

УДК 336.77

<http://doi.org/10.35854/1998-1627-2025-6-760-769>

Трансформация ипотечного кредитования в первой половине 2020-х гг. и ее влияние на экономику России

Татьяна Анатольевна Яковлева

Санкт-Петербургский университет технологий управления и экономики, Санкт-Петербург, Россия, yatarus@outlook.com, <https://orcid.org/0000-0001-9057-0901>

Аннотация

Цель. Развитие представлений о субсидированных ипотечных продуктах и их роли в трансформации парадигмы ипотечного кредитования в Российской Федерации (РФ) в первой половине 2020-х гг.

Задачи. Определить ключевые этапы развития субсидированных ипотечных продуктов в России; выявить специфические риски субсидированных ипотечных продуктов для заемщиков и кредитных организаций; оценить влияние субсидированной ипотеки на кредитно-финансовую систему, строительную отрасль, а также доступность жилья в нашей стране.

Методология. В качестве методологического инструментария автором статьи использованы общенаучные методы, такие как анализ, сравнение, аналогия и научная абстракция. Исследование основано на анализе нормативных и правовых актов РФ, докладов Банка России и финансового института развития в жилищной сфере России АО «ДОМ.РФ», посвященных вопросам ипотечного кредитования. Эмпирическую базу исследования составили данные Банка России и АО «ДОМ.РФ», размещенные на их официальных интернет-порталах.

Результаты. Несмотря на высокую социально-экономическую значимость, субсидированной ипотеке не уделено достаточного внимания в трудах отечественных ученых. Научные труды в основном посвящены исследованию условий и эффективности льготных ипотечных программ, субсидированных государством. Объективная необходимость комплексного изучения влияния субсидированной ипотеки на экономику России определила актуальность настоящей статьи. Автором предпринята попытка развить представления о субсидированных ипотечных продуктах и их влиянии на строительную отрасль, кредитно-финансовую систему и население России. Исследованы институциональные основы, определены ключевые этапы развития субсидированной ипотеки. Показаны экономический механизм формирования околонулевых ставок по «льготной ипотеке от застройщика», а также влияние субсидированной ипотеки на искажение справедливой стоимости на первичном рынке недвижимости. Выявлены отложенные побочные эффекты массовой льготной и субсидированной ипотеки в кратко- и среднесрочной перспективе.

Выводы. Субсидированная ипотека не привела к повышению доступности ни жилья, ни ипотечных кредитов, но позволила застройщикам обеспечить дополнительные продажи, тем самым стимулируя функционирование строительной и смежных отраслей в кратко- и среднесрочной перспективе. Массовая льготная ипотека с государственной поддержкой достигла цели как краткосрочная антикризисная мера, послужив движущей силой развития жилищного строительства во всех регионах РФ. Однако объективно оценить ее влияние на экономику в настоящее время не представляется возможным ввиду ограниченного периода исследования.

Ключевые слова: *жилая недвижимость, льготная ипотека, поведенческие финансы, субсидированная ипотека, финансовая грамотность, финансовая осознанность, финансовые решения*

Для цитирования: Яковлева Т. А. Трансформация ипотечного кредитования в первой половине 2020-х гг. и ее влияние на экономику России // *Экономика и управление*. 2025. Т. 31. № 6. С. 760–769. <http://doi.org/10.35854/1998-1627-2025-6-760-769>

© Яковлева Т. А., 2025

Transformation of mortgage lending in early to mid-2020s and its impact on the Russian economy

Tatyana A. Yakovleva

St. Petersburg University of Management Technologies and Economics, St. Petersburg, Russia, yatarus@outlook.com, <https://orcid.org/0000-0001-9057-0901>

Abstract

Aim. The work aimed to develop the conception of subsidized mortgage products and their role in the transformation of the mortgage lending paradigm in the Russian Federation (RF) in early to mid-2020s.

Objectives. The work seeks to determine the key stages in the development of subsidized mortgage products in Russia; to identify the specific risks of subsidized mortgage products for borrowers and credit institutions; to assess the impact of subsidized mortgages on the credit and financial system, the construction industry, as well as the affordability of housing in Russia.

Methods. The study employed general scientific research methods, such as analysis, comparison, analogy and scientific abstraction, as methodological tools. The study was based on the analysis of regulatory and legal acts of the Russian Federation, reports of the Bank of Russia and the financial institution for development in the housing sector of Russia, DOM.RF, addressed to mortgage lending issues. The empirical base of the study consisted of the data of the Bank of Russia and DOM.RF, posted on their official Internet portals.

Results. Despite the high socio-economic significance, subsidized mortgages have not received sufficient attention in the works of Russian scientists. Scientific works are mainly focused on studying the conditions and effectiveness of state-subsidized soft-window mortgage programs. The objective necessity for a comprehensive study of the impact of subsidized mortgages on the Russian economy determined the relevance of this article. The author attempted to develop ideas about subsidized mortgage products and their impact on the construction industry, the credit and financial system, and the population of Russia. The institutional foundations were studied, as well as the key stages of the development of subsidized mortgages were identified. The article presents the economic mechanism of formation of near-zero rates on “soft-window mortgage from the developer”, as well as the impact of subsidized mortgage on the distortion of fair value in the primary real estate market. Delayed side effects of bulk soft-window and subsidized mortgages in the short and medium term were revealed.

