Ключевые тенденции на современном рынке ипотечного кредитования в Российской Федерации

УДК 332.852

Вавилова Олеся Игоревна
Илюхина Виктория Дмитриевна
Литвякова Юлия Павловна
Сергеева Полина Вячеславовна
Хакина Милена Владимировна
3 курс, банковское дело
Среднерусский институт управления – филиал РАНХиГС
Научный руководитель – Макеева Алена Игоревна, преподаватель
Среднерусский институт управления – филиал РАНХиГС

Аннотация. Жилищный вопрос в современных реалиях остается актуален. В последние годы наблюдается высокий рост цен на жилье, что делает приобретение собственной квартиры, дома или земельного участка одной из острых проблем нашего времени. Государство помогает в обеспечении граждан жильем посредство различного рода льготных ипотечных программ, доступных определенным категориям населения. Помимо того, за последние годы в силу новых тенденций нашего времени возникло немало новых ипотечных программ.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, социальная ипотека, государственная поддержка, льготное субсидирование.

Ипотечное кредитование занимает ключевое место в системе потребительского кредитования Российской Федерации и является одним из основных инструментов для решения жилищного спроса граждан и поддержания социально-экономической стабильности. В условиях динамично меняющейся макроэкономической ситуации, роста стоимости жилья и необходимости поддержки отдельных категорий населения и территорий, государство активно развивает специальные ипотечные программы, сочетающие рыночные механизмы с мерами государственной поддержки.

Ипотечное кредитование занимает важное место в системе потребительского кредитования Российской Федерации и является одним из основных инструментов решения жилищного вопроса граждан. Оно регулируется прежде всего Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», который определяет понятие ипотеки, порядок заключения договора, права и обязанности сторон, государственную регистрацию и обращение взыскания на заложенное имущество, а также Федеральным законом от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», регулирующим предоставление кредитов физическим лицам. [6]

В рамках настоящей работы рассматриваются четыре направления ипотечного кредитования, отражающие актуальные приоритеты государственной социальной политики и разнообразие рыночных предложений. Ипотечное кредитование в Российской Федерации представляет собой многоуровневую систему, сочетающую рыночные механизмы и меры государственной поддержки. В совокупности данные программы свидетельствуют о гибкости современной системы ипотечного кредитования и ее способность решать как общенациональные, так и региональные задачи.

В последнее время широкую популярность приобрела социальная ипотека. Она представляет собой комплекс мер, позволяющих купить жилье на льготных условиях определенным категориям граждан. Претендовать на данного рода льготы могут педагоги, служащие государственных структур, медицинские работники и некоторые другие категории. [8]

В вопросе обеспечения граждан жильем принимает участие государство. Таким образом, оно разрабатывает различные программы посредством нормативно-правовых актов. Одним из ключевых нормативных актов в данной сфере является Постановление Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 №1710 (ред. от 07.10.2026) «Об утверждении государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан российской федерации"». [7]

Также предусмотрены региональные меры поддержки определенных категорий граждан. С 2022 года учителя, а также медики и работники социальной сферы в Краснодарском крае могут получить 1 миллион рублей на первоначальный взнос по ипотеке. Одно из условий участия: нужда в улучшении жилищных условий, когда на каждого члена семьи приходится менее 10 кв. м жилья. Дополнительно предусмотрена компенсация ипотечных платежей до 25 тыс. рублей в месяц. За четыре года такую поддержку получили более 1,5 тысяч учителей. В 2025 году на реализацию меры из краевого бюджета выделено 750 млн рублей.

В Ростовской области с 2023 года действует ипотека для выпускников-отличников. Учителя и преподаватели, имеющие диплом с отличием, могут оформить ипотечный кредит по ставке 1% годовых. Субсидирование рассчитано на 10 лет, максимальная сумма кредита составляет 6 миллионов рублей. Одно из ключевых условий: необходимо отработать 10 лет по основному месту работы. Программа также распространяется на врачей, фельдшеров, социальных педагогов и другие категории специалистов.

В 2025 году в Самарской области введены две меры для педагогов. Первая позволяет компенсировать 50% банковской процентной ставки по ипотеке, но не более 70 тыс. рублей за кредитный год и 350 тысяч рублей за пять лет. Вторая мера предназначена для молодых педагогов и предусматривает компенсацию первоначального взноса в полном объеме, но не более 20% суммы кредита. Поддержка действует при покупке нового жилья, сданного не более двух лет назад, либо квартиры по договору долевого строительства.

