевна, к.э.н., доцент кафедры «Финансы и кредит» ФГБОУ ВО «Дагестанский государственный университет», Махачкала, Россия

Information about the author

Rabadanova Jamilya Aminulayevna, Candidate of Economics, Associate Professor of the Department of Finance and Credit Dagestan State University, Makhachkala, Russia