

А. В. Комарова¹✉, И. В. Филимонова^{1,2}

Анализ программ государственной поддержки ипотечного кредитования в России

¹Институт экономики и организации промышленного производства СО РАН,
г. Новосибирск, Российская Федерация

²Институт нефтегазовой геологии и геофизики им. А. А. Трофимука СО РАН,
г. Новосибирск, Российская Федерация
e-mail: a.komarova@g.nsu.ru

Аннотация. В статье анализируются и сравниваются основные программы государственной поддержки ипотечного кредитования в России. Проанализирована динамика введения разных программ. Проведена классификация программ на основные виды по направлению регулирования («Демография», «Кадры», «Территория») и по причине введения (антикризисные и программные). Выявлено, что наиболее преференциальные условия предоставляются по программам, связанным с развитием отдельных регионов страны. Показано, что снижается важность антикризисных программ и увеличивается дифференцированность программной поддержки.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, жилищный кредит, государственная поддержка, льготная ставка

A. V. Komarova¹✉, I. V. Filimonova^{1,2}

Analysis of government programs for support of mortgage in Russia

¹Institute of Economics and Industrial Engineering of SB RAS, Novosibirsk, Russian Federation

²Trofimuk Institute of Petroleum Geology and Geophysics of SB RAS,
Novosibirsk, Russian Federation
e-mail: a.komarova@g.nsu.ru

Abstract. This article analyzes and compares the main government mortgage support programs in Russia. The implementation dynamics of various programs are analyzed. The programs are classified by their main types based on their regulatory focus ("Demography," "Human Resources," "Territory") and the reason for their introduction (anti-crisis and programmatic). It is found that the most preferential terms are provided under programs related to the development of specific regions of the country. It is shown that the importance of anti-crisis programs is declining, while the differentiation of programmatic support is increasing.

Keywords: mortgage, housing loan, government support, preferential rate

Введение

Рынок жилья играет ключевую роль в обеспечении социально-экономической стабильности, формируя условия для удовлетворения потребности населения в жилье и стимулируя развитие смежных отраслей экономики. Использование ипотечного кредитования повышает доступность жилья, способствует активизации спроса на недвижимость, что, в свою очередь, ведет к росту объемов строительства, увеличению занятости, расширению налоговой базы, повышению

доходов государства и т.д. Использование инструментов государственной поддержки ипотеки является важной мерой демографической и пространственной политики. Чаще всего внедряются льготные ипотечные программы, ориентированные на поддержку отдельных групп населения: семей с детьми, работников определенных отраслей, жителей удаленных регионов и других. Эