

УДК 336.77:332.8

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ.

Заикина Софья Алексеевна,

Студент

ФГБОУ ВО «Уральский государственный университет путей сообщения»

Научный руководитель: Селина Ольга Викторовна,

доцент кафедры «Экономика транспорта»

Аннотация: В статье рассматривается экономическая сущность ипотечного кредитования, его функции и роль в решении жилищной проблемы. Анализируется динамика российского ипотечного рынка в 2023–2025 годах: объём выдачи, темпы роста портфеля, доля просроченной задолженности, структура кредитования по типам программ и видам недвижимости. Исследовано влияние государственных льготных программ на доступность жилья и строительную отрасль. Выявлены ключевые риски, включая региональную неоднородность и зависимость рынка от мер государственной поддержки. Сделаны выводы о необходимости совершенствования адресных ипотечных инструментов и развития альтернативных механизмов повышения доступности жилья.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, ипотечный портфель, льготная ипотека, ключевая ставка, доступность жилья, строительная отрасль, просроченная задолженность.

MORTGAGE LENDING: CURRENT STATE AND DEVELOPMENT PROSPECTS.

Selina Olga Viktorovna,

Associate Professor, Department of Transport Economics
Ural State University of Railway Transport

Zaikina Sofia Alekseevna,

Student
Ural State University of Railway Transport

Scientific adviser: Selina Olga Viktorovna

Associate Professor, Department of Transport Economics

Annotation: The article examines the economic essence of mortgage lending, its functions and role in solving the housing problem. The dynamics of the Russian mortgage market in 2023–2025 are analyzed: lending volumes, portfolio growth rates, share of overdue debt, structure of lending by program types and real estate categories. The impact of government subsidized mortgage programs on housing affordability and the construction industry is investigated. Key risks are identified, including regional heterogeneity and the market's dependence on state support measures. Conclusions are drawn on the need to improve targeted mortgage instruments and develop alternative mechanisms for increasing housing affordability.

Keywords: mortgage lending, mortgage portfolio, subsidized mortgage, key rate, housing affordability, construction industry, overdue debt.

Ипотечное кредитование представляет собой довольно сложный экономико-правовой институт, который занимает центральное место в решении жилищной проблемы населения. Он выступает одновременно финансовым продуктом и инструментом социальной политики государства, так как ипотека выполняет инвестиционную, социальную, финансовую и стимулирующую функции для регулирования рынка жилья. Она создаёт мультипликативный эффект в экономике, воздействуя не только на

банковский сектор, но и на строительную отрасль, производство стройматериалов, рынок недвижимости и сферу услуг. Правовое регулирование ипотечных отношений в Российской Федерации носит многоуровневый характер: базовые положения закреплены в Гражданском кодексе и Федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)», а существенную роль играют нормативные акты Банка России, устанавливающие макропруденциальные требования к ипотечному кредитованию [1].

Современный этап развития российского ипотечного рынка характеризуется глубокой структурной трансформацией, вызванной отменой массовой льготной ипотеки в середине 2024 года и переходом к адресным программам государственной поддержки. Если в 2023 году рынок демонстрировал ажиотажный рост, то по итогам 2024 года рост замедлился до 13,4%, а в 2025 году составил около 7,8%. Объем новых выдач сократился примерно на 9% по сравнению с предыдущим годом, причём основное падение пришлось на рыночный сегмент, сжавшийся на 36%, тогда как льготные программы показали незначительный рост [2].

Структура ипотечного рынка в 2025 году приобрела ярко выраженную зависимость от государственных инструментов. По данным Банка России и аналитических агентств, более 75% объёма выдач обеспечили программы с государственным участием, среди которых доминирует «Семейная ипотека» (свыше 69% всех кредитов). Доля рыночных программ сократилась до 24%, что стало прямым следствием высокой ключевой ставки, удерживавшей ставки по стандартным ипотечным продуктам на уровне 21–23%. В сегменте приобретаемой недвижимости лидируют новостройки, на которые приходится около 60% объёма выданных кредитов; это объясняется тем, что большинство льготных программ ориентировано именно на первичный рынок [3].

