

УДК 336.781.5

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

Кудинова М.Г.

канд. экон. наук, доцент,

заведующий кафедрой финансов, бухгалтерского учета и аудита

ФГБОУ ВО «Алтайский государственный аграрный университет»,

Барнаул, Россия

Капустина А. Е.

Студент 4 курса,

Экономического факультета,

ФГБОУ ВО «Алтайский государственный аграрный университет»,

Барнаул, Россия

Аннотация

Статья посвящена исследованию текущего состояния и перспектив развития одного из ключевых сегментов финансового рынка России – ипотечного кредитования. Проводится анализ структурных изменений, произошедших в 2022–2024 гг., главным из которых стала рекордная зависимость объемов выдач от программ государственной поддержки. В работе систематизированы факторы, которые окажут решающее влияние на рынок в период до 2030 года: макроэкономическая стабильность, доступность кредитных ресурсов и ситуация на рынке жилья. Основной вывод заключается в том, что без планового сворачивания льготных программ и стимулирования рыночных механизмов существует риск значительной корректировки рынка после их завершения.

Ключевые слова: рынок ипотечного кредитования, прогноз развития, государственные программы, ключевая ставка, сценарное прогнозирование, долговая нагрузка, среднесрочная перспектива.

***THE CURRENT STATE AND FORECAST OF THE MORTGAGE
LENDING MARKET IN RUSSIA***

Kudinova M.G.

Ph.D. in Economics, Associate Professor,

Head of the Department of Finance, Accounting and Audit

FSBEI HE «Altai State Agricultural University»,

Barnaul, Russia

Kapustina A. E.

4rd year student,

Faculty of Economics,

FSBEI HE «Altai State Agricultural University»,

Barnaul, Russia

Abstract

The article is devoted to the study of the current state and development prospects of one of the key segments of the Russian financial market – mortgage lending. An analysis of the structural changes that occurred in 2022-2024 is being conducted, the main one of which was the record dependence of disbursements on government support programs. The paper systematizes the factors that will have a decisive impact on the market in the period up to 2030: macroeconomic stability, availability of credit resources and the situation on the housing market. The main conclusion is that without a planned curtailment of preferential programs and stimulation of market mechanisms, there is a risk of significant market adjustments after their completion.

Keywords: mortgage lending market, development forecast, government programs,

key interest rate, scenario forecasting, debt burden, medium-term perspective.

Ипотечное кредитование представляет собой ключевой сегмент банковской системы России, выступая драйвером долгосрочного кредитного роста и формируя качественный актив с низким уровнем просроченной задолженности. Введение программы массовой льготной ипотеки в 2020 году позволило поддержать рынок в период пандемического шока, а после адаптации к новым экономическим реалиям в 2022 году способствовало восстановлению роста – объем ипотечного портфеля банков по итогам года достиг 14,1 трлн рублей, увеличившись на 17%. Доля льготных программ в структуре выдач на тот момент стабильно превышала треть по количеству кредитов и приближалась к половине по объему. В 2023 году рынок продемонстрировал рекордную активность: объем выдач составил 7,8 трлн рублей (2 млн кредитов), а доля ипотеки в кредитном портфеле физических лиц устойчиво сохранялась на уровне около 54% [1].

Однако длительное действие государственной поддержки, наряду со стимулированием спроса, вызвало структурные перекосы: ускоренный рост цен на недвижимость, перегрев спроса и сокращение доли рыночных сделок. В связи с этим с 1 июля 2024 года программа массовой льготной ипотеки была завершена. На фоне ужесточения денежно-кредитной политики и роста рыночных ставок доступность ипотеки для широкого круга заемщиков значительно снизилась. В новых условиях основную роль в поддержании спроса взяли на себя адресные программы государственной поддержки, такие как «Семейная ипотека», «Дальневосточная ипотека» и «Ипотека для ИТ-специалистов». Таким образом, во второй половине 2024 года система государственной поддержки ипотечного рынка перешла к этапу точечных и социально ориентированных механизмов.

Цель данной статьи заключается в проведении комплексного анализа современного состояния и перспектив развития рынка ипотечного

кредитования в России, с учетом структурных изменений, произошедших в последние годы. Поставлены задачи: проанализировать ключевые тенденции ипотечного рынка в 2020-2024 годах, оценить влияние государственных программ поддержки на динамику рынка, выявить основные факторы, определяющие развитие ипотечного кредитования в среднесрочной перспективе, и разработать сценарные прогнозы развития рынка.

В результате анализа предполагается получить рекомендации, которые помогут участникам рынка адаптироваться к новым условиям функционирования, способствуя тем самым сохранению доступности ипотечного кредитования при обеспечении финансовой стабильности рынка.

Проведенный анализ позволяет сформировать контур прогноза развития ипотечного рынка на среднесрочную перспективу. В 2025 году ожидается сохранение негативной динамики - объем новых ипотечных выдач может сократиться до 3,9 трлн рублей, что на 20% ниже показателей 2024 года. Структура рынка будет характеризоваться доминированием государственных программ, на которые придется около 80% всех выдач, с сохранением лидирующей роли "Семейной ипотеки". Прогнозируемое количество кредитов составит примерно 0,9 млн единиц.

Перелом тенденции ожидаемые в 2026 году при условии отсутствия внешних шоков и смягчения денежно-кредитной политики. Накопленный спрос со стороны заемщиков, откладывавших приобретение жилья в ожидании снижения ставок, может обеспечить рост объема выдач до 6,2 трлн рублей (1,2 млн кредитов), что превысит показатели предыдущего года на 59% и будет сопоставимо с уровнями 2021 года [2].

Дальнейшее восстановление рынка возможно в 2027 году, когда объем выдач может достичь 7,7 трлн рублей (1,3 млн кредитов). Значительный вклад в рост внесет активизация рефинансирования ипотечных кредитов, полученных в предыдущие периоды на менее выгодных условиях. Ускорение ценовой динамики на рынке недвижимости может стимулировать опережающие

покупки. В этих условиях совокупный ипотечный портфель расширится до 25,2 трлн рублей, что потребует от кредитных организаций усиления контроля за качеством новых выдач для предотвращения роста показателей долговой нагрузки (ПДН) и повышения коэффициента Loan-to-Value (LTV).

Начиная с 2028 года, ожидается переход к более сбалансированной модели развития. Темпы прироста цен на недвижимость стабилизируются, слегка опережая инфляцию, а годовые темпы роста ипотечных выдач замедлятся до средних 12%. Пиковый объем рынка спроектированный на уровне 10,8 трлн рублей к 2030 году. Ключевой характеристикой этого периода станет постепенное восстановление рыночных механизмов - доля рыночной ипотеки будет увеличиваться, пока государственная поддержка приобретет более нацеленный и адресный характер.

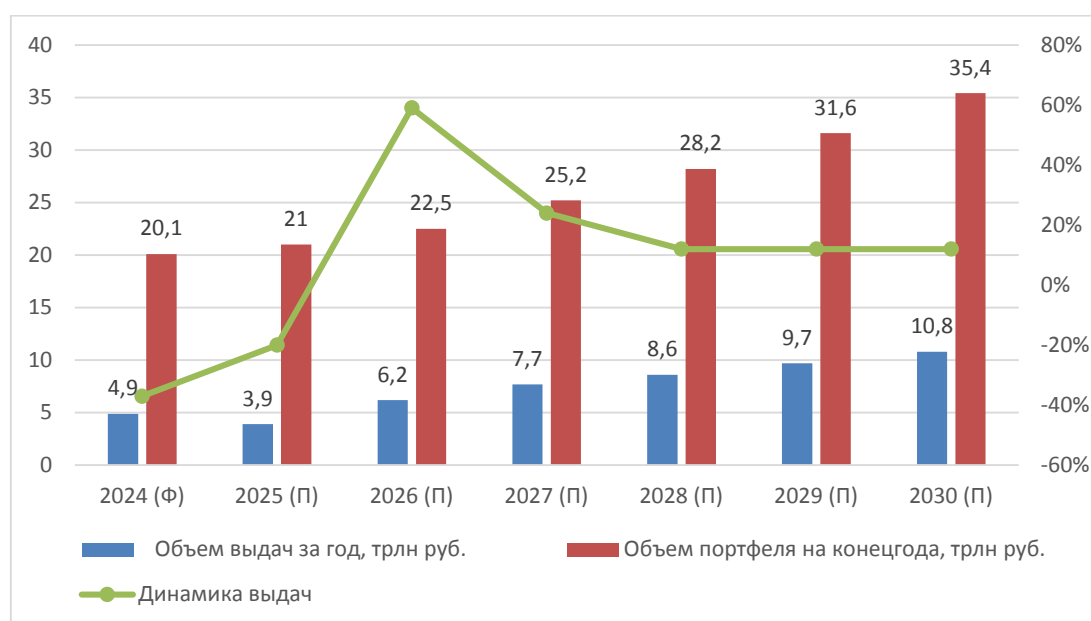


Рис. 1 - Прогноз динамики рынка ипотечного кредитования России на 2025–2030 годы [1, 2]

