

РАЗВИТИЕ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИDOI: <https://doi.org/10.24891/mzvzsk>EDN: <https://elibrary.ru/mzvzsk>**Татьяна Александровна ЕФРЕМОВА**

доктор экономических наук, доцент, профессор кафедры финансов и учета, Национальный исследовательский Мордовский государственный университет имени Н.П. Огарева,
Саранск, Российская Федерация
e-mail: Efrta@mail.ru
ORCID: 0000-0003-2435-9694
SPIN: 5184-6209

История статьи:

Рег. № 776/2025

Получена 28.11.2025

Одобрена 26.12.2025

Доступна онлайн

28.05.2026

Специальность: 5.2.4**УДК** 336.77.067.32**JEL:** G21**Ключевые слова:**

ипотека, кредит, рынок,
государство,
поддержка,
кредитование

Аннотация**Предмет.** Тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России.**Цели.** Исследование состояния рынка ипотечного кредитования в России, включая реализацию мер государственной поддержки определенных категорий населения, а также определение возможных направлений обеспечения роста ипотечного кредитования и увеличения его доступности для граждан.**Методология.** Используются общенаучные методы, такие как описание и классификация, а также универсальные рационально-логические методы познания, среди которых анализ, синтез и метод индукции.**Результаты.** Рассмотрена динамика ипотечного жилищного кредитования в России за последние пять лет, выявлены регионы – лидеры по использованию данного инструмента. Проведен анализ реализуемых программ государственной поддержки, направленных на повышение возможностей определенных категорий населения в приобретении жилья. Дана оценка объемам выданных ипотечных кредитов в количественном и стоимостном выражении по каждой программе господдержки. Определена величина задолженности, в том числе просроченной, по ипотечному кредитованию в России и повлиявшие на это факторы. Предложены меры, направленные на обеспечение роста ипотечного кредитования и увеличения его доступности для населения.**Область применения.** Полученные результаты могут быть полезны для профессионалов в сфере ипотечного кредитования, а также для исследователей рынка ипотечных кредитов, тенденций и перспектив его развития.**Выводы.** Рынок ипотеки нуждается в укреплении, необходимо расширение и совершенствование мер господдержки.

© Издательский дом ФИНАНСЫ и КРЕДИТ, 2025

Для цитирования: Ефремова Т.А. Развитие рынка ипотечного кредитования в России // Финансы и кредит. – 2026. – № 5. – С. 4 – 24. DOI: 10.24891/mzvzsk EDN: MZVZSK

Введение

Современная экономика неразделима с процессами кредитования, которые по своей сути являются ее драйвером роста. Именно посредством кредитования в экономике формируется основа для развития, поскольку через кредиты осуществляется перераспределение финансовых ресурсов между отраслями экономики, а также происходит рост спроса, на который воздействует население.

Одним из динамично развивающихся в России является ипотечное кредитование, позволяющее решать ряд значимых социально-экономических задач:

- 1) предоставление социальных гарантий для граждан в целях получения объекта недвижимости – жилья. Исследование данной роли рассмотрено в трудах М.А. Горского, А.Н. Калининой, А.А. Цвырко и др. [1–3]. Стоимость объектов недвижимости достаточно высока, что не позволяет населению приобретать недвижимость за счет текущих средств. При этом накопление не является выходом, поскольку на любом рынке происходят инфляционные процессы, которые повышают стоимость жилья. Ипотечное кредитование на основе использования кредитных ресурсов дает возможность населению минимизировать риски и приобрести объект недвижимости немедленно;
- 2) перераспределение ресурсов между отраслями экономики. Строительство является одним из наиболее масштабных направлений экономического развития России, что создает национальный доход государства, обеспечивает стабильность социально-экономической системы. Как отмечают А.П. Саввинова и Е.В. Сибилева для данной отрасли характерны высокие затраты и постоянное движение денежных средств [4]. При отсутствии ипотечного кредитования доходы строительной отрасли стремительно сократятся до минимума;
- 3) формирование доходов коммерческих банков как участников процесса социально-экономического развития государства. Ипотечное кредитование занимает одно из ключевых мест в формировании дохода коммерческого банка по розничным направлениям. Однако оно создает и наиболее высокий уровень рисков, что обуславливает необходимость расширенной оценки кредитоспособности и платежеспособности заемщиков.

Современное состояние рынка ипотечного кредитования в России

Исследование сложившейся ситуации на российском рынке ипотечных кредитов является сферой интересов многих ученых и практиков. В частности, особенности и тенденции ипотечного кредитования рассмотрены в работах В.Н. Бердниковой, А.П. Бондаря, Т.Н. Бугаевой, Э.С. Ибрагимовой, Е.В. Ордынской, Е.В. Травкиной и др. [5–10].

Динамика ипотечного жилищного кредитования в России за последние пять лет представлена на *рис. 1*. Приведенные данные указывают на колебание сумм выданных ипотечных кредитов по всем рассматриваемым группам: общая величина ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) в России; ипотечные жилищные кредиты по программам государственной поддержки; ипотечные жилищные кредиты по договорам участия в долевом строительстве (ИЖК по ДДУ).

При этом, как отмечает Ж.Г. Голодова, в 2023 г. объем ипотечного кредитования возрос до максимальной точки, равной 7 779 млрд руб. [11]. Причинами роста послужили:

- ажиотажный спрос на недвижимость. Люди, стремясь обеспечить сохранность сбережений (в условиях растущей инфляции и стоимости недвижимости), направляли их в первый взнос ипотечного кредитования;
- дестабилизация рынка недвижимости, в результате чего увеличилась стоимость жилья, а также возросли ставки кредитования. Это повлияло на рост объемов ипотечного кредитования. Однако динамика в данном случае не свидетельствует о развитии ипотечного кредитования в России, что можно увидеть из данных *рис. 2*.

Так, в 2024 г. наблюдается резкий спад объема выданных ипотечных кредитов до 178,8 тыс. ед., обусловленный как раз факторами дестабилизации рынка недвижимости (стоимость жилья резко возросла в условиях проведения СВО), а также ужесточения денежно-кредитного курса (рост ставки рефинансирования до 21%, расширение требований к коммерческим банкам). Как следствие, спрос на ипотечные кредиты снизился [12]. Количество выданных ипотечных кредитов за 2020–2024 гг. сократилось практически в два раза.

Основная доля ипотечного кредитования сформирована Центральным (около 28% объема ипотечного кредитования) и Приволжским (около 19%) федеральными округами (рис. 3). Высокая доля кредитования в данных федеральных округах обусловлена высокой стоимостью недвижимости, а соответственно, и большим объемом привлекаемых кредитных ресурсов.

При этом наибольшие объемы ипотечного кредитования приходятся на такие субъекты Российской Федерации, как: Москва, Московская область, Санкт-Петербург и Краснодарский край (рис. 4).

Вместе с тем негативной тенденцией при оценке ипотечного кредитования (рынка недвижимости) является рост сроков кредитования. Для банка это, безусловно, является возможностью увеличить доход. Но для граждан это означает неблагоприятную ситуацию и невозможность получить ипотечный кредит, соизмеримый с доходами. Так, в исследовании Ю. Исаева отмечается, что если в 2020 г. средний срок кредитования в разрезе ипотеки составлял 225 месяцев, то в 2024 г. показатель возрос на 34,31% и составил 302,2 месяцев¹.

