

Тенденции на рынке ипотеки: льготные программы, первичная и вторичная недвижимость

Брешко Алёна Ивановна

Илюхина Виктория Дмитриевна

Литвякова Юлия Павловна

Сергеева Полина Вячеславовна

Толстов Даниил Алексеевич

Червякова Софья Алексеевна

2 курс, банковское дело

Среднерусский институт управления – филиал РАНХиГС

Научный руководитель: Макеева Алёна Игоревна

Преподаватель

Среднерусский институт управления – филиал РАНХиГС

Аннотация: Для каждого гражданина России важен жилищный вопрос. В связи с ростом цен на недвижимость, приобретение его за личные накопления что на первичном рынке, что на вторичном, достаточно редкий случай. В нынешних условиях процентных ставок по ипотеке купить квартиру или дом в кредит, также невыгодно. Для решения социальных и экономических проблем государство предлагает свою помощь в виде льготных ипотечных программ.

Ключевые слова: господдержка, статистика льготных ипотек, анализ первичного и вторичного рынка, процентная ставка.

1. Что собой представляет ипотека?

Ипотека остаётся одним из наиболее востребованных видов кредитования: она даёт возможность купить жильё по льготной ставке благодаря государственным программам поддержки. Выделяют два основных типа ипотечного кредитования:

1. Традиционная ипотека - предполагает классические условия: фиксированную процентную ставку и длительный срок погашения.
2. Льготная ипотека - доступна для целевых аудиторий по сниженной процентной ставке на определенных условиях государственной программы.

В данной статье представлены условия и анализ видов ипотечного кредитования с государственной поддержкой, сравнение первичного и вторичного рынка, а также общий анализ льготных программ.

2. Государственные программы по ипотеке

2.1. Семейная ипотека

В целях поддержки молодых семей, многодетных семей, а также семей, в которых есть ребенок с инвалидностью, с 1 января 2018 года была запущена государственная

программа «Семейная ипотека». В сложившейся ситуации с процентной ставкой по жилищному кредитованию гражданам в связи с рождением ребенка тяжело приобрести комфортабельную недвижимость даже в ипотеку. По всему миру наблюдается демографический кризис, в том числе и в России, государству необходимо также заинтересовать молодое поколение созданием отдельной ячейки общества.

Процентная ставка по семейной ипотеке остается стабильной на протяжении 2024-2025 гг. и составляет 6%. Также, если обратиться к рис. 1, можно заметить, что разница между 2024 годом и первым полугодием 2025 года невелика. Ведь состояние количества и объема выдач кредита по этой госпрограмме, известное за 2025 равняется половине статистических данных за полный 2024 год. Так как 3 квартал еще не окончился, судить о прогрессе семейной ипотеки сложно. Вероятнее всего либо показатели жилищного кредитования после окончания 2025 года совпадут с 2024 годом, либо окажутся незначительно больше.

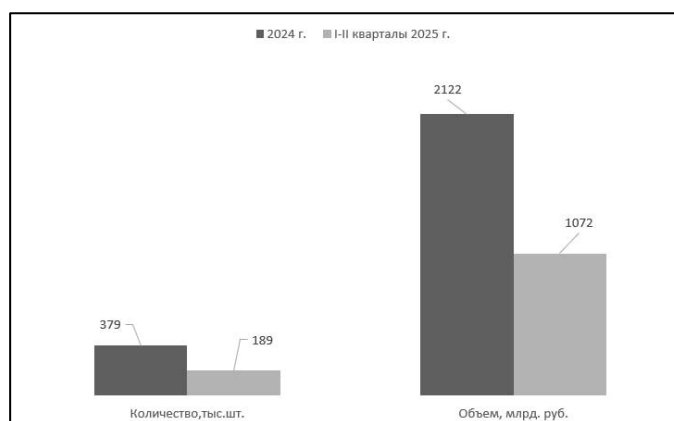


Рисунок 1 - Сравнение статистических данных по семейной ипотеке за 2024 год и I-II квартал 2025 года [4, 5]

2.2. IT-ипотека

IT-ипотека - это государственная программа жилищного кредитования, направленная на поддержку специалистов в сфере информационных технологий. Процентная ставка составляет 6% годовых и действует только на сумму до 9 млн рублей. Данную ипотеку могут получить люди в возрасте от 18 до 50 лет, при условиях непрерывного стажа работы - от 3 месяцев, а также заработной платы 90-150 тыс. руб.[6]

В рис. 2 представлена количественная характеристика выданных ипотечных кредитов по программе IT-ипотека. Она показывает то, что в 2025 году количество предоставленных ипотечных кредитов ниже в 6,8 раз в сравнении с 2024 годом, а сумма в 10,8 раз меньше. Это можно обосновать тем, что требования по получению IT-ипотеки изменились. Отменено её получение в Москве или Санкт-Петербурге, ставка увеличилась с 5% до 6%, стал обязательным статус компании, получающей налоговые льготы. На основе представленной количественной характеристики можно сделать вывод, что данный вид льготной ипотеки

хорошо себя зарекомендовал, однако введенные изменения оказали значительное влияние на объемы и количество выдач.[5]

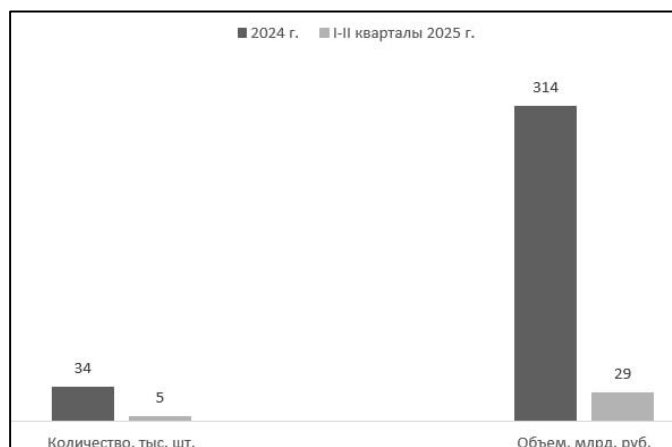


Рисунок 2. Количественная характеристика выданных ипотечных кредитов по программе «IT-ипотека» [4, 5]

Предоставление льготной ипотеки для специалистов в сфере IT необходимо, так как эта мера поможет удержать кадры в стране и развивать информационную и смежную с ней сферы. Главная причина поддержки данного сегмента специалистов обусловлена их уходом и переселением в другие страны. Целью же, является удержание и успешное интеграция отучившихся специалистов на территории Российской Федерации в отечественные компании. IT-специалисты уезжали из России из-за различий в заработной плате других стран, а также из-за отсутствия поддержки: жилищной, социальной и т.д.

Постепенно количество специалистов в данной сфере становилось всё меньше. Именно поэтому, государство и разработало соответствующую программу по поддержке специалистов IT-сферы. Она облегчит получение недвижимости и закрепление специалистов.

Регионы IT-ипотеки

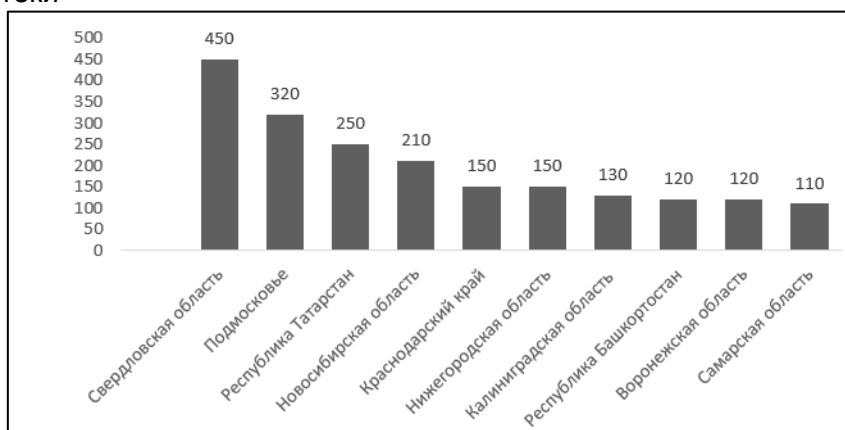


Рисунок 3. Региональная статистика объема выдач IT-ипотеки [2]

Проанализировав статистику выдачи IT-ипотеки между регионами, можно сказать, что виднеется значительное перераспределение спроса в пользу регионов. То есть до модернизации программы около 50% выдач приходилось на Москву и Санкт-Петербург,

теперь же основная доля переходит на другие регионы. В числе регионов, можно выделить лидера по объему выдачи ипотечного кредитования (рост в 3 раза) – Свердловскую область. Это можно связать с развитием IT-инфраструктуры и благоприятным социально-экономическим условием региона. Также характерен существенный рост в Подмосковье, Республике Татарстан, Новосибирской области и Краснодарском крае.

Доля данной госпрограммы в общем числе льготных ипотек снизилась с 6% 2024 года до 4% за I-II квартал 2025 года. Население Москвы и СПб значительно превышает население регионов, а большинство востребованных IT-специалистов с высокой заработной платой приходятся на данные города. В силу изменения условий данного ипотечного кредитования спрос уменьшился. Присутствует вероятность того, что в последующих годах он стабилизируется и даже начнет прогрессировать. Ведь большая часть молодого поколения, окончившая общеобразовательные учреждения, обучаются на IT-специальностях.

2.3. Сельская ипотека

Сельская ипотека предполагает собой льготное ипотечное кредитования по процентной ставке 0,1-3% на срок до 25 лет и на максимальную сумму 6 млн. руб. для одного человека, для созаемщиков – 12 млн. руб. Главным условием является приобретение жилья в городах и населенных пунктах с численностью населения до 30 тыс. чел. Данная господдержка создана для привлечения населения в сельские местности, дабы развить их инфраструктуру, поддерживать схожий уровень жизни по всей территории страны.

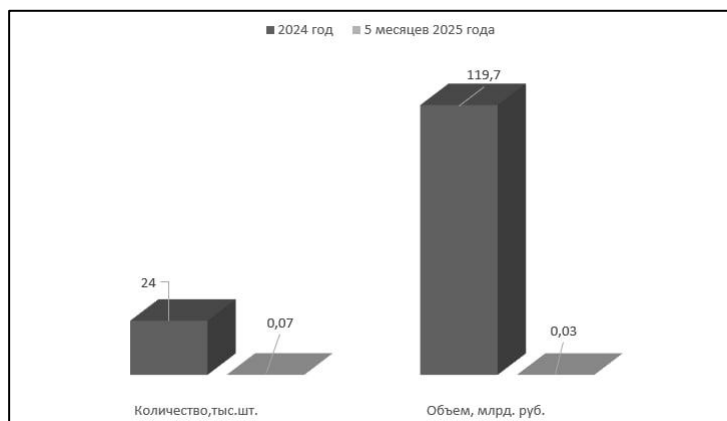


Рисунок 4. Статистика выдачи сельской ипотеки за 2024 год и 5 месяцев 2025 года [9]

На основании данных диаграммы можно прийти к выводу, что сельская ипотека регрессирует, несмотря на неполноту показателей за 2025 год. Прослеживается уменьшение и количества выдач, и объема выдач на 99,7%. При дополнительном проведении расчетов выяснилось, что за 5 месяцев 2024 года в среднем количество выдач составляло 10 тыс. шт., в 2025 году – 0,07 тыс. шт. Разница показателей данных периодов 99,3%. Если анализировать объем выдач, то за 5 месяцев предыдущего года сельская

ипотека была выдана на ≈ 50 млрд. руб., в нынешнем году – на 0,03 млрд. руб. Колоссальный разрыв данного показателя равен 99,9% (рис.4).

На рисунке 5 можно заметить, что в лидирующих по данной господдержке регионах спрос в 2025 году минимальный. В Респ. Башкирия за первое полугодие 2025 года было зарегистрировано около 122 ипотеки (количество выдач выросло на 2%), в Удмуртской респ. - 169 ипотек (количество выдач выросло на 3,5%), в Респ. Татарстан - 341 ипотека (количество выдач выросло на 7,5%), в Курской обл. - 80 ипотек (количество выдач выросло на 4,5%), в Белгородской обл. - 63 ипотеки (количество выдач выросло на 3,5%). Рост спроса на сельскую ипотеку является минимальным как в данных регионах, так и на фоне всей страны в целом.