Государственные программы льготного ипотечного кредитования сыграли двойственную роль. С одной стороны, субсидирование процентных ставок позволило миллионам семей улучшить жилищные условия в период нестабильности и высоких рыночных ставок, это поддержало строительную отрасль, обеспечило стабильное финансирование проектов. С другой стороны, искусственное стимулирование спроса привело к ускоренному росту цен на недвижимость, особенно на новостройки, и сформировало значительный разрыв в стоимости между новостройками и вторичным жильём. С этим начался рост числа просрочек по ипотечному кредитованию, из-за высокой ставки ЦБ и сложных макроэкономических условий, население всё сложнее выплачивать взносы на недвижимость. В связи с этим, ужесточение правил выдачи льготой ипотеки и сокращения спроса на неё, заставило застройщиков адаптироваться: развивать собственные программы субсидирования, предлагать рассрочки и пересматривать маркетинговые стратегии. К сожалению, это лишь ослабило перегрев рынка недвижимости, заставив застыть многие проекты из-за своей нерентабельности.

Объем выдачи ипотеки демонстрирует высокую степень неоднородности рынка. Основной объём выдач концентрируется в крупнейших агломерациях, таких как Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Краснодарский край, тогда как в большинстве субъектов Российской Федерации масштабы кредитования значительно ниже, при этом цены на жильё всё так же растут [4]. Адресные программы, такие как «Дальневосточная и арктическая ипотека», лишь частично компенсируют этот дисбаланс [5]. В будущем это может привести к «лопнувшему пузырю», который активно надувается в данный момент.

Таким образом, Российский ипотечный рынок в настоящий момент находится в фазе адаптации к новым условиям. Ключевыми рисками выступают высокая зависимость от государственной поддержки,

потенциальный рост просроченной задолженности в случае ухудшения макроэкономической конъюнктуры, а также углубление региональной асимметрии. Перспективы развития связаны с совершенствованием адресных ипотечных программ, постепенным восстановлением рыночного сегмента по мере смягчения денежно-кредитной политики и развитием альтернативных инструментов повышения доступности жилья, включая рынок арендного жилья и жилищно-строительные кооперативы. Комплексный учёт как монетарных, так и немонетарных факторов позволит обеспечить устойчивый рост ипотечного рынка без накопления системных рисков.

Список использованной литературы

1. Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/ (дата обращения: 16.05.2026).
2. Центральный банк Российской Федерации. Обзор рынка ипотечного жилищного кредитования (ноябрь 2025). – М.: Банк России, 2025. – [Электронный ресурс] // Официальный сайт Банка России. – URL: <https://www.cbr.ru> (дата обращения: 16.05.2026). *(Примечание: точный URL аналитического обзора может быть размещен в соответствующем разделе сайта ЦБ РФ).*
3. Frank RG. Ипотека. Итоги 2025 года [Электронный ресурс] // Frank Research Group. – 2025. – URL: <https://frankrg.com/news/ipoteka-itogi-noyabrya-2025-goda> (дата обращения: 16.05.2026).
4. Рынок индивидуального жилищного строительства России: итоги 2025 года и прогнозы на 2026 [Электронный ресурс] // ДОМ.ТЕХНОНИКОЛЬ: [сайт]. – 2026. –

URL: <https://dom.tn.ru/blog/rynok-individualnogo-zhilishchnogo-stroitelstva-rossii-itogi-2025-goda-i-prognozy-na-2026/> (дата обращения: 16.05.2026).

5. Дальневосточная и арктическая ипотека [Электронный ресурс] // ДОМ.РФ: [сайт]. –

URL: <https://xn--d1aqf.xn--plai/mortgage/dalnevostochnaya-ipoteka/> (дата обращения: 16.05.2026).