Меры государственной поддержки ипотечного кредитования в России

Развитию рынка ипотечного кредитования в России во многом способствуют действующие программы государственной поддержки, призванные повысить возможности в приобретении жилья определенным категориям населения. Система государственной поддержки сферы жилищного кредитования исследуется Н.Ф. Михайловым, И.А. Кириченко, М.А. Бутовой и др. [13–15]. Указанные программы предусмотрены национальным (федеральным) проектом «Ипотека»².

Система государственной поддержки ипотечного кредитования в России направлена на реализацию целей и задач Национального проекта «Жилье и городская среда»³. Данный национальный проект является ключевым в разрезе повышения качества и уровня жизни граждан и связан с улучшением жилищных условий и созданием городской инфраструктуры [16].

Основные меры государственной поддержки ипотечного кредитования в России отражены в табл. 1.

Рассмотрим обозначенные группы мер государственной поддержки ипотечного кредитования более подробно.

¹ Исаев Ю. Срок ипотеки в январе 2025 года – более 25 лет // Журнал Бробанк. 2025. URL: <https://brobank.ru/srok-ipoteki-v-yanvare-2025-goda-bolee-25-let/>

² Паспорт федерального проекта «Ипотека» (утв. протоколом заседания проектного комитета по национальному проекту «Жилье и городская среда» от 21.12.2018 № 3) . URL: <https://legalacts.ru/doc/pasport-federalnogo-proekta-ipoteka-utv-protokolom-zasedaniya-proektnogo-komiteta/>

³ Паспорт национального проекта «Жилье и городская среда» (утв. президиумом Совета при Президенте РФ по стратегическому развитию и национальным проектам от 24.12.2018 № 16). URL: <https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/221887/>

1. Выплата в размере 450 тыс. руб. предоставляется семьям, в которых с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2030 г. родились третий или последующие дети, на погашение основного долга и процентов по ипотечному кредиту. Для получения мер государственной поддержки заявитель и его дети должны быть гражданами Российской Федерации. Для получения выплаты необходимо обратиться в кредитную организацию, с которой был заключен кредитный договор либо сформировать заявление через федеральную государственную информационную систему «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» в форме электронного документа.

Величина предоставленных выплат отражена на *рис. 5*, из которого видно, что данная мера поддержки весьма востребована и суммы выплат растут. Так, средства бюджета, направляемые на данную программу в 2020 г., составили 40,1 млрд руб., в 2023 г. – 92,9 млрд руб., в 2024 г. – 78,6 млрд руб. Количество семей, которые воспользовались данной мерой, выросло с 89,89 тыс. ед. в 2020 г. до 159 тыс. ед. в 2024 г.

2. Программа «Семейная ипотека» предусматривает субсидирование процентной ставки до уровня 5–6% годовых по ипотечным кредитам (займам), выданным гражданам РФ на приобретение жилья на первичном рынке (за исключением сельских поселений на территории Дальневосточного федерального округа) или строительство индивидуального жилого дома при рождении с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2030 г. первого ребенка или последующих детей (у граждан Российской Федерации, имеющих ребенка, которому установлена категория «ребенок-инвалид» – не позднее 31 декабря 2023 г.). Объем государственной поддержки и суммы ипотечного кредитования по программе «Семейная ипотека» отражены в *табл. 2*.

Существенный рост объемов выданных ипотечных кредитов произошел в 2023 г., что напрямую связано с государственной поддержкой в данный период. В целом объем ипотечных кредитов молодым семьям вырос с 252 млрд руб. в 2020 г. до 2 122,1 млрд руб. в 2024 г. Средства федерального бюджета, заложенные на поддержку семейной ипотеки, также непрерывно росли.

Наблюдается и рост количества выданных ипотечных кредитов молодым семьям (с учетом финансирования части кредита государством) до 422,1 тыс. ед. в 2023 г. и 374,4 тыс. ед. в 2024 г. (*рис. 6*). Однако количество рефинансированных кредитов сократилось в 2024 г. до 4,1 тыс. ед., что связано с высоким уровнем ставки кредитования в данный период.

В России также было предусмотрено субсидирование государством средств ипотечного кредитования на индивидуальное жилье, однако данная программа не характеризовалась высоким спросом и была завершена в июле 2024 г. (*табл. 2*). За исследуемый период объем ипотечного кредитования по программе сократился с 1 021,6 млрд руб. в 2020 г. до 761,7 млрд руб. в 2024 г. Количество выданных кредитов также снизилось: в 2020 г. – 348,2 тыс. ед., в 2024 г. – 178,5 тыс. ед. Средства федерального бюджета на программу в условиях роста ставок кредитования, тем не менее, возросли с 1,1 млрд руб. в 2020 г. до 499,8 млрд руб. в 2024 г.

3. Программа «Сельская ипотека» предусматривает субсидирование процентной ставки от 0,1 до 3% годовых, в целях улучшения жилищных условий граждан, проживающих на сельских территориях (сельских агломерациях) за исключением внутригородских муниципальных образований Москвы и Санкт-Петербурга, а также муниципальных образований Московской области. Данная программа призвана обеспечивать возможность привлечения

средств ипотечного кредитования на приобретение жилья и решение проблемы расслоения населения на территории России.

Однако в силу высокой зависимости востребованности программы от цен на рынке недвижимости наблюдается существенное падение как сумм, так и объемов выданных кредитов в 2022 г. (табл. 2). Значительно выросшая в цене недвижимость обусловила снижение количества выданных в 2024 г. кредитов по программе практически в два раза относительно начала исследуемого периода, а объемы предоставленных кредитов выросли в 2024 г. до 119,7 млрд руб.

4. Программа «Дальневосточная и арктическая ипотека» введена в действие с 2025 г. Изначально было две отдельные программы: «Дальневосточная ипотека» была запущена в декабре 2019 г., «Арктическая ипотека» – в декабре 2023 г.

Программа «Дальневосточная и арктическая ипотека» предусматривает субсидирование процентной ставки до уровня 2% годовых по ипотечным кредитам, выданным для приобретения жилья или строительства индивидуального жилого дома на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, а также на сухопутных территориях Арктической зоны.

Наличие собственного жилья в других регионах не влияет на право воспользоваться программой. Однако банки требуют, чтобы заемщики регистрировались в приобретенном жилье в течение 271 дня после заключения договора. Менять прописку нельзя в течение пяти лет.

Общие сведения о количестве выданных ипотечных кредитов и объеме кредитования свидетельствуют об устойчивом спросе на программу «Дальневосточная и арктическая ипотека» (табл. 2).

Среди регионов Дальнего Востока по количеству оформленных льготных ипотек лидируют Республика Саха (28 794 кредитов), Приморский край (24 890 кредитов) и Республика Бурятия (18 175 кредитов). В регионах российской Арктики чаще всего такие сделки оформляли в Красноярском крае (5 212 ипотек), Архангельской области (4 948), Ямало-Ненецком автономном округе (1 252 ипотек)⁴.

5. Программа «IT-ипотека» была запущена в мае 2022 г. и планируется к реализации до 31 декабря 2030 г. В рамках программы сотрудники компаний, которые относятся к сфере информационных технологий, могут купить квартиру в новостройке, частный дом или построить его по льготной ставке от 6%. Заемщик должен работать в сфере IT в аккредитованных компаниях весь срок ипотеки.

Программа должна поддерживать регионы, их IT-индустрию и строительство жилья, привлечь в профессию больше людей и помочь специалистам получить собственные квартиры. Но из-за того что льгота напрямую связана с местом трудоустройства, ее можно потерять из-за увольнения.

Максимальная сумма, которую можно получить по ипотеке для IT-специалистов с 1 августа 2024 г. – 9 млн руб. для всех регионов РФ за исключением Москвы и Санкт-Петербурга, где программа больше не действует. При этом заем можно оформить на сумму до 18 млн руб.,

⁴ По программе «Дальневосточная и арктическая ипотека» зарегистрировано 131,3 тыс. ипотек // Росреестр. URL: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/po-programme-dalnevostochnaya-i-arkticheskaya-ipoteka-zaregistrirovana-131-tysyacha-ipotek/>

но льготный процент распространяется только на 9 млн руб., оставшаяся сумма будет рассчитываться по стандартным ставкам.

За три года действия программы банки выдали 75 тыс. кредитов на сумму около 1 000 млрд руб.⁵ Большинство из них в столице (до 31 июля 2024 г.) и Московской области, Санкт-Петербурге (до 31 июля 2024 г.), Татарстане, Краснодарском крае, Новосибирской и Свердловской областях.

6. Военная ипотека – это программа обеспечения жильем военнослужащих, позволяющая получить целевой кредит на жилье, который погашает государство за время срока службы. Сумма кредита и ставка по нему зависят от банка, предоставляющего кредит. Платежи по кредиту вносятся государством ежемесячно по 1/12 от годового взноса военнослужащего в накопительную-ипотечную систему (НИС). Выплаты проводит «Росвоенипотека». Такая ипотека позволяет купить квартиру (в новостройке и на вторичном рынке) или дом по всей стране, а тем военнослужащим, чей стаж службы превысил 20 лет, позволяет приобрести землю, чтобы построить на ней свой дом.

Если накопившейся в НИС суммы сразу хватает на покупку жилья, то деньги перечисляются прямо с личного счета продавцу. Участники НИС могут использовать накопленные на счете деньги в качестве первоначального взноса по ипотеке (или для покупки жилья) только через три года службы – к этому моменту средств на счете должно хватить на квартиру в небольшом городе.

Таким образом, реализуемые государством меры поддержки ипотечного кредитования и жилищного строительства (Семейная ипотека, Дальневосточная ипотека, Сельская ипотека, Льготная ипотека, Поддержка семей с детьми, Программа по кредитованию застройщиков по льготным ставкам, ипотека для IT-специалистов и др.) выступают существенной поддержкой строительной отрасли в периоды социально-экономической нестабильности. Благодаря этому поддерживается устойчивый спрос на строящееся жилье и предотвращается банкротство застройщиков.

На реализацию всех программ государственной поддержки рынка ипотечного кредитования и жилищного строительства в 2019–2024 гг. были выделены средства федерального бюджета, в том числе Резервного фонда Правительства, в общей сумме 89 млрд руб.⁶ Как отмечает Е.М. Попова, в 2023 г. доля программ господдержки в общем объеме выданных ипотечных кредитов в России стала рекордной и составила 26% в количественном выражении и почти 30% в денежном [17].

Оценка задолженности по ипотечному кредитованию в России

Общие тенденции для жителей России по ипотечному кредитованию остаются неблагоприятными. Изменения денежно-кредитного курса меняют и платежеспособность граждан, что приводит к росту задолженности по выданным кредитам, в том числе просроченной (табл. 3, рис. 7).

Задолженность по ипотечному кредитованию за исследуемый период выросла практически в три раза, что обусловлено высокой стоимостью недвижимости и в связи с этим привлечением большего объема кредитных ресурсов по ипотеке. Так, в 2020 г. задолженность (оста-

⁵ Как получить IT-ипотеку в России с 2025 года? Все условия и изменения льготной программы для покупки жилья. URL: <https://lenta.ru/articles/2024/12/26/kak-poluchit-it-ipoteku-v-rossii/>

⁶ Саватюгин А.Л., Орлова С.Ю. СП проанализировала программы поддержки рынков ипотечного кредитования и жилищного строительства // Счетная палата РФ. URL: <https://ach.gov.ru/checks/12953>

ток) по ипотечному кредитованию составлял 7 144,452 млрд руб., а в 2024 г. показатель составил уже 19 118,828 млрд руб. При этом практически половина всей суммы задолженности приходится на физических лиц.

Просроченная задолженность динамично и устойчиво увеличивается. 2020–2024 гг. в целом были неблагоприятными в социально-экономических аспектах для России: пандемия, санкционный режим, ведение СВО в совокупности привели к потребности изменить курс денежно-кредитной политики. В таких условиях, по справедливому утверждению О.В. Савчиной и В.В. Закаряна, возможности граждан по погашению имеющейся кредитной задолженности существенно сократились, что привело к росту кредитных рисков коммерческих банков [18].

Весьма важным также является и отмеченный Д.А. Подоляко факт, что несмотря на существование целого комплекса программ государственной поддержки ипотечного кредитования, социальной ипотекой в России в настоящее время пользуются лишь от 1,4% до 9% всех заемщиков [19].

Меры, направленные на обеспечение роста ипотечного кредитования в России

Для обеспечения уверенного роста ипотечного кредитования в стране и реального увеличения его доступности, на наш взгляд необходимо сделать следующее.

Во-первых, разработать механизм адресности программ, что предполагает дифференциацию получателей льготных кредитов по приоритетным для социально-экономического развития России направлениям. Возможно появление новых льготных программ по тем видам экономической деятельности, которые испытывают кадровый дефицит и которые одновременно являются приоритетными для экономического роста в России. В частности, возможно разработать льготные программы под кредитование граждан, занятых в сферах научно-исследовательской деятельности по повышению технологического суверенитета России, здравоохранения и предоставления социальных услуг, образования. Формирование адресных льготных программ должно осуществляться по региональному разрезу, когда возможность получения льгот по ипотеке будет выделена только по региону регистрации гражданина.

Во-вторых, исключение возможности получения ипотечных кредитов в целях инвестиций. В настоящее время данная практика широко применяется гражданами: клиент банка привлекает ипотечный кредит (в том числе по льготным программам), но использует данный объект ипотеки для получения доходов от аренды. Необходима доработка нормативно-правовых норм, регулирующих использование объектов жилищного строительства, приобретенных в ипотеку, чтобы установить меры ответственности за их нецелевое (отличное от указанного в договоре на получение кредита) использование. Это позволит повысить доступность жилья для тех граждан, которые испытывают в нем острую необходимость и поможет оздоровить рынок аренды.

В-третьих, необходима стабилизация цен на рынке первичного жилья. В современных условиях на рынке недвижимости отмечается значительный рост цен, что, как подчеркивает А.С. Шубин, приводит к дисбалансу и росту стоимости ипотечного кредитования [20]. Стабилизация цен возможна на основе более четкого антимонопольного регулирования, поскольку застройщики – это крупные предприятия, которые зачастую в силу отсутствия конкуренции устанавливают завышенные цены на недвижимость, которая впоследствии выступает объектом ипотеки. Также возможно введение поощрения со стороны государ-

ства при предоставлении застройщиками скидок для отдельных категорий граждан по критериям льготных программ ипотечного кредитования.

В-четвертых, оптимизация действующих льготных программ по ипотеке в России. Например, по программе «Семейная ипотека» целесообразно продлить срок действия. Кроме того, возможно изменение размера субсидий в части возмещения затрат по ипотечному кредитованию для многодетных семей за счет применения дифференцированных ставок (табл. 4). Дифференцированные ставки помогут более качественно распределять средства государства по льготной поддержке на рынке ипотечного кредитования.

В-пятых, целесообразно проводить ранжирование регионов с позиции оценки социально-экономического состояния и ипотечной доступности (в расчете на одного жителя региона). Это даст возможность выделить те регионы, где ипотечные программы пользуются низким спросом, а рынок недвижимости нестабилен, и разработать под них программы государственной поддержки по примеру арктической и дальневосточной ипотеки. Государственная помощь в данном случае должна быть направлена на подъем востребованности ипотеки в таких регионах и выравнивание уровня развития локальных ипотечных рынков по стране.

Выводы

Таким образом, рынок ипотеки в России, несмотря на наличие значительной поддержки со стороны государства, все еще нуждается в укреплении. Меры государственной поддержки направлены на создание устойчивых условий развития строительства, повышение эффективности денежно-кредитной системы через финансовую поддержку населения. При этом необходимо постоянное расширение и совершенствование мер для обеспечения уверенного роста ипотечного кредитования в стране и увеличения его доступности для граждан.

Таблица 1**Основные меры государственной поддержки ипотечного кредитования в России****Table 1****Main measures of State support for mortgage lending in Russia**

Ключевые характеристики	Субсидия многодетным семьям в размере 450 тыс. руб.	Семейная ипотека	Сельская ипотека	Дальневосточная и арктическая ипотека	IT-ипотека	Военная ипотека
Срок действия	С 1 января 2019 г. по 31 декабря 2030 г.	До 31 декабря 2030 г.	С 1 января 2019 г. по 31 декабря 2030 г.	С 1 декабря 2019 г. по 31 декабря 2030 г.	С мая 2022 г. по 31 декабря 2030 г.	С 2005 г., бессрочная
Условия	Количество детей: 3 и более. Дата рождения третьего или последующих детей: с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2030 г.	Ставка до 6% (в отношении части кредита, не превышающей 6 млн руб. при 3 детях или 12 млн руб. при более 3 детей)	Срок кредита – не более 25 лет. Размер ставки – от 0,1 до 3%. Максимальная сумма кредита – до 6 млн руб. включительно	Срок кредита – не более 242 месяцев. Размер ставки до 2%. Максимальная сумма кредита – до 9 млн руб. включительно	Срок кредита – до 30 лет. Размер ставки – до 6 %. Первоначальный взнос – 20% от стоимости жилья. Максимальная сумма кредита – до 9 млн руб. включительно для всех регионов (кроме Москвы и Санкт-Петербурга)	Срок кредита – до 25 лет. На момент полной выплаты кредита военный не должен быть старше 45 лет. Максимальная сумма кредита, ставка по кредиту и минимальный первоначальный взнос зависят от банка. В 2025 г. сумма зачислений в НИС составляет 383 979,3 руб.
Механизм государственной поддержки	Прямая финансовая выплата по ипотечному кредиту	Субсидирование ставки до 6% годовых	Субсидирование ставки от 0,1 до 3% годовых	Субсидирование ставки до 2% годовых	Субсидирование ставки до 6% годовых	За военного ежемесячно отчисляются средства на специальный счет вплоть до увольнения, затем накопленная сумма может быть использована в качестве первоначального взноса по ипотеке (или для покупки жилья)

Источник: авторская разработка*Source:* Authoring

Таблица 2

Государственная поддержка ипотечного кредитования, млрд руб.

Table 2

State support for mortgage lending, billion RUB

Наименование показателя	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.
<i>Семейная ипотека</i>					
Объем выданных ипотечных кредитов	252	478	858,5	2 204,4	2 122,1
Средства федерального бюджета, направленные на государственную поддержку направления	4,9	11,2	76	123,9	432
<i>Льготная ипотека на ИЖС</i>					
Выданные кредиты, тыс. ед.	348,2	341,3	290,2	426,3	178,5
Объем ипотечного кредитования, млрд руб.	1 021,6	1055,4	1 298,1	2 034,4	761,7
Средства федерального бюджета, направленные на государственную поддержку направления, млрд руб.	1,1	23	132,4	113,7	499,8
<i>Сельская ипотека</i>					
Выданные кредиты, тыс. ед.	45	52	13,1	23,2	24
Объем ипотечного кредитования, млрд руб.	87,3	99,9	33,6	84	119,7
<i>Дальневосточная и арктическая ипотека</i>					
Выданные кредиты, тыс. ед.	14,6	17,7	25,3	39,6	43,7
Объем ипотечного кредитования, млрд руб.	52	74,9	115	193,1	234,6
Средства федерального бюджета, направленные на государственную поддержку направления, млрд руб.	1,2	4,9	17,3	28,1	76,3

Источник: авторская разработка по данным: Статистика по кредиторам – Семейная ипотека // ДОМ.РФ. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/mortgage/family-mortgage-report/>; Программы государственной поддержки // ДОМ.РФ. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/programmy-gosudarstvennoj-podderzhki/>; Государственная поддержка жилищного (ипотечного) кредитования. Сельская ипотека. Статистика // Минфин России. URL: <https://minfin.gov.ru/ru/performance/govsupport/selo/statistika/>; Государственная поддержка жилищного (ипотечного) кредитования. Дальневосточная и арктическая ипотека. Статистика // Минфин России. URL: <https://minfin.gov.ru/ru/performance/govsupport/dvostok/statistika/>

Source: Authoring, based on data from: Statistics on lenders – Family Mortgage // DOM.RF. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/mortgage/family-mortgage-report/>; State support programs // DOM.RF. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/programmy-gosudarstvennoj-podderzhki/>; State support for housing (mortgage) lending. Rural mortgage. Statistics // Ministry of Finance of Russia. URL: <https://minfin.gov.ru/ru/performance/govsupport/selo/statistika/>; State support for housing (mortgage) lending. Far Eastern and Arctic mortgage. Statistics // Ministry of Finance of Russia. URL: <https://minfin.gov.ru/ru/performance/govsupport/dvostok/statistika/>

Таблица 3**Задолженность по ипотечному кредитованию в России (на декабрь каждого года)****Table 3****Mortgage lending debt in Russia, as of December of each year**

Показатель	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.
Ипотечное кредитование (без договоров долевого участия), млрд руб.	7 144,452	8 738,712	10 244,534	10 455,23	19 118,828
Ипотечное кредитование по договору долевого участия, млрд руб.	2 146,359	2 715,359	3 281,776	3 386,519	903,97
Доля задолженности по ипотечному жилищному кредитованию в кредитовании физических лиц, %	46,63	47,48	50,97	51,51	–
Средневзвешенный срок кредитования, мес.	225	257	289,3	302,2	302,2

Источник: авторская разработка по данным: Обзор рынка ипотечного жилищного кредитования // Банк России. URL https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/Indicator_mortgage/0425/

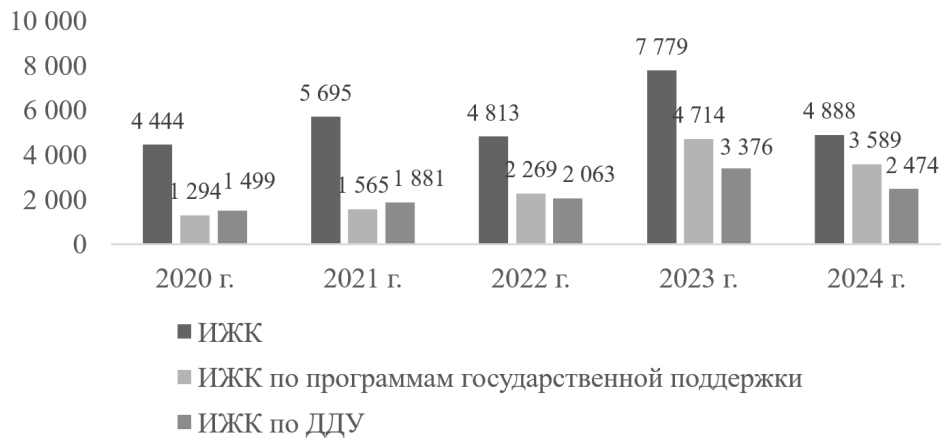
Source: Authoring, based on data from: Overview of the mortgage housing lending market. Bank of Russia. URL https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/Indicator_mortgage/0425/

Таблица 4**Возможная дифференциация ставок по льготным программам ипотечного кредитования (на примере семейной ипотеки)****Table 4****Possible differentiation of rates under preferential mortgage lending programs, using the Family Mortgage as an example**

Критерий	Ставка, %
Один ребенок	7
Два ребенка	6
Три ребенка и более	5
Дисконт на большой метраж для многодетных семей, если площадь приобретаемой недвижимости свыше 55 м ²	–0,5 к базовой ставке

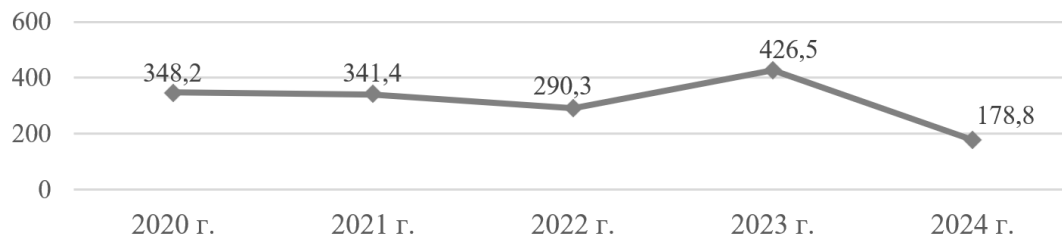
Источник: авторская разработка

Source: Authoring

Рисунок 1**Динамика выданных ипотечных кредитов в России, млрд руб.****Figure 1****Dynamics of issued mortgage loans in Russia, billion RUB**

Источник: авторская разработка по данным: Обзор рынка ипотечного жилищного кредитования // Банк России. URL: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/Indicator_mortgage/1224/

Source: Authoring, based on data from: Mortgage Housing Lending Market Review. Bank of Russia. URL: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/Indicator_mortgage/1224/

Рисунок 2**Количество выданных ипотечных кредитов в России, тыс. шт.****Figure 2****Number of issued mortgage loans in Russia, thousand unit**

Источник: авторская разработка по данным: Статистика // Минфин России. URL: <https://minfin.gov.ru/ru/performance/govsupport/lgota/statistika/>

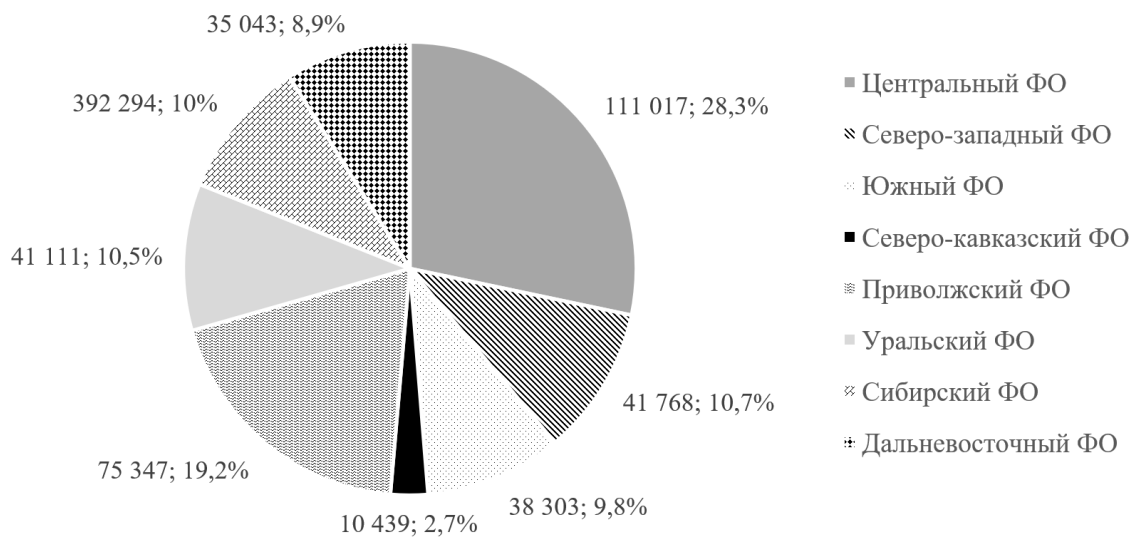
Source: Authoring, based on data from: Statistics. Ministry of Finance of Russia. URL: <https://minfin.gov.ru/ru/performance/govsupport/lgota/statistika/>

Рисунок 3

Структура ипотечного кредитования по федеральным округам РФ (на 1 сентября 2025 г.), млн руб., %

Figure 3

Mortgage lending structure by federal districts of the Russian Federation, as of September 1, 2025, million RUB, percentage



Источник: авторская разработка по данным: Ипотечное жилищное кредитование. Интерактивное представление актуальных статистических данных // Банк России.

URL: <https://cbr.ru/statistics/pdko/Mortgage/ML/>

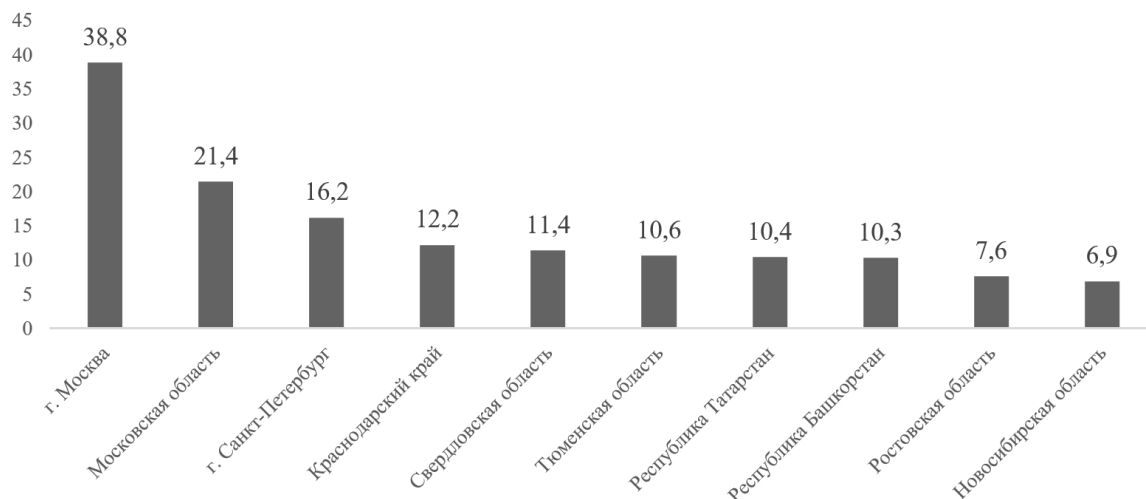
Source: Authoring, based on data from: Mortgage Housing Lending. Interactive presentation of current statistical data. Bank of Russia. URL: <https://cbr.ru/statistics/pdko/Mortgage/ML/>

Рисунок 4

Субъекты РФ с наибольшим объемом ипотечного кредитования (на 1 сентября 2025 г.), млрд руб.

Figure 4

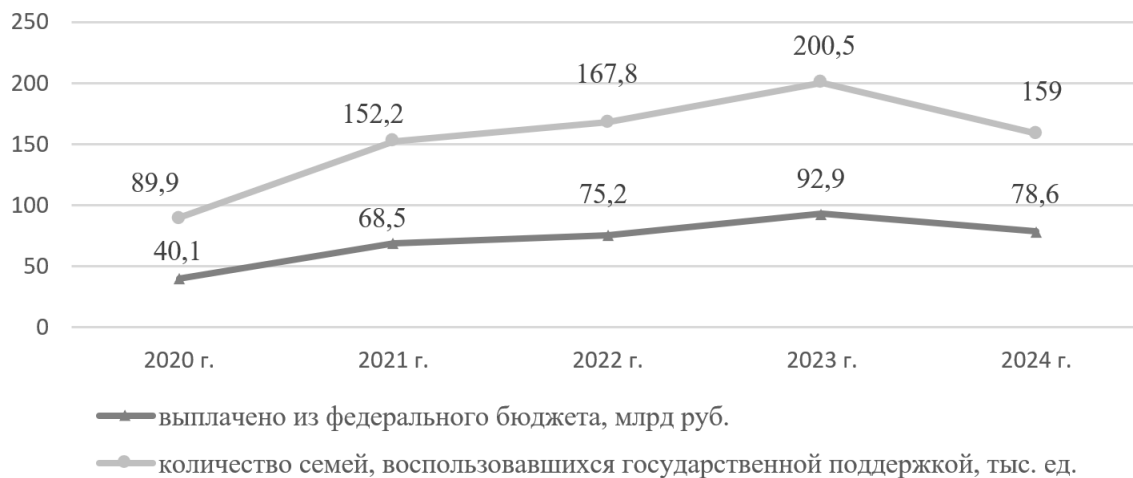
Subjects of the Russian Federation with the largest volume of mortgage lending, as of September 1, 2025, billion RUB



Источник: авторская разработка по данным: Ипотечное жилищное кредитование. Интерактивное представление актуальных статистических данных // Банк России.

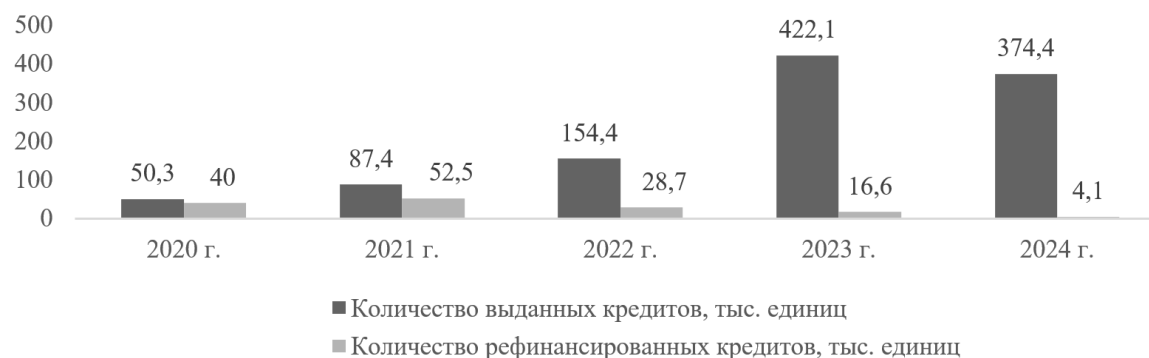
URL: <https://cbr.ru/statistics/pdco/Mortgage/ML/>

Source: Authoring, based on data from: Mortgage Housing Lending. Interactive presentation of current statistical data. Bank of Russia. URL: <https://cbr.ru/statistics/pdco/Mortgage/ML/>

Рисунок 5**Субсидия на погашение ипотеки многодетным семьям (в размере выплат 450 тыс. руб.)****Figure 5****Subsidy for the repayment of mortgages for large families (in the amount of 450 thousand RUB in payments)**

Источник: авторская разработка по данным: Государственная поддержка жилищного (ипотечного) кредитования. Погашение ипотеки многодетным семьям в размере 450 тысяч рублей. Статистика // Минфин России. URL: <https://minfin.gov.ru/ru/performance/govsupport/pogashenie/statistika/>

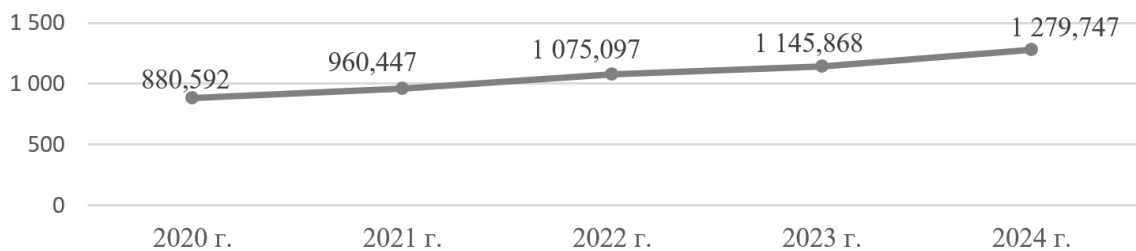
Source: Authoring, based on data from: State support for housing (mortgage) lending. Repayment of mortgages for large families in the amount of 450 thousand rubles. Statistics. Ministry of Finance of Russia. URL: <https://minfin.gov.ru/ru/performance/govsupport/pogashenie/statistika/>

Рисунок 6**Государственная поддержка ипотечного кредитования молодых семей****Figure 6****State support for mortgage lending to young families**

Источник: авторская разработка по данным: Государственная поддержка жилищного (ипотечного) кредитования. Семейная ипотека // Минфин России.