Conclusions. Subsidized mortgages did not induce an increase in the availability of either housing or mortgage loans, but enabled developers to ensure additional sales, thereby stimulating the functioning of the construction and related industries in the short and medium term. The bulk soft-window mortgages with state support achieved their goal as a short-term anti-crisis measure, serving as a prime engine of the development of housing construction in all regions of the Russian Federation. However, it is currently not possible to assess objectively its impact on the economy due to the limited period of the study.

Keywords: residential real estate, soft-window mortgages, behavioral finance, subsidized mortgages, financial literacy, financial awareness, financial decisions

For citation: Yakovleva T.A. Transformation of mortgage lending in early to mid-2020s and its impact on the Russian economy. *Ekonomika i upravlenie = Economics and Management*. 2025;31(6):760-769. (In Russ.). <http://doi.org/10.35854/1998-1627-2025-6-760-769>

Введение

Отношение к ипотеке в России, как со стороны государства, так и со стороны населения, нельзя назвать однозначным. Однако ее можно считать основным способом приобретения жилой недвижимости в частную собственность. С принятием Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» ипотека легитимирована

в России после более чем 70-летнего отсутствия [1]. Власти «новой» России возлагали большие надежды на ипотечное кредитование, как на механизм решения жилищных проблем населения, ставя перед собой амбициозные планы относительно величины процентной ставки, не превышающей 6 % годовых.

Легитимизация ипотеки и иллюзорная доступность ипотечного кредитования привели к тому, что всестороннее исследование ипо-

теки стало приоритетным не только в экономике, но и в других областях знаний. Позитивный настрой относительно перспектив решения накопившихся жилищных проблем населения РФ омрачала реальность: потенциальные и реальные заемщики на тот момент в большинстве случаев обладали низкой финансовой и юридической грамотностью, что приводило к принятию высоких неоправданных рисков в новых для россиян и постоянно изменяющихся экономических условиях.

Несмотря на высокую стоимость недвижимости, демонстрирующую на отдельных временных отрезках гипертрофированный рост по отношению к медианным доходам населения РФ и заградительные ставки, ипотечное кредитование воспринимали как предпочтительный альтернативный вариант решения жилищного вопроса. Одна из причин указанного феномена — исторические предпосылки и национальные ментальные установки. Для россиян среднего и старшего возраста наличие жилой недвижимости в собственности служит мерилом финансовой успешности, стабильности и социальной состоятельности.

Жилая недвижимость для россиян — особый национальный сакральный мультифункциональный суперактив, обладающий абсолютной ликвидностью и постоянной самовоспроизводящейся стоимостью. Однако указанные характеристики жилой недвижимости базируются на профанных субъективных суждениях и не подтверждаются объективными фактами. В условиях неопределенности абсолютные стоимостные показатели, выраженные в высокой волатильной национальной валюте, не позволяют объективно оценить в действительности рост стоимости актива и его доходность.

Пандемия коронавирусной инфекции COVID-19 стала вызовом для национальных экономик стран мира. Национальным правительствам экстренно и в ручном режиме приходилось принимать меры по поддержке экономики и населения. С целью поддержки строительства как системообразующей отрасли российской экономики в 2020 г. введена массовая льготная ипотека, субсидируемая государством.

Материалы и методы

Исследование проводилось с использованием общенаучных методов таких как анализ, сравнение, аналогия и научная абстракция.

Исследование основано на анализе нормативных и правовых актов РФ, докладов Банка России и финансового института развития в жилищной сфере России АО «ДОМ.РФ», посвященных вопросам ипотечного кредитования. Достоверность данных, использованных в настоящем научном исследовании, подтверждается их размещением в открытых источниках информации — на официальных интернет-порталах Банка России и АО «ДОМ.РФ».

Результаты и обсуждение

Массовая субсидированная ипотека, реализуемая в виде программ льготного ипотечного кредитования с государственной поддержкой, направленная на стимулирование строительной отрасли в период пандемии COVID-19 и повышение доступности ипотечных займов, а также ипотечные программы, субсидированные застройщиками и кредитными организациями, фактически стали драйверами развития строительной и смежных отраслей экономики на ближайшее десятилетие.

Впервые за более чем 25-летнее функционирование ипотеки в новейшей истории России ставки по ипотечным кредитам приблизились к заветным 6 %, а в ряде случаев достигали околонулевых значений (до 0,01 %) по льготным программам, дополнительно субсидируемым застройщиками и финансовыми организациями. Следует обратить внимание на тот факт, что и до 2020 г. в России существовали льготные ипотечные программы, субсидируемые из федерального бюджета РФ, как видно на рисунке 1. Но они носили целевой и адресный характер, не оказывая существенного влияния на строительную отрасль и национальную экономику.

В отличие от действовавших ранее программ, субсидированное государством льготное ипотечное кредитование, введенное постановлением Правительства РФ от 23 апреля 2020 г. № 566 «Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 году» (в редакции от 23 апреля 2020 г.) носило массовый характер, поскольку до декабря 2023 г. ее мог получить любой совершеннолетний гражданин РФ неограниченное количество раз [2].

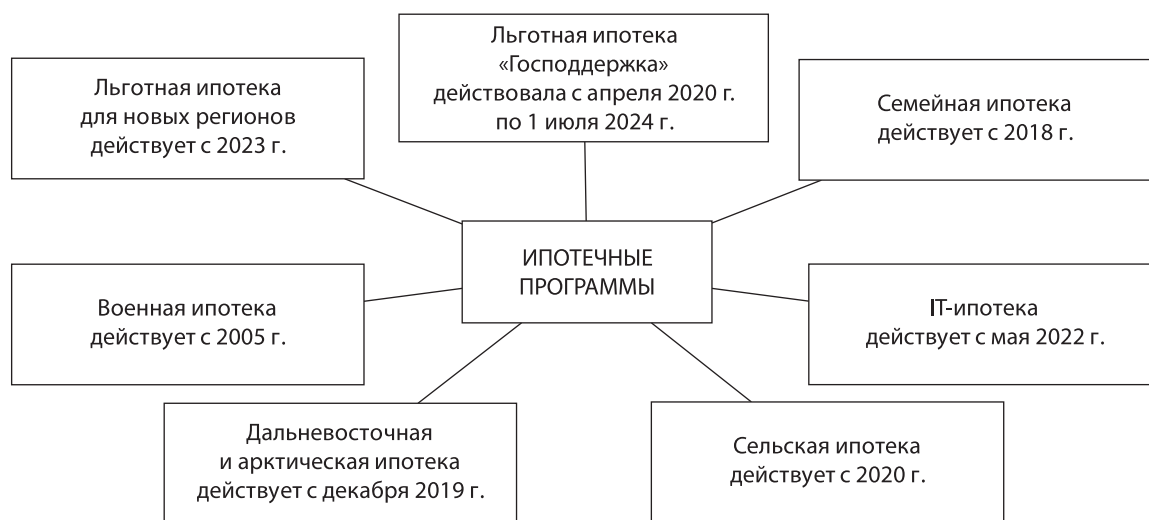


Рис. 1. Ипотечные программы, субсидируемые из федерального бюджета РФ
Fig. 1. Mortgage programs subsidized from the federal budget of the Russian Federation

Источник: составлено автором.

Изначально субсидирование ипотеки было рассмотрено государством как временная антикризисная мера по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения РФ во время распространения новой коронавирусной инфекции, рассчитанная на период с 17 апреля по 1 ноября 2020 г. Однако с учетом положительного влияния на экономику строительной отрасли и иллюзорное повышение доступности жилья для граждан срок ее действия неоднократно продлевали, а условия изменяли ввиду ключевых макроэкономических показателей. Как краткосрочная мера, льготная ипотека с государственной поддержкой способствовала разрешению накопившихся системных проблем строительной отрасли. Но именно ее неоднократное продление и массовость стали фатальным экономическим просчетом.

Поскольку суммы льготных ипотечных кредитов периодически пересматривали в Правительстве РФ, с целью стимулирования продаж застройщики и банки стали предлагать собственные ипотечные продукты, так называемые схемные механизмы. Одним из востребованных «схемных механизмов» стала комбинированная, или гибридная, ипотека, позволявшая обойти установленные Правительством РФ кредитные лимиты и/или снизить ставку по ипотеке.

В случае, если сумма ипотечного кредита превышала установленные государством

лимиты, у потенциального покупателя-заемщика было два варианта: увеличить первоначальный взнос или получить кредит на рыночных условиях. С возникновением комбинированной ипотеки у заемщика появлялся еще и третий вариант: часть кредита получить по льготной ставке, а остальное — по базовой ставке или ставке, субсидированной застройщиком. Гибридная ипотека позволяла получить кредит в столичных регионах в размере до 30 млн руб., в остальных регионах — до 15 млн руб., значительно увеличивая сумму ипотечного кредита.

Комбинированный ипотечный кредит предоставляли одной суммой одновременно, по средневзвешенной ставке между ставками по выбранной программе с государственной поддержкой и базовой программой кредитования. Гибридная ипотека в виде сочетания льготной и базовой ставки не носила массового характера ввиду не самых выгодных условий кредитования «рыночной» части. Интерес для покупателей представляла так называемая льготная ипотека от застройщика с околонулевыми ставками, доходившими до 0,01 % годовых.