В рамках подпрограммы «Улучшение жилищных условий специалистов» в Нижегородской области учителя могут получить 1 миллион рублей из областного бюджета на приобретение или строительство жилья. С 2019 по 2024 годы этой мерой воспользовались более 300 педагогов.

В Свердловской области педагоги до 35 лет, проработавшие в школе не менее года и постоянно проживающие в муниципальном образовании, могут получить финансовую помощь на приобретение жилья. В 2025 году на эти цели было выделено более 43 миллионов рублей для поддержки 258 учителей. В отдельных муниципалитетах, например в Новоуральском городском округе, также действует ипотечный заем «Социальный» со ставкой 6,5% для педагогов государственных и муниципальных учреждений.

Социальная ипотека в регионах ориентирована преимущественно на медицинских работников и учителей, особенно молодых специалистов. Это те профессии, которые в последние годы в нашей стране наиболее востребованы, особенно в регионах. Главной целью льготных ипотечных программ для учителей и медицинских работников является привлечение молодых специалистов в регионы страны для развития и улучшения условий краев, областей и республик, а также с целью увеличения числа работников данных сфер в целом.

Направление льгот на категорию медицинских работников началось еще с периода эпидемии 2020 года, а сейчас в условиях проведения Специальной военной операции медицинские работники снова стали очень востребованы. Свою роль играет и особая моральная тяжесть работы в данном направлении. Бюрократия также оказывает отрицательное влияние на условия работы учителей и медицинских работников. Зарплаты граждан из данной категории в регионах зачастую ниже среднего уровня по стране. В современных условиях государству необходимо поддерживать данные категории, чтобы не произошло ощутимого дефицита медицинских работников или учителей в стране, особенно в регионах.

Льготная ипотека на новых территориях – это государственная программа, которая позволяет гражданам Российской Федерации приобрести жилье на первичном рынке или построить дом в ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областях, а также на приграничных территориях, то есть Курской и Белгородской областях, по фиксированной ставке 2% годовых. Программа действует до 31 декабря 2030 года, а на приграничных территориях до конца 2026 года и является на данный момент одним из самых долгосрочных инструментов на российском рынке.

Ключевые параметры программы достаточно просты. Ставка составляет 2% годовых на весь период кредитования. Первоначальный взнос – от 10% стоимости жилья, а максимальная сумма кредита достигает 6 млн. рублей. Средства можно направить на покупку квартиры или жилого дома у застройщика, а также на строительство ИЖС по договору подряда. Заемщиком может являться любой гражданин РФ, но участие возможно

только один раз. Если гражданин после 23 декабря 2023 года уже выступал заемщиком по другой федеральной ипотеке, то в новой программе он получит отказ. Банками-участниками выступают ПАО «Банк ПСБ», ПАО «Сбербанк», ПАО «Банк ВТБ» и ряд других региональных кредитных организаций.

Отдельного внимания заслуживает влияние инфляции на программу. Сама ставка фиксирована и не меняется, но инфляция определяет реальную стоимость этой льготы. На 23 октября 2026 года Банк России сохранил ключевую ставку на уровне 14% годовых, а по итогам 2026 года регулятор ожидает инфляцию в диапазоне 7,1-7,6% годовых. В таких условиях фиксированная ставка оказывается фактически отрицательной, то есть инфляция более чем втрое превышает стоимость кредита. Для заемщиков это очень выгодно, но для бюджета – это сильная нагрузка, поскольку государство компенсирует банкам разницу между льготной и рыночной ставкой.

Статистика по данной программе демонстрирует устойчивый рост. В ноябре 2025 года в новых регионах было взято около 6 тысяч льготных ипотек, а к июлю 2026 года количество выданных кредитов превысило 11 тысяч. Таким образом, за период с ноября 2025 по июль 2026 прирост составил примерно 6 тысяч кредитов. Количество выданных льготных ипотечных кредитов на новых территориях приведено на рисунке 2. Отдельные банки также раскрывают показатели, например, ПАО «Банк ВТБ» за первое полугодие 2026 года оформил в новых регионах более 660 жилищных кредитов на сумму свыше 3,5 млрд. рублей. ПАО «Сбербанк» за первые пять месяцев 2026 года выдал жителям ДНР, Запорожской и Херсонской областей более 580 ипотечных кредитов на 3,1 млрд. рублей, из которых 92% пришлось на льготные госпрограммы. [9]