URL: <https://minfin.gov.ru/ru/performance/govsupport/semya/statistika/>

Source: Authoring, based on data: State support for housing (mortgage) lending. Family mortgage. Ministry of Finance of Russia. URL: <https://minfin.gov.ru/ru/performance/govsupport/semya/statistika/>

Рисунок 7**Величина просроченной задолженности по ипотечному кредитованию, млрд руб.****Figure 7****The amount of overdue mortgage debt, billion RUB**

Источник: авторская разработка по данным сайта «Банк России. Обзор рынка ипотечного жилищного кредитования». URL https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/Indicator_mortgage/0425/

Source: Authoring, based on data data from the website “Bank of Russia. Mortgage Housing Lending Market Review”. URL: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/Indicator_mortgage/0425/

Список литературы

1. Горский М.А., Кузнецов М.Г. Влияние программ государственной поддержки льготных категорий граждан на динамику погашения ипотечных кредитов в 2017–2021 гг. // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2022. № 8-1. С. 53–65. DOI: 10.17513/vaael.2346 EDN: PVJROY
2. Калинина А.Н., Лозанчин А.Л., Караваева Ю.С. Современные тенденции развития рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации // Вестник Евразийской науки. 2019. Т. 11. № 4. С. 16. EDN: TDLCBJ
3. Цвырко А.А., Сухорукова Н.В., Иващенко Т.Н., Полякова А.А. Развитие системы государственной поддержки рынка ипотечного жилищного кредитования // Естественно-гуманитарные исследования. 2023. № 3. С. 356–361. EDN: PSIDYQ
4. Саввинова А.П., Сибилева Е.В. Влияние ипотечного жилищного кредита на развитие строительной отрасли // Индустриальная экономика. 2024. № 3. С. 142–147. DOI: 10.47576/2949-18862024.3.3.022 EDN: DHEFGK
5. Бердникова В.Н., Габриелян К.М. Жилищное ипотечное кредитование в России: накопленный опыт и современные вызовы // Beneficium. 2022. № 3. С. 41–48. DOI: 10.34680/BENEFICIUM.2022.3(44).41-48 EDN: TATGUN
6. Бондарь А.П., Шумеляк И.А. Состояние, проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в Российской Федерации // Научный вестник: финансы, банки, инвестиции. 2024. № 3. С. 66–79. DOI: 10.29039/2312-5330-2024-3-66-79 EDN: RDBRNM
7. Бугаева Т.Н., Харитонов О.В. Региональные особенности и тенденции ипотечного кредитования // Научный вестник: финансы, банки, инвестиции. 2021. № 2. С. 55–64. EDN: CWXXKS

8. Ибрагимова Э.С., Макшарипова Э.А., Байракова А.А. Особенности ипотечного кредитования в современной России и за рубежом // Вестник Удмуртского университета. Серия Экономика и право. 2023. Т. 33. № 3. С. 424–429. DOI: 10.35634/2412-9593-2023-33-3-424-429 EDN: BVGMTA
9. Ордынская Е.В., Черковец М.В., Леонов И.А. Современная ситуация на российском рынке ипотечных кредитов: основные проблемы и возможности для развития // Жилищные стратегии. 2022. Т. 9. № 3. С. 261–282. DOI: 10.18334/zhs.9.3.116385 EDN: FBKRIJ
10. Травкина Е.В. Тенденции развития ипотечного жилищного кредитования в России // Теория и практика общественного развития. 2022. № 10. С. 68–73. DOI: 10.24158/tipor.2022.10.9 EDN: GUGQQB
11. Голодова Ж.Г. Ипотечное кредитование в России: тенденции развития и меры государственной поддержки // Финансовая экономика. 2023. № 7. С. 17–21. EDN: CURHQL
12. Сидоркина И.И. Выявление взаимосвязи между количеством выданных ипотечных кредитов и ключевой ставкой // Финансовая экономика. 2022. № 5. С. 74–77. EDN: FOEUYO
13. Михайлов Ф.Н., Черненко М.Д. К вопросу о периодизации формирования в России институтов ипотеки и ипотечного кредитования // E-Scio. 2023. № 2. С. 607–614. EDN: QTRMXS
14. Кириченко И.А., Яковлева Н.В. Проблемы развития ипотечного кредитования в России на современном этапе // Финансовые аспекты структурных преобразований экономики. 2023. № 9. С. 110–117. EDN: IFJBHF
15. Бутова М.А., Кокляев М.М. Теоретические основы ипотечного кредитования в Российской Федерации // Вестник Национального института бизнеса. 2024. № 2. С. 210–215. EDN: SJUSAU
16. Курбанова Н.Г. Тенденции рынка ипотечного кредитования России // Экономика и управление: проблемы, решения. 2023. Т. 1. № 4. С. 129–135. DOI: 10.36871/ek.up.p.r.2023.04.01.014 EDN: LNPAFR
17. Попова Е.М., Медведева Д.П. Анализ рынка ипотечного кредитования и тенденции его развития в современных условиях // Банковское дело. 2024. № 6. С. 27–31. EDN: PEUOPW
18. Савчина О.В., Закарян В.В. Развитие ипотечного жилищного кредитования в России в условиях глобальной дестабилизации // Вестник МГПУ. Серия: Экономика. 2024. № 3. С. 37–54. EDN: QYQVDJ
19. Подolia Д.А. Развитие российского рынка жилья: ключевые преобразования в модели ипотечного кредитования // Образование. Наука. Научные кадры. 2024. № 2. С. 200–204. DOI: 10.24412/2073-3305-2024-2-200-204 EDN: ODCFKM
20. Шубин А.С. Развитие ипотечного кредитования в России в условиях социально-экономических трансформаций // Финансовая экономика. 2024. № 6. С. 177–180. EDN: BDJKCH

Информация о конфликте интересов

Я, автор данной статьи, со всей ответственностью заявляю о частичном и полном отсутствии фактического или потенциального конфликта интересов с какой бы то ни было третьей стороной, который может возникнуть вследствие публикации данной статьи. Настоящее заявление относится к проведению научной работы, сбору и обработке данных, написанию и подготовке статьи, принятию решения о публикации рукописи.

DEVELOPMENT OF THE MORTGAGE LENDING MARKET IN RUSSIADOI: <https://doi.org/10.24891/mzvzsk>EDN: <https://elibrary.ru/mzvzsk>**Tat'yana A. EFREMOVA**National Research Ogarev Mordovia State University (MRSU), Saransk, Republic of Mordovia,
Russian Federation

e-mail: Efrta@mail.ru

ORCID: 0000-0003-2435-9694

Article history:

Article No. 776/2025

Received 28 Nov 2025

Accepted 26 Dec 2025

Available online

28 May 2026

JEL Classification: G21**Keywords:** mortgage,
credit, market, state,
support, lending**Abstract****Subject.** Trends in the development of the mortgage lending market in Russia.**Objectives.** To study the state of the mortgage lending market in Russia, including the implementation of state support measures for certain population groups, as well as to identify possible directions for ensuring the growth of mortgage lending and increasing its accessibility for citizens.**Methods.** General scientific methods were used, such as description and classification, as well as universal rational-logical methods of cognition, including analysis, synthesis and the method of induction.**Results.** The dynamics of mortgage housing lending in Russia over the past five years has been examined, and the regions leading in the use of this instrument have been identified. An analysis has been carried out of the ongoing state support programmes aimed at enhancing the housing acquisition opportunities for certain population groups. An assessment has been provided of the volumes of issued mortgage loans in quantitative and monetary terms for each state support programme. The level of debt, including overdue debt, in mortgage lending in Russia has been determined, along with the factors that have influenced it. Measures aimed at ensuring the growth of mortgage lending and increasing its accessibility for the population have been proposed.**Conclusions and Relevance.** The mortgage market needs strengthening; an expansion and improvement of state support measures is required. The obtained results may be useful for professionals in the field of mortgage lending, as well as for researchers studying the mortgage loan market, its trends and development prospects.