Стоит упомянуть о том, что кредитные организации принимали участие в комбинированных ипотечных продуктах самостоятельно или совместно с застройщиками. Однако они быстро отказались от участия в дополнительном субсидировании гибридных ипотечных схем, поскольку кредитование

по околонулевым ставкам, частично субсидируемым ими, стало существенной расчетной ошибкой при оценке процентного риска. При расчете процентного риска кредитные организации использовали проверенную, подтверждаемую исследованиями и практикой среднюю продолжительность гашения ипотечного кредита, составляющую 7–8 лет [3].

Но на практике досрочное погашение заемщики используют с целью экономии на выплатах процентов, а досрочное погашение ипотечного кредита с околонулевой ставкой в условиях инфляции, обгоняющей рост доходов населения, лишено этой экономии. Даже незначительные сбережения, которые заемщик мог бы направлять на досрочное погашение ипотечного кредита, в текущих экономических условиях он, скорее, разместит на депозит или будет использовать на текущее потребление, сохраняя привычный уровень жизни в условиях роста цен и дефицита потребительских товаров.

Околонулевые ставки по «льготной ипотеке от застройщика» — это маркетинговый прием и иллюзия бесплатности ипотечного кредита для потенциальных заемщиков-покупателей, созданная банками и застройщиками путем использования ряда инструментов:

1) завышения цены строящегося объекта недвижимости на величину выпадающих доходов кредитных учреждений, которые выплачивал кредитной организации застройщик в виде комиссионного вознаграждения;

2) реинвестирования кредитными учреждениями комиссионных вознаграждений от застройщиков;

3) использования льготной ставки, субсидируемой из федерального бюджета в пределах кредитных лимитов, установленных Правительством РФ.

На первый взгляд, «льготная ипотека от застройщика» под экстремально низкую ставку, позволяющая не переплачивать за будущую квартиру две-три ее стоимости за период кредитования, и рекламируемый относительно низкий, по сравнению с классической ипотекой, ежемесячный платеж заманчивы и убедительны для будущих ипотечных заемщиков. Однако ввиду низкой финансовой грамотности будущие заемщики не всегда понимали, какие риски они берут на себя, приобретая будущий актив по этой схеме. При детальном изучении субсиди-

рование ипотеки застройщиком вызывало немало вопросов. На практике застройщики не возмещали кредитным организациям недополученные доходы по ипотечным кредитам, поскольку фактически их оплачивал покупатель. Комиссия за снижение ставки по кредиту на 1 % от ставки по базовой программе кредитования составляла в среднем 2,5–3 % от цены строящегося объекта жилой недвижимости.

Во второй половине 2020 г. — первой половине 2021 г. относительно низкие и околонулевые ставки по субсидированной ипотеке привели к увеличению спроса на объекты первичной недвижимости, в том числе спекулятивного, и, как следствие, к резкому росту цен на первичном рынке. К началу 2022 г. стало понятным то, что эффект от низкой ставки по субсидированным ипотечным кредитам нивелируется ростом цен на объекты первичной недвижимости практически во всех субъектах РФ, а спровоцированный «двойной» бум (строительный и ипотечный) в условиях геополитических разногласий и экономических санкций может привести к необратимым негативным последствиям в кратко- и среднесрочной перспективе.

Руководство Центрального банка (ЦБ) РФ неоднократно высказывало опасения относительно функционирования подобных схем, поскольку они несут не только риски для заемщиков, застройщиков, кредитных организаций, но и могут привести к системным рискам национальной экономики. С июля 2023 г. ЦБ РФ в рамках таргетирования инфляции постепенно поднимал ключевую ставку, что привело к повышению рыночных ипотечных ставок и существенному разрыву между ставками по льготной и рыночной ипотеке. В результате возросли и комиссии застройщиков, которые стали достигать 10–20 %, а иногда и 30 % стоимости будущих объектов жилой недвижимости.

В условиях отсутствия льготных программ кредитования на вторичном рынке и ограничений при выдаче льготной ипотеки для договоров по переуступке требований, стремительного повышения ипотечных ставок произошла постепенная трансформация рынка недвижимости. Он начал приобретать черты рынка автомобилей, в условиях которого новый автомобиль теряет от 20 % цены, покинув автосалон. Даже первоначальный взнос в размере 20–50 % в такой ситуации