Важным индикатором устойчивости развития выступит соотношение ипотечного портфеля к ВВП, которое сохранится в диапазоне 10-12% на протяжении всего прогнозного периода. Несмотря на возможный рост портфеля до 35,4 трлн рублей к 2030 году, ускоренное увеличение показателя в отношении к ВВП не ожидается благодаря параллельному расширению

экономики. Сохранение значений ниже 12% свидетельствует о наличии значительного потенциала для долгосрочного роста сектора, реализация которого будет определяться способностью рынка адаптироваться к рыночным условиям и поддержанию макроэкономической стабильности.

Анализ представленных данных позволяет выявить ключевые тенденции развития рынка ипотечного кредитования в среднесрочной перспективе. В 2024 году наблюдается значительное сокращение объема выдач на 37% до 4,9 трлн руб., что свидетельствует о адаптации рынка к ужесточению денежно-кредитной политики и поэтапному сворачиванию программ льготной ипотеки. При этом совокупный ипотечный портфель продолжает демонстрировать рост, достигнув 20,1 трлн руб., что подтверждает кумулятивный характер этого показателя.

В 2025 году прогнозируется дальнейшая коррекция рынка с сокращением объема выдач до 3,9 трлн руб. (-20% к предыдущему году). Данная динамика отражает переходный период, в течение которого будет происходить переориентация с государственно-стимулированного спроса на рыночные механизмы кредитования.

Перелом негативной тенденции ожидается в 2026 году, когда объем выдач может продемонстрировать рост на 59% и достичь 6,2 трлн руб. Такой значительный прирост может быть обусловлен реализацией накопленного спроса и адаптацией участников рынка к новым условиям.

В период 2027–2030 годов прогнозируется стабилизация темпов роста на уровне 12–24% в год с постепенным увеличением объема выдач до 10,8 трлн руб. к 2030 году. Особого внимания заслуживает динамика совокупного ипотечного портфеля, который к концу прогнозного периода может достичь 35,4 трлн руб., демонстрируя устойчивый рост даже в периоды временного сокращения новых выдач [3].

Современный этап развития российского ипотечного рынка отличается значительным уровнем концентрации капитала и активным участием

государства в регулировании спроса через инструменты льготного кредитования. По данным рэнкинга на начало 2025 года, доминирующее положение занимают три кредитные организации: ПАО Сбербанк, Банк ВТБ (ПАО) и АО «АЛЬФА-БАНК», совокупная доля которых в ипотечном портфеле достигает 84%. Это свидетельствует о высокой степени олигополизации рынка.

В числе пяти крупнейших участников также находятся АО «Банк ДОМ.РФ» и АО «Т-Банк», чьи доли по итогам 2024 года составили 3% и 2,5% соответственно. Примечательно, что Банк ДОМ.РФ продемонстрировал максимальный прирост портфеля в этой группе — 36%, что было обеспечено активным наращиванием объемов кредитования как в сегменте льготных, так и рыночных продуктов [4].

Анализ динамики в рамках первой десятки кредиторов выявил, что наивысшие темпы расширения ипотечного портфеля в 2024 году зафиксированы у ПАО «Совкомбанк» (прирост 40%). В то же время банки, не входящие в группу лидеров, сталкиваются с системными трудностями при масштабировании операций. Ключевыми сдерживающими факторами для них выступают зависимость от рыночной стоимости привлекаемых ресурсов и ограниченный доступ к партнерским программам с крупными застройщиками [5, 6].

Активная государственная поддержка ипотечного рынка в 2023–2024 гг. спровоцировала накопление рисков, выразившееся в структурном ухудшении качества кредитного портфеля. В указанный период до 40% новых выдач характеризовались показателем долговой нагрузки (ПДН) свыше 80%, а около половины кредитов имели коэффициент LTV выше 80%, что свидетельствовало о минимальном первоначальном взносе.

Данные параметры повышали уязвимость заемщиков к снижению доходов и ценовым колебаниям на рынке недвижимости, создавая потенциальную угрозу для финансовой стабильности [7].

В ответ на эти вызовы Банк России последовательно ужесточил макропруденциальные требования, введя повышенные риск-веса по ипотечным продуктам с 1 марта 2024 г. Результатом регулирования стало существенное улучшение структуры выдач: доля кредитов с ПДН >80% сократилась с 45% в IV квартале 2023 г. до 6% в I квартале 2025 г., а доля кредитов с LTV >80% снизилась с 50% до 5% за аналогичный период. Дальнейшим шагом стало введение с 1 июля 2025 г. прямых количественных ограничений для наиболее рискованных сегментов ипотечного кредитования.

Проведенное исследование позволило выявить ключевые тенденции и структурные преобразования на рынке ипотечного кредитования России в 2023-2025 гг. и сформировать обоснованный прогноз его развития до 2030 года. Установлено, что этап рекордного роста, стимулируемый масштабными государственными программами, сопровождался значительным накоплением рисков, выразившимся в росте долей кредитов с высокой долговой нагрузкой заемщиков (ПДН >80%) и низким первоначальным взносом (LTV >80%).

Своевременное внедрение Банком России комплекса макропруденциальных мер оказало стабилизирующее воздействие и привело к кардинальному улучшению качества новых ипотечных выдач [8]. Прогноз на период 2025-2030 гг. предполагает переход к более сбалансированной и устойчивой модели развития, характеризующейся:

1. Поэтапным восстановлением объемов выдач на фоне ожидаемого смягчения денежно-кредитной политики.
2. Снижением зависимости рынка от широких льготных программ и смещением в сторону их точечной, адресной поддержки.
3. Увеличением доли рыночных механизмов ценообразования и кредитования.
4. Сохранением финансовой стабильности при постепенном увеличении глубины рынка (отношение портфеля к ВВП останется в диапазоне 10-12%).

Таким образом, российский ипотечный рынок демонстрирует способность к адаптации в условиях изменения парадигмы государственного регулирования. Дальнейшая его динамика будет определяться синхронным воздействием факторов макроэкономической стабильности, эффективностью работы рыночных механизмов и сбалансированностью мер пруденциального контроля.

Библиографический список:

1. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/ (Дата обращения 27.11.2025).
2. Ипотека : аналитические обзоры/ Банк России [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <https://дом.рф/analytics/mortgage/> (Дата обращения 27.11.2025).
3. Кирюхин, А. А. Банковский сектор / Эксперт РА [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: https://raexpert.ru/researches/bank_sector_2025/#part13 (Дата обращения 27.11.2025).
4. Рассадина, Я. А. Ипотечное жилищное кредитование в современных условиях / Я. А. Рассадина, Н. В. Морозова // Финансово-кредитный механизм регулирования социально-экономического развития в условиях демографической и структурной трансформации : сборник материалов Всероссийской научно-практической конференции, Чебоксары, 20–21 ноября 2024 года. – Чебоксары: Общество с ограниченной ответственностью «Издательский дом «Среда», 2024. – С. 52-54. – DOI 10.31483/r-114122. – EDN ALMWVS.
5. Ермак, М. Н. Ипотечное кредитование в России: тенденции развития в коммерческих банках / М. Н. Ермак, И. Е. Ноздрева // Вестник науки. – 2025. – № 3 (84). – С. 94-102.

6. Бережных, О. М. Основные тенденции развития ипотечного жилищного кредитования в России / О. М. Бережных, Р. Р. Аванесова, Я. С. Рязанцева // Экономика и управление: вопросы науки и практики. – 2024. – № 5 (55). – С. 15-22.

7. Кудинова, М. Г. Перспективные направления развития Российской банковской системы на основе чат-ботов / М. Г. Кудинова, Д. А. Гордиенко // Теория и практика современной аграрной науки : Сборник VII национальной (всероссийской) научной конференции с международным участием, Новосибирск, 26 февраля 2024 года. – Новосибирск: ИЦ НГАУ "Золотой колос", 2024. – С. 1231-1236. – EDN CIJPHH.

8. Кудинова, М. Г. Ключевые параметры развития банковской системы и ее влияние на экономику Российской Федерации / М. Г. Кудинова, И. Р. Туртулова // Дневник науки. – 2022. – № 12(72). – EDN SYHLGF.

Оригинальность 80%