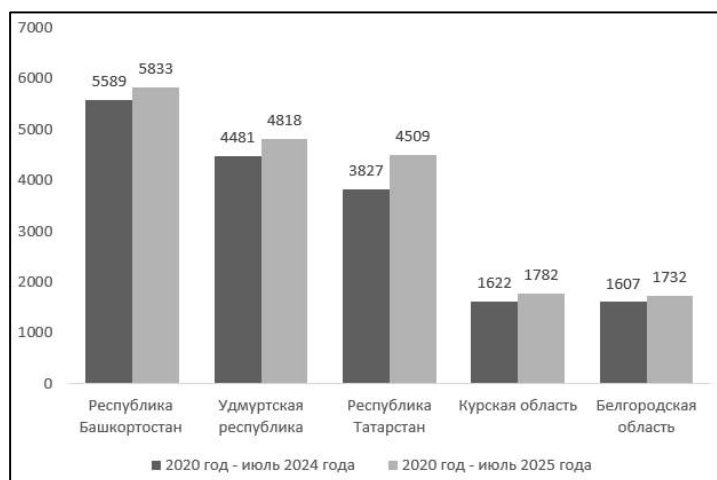


Рисунок 5. Региональная статистика количества выдач сельской ипотеки [7, 11]

Причина падения спроса на сельское ипотечное кредитование обосновано дифференциацией условий. С начала действия льготной ипотеки до 01 марта 2025 года любой гражданин РФ мог претендовать на данную господдержку. Теперь же заемщиками могут стать только сотрудники АПК и участники СВО. Из-за данного нововведения показатели выдач практически достигли 0. Но такой шаг государства не является нецелесообразным. Стране необходимо привлечь своих граждан в города сельской местности из-за их малой населенности. Также, причиной таких изменений условий является развитие отечественной сельскохозяйственной сферы. В данный момент дружественные государства выступают поставщиками сельхоз продукции. Имея неудачный санкционный опыт, России необходимо обладать независимостью как во всех спектрах экономики, так в агропромышленном комплексе.

По данным диаграммы видно, что попытка заинтересовать молодое поколение сельской местностью оказалась неудачной в 2025 году. Учебные учреждения среднего и высшего образования по агропромышленным специальностям предполагают целевое и недорогое в сравнение с другими профессиями обучение. Также заработная плата сельскохозяйственных предприятий находится на высоком уровне. Поэтому, вероятно, в ближайшие годы ситуация стабилизируется.

2.4. Дальневосточная и арктическая ипотека

Дальневосточная и арктическая льготная ипотека предполагает выдачу ипотечного кредита ставкой до 2% годовых при условии приобретения жилья или строительства жилого дома на территории Российской Федерации, входящей в состав Дальневосточного федерального округа (ДФО) и Арктической зоны РФ (АЗ РФ). Ипотека заключается на 20 лет. [8].

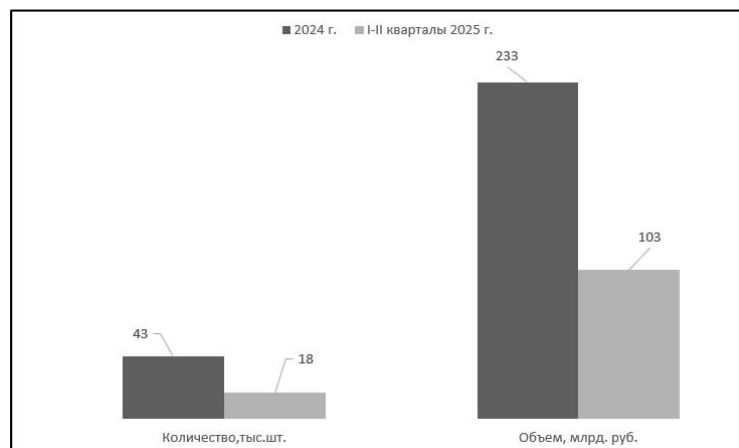


Рисунок 6 – Статистика объема и количества выданных дальневосточных и арктических ипотек [4, 5].