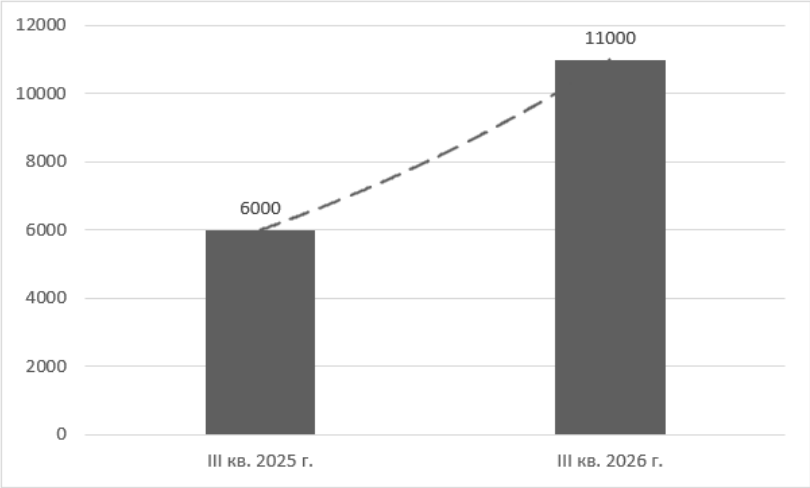


Рисунок 2 – Количество выданных льготных ипотечных кредитов на новых территориях в России за III квартал 2025-2026 года, тыс. руб.

Таким образом, льготная ипотека в новых регионах при ключевой ставке 14% и инфляции около 7% представляет собой важный инструмент для граждан, которые готовы связать жизнь с этими территориями.

Ипотека на машино-место является разновидностью целевого ипотечного кредитования, при котором заёмные средства предоставляются физическому или юридическому лицу для приобретения в собственность машино-места, а приобретаемый объект недвижимости выступает в качестве обеспечения исполнения обязательств перед кредитором (залога).

Ключевой причиной, вызвавшей необходимость законодательного закрепления ипотеки на машино-место, стала уязвимость прежней модели правового регулирования. До реформы 2017 года лицо, приобретавшее парковочное место в подземном паркинге, юридически становилось собственником не индивидуально-определённой вещи, имеющей право собственности, а идеальной доли в праве общей долевой собственности на всё помещение автостоянки, то есть конкретное место фиксировалось лишь соглашением между сособственниками автостоянки и владельцем, закрепляясь лишь технической документацией или вовсе оставаясь вне поля правовой защиты.

Такая конструкция порождала целый комплекс проблем, блокировавших развитие рынка. К ним можно отнести сложность оборота, непригодность в качестве залога, правовую незащищённость.

Принятие Федерального закона от 03.07.2016 №315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» устранило это противоречие, наделив машино-место статусом самостоятельного объекта недвижимости и включив его в перечень имущества, которое может быть предметом ипотеки по Федеральному закону от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Таким образом, непосредственной юридической причиной возникновения ипотеки на машино-место стало приведение правовой формы в соответствие с реальным содержанием экономических отношений. [5]

Признание машино-места объектом недвижимости и допуск его в ипотечный оборот создают институциональные предпосылки для решения проблемы дефицита парковочных мест, которая остро стоит в крупных российских городах. Обеспеченность строящихся многоквартирных домов парковками в среднем по стране составляет 0,1 машино-места на квартиру, что указывает на системный характер проблемы. Развитие рыночного механизма приобретения парковок в кредит косвенно стимулирует платёжеспособный спрос на них, а значит – и экономическую заинтересованность застройщиков в строительстве паркингов.

Условия ипотеки на машино-место в банке ПАО «Банк ВТБ» включают процентную ставку от 19,5% годовых, сумму кредита для Москвы, Санкт-Петербурга от 300 тысяч рублей до 10 миллионов рублей, сумму кредита для регионов от 300 тысяч рублей до 3 миллионов рублей, срок кредита до 30 лет, первоначальный взнос от 20,1%. [1]

Потребность в кредите на машино-место возникла из-за сочетания нескольких факторов: резкий рост цен на парковочные места, дефицит бесплатных парковочных мест и рост цен на ипотеки.

Рассмотрим каждый фактор по отдельности. Во-первых, в крупных городах стоимость гаража или места в подземном паркинге может равняться цене автомобиля или даже превышать ее из-за чрезвычайно высоких затрат на строительство, нехватки земли. Во-вторых, дефицит на бесплатные парковочные места – это устойчивая тенденция, вызванная ограниченным городским пространством и стремительным ростом количества автомобилей, а также под воздействием целенаправленной политики по сокращению бесплатных мест и перенаправления спроса на платные парковки. В-третьих, покупка жилья часто забирает основные сбережения. Кредит позволяет распределить крупную сумму на длительный срок, сохраняя текущий уровень жизни. Заемщики часто берут кредит на машино-место вместе с ипотекой на жилье. С недавних пор машины стали неотъемлемой частью жизни людей. Это побуждает их брать кредиты на приобретение парковочных мест.