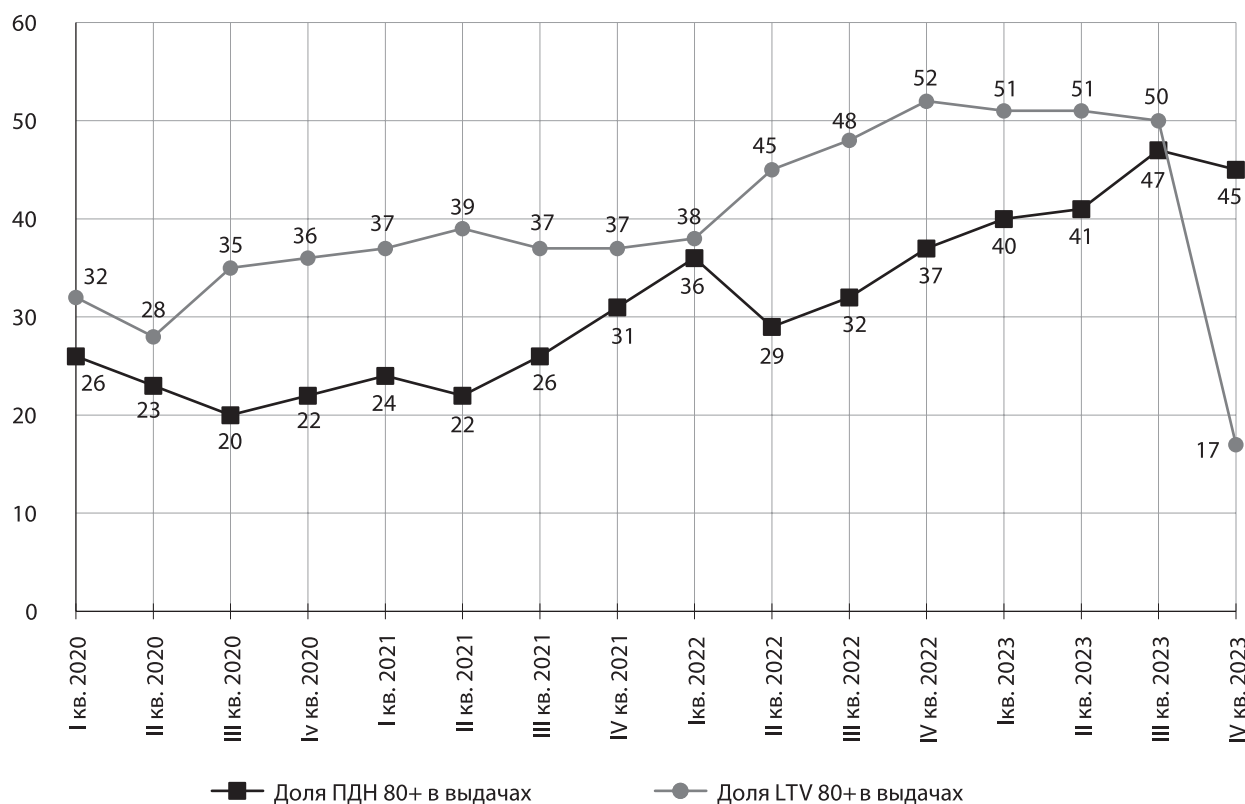


Рис. 2. Доля высокорисковых сегментов в ипотечных выдачах в 2020–2023 гг., %
Fig. 2. Share of high-risk segments in mortgage issuances in 2020–2023, %

Источник: [4].

может не покрыть величину долга заемщика перед банком, не говоря о кредитах с первоначальным взносом менее 20 % (LTV 80+), которые составляли почти половину выданных ипотечных кредитов в 2022–2023 гг., как видно на рисунке 2.

Качественная информация — основа принятия рациональных решений экономическими агентами. Однако в условиях существования льготных ипотечных схем появились искажения информации, влекущие принятие иррациональных и ошибочных решений. Наличие подобных схем снизило прозрачность первичного рынка недвижимости, делая невозможной объективную оценку рыночной стоимости объектов недвижимости, ухудшило стандарты кредитования, увеличило долю рискованных кредитов, характеризующихся низким первоначальным взносом и высоким уровнем долговой нагрузки (ПДН). Это отражено на рисунке 2.

Искажение справедливой стоимости и значительный разрыв цен между объектами на первичном и вторичном рынках, по оценкам ЦБ РФ, в четвертом квартале 2023 г. достигший 42 % [5], фактически

обесценивали бы залоговое имущество в случае его срочной продажи на вторичном рынке в ближайшем будущем. С одной стороны, покупатель-заемщик, переплативший за будущий объект недвижимости до 30 % его цены, мог понести убытки при продаже его по рыночной стоимости, с другой — кредитные организации постепенно накапливали потенциальные риски в виде переоцененных и низколиквидных залогов.

В конце декабря 2023 г. Правительство РФ ограничило возможности массового использования комбинированной ипотеки, а также ввело ограничения на количество ипотечных кредитов на одного заемщика по всем льготным программам. Введенные в декабре 2023 г. — январе 2024 г. меры, ограничивающие использование льготной ипотеки по договорам переуступки требований, фактически ликвидировали возможность реализации спекулятивных схем с недвижимостью, приобретенной по льготным программам. Если еще в январе — марте 2024 г. спекулянты-инвесторы мысленно могли фиксировать потенциальную прибыль от «удачных» инвестиционных вложений,