За 2024 год количество выданных ипотек по данной программе составило 43 тыс. шт. в то время, как за первое полугодие 2025 года - 18 тыс. шт. Если проанализировать данный показатель, можно прийти к выводу, что по количеству выдач дальневосточная и арктическая ипотека в 2025 году явно будет уступать количеству за 2024 год. Спрос населения на дальневосточную и арктическую ипотеку спал. На рис.6 за 2024 объем выдач составил 233 млрд. руб., а за первое полугодие 2025 года - 103 млрд. руб. Следовательно, если по количеству выданных ипотек в 2025 году практически нет возможности хотя бы достичь показатели 2024 года, то по объёму ипотек это вполне возможно. Снижающийся спрос льготного ипотечного кредитования может быть вызван высокими ценами на жилье (в среднем 6 млн. руб. за 60 кв.м.) и продовольственные товары, учитывая средний уровень заработной платы – 90 тыс. руб. Поэтому происходит преимущественно рост денежного объёма дальневосточной и арктической ипотеки, а не количества выданных ипотек. [4, 5]

Лидером по выдаче недвижимости в ДФО стала Республика Саха (Якутия), где оно составило 28 794, в то время как в Приморском крае - 24 890, а в Республике Бурятия - 18 175. Что касается АЗ РФ, то чаще всего такие ипотечные сделки оформляли в Краснодарском крае - 5 212 ипотечных кредитов. В Архангельской области и Ненецком автономном округе сделки ипотечного кредитования в рамках данной программы в общей сложности составили 4 948 ипотек. Помимо того, в Ямало-Ненецком автономном округе количество выданных ипотек за тот же период было на уровне 1 252. [10]

Главной причиной, по которой государство делает акцент конкретно на этой зоне, послужил низкий уровень населения в ДФО и АЗ РФ. А ключевой целью программы является привлечение людей для заселения этих территорий. В силу климатических и экономических условий молодое поколение стремится как можно быстрее покинуть дальневосточные и арктические регионы. Основная задача программы «Дальневосточная и арктическая ипотека» состоит в том, чтобы дать возможность людям более выгодно приобрести жильё в ДФО и АЗ РФ.

2.4. Военная ипотека

Военная ипотека – это мера государственной поддержки для военнослужащих, позволяющая приобрести им собственное жильё. Заёмщикам предоставляется возможность самостоятельно выбрать квартиру или частный дом в любом регионе России, после чего государство полностью или частично рассчитывается за них с банком.

Участники военной операции могут оформить льготную ипотеку под 2% годовых. Министерство обороны будет осуществлять ежемесячные платежи по ипотеке за военнослужащего, однако это будет продолжаться лишь до тех пор, пока заёмщик остается на службе. Если он решит покинуть службу до истечения 10 лет, то ему придётся вернуть государственные средства и самостоятельно продолжать погашение долга. Исключением будет являться увольнение по уважительной причине, например, по состоянию здоровья или сокращению.

Минимальный размер первоначального взноса определяется самим банком. Если денежных средств с НИС (накопительно-ипотечная система) недостаточно, то возможно использование собственных накоплений, получение дополнительного кредита или привлечение материнского капитала.

2.5. Общая статистика ипотечного кредитования за 2024-2025 гг.

Можно сделать следующие выводы о прогрессе льготного ипотечного кредитования. За первое полугодие 2024 года происходил постепенный рост объема выдач, а за второе - резкий спад (рис.7).



