

*Авдеева Светлана Анатольевна*

преподаватель

Красноярский финансово-экономический колледж – филиал ФГОБУ ВО

«Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»

г. Красноярск, Красноярский край

## **РЫНОК ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ: ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ**

*Аннотация:* ипотечное жилищное кредитование в России играет ключевую роль в обеспечении населения доступным жильем и является важным компонентом финансовой системы страны. В условиях экономической нестабильности и изменений в макроэкономической политике рынок ипотеки продолжает развиваться. В статье рассмотрены основные тенденции и перспективы ипотечного кредитования в России.

*Ключевые слова:* ипотека, ипотечный кредит, рынок, недвижимость, государственная поддержка, банк, ключевая ставка, инфляция.

Ипотечное кредитование имеет большое значение для социально-экономического развития страны. Оно влияет на уровень жизни населения, на различные отрасли экономики, а также способствует обеспечению социальной, экономической и политической стабильности в стране. Ипотечное финансирование позволяет решать такие задачи, как: повышение платёжеспособного спроса населения на приобретение жилья, стимулирование рынка жилищного строительства, привлечение в жилищный сектор средств населения и других внебюджетных финансовых ресурсов, развитие смежных со строительным комплексом отраслей, решение проблемы безработицы за счет обеспечения рабочих мест на производстве. С помощью ипотечного кредитования создаются возможности для развития финансового рынка страны и активизации банковской системы [1].

Приобретение жилья с помощью ипотечных кредитов остается самым очевидным и востребованным методом приобретения недвижимости в собственность у граждан нашей страны на протяжении последних лет. Причиной тому

являются низкие реальные доходы населения, меры государственной поддержки, оказываемые в формах различных государственных жилищных программ.

Государственная поддержка играет важную роль в развитии рынка ипотечного кредитования. Во втором полугодии 2024 году продолжают действовать программы льготной ипотеки для российских граждан:

- семейная ипотека,
- ипотека для IT-специалистов,
- сельская ипотека,
- дальневосточная ипотека,
- арктическая ипотека,
- военная ипотека.

Эти программы позволяют получить ипотечные кредиты по сниженным ставкам, что способствует поддержанию спроса на жилье и росту объемов ипотечного кредитования.

На рынке ипотечного кредитования важное значение имеет конкуренция банков. Наиболее конкурентен тот банк, который может предложить своему клиенту простое и быстрое решение жилищного вопроса. Это подталкивает банки к цифровизации и внедрению новых технологий. В последние годы многие банки начали предлагать онлайн-сервисы для оформления ипотечных кредитов, это значительно упрощает процесс получения кредита и повышает его доступность для заемщиков.

В ближайшие годы ожидается дальнейшее развитие цифровых сервисов, включая платформы для дистанционной оценки недвижимости, онлайн-консультации и электронное подписание документов. Эти нововведения позволят сократить время на оформление ипотечного кредита, снизить издержки и сделать процесс получения кредита более удобным для граждан.

Несмотря на рост цен на недвижимость, объемы ипотечного кредитования, согласно данным Центрального банка России, в 2021–2023 гг. остаются высокими (рис. 1).

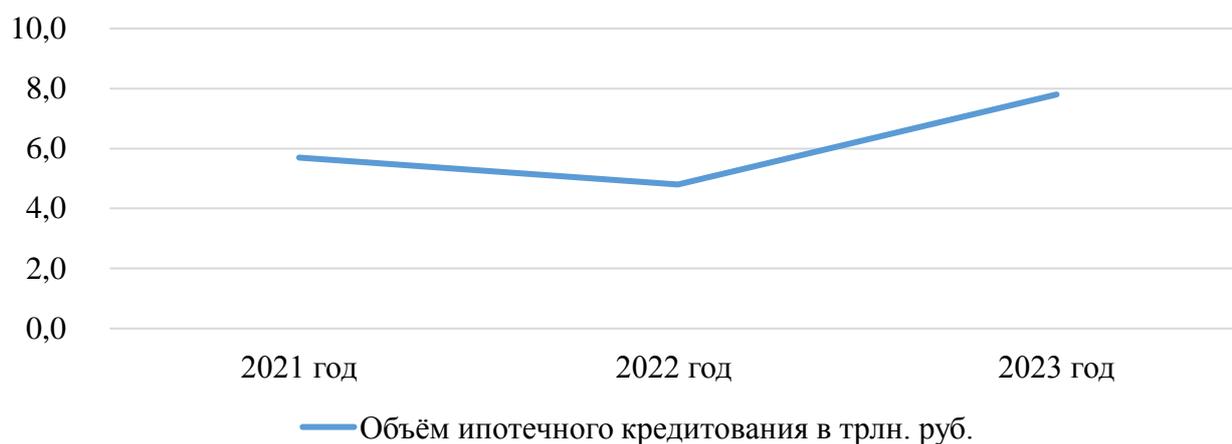


Рис. 1. Динамика объемов ипотечного кредитования в России за 2021–2023 гг. [2]

В 2022 году наблюдалось снижение объемов ипотечного кредитования по сравнению с 2021 годом почти на 16%. Это было вызвано в первую очередь введением экономических санкций против России. В 2023 году ипотечных жилищных кредитов было выдано на 36% больше, чем 2021 году и на 62% больше, чем в 2022. Такому объему ипотеки способствовали рекордно низкие ипотечные ставки.