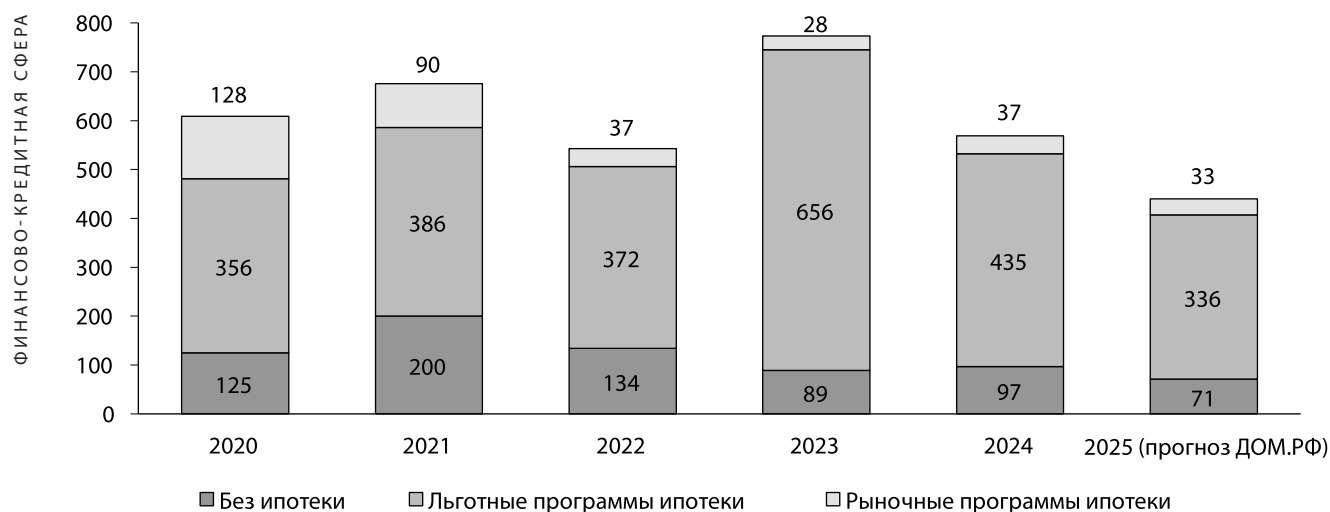


Рис. 3. Продажи жилья в новостройках (зарегистрированные населением договоры долевого участия на жилые помещения) в 2020–2025 гг., тыс. шт.

Fig. 3. Sales of housing in new buildings (equity participation agreements for residential premises registered by the population) in 2020–2025, thousand units

Источник: Итоги I квартала 2025 г. в жилищной сфере // Аналитический центр ДОМ.РФ. 2025. 17 апреля. URL: <https://дом.рф/upload/documents/itogi-1-kv-2025-ats-dom-rf.pdf> (дата обращения: 25.04.2025).

ожидая, что программы льготной ипотеки в том или ином виде будут пролонгированы, то уже к июню 2024 г. вероятность переуступить права требования, даже в построенных объектах с вводом в эксплуатацию в 2024 г., стремилась к нулю.

В результате рухнула реализуемая без сбоев на протяжении почти трех десятилетий спекулятивная схема: купить жилье в новостройке на начальных этапах строительства и продать дороже перед вводом в эксплуатацию по договору переуступки прав требования. С 1 июля 2024 г. на все сделки с недвижимостью по договорам цессии (переуступки прав требования на объекты недвижимости, не введенные в эксплуатацию) действуют только рыночные ставки по ипотечным кредитам. С учетом тенденций изменения Банком России ключевой ставки, а также ужесточения денежно-кредитной политики и макроprudенциального регулирования существенного снижения рыночных ставок по ипотечным кредитам в кратко- и среднесрочной перспективе ожидать не следует. Более того, системные риски, связанные с ипотечными схемами, стимулировали развитие инструментов Банка России, способствующих оздоровлению и транспарентности ипотеки.

С 1 января 2025 г. начал действовать «Стандарт защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков» [6], направ-

ленный на противодействие и защиту от рискованных ипотечных схем, а также повышение прозрачности и понятности условий ипотечных договоров для заемщика. Дальнейшее развитие стандартизации кредитования может привести к появлению стандартной «односторонней» ипотеки, условия которой едины для всех кредитных организаций и размещены на одном листе договора.

Несмотря на то, что программа массовой льготной ипотеки завершена 1 июля 2024 г., на территории России продолжают действовать адресные льготные ипотечные программы в модифицированном формате, а также ипотечные программы от застройщиков. Однако их влияние на рост продаж видится несопоставимым с предыдущими периодами, как показано на рисунке 3.