Рисунок 7 - Общая статистика предоставления ипотечного кредитования с господдержкой [1]

Такое явление связано с введением ограничений со стороны Банка России из-за перегрева рынка ипотечного кредитования, с значительными изменениями условий для заемщиков, а также с ростом ключевой ставки. Можно заметить, что объем выдачи за I-II кварталы 2025 года не имеет значительных отличий III-IV кварталов 2024 года, что связано с отсутствием нововведений условий для ипотек с господдержкой.[1]

Стоит отметить, что в 2025 году из-за высокой процентной ставки прирост за год по количеству выдач ипотечных кредитов составил -58%, а по объему -58%. На графике можно заметить, что пик процентной ставки ($\approx 30\%$) пришелся на декабрь 2024 – март 2025. Несмотря на то, что сейчас происходит постепенный спад ставки по ипотеке, она держится на уровне процента октября – ноября 2024 года, из-за чего спрос не увеличивается (рис. 8).

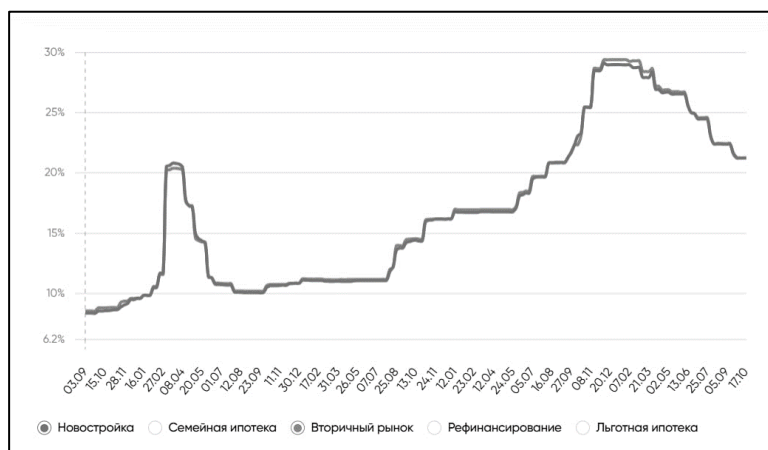


Рисунок 8 - Динамика ставок предложения топ-20 ипотечных банков [3]

В связи с популяризацией ипотек с государственной поддержкой, появилось много клиентов. Банки продолжали повышать ставку ипотеки для людей, не имеющих льготы, дабы не потерять свой доход и не предавать рискам свои кредитные портфели. Так, задолженность по ИЖК, предоставленным физическим лицам – резидентам в рублях и иностранной валюте, с учетом приобретенных прав требования, в Российской Федерации за период 01.06.2024-01.06.2025 увеличилась на 1 163 059 руб. (на 5,7%). [1]

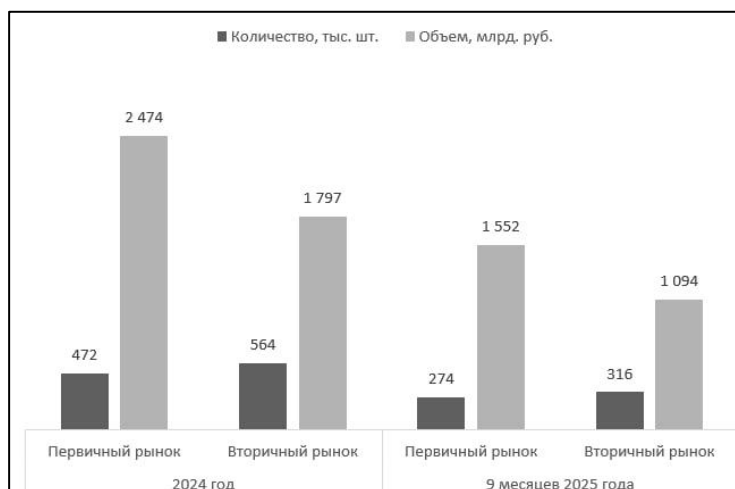


Рисунок 9 – Статистические данные предоставления жилищного кредитования на первичном и вторичном рынках за 2024 год и 9 месяцев 2025 года [4, 5]

На данный момент разрыв цен между первичным рынком и вторичным составляет $\approx 50\%$. Количество предоставленных ипотек на вторичном рынке превышает первичный рынок на 16% в 2024 году, а за 9 месяцев текущего года – на 13%. При этом объем выдач ипотечного кредита лидирует на первичном рынке. В 2024 году сумма выдач в новостройках превышала вторичный рынок 27%, а по известным данным в 2025 году – на 29%. Разница увеличилась на 2%, что может быть связано со скачком процентной ставки зимой 2024-2025 гг. (рис.9)