В 2025 году в России было оформлено около 3 тысяч ипотечных кредитов на гаражи и машино-места – на 11,1% меньше, чем с января по сентябрь 2024 года, следует из предоставленного редакции пресс-службой ПАО «Сбербанка». Статистика включает ипотечные сделки ПАО «Сбербанка». Лидерами среди регионов по кредитному спросу на эти типы недвижимости в 2025 году стали Москва и Московская область: на них пришлось 25% и 13,7% сделок соответственно. В топ-5 также вошли Свердловская область, Санкт-Петербург и Краснодарский край. Среди регионов без городов-миллионников заметные показатели наблюдаются в Приморском крае и Тюменской области. Как следует из статистики ипотечных сделок Сбербанка, самый высокий размер первоначального взноса при сделках с гаражами и машино-местами отмечен в Москве (600 тыс. руб.), минимальный – в Краснодарском крае и Республике Татарстан (по 300 тыс. руб.). Ежемесячный платеж по такой ипотеке тоже выше всего в столичном регионе (Москва –21,1 тыс., Подмосковье –17,8 тыс. руб. в месяц). Третье место заняла Тюменская область (17 тыс.), уточняют аналитики. Минимальные показатели – в Татарстане (12,4 тыс.), Новосибирской (13,5 тыс.) и Ростовской (13,7 тыс.) областях. Доля регионов в ипотечных сделках на гаражи и машино-места по данным на 2025 год представлена на рисунке 1. [10]

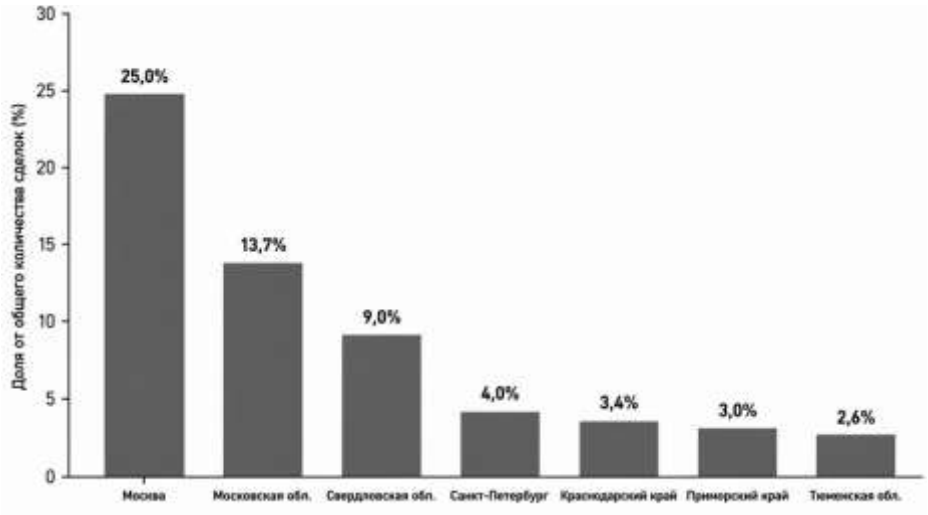


Рисунок 1 – Доля в ипотечных сделках на машино-места в РФ по данным на 2025 год, %

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод о том, что Ипотека на машинно-места оправдала ожидания и достигла поставленных целей. Во-первых, обращение внимания на дефицит парковочных мест застройщиками и сопутствующее решение этих проблем. Во-вторых, развитие рыночного механизма приобретения парковок в кредит, косвенная стимуляция платежеспособного спроса привела к конкретным ипотечным программам в таких банках, как: ПАО «Банк ВТБ», ПАО «Сбербанк», АО «Альфа-Банк» и других. В-третьих, машино-место наделили статусом самостоятельного объекта недвижимости и включив его в перечень имущества, которое может быть предметом ипотеки по Федеральный закон от 16 июля 1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». [6]

Исламская ипотека – это особая форма финансирования приобретения недвижимости, строящаяся на соблюдении исламского права – шариата. Так как по его правилам верующие мусульмане не могут взять кредит под проценты, банки предлагают альтернативу: рассрочки, арендные платежи или совместное владение недвижимостью.