© Publishing house FINANCE and CREDIT, 2025

Please cite this article as: Efremova T.A. Development of the mortgage lending market in Russia. *Finance and Credit*, 2026, iss. 5, pp. 4–24. DOI: 10.24891/mzvzsk EDN: MZVZSK**References**

1. Gorskii M.A., Kuznetsov M.G. [Impact of State support programs for preferential categories of citizens on the dynamics of repayment of mortgage loans in 2017–2021]. *Vestnik Altaiskoi akademii ekonomiki i prava*, 2022, no. 8-1, pp. 53–65. (In Russ.) DOI: 10.17513/vaael.2346 EDN: PVJROY
2. Kalinina A.N., Lozanchin A.L., Karavaeva Yu.S. [Current trends in the development of the mortgage market in the Russian Federation]. *Vestnik Evraziiskoi nauki*, 2019, vol. 11, no. 4, p. 16. (In Russ.) EDN: TDLCBJ

3. Tsvyrko A.A., Sukhorukova N.V., Ivashchenko T.N., Polyakova A.A. [Development of the system of state support for the housing mortgage lending market]. *Estestvenno-gumanitarnye issledovaniya*, 2023, no. 3, pp. 356–361. (In Russ.) EDN: PSIDYQ
4. Savvinova A.P., Sibileva E.V. [The impact of housing mortgage loans on the development of the construction industry]. *Industrialnaya ekonomika*, 2024, no. 3, pp. 142–147. (In Russ.) DOI: 10.47576/2949-18862024.3.3.022 EDN: DHEFGK
5. Berdnikova V.N., Gabrielyan K.M. [Housing mortgage lending in Russia: Accumulated experience and modern challenges]. *Beneficium*, 2022, no. 3, pp. 41–48. (In Russ.) DOI: 10.34680/BENEFICIUM.2022.3(44).41-48 EDN: TATGUN
6. Bondar A.P., Shumelyak I.A. [Status, problems and prospects for development of mortgage lending in the Russian Federation]. *Nauchnyi vestnik: finansy, banki, investitsii*, 2024, no. 3, pp. 66–79. (In Russ.) DOI: 10.29039/2312-5330-2024-3-66-79 EDN: RDBRNM
7. Bugayeva T.N., Kharitonova O.V. [Regional features and trends of mortgage lending]. *Nauchnyi vestnik: finansy, banki, investitsii*, 2021, no. 2, pp. 55–64. (In Russ.) EDN: CWXXKS
8. Ibragimova E.S., Maksharipova E.A., Bayrakova A.A. [Features of mortgage lending in modern Russia and abroad]. *Vestnik Udmurtskogo universiteta. Seriya Ekonomika i pravo*, 2023, vol. 33, no. 3, pp. 424–429. (In Russ.) DOI: 10.35634/2412-9593-2023-33-3-424-429 EDN: BVGMTA
9. Ordynskaya E.V., Cherkovets M.V., Leonov I.A. [The current situation in the Russian mortgage market: Key challenges and opportunities for development]. *Zhilishchnye strategii*, 2022, vol. 9, no. 3, pp. 261–282. (In Russ.) DOI: 10.18334/zhs.9.3.116385 EDN: FBIKRJ
10. Travkina E.V. [Trends in the development of residential mortgage lending in Russia]. *Teoriya i praktika obshchestvennogo razvitiya*, 2022, no. 10, pp. 68–73. (In Russ.) DOI: 10.24158/tipor.2022.10.9 EDN: GUGQQB
11. Golodova Zh.G. [Mortgage lending in Russia: Development trends and state support measures]. *Finansovaya ekonomika*, 2023, no. 7, pp. 17–21. (In Russ.) EDN: CURHQL
12. Sidorkina I.I. [Revealing the relationship between the number of issued mortgage loans and the key rate]. *Finansovaya ekonomika*, 2022, no. 5, pp. 74–77. (In Russ.) EDN: FOEUYO
13. Mikhailov F.N., Chernenko M.D. [On the issue of periodization of the formation of mortgage institutions and mortgage lending in Russia]. *E-Scio*, 2023, no. 2, pp. 607–614. (In Russ.) EDN: QTRMXS
14. Kirichenko I.A., Yakovleva N.V. [Problems of development of mortgage lending in Russia at the present stage]. *Finansovye aspekty strukturnykh preobrazovaniy ekonomiki*, 2023, no. 9, pp. 110–117. (In Russ.) EDN: IFJBHF
15. Butova M.A., Koklyaev M.M. [Theoretical foundations of mortgage lending in the Russian Federation]. *Vestnik Natsionalnogo instituta biznesa*, 2024, no. 2, pp. 210–215. (In Russ.) EDN: SJUSAU
16. Kurbanova N.G. [Trends in the market of mortgage lending in Russia]. *Ekonomika i upravlenie: problemy, resheniya*, 2023, vol. 1, no. 4, pp. 129–135. (In Russ.) DOI: 10.36871/ek.up.p.r.2023.04.01.014 EDN: LNPAFR

17. Popova E.M., Medvedeva D.P. [Analysis of the mortgage lending market and trends in its development under current conditions]. *Bankovskoe delo*, 2024, no. 6, pp. 27–31. (In Russ.) EDN: PEUOPW
18. Savchina O.V., Zakaryan V.V. [The development of the mortgage housing lending in Russia in the context of the global destabilization]. *Vestnik MGPU. Seriya: Ekonomika*, 2024, no. 3, pp. 37–54. (In Russ.) EDN: QYQVDJ
19. Podolyako D.A. [Development of the Russian housing market: Key transformations in the mortgage lending model]. *Obrazovanie. Nauka. Nauchnye kadry*, 2024, no. 2, pp. 200–204. (In Russ.) DOI: 10.24412/2073-3305-2024-2-200-204 EDN: ODCFKM
20. Shubin A.S. [Development of mortgage lending in Russia in the context of socio-economic transformations]. *Finansovaya ekonomika*, 2024, no. 6, pp. 177–180. (In Russ.) EDN: BDJKCH

Conflict-of-interest notification

I, the author of this article, bindingly and explicitly declare of the partial and total lack of actual or potential conflict of interest with any other third party whatsoever, which may arise as a result of the publication of this article. This statement relates to the study, data collection and interpretation, writing and preparation of the article, and the decision to submit the manuscript for publication.