Заключение

Исходя из данной аналитической работы можно сделать ряд ключевых выводов. Льготное ипотечное кредитование за первое полугодие 2025 года в большей степени уступает показателям 2024 года. Спрос на семейную ипотеку продолжает постепенно увеличиваться. В то время как количество выдач ИТ-ипотеки не соответствует объему. Количество выдач ДВиА ипотеки уменьшилось, но объем еще может догнать показатель 2024 года. Сельская ипотека регрессирует по количеству и объемы выдач. Спад спроса по всем программам господдержки обусловлен изменениями условий и требований к заемщикам. Предстоящий 2026 год может стабилизировать ситуацию со всеми льготными ипотеками, кроме сельской. Для нее потребуются смягчение условий кредитования.

Недостатком льготных ипотек является прогрессирующий рост ставки. Это ставит в безысходное положение граждан, неподходящих под новые требования к господдержке. Помимо этого, произошел перегрев спроса, что ставит под риск как банки, так и экономику страны в целом.

Достоинством льготных ипотек безусловно является поддержка молодых и многодетных семей, специалистов определенных отраслей, граждан, проживающих в регионах с определенными природными условиями и инфраструктурой. Для государства важно поддерживать данные категории населения также для достижения социальных и экономических целей: повышение уровня демографии, развитие и вымирание регионов. В связи с высокой ключевой ставкой и строгой ДКП в целом процент по ипотеке будет также велик для многодетных семьи, специалистов бюджетных отраслей.

Список литературы

1. Банк России. Департамент Статистики. Информационный бюллетень «Сведения о рынке ипотечного жилищного кредитования в России». 2025. - URL: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/mortgage_lending_market/ (дата обращения: 19.10.2025)
2. Банк Дом.РФ. Банк ДОМ.РФ проанализировал географию выдачи «ИТ-ипотеки» в 2025 году. - <https://domrfbank.ru/press/private-clients/bank-dom-rf-proanaliziroval-geografiyu-vydachi-it-ipoteki-v-2025-godu/> (дата обращения: 26.10.2025).
3. Дом.РФ. Аналитика. Ипотека. - URL: <https://дом.рф/analytics/mortgage/> (дата обращения: 19.10.2025)
4. Дом.РФ. Обзор рынка ипотечного кредитования в 2024 году. - URL: <https://дом.рф/analytics/mortgage-market-report/year/531130/> (дата обращения: 19.10.2025)
5. Дом.РФ. Обзор рынка ипотечного кредитования в II квартале 2025 года. - URL: <https://дом.рф/analytics/mortgage-market-report/562663/> (дата обращения: 19.10.2025)
6. Дом.РФ. Статистика по кредиторам - ипотека для IT-специалистов. URL: <https://дом.рф/mortgage/it-mortgage-report/> (дата обращения: 19.10.2025)
7. КартГеоЦентр. Россияне с 2020 г. оформили более 100 тыс. ипотек по программе «Сельская ипотека». - URL: <https://kartgeocentre.ru/itogi-raboty/rossiyane-s-2020-g-oformili-bolee-100-tys-ipotek-po-programme-selskaya-ipoteka> (дата обращения: 26.10.2025).
8. Минфин России. Дальневосточная и арктическая ипотека. - URL: <https://minfin.gov.ru> (дата обращения: 18.10.2025).
9. Минфин России. Сельская ипотека. - URL: <https://minfin.gov.ru/ru/performance/GovSupport/selo/> (дата обращения: 18.10.2025).
10. Росреестр. По программе «Дальневосточная и арктическая ипотека» зарегистрировано 131,3 тыс. ипотек. - URL: <https://rosreestr.gov.ru> (дата обращения: 19.10.2025).
11. Росреестр. Росреестр подвёл промежуточные итоги по программам сельской, дальневосточной и арктической ипотек. - URL: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/rosreestr-podvyel-promezhutochnye-itogi/> (дата обращения: 23.10.2025).