Возникновение данной ипотечной программы имеет религиозные аспекты. Если ранее приверженцы ислама не могли использовать такой финансовый инструмент, как ипотечное кредитование, то в условиях глобализации благодаря разработке новой программы они получили такую возможность.

В России развитие данного вида ипотеки получило дополнительный толчок в сентябре 2023 года, когда в четырех регионах страны был запущен соответствующий эксперимент: в Республике Татарстан, Республике Башкортостан, Республике Дагестан и Чеченской Республике. В 2024 году нормативная база такого эксперимента была расширена благодаря Федеральному закону № 417-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». [2]

В 2026 году условия по ипотеке Мурабаха стали более гибкими, но сохранили осторожный подход к рискам. Срок финансирования составил до 20 лет, минимальная сумма – от 300-500 тыс. рублей, максимальная сумма – 100 миллионов рублей, а первоначальный взнос обычно от 20% до 30%. [1]

Главное преимущество данного вида ипотеки заключается в том, что сумма платежей остается фиксированной на весь срок. Она не зависит от процентной ставки. А также банки не обязывают клиентов оформлять дополнительные услуги, например, страхование жизни или имущества.

Воспользоваться исламской ипотекой могут не только мусульмане. Это обусловлено принципами банкинга по шариату и Федеральным законом № 417-ФЗ. Следовательно каждый гражданин России может обратиться за данным видом ипотеки, при этом подтверждать свою религиозную принадлежность не нужно.

В международной практике выделяют несколько основных видов исламской ипотеки, среди них Мурабаха, Иджара, Мушарака.

Самым востребованным видом исламской ипотеки является Мурабаха, где банк покупает объект недвижимости у застройщика или частного лица по цене, а затем заключает с клиентом договор купли-продажи, в котором указывается итоговая стоимость жилья уже с учетом вознаграждения банка. Такая наценка заменяет проценты. Но даже при таком условии общая стоимость кредита может быть выше, чем переплата по стандартным программам ипотеки.

По данным Министерства экономики Татарстан, в 2025 году объем привлеченных средств по программам партнерского финансирования, в регионе составил 34,6 млрд. рублей, что в почти в шесть раз превышает показатель 2024 года.

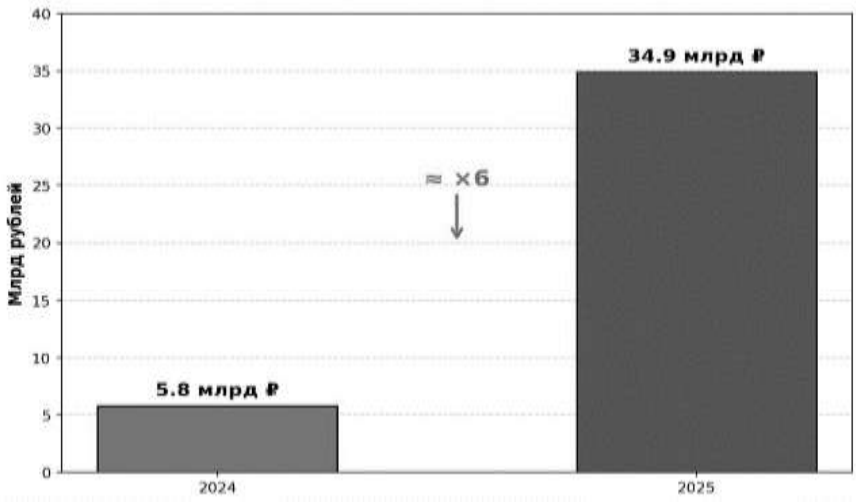


Рисунок 3 – Привлеченные средства в рамках партнерского (исламского) финансирования в Республике Татарстан [2]

Положительная динамика наблюдалась и в первом полугодии 2026 года: объем привлеченных средств в рамках эксперимента по партнерскому рефинансированию увеличился с 7,5 млрд. до 14,7 млрд. рублей.

Несмотря на ограниченность статистических данных по исламской ипотеке, развитие партнерского финансирования в России свидетельствует о постепенном расширении исламских финансовых инструментов и создает предпосылки для дальнейшего развития исламского жилищного финансирования.

Исламская ипотека является актуальной и перспективной, поскольку ее востребованность обусловлена не только необходимостью расширения доступных инструментов приобретения жилья, но и значительной численностью мусульманского населения в регионах России. С учетом демографических тенденций и растущего внимания, можно предположить, что потребность в финансовых продуктах, основанных на принципах шариата, будет сохраняться и в дальнейшем.

Таким образом, проведенный анализ ключевых тенденций современного рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации позволяет сделать вывод о его

динамичном развитии в условиях меняющейся макроэкономической среды. На рынке функционирует широкий спектр ипотечных продуктов, включающий как рыночные программы, так и различные механизмы государственной поддержки, направленные на повышение доступности жилья для отдельных категорий граждан.

Одной из ключевых тенденций последних лет стало активное развитие и доминирование государственных льготных ипотечных программ (семейная, дальневосточная и арктическая, IT-ипотека и др.). По данным аналитического центра ДОМ.РФ, в 2025 году банки выдали около 968 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 4,5 трлн рублей. При этом доля льготных программ составила 63 % по количеству выданных кредитов и 79 % по объему (примерно 611 тыс. кредитов на 3,5 трлн рублей). Это подтверждает, что в условиях высоких рыночных ставок именно государственная поддержка обеспечивала основной спрос и поддерживала устойчивость рынка. [4]

В последние годы наблюдается существенная адаптация рынка к высоким процентным ставкам и корректировке условий льготных программ. Ипотечный портфель продолжает расти, а доля программ с государственной поддержкой остается значительной, обеспечивая устойчивость спроса. Одновременно с постепенным снижением ключевой ставки Банка России происходит оживление рыночного сегмента, что свидетельствует о движении к более сбалансированной структуре кредитования.

Доступность ипотечных программ в настоящее время носит узкопрофильный характер и ограничена определенными категориями заемщиков. Льготные программы, расширяя круг потенциальных заемщиков, стимулируют рост спроса на жилье и тем самым способствуют повышению цен. В результате все больше граждан стремятся попасть под льготные условия, однако фактически под установленные критерии попадает лишь часть населения. В результате, льготные ипотечные механизмы с одной стороны, увеличивают общий спрос на ипотечное кредитование, а с другой – усиливают дифференциацию доступа к жилищному финансированию и оказывают инфляционное давление на рынок недвижимости. Таким образом, ипотека для людей, не подходящие под льготные категории, становится все менее доступна.

Процессы развития рынка ипотечного кредитования отражают общую динамику кредитного рынка, где время и изменения внешней среды стимулируют появление новых форм взаимодействия кредиторов и заемщиков, способствуя долгосрочной стабилизации и повышению эффективности жилищного финансирования в Российской Федерации.

Список источников:

1. Банк ВТБ (ПАО) : официальный сайт. – URL: https://www.vtb.ru/ (дата обращения: 26.10.2026). – Текст : электронный.

2. Министерство экономики Республики Татарстан : официальный сайт. – URL: https://mert.tatarstan.ru/ (дата обращения: 30.10.2026). – Текст : электронный.

3. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон от 21.12.2021 № 417-ФЗ // КонсультантПлюс : [сайт]. – URL: https://www.consultant.ru/ (дата обращения: 29.10.2026). – Текст : электронный.

4. Обзор рынка ипотечного кредитованиях / Аналитический центр ДОМ РФ. - URL: https://дом.рф/upload/iblock/b1c/g7mx3ts3klc9yg2e8wkhlgzvmbdmc00t.pdf (дата обращения 31.10 2026). – Текст : электронный.

5. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ // КонсультантПлюс : [сайт]. – URL: http://www.consultant.ru/ (дата обращения: 26.10.2026). – Текст : электронный.

6. Об ипотеке (залоге недвижимости) : федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (в последней редакции) // КонсультантПлюс : [сайт]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/ (дата обращения: 25.10.2026). – Текст : электронный.

7. Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» : постановление Правительства РФ от 30.12.2017 № 1710 (ред. от 07.10.2026) // КонсультантПлюс : [сайт]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_286800/ (дата обращения: 25.10.2026). – Текст : электронный.

8. Подпрограмма «Социальная ипотека» / Министерство жилищной политики Московской области. – URL: https://minzhil.mosreg.ru/podprogramma-socialnaya-ipoteka?ysclid=mvnqnelo3b791798870 (дата обращения: 25.10.2026). – Текст : электронный.

9. Федеральная антимонопольная служба : официальный сайт. – URL: https://fas.gov.ru/srv/node/3471?ysclid=mvr41cc98g309562822 (дата обращения: 28.10.2026). – Текст : электронный.

10. Центральный банк Российской Федерации (Банк России) : официальный сайт. – URL: https://www.cbr.ru/ дата обращения: 26.10.2026). – Текст : электронный.