На первый взгляд, охлаждение продаж во второй половине 2024 г. — первом квартале 2025 г. не должно негативно повлиять на финансовую устойчивость строительных организаций, поскольку за четыре года ими, как предполагается, накоплен достаточный экономический буфер. Но на практике ситуация оказалась не настолько позитивной. Отмена массовой льготной ипотеки и резкое падение продаж после 1 июля 2024 г. привели к тому, что уже в четвертом квартале 2024 г. некоторые строительные компании оказались

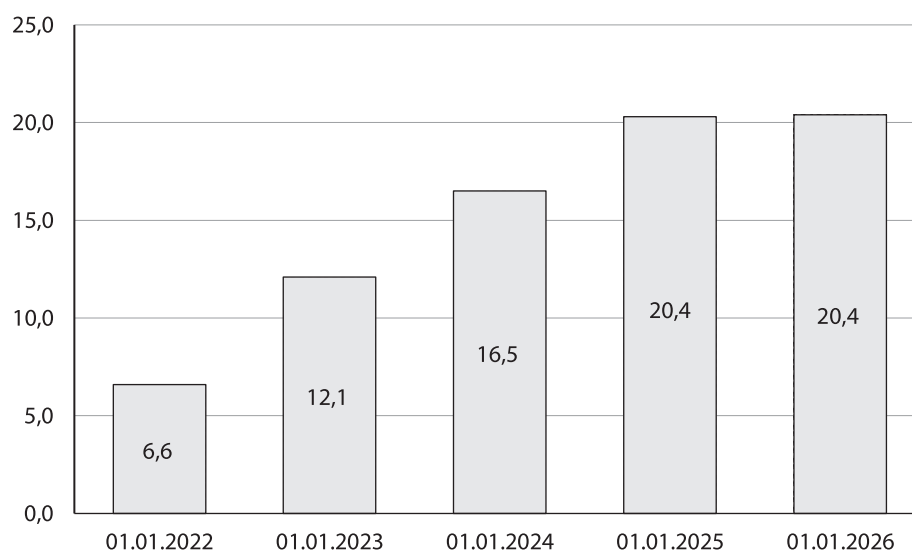


Рис. 4. Объем открытых застройщикам кредитных линий, трлн руб.
Fig. 4. Amount of credit lines opened to developers, trillion rubles

Источник: Итоги I квартала 2025 г. в жилищной сфере // Аналитический центр ДОМ.РФ. 2025. 17 апреля. URL: <https://дом.рф/upload/documents/itogi-1-kv-2025-ats-dom-rf.pdf> (дата обращения: 25.04.2025).

на грани банкротства, а с января 2025 г. на информационном портале «Единый федеральный реестр сведений о банкротстве» стали появляться сведения о банкротстве строительных компаний.

Отложенные побочные эффекты массовой льготной и субсидированной ипотеки постепенно начинают оказывать влияние на экономику строительной и смежных отраслей, а также кредитно-финансовую систему. Негативный эффект усиливается геополитической неопределенностью, ужесточением макропруденциальных норм Банком России, высокой ключевой ставкой и системными проблемами отечественной строительной отрасли.

С 2014 г. строительная отрасль находилась в сложном экономическом положении: геополитические разногласия со странами Запада и введение санкций, экономический кризис, сопровождавшийся падением платежеспособного спроса, банкротство крупных строительных компаний, ужесточение миграционного законодательства и отток специалистов из ближнего зарубежья, переход на эскроу-счета и проектное финансирование, иные отраслевые системные проблемы. От государства требовались действенные меры поддержки строительной отрасли, которая обеспечивает существенный вклад

в валовой внутренний продукт и приток налоговых поступлений в консолидированный бюджет РФ.

Массовая льготная ипотека задала векторы искусственно стимулированного спекулятивного развития первичного рынка недвижимости и строительной отрасли, фактически создав «ипотечный пузырь». Поскольку субсидированные кредиты с низкой процентной ставкой до определенного момента неоднократно мог получить любой гражданин РФ, даже не имея первоначального взноса, это породило массовый спекулятивный спрос и, как следствие, резкое повышение цен на первичном рынке. Пролонгация и модернизация программы льготного кредитования на протяжении длительного периода способствовали повышению инвестиционной, а значит, и кредитной активности девелоперов. Это прослеживается на рисунке 4.

Оценивая позитивно свои возможности на растущем рынке с искусственно стимулированным спросом и не ожидая полного сворачивания массовой льготной ипотеки, застройщики начинали запуск новых инвестиционных проектов несмотря на то, что на рынке уже существовал излишек новостроек (по данным Единой информационной системы жилищного строительства «ДОМ.РФ»)¹.

¹ Распроданность и стройготовность // Единая информационная система жилищного строительства «ДОМ.РФ». 2025. URL: <https://наш.дом.рф/аналитика/распроданность-стройготовность?герYear=2025&герMonth=3> (дата обращения: 01.04.2025).

Однако ожидать масштабного кризиса и существенного снижения цен в краткосрочной перспективе на первичном рынке не стоит, поскольку в настоящее время отсутствие платежеспособного спроса и заведомо высокие ставки по кредитам постепенно заставляют девелоперов и застройщиков отказываться от новых проектов. Это в среднесрочной перспективе может привести к дефициту объектов на первичном рынке и удержанию высоких цен на первичную недвижимость. По оценкам Аналитического центра «ДОМ.РФ», на 1 апреля 2025 г. в крупных городах наблюдается риск дефицита предложения объектов с близким сроком ввода¹.

Выводы

Субсидированная ипотека не привела к повышению доступности ни жилья [7], ни ипотечных кредитов, но позволила застройщикам обеспечить дополнительные продажи, тем самым стимулируя функционирование строительной и смежных отраслей в кратко- и среднесрочной перспективе. Льготная ипотека с государственной поддержкой достигла цели как краткосрочная антикризисная мера, послужив движущей силой развития жилищного строительства во всех регионах России. Однако объективно оценить ее влияние в настоящее время не представляется возможным.

Список источников

1. Об ипотеке (залоге недвижимости): федер. закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ // Справ.-правовая система «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/?ysclid=mamncbrnql351188128 (дата обращения: 30.01.2025).
2. Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020–2024 годах: постановление Правительства РФ от 23 апреля 2020 г. № 566 (в ред. от 23.04.2020) (утратило силу) // Справ.-правовая система «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_351097/437e6180590893bf1d66cadb6f292ec6d13c0b25/?ysclid=mamne2b8l5325767947 (дата обращения: 30.01.2025).
3. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования // Банк России. URL: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/?utm_source=w&utm_content=page#a_62947 (дата обращения: 24.04.2025).
4. Обзор рисков финансовых рынков: информационно-аналитический материал. 2024. № 1 // Банк России. URL: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/48852/ORFR_2024-01.pdf (дата обращения: 24.02.2025).
5. Льготная ипотека ускорила рост цен на жилье // Банк России. 2024. 9 февраля. URL: <https://cbr.ru/press/regevent/?id=44602> (дата обращения: 12.04.2025).
6. Стандарт защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков (согласовано Банком России 26 сентября 2024 г.) // Справ.-правовая система «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_486623/?ysclid=mamiwsa9ce217149539 (дата обращения: 30.04.2025).
7. Доступность жилья в городах, городских агломерациях и регионах России // Институт экономики города. URL: https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_v_rossii_2024.pdf (дата обращения: 01.04.2025).

References

1. On mortgage (pledge of real estate). Federal Law of July 16, 1998 No. 102-FZ. Konsul'tantPlyus. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/?ysclid=mamncbrnql351188128 (accessed on 30.01.2025). (In Russ.).
2. On approval of the Rules for reimbursement to credit and other organizations of lost income on housing (mortgage) loans (credits) issued to citizens of the Russian Federation in 2020–2024. RF Government Resolution of April 23, 2020 No. 566 (as amended on April 23, 2020) (no longer in effect). Konsul'tantPlyus. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_351097/437e6180590893bf1d66cadb6f292ec6d13c0b25/?ysclid=mamne2b8l5325767947 (accessed on 30.01.2025). (In Russ.).
3. Indicators of the housing (mortgage housing) lending market. Bank of Russia. URL: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/?utm_source=w&utm_content=page#a_62947 (accessed on 24.04.2025). (In Russ.).

¹ Итоги I квартала 2025 г. в жилищной сфере // Аналитический центр ДОМ.РФ. 2025. 17 апреля. URL: <https://дом.рф/upload/documents/itogi-1-kv-2025-ats-dom-rf.pdf> (дата обращения: 25.04.2025).

4. Review of financial market risks: information and analytical material. 2024;(1). Bank of Russia. URL: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/48852/ORFR_2024-01.pdf (accessed on 24.02.2025). (In Russ.).

5. Preferential mortgages accelerated the growth of housing prices. Bank of Russia. Feb. 09, 2024. URL: <https://cbr.ru/press/regevent/?id=44602> (accessed on 12.04.2025). (In Russ.).

6. Standard for the protection of rights and legitimate interests of mortgage borrowers (agreed by the Bank of Russia on September 26, 2024). Konsul'tantPlyus. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_486623/?ysclid=mamiwsa9ce217149539 (accessed on 30.04.2025). (In Russ.).

7. Housing affordability in cities, urban agglomerations and regions of Russia. Institute of Urban Economics. URL: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_v_rossii_2024.pdf (accessed on 01.04.2025). (In Russ.).

Информация об авторе

Татьяна Анатольевна Яковлева

кандидат экономических наук,
доцент кафедры международных финансов
и бухгалтерского учета

Санкт-Петербургский университет технологий
управления и экономики

190020, Санкт-Петербург, Лермонтовский пр.,
д. 44а

Поступила в редакцию 14.05.2025
Прошла рецензирование 11.06.2025
Подписана в печать 04.07.2025

Information about the author

Tatyana A. Yakovleva

PhD in Economics, Associate Professor
at the Department of International Finance
and Accounting

St. Petersburg University of Management
Technologies and Economics

44A Lermontovskiy Ave., St. Petersburg 190020,
Russia

Received 14.05.2025
Revised 11.06.2025
Accepted 04.07.2025

Конфликт интересов: автор декларирует отсутствие конфликта интересов,
связанных с публикацией данной статьи.

Conflict of interest: the author declares no conflict of interest
related to the publication of this article.