По данным Аналитического Центра Русипотеки пятерка лидеров рынка ипотечного жилищного кредитования выглядит следующим образом [3].

Таблица 1

Рейтинг 5 ведущих банков по объему выданных ипотечных кредитов за 2021–2023 гг.

2023 год		2022 год		2021 год	
Банк	Объем, млн руб.	Банк	Объем, млн руб.	Банк	Объем, млн руб.
ПАО Сбербанк	4 665 578	ПАО Сбербанк	2 573 890	ПАО Сбербанк	2 903 307
Банк ВТБ (ПАО)	1 491 058	Банк ВТБ (ПАО)	964 050	Банк ВТБ (БАО)	1 196 484
АО Альфа-Банк	387 912	АО Альфа-Банк	206 005	АО Альфа-Банк	269 850
ПАО Банк ФК Открытие	166 451	АО Банк Дом.РФ	181 654	ПАО Банк ФК Открытие	154 749
ПАО Росбанк	145 407	ПАО Промсвязь-банк	104 991	АО Банк Дом.РФ	138 880

Исходя из данных таблицы, несомненным лидером в рейтинге является ПАО Сбербанк. На него приходится около 60% от объема выданных ипотечных кредитов в России.

За первое полугодие 2024 года объем выдачи ипотечных кредитов составил 2,8 трлн рублей, что на 6,4% (3,4 трлн рублей) меньше, чем за аналогичный период 2023 года [2]. Во втором полугодии 2024 года продолжится динамика снижения объемов ипотечного кредитования. Это связано с завершением программы льготной ипотеки на первичном рынке недвижимости под 8%, ростом инфляции и увеличением ключевой ставки Центрального банка России до 18%.

В ближайшие годы государственная поддержка может стать еще более значимой, особенно в условиях роста процентных ставок и ухудшения экономической ситуации. Расширение действующих программ и внедрение новых мер поддержки могут помочь сохранить стабильность на рынке ипотеки и обеспечить доступность жилья для населения.

Одним из основных вызовов для рынка ипотечного кредитования является возможное ухудшение макроэкономической ситуации в стране. Рост инфляции и повышение ключевой ставки Центрального банка могут привести к дальнейшему удорожанию ипотечных кредитов, что отрицательно скажется на доступности жилья для населения. В таких условиях увеличивается вероятность просрочек по ипотечным платежам, что может привести к снижению качества ипотечного портфеля банков и, как следствие, негативно повлиять на стабильность банковской системы.

Кроме того, рост процентных ставок может снизить интерес населения к новым ипотечным кредитам, что приведет к замедлению темпов роста рынка ипотечного жилищного кредитования. Это создаст дополнительные риски для застройщиков, банков и экономики в целом.

С учетом текущей экономической ситуации и политики Центрального банка России, перспективы дальнейшего снижения процентных ставок по ипотечным

кредитам остаются ограниченными. Если инфляция продолжит расти, Центральный банк будет вынужден повышать ключевую ставку, что приведет к удорожанию кредитов.

Тем не менее, если экономическая ситуация стабилизируется, возможно процентные ставки останутся на текущем уровне или даже снизятся, что создаст более благоприятные условия для заемщиков.

Рынок ипотечного кредитования в России в последние годы демонстрирует устойчивый рост, несмотря на экономические вызовы и внешние факторы. Во втором полугодии 2024 года прогнозируется его проседание. Однако перспективы дальнейшего развития рынка будут зависеть от макроэкономической ситуации в стране, политики Центрального банка, государственной поддержки ипотечной системы страны.

### *Список литературы*

1. Зверев А.В. Ипотечное кредитование и перспективы его развития в России: монография / А.В. Зверев, В.В. Корчебный, О.Н. Кузнецова [и др.]. – М.: Мир науки, 2023 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [izdmn.com/PDF/19MNNPM23.pdf](http://izdmn.com/PDF/19MNNPM23.pdf) (дата обращения: 02.09.2024). – DOI 10.15862/19MNNPM23. – EDN VOEDUN
2. Центральный банк Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru) (дата обращения: 02.09.2024).
3. Аналитический Центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации Русипотека [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.rusipoteka.ru](http://www.rusipoteka.ru) (дата обращения: 02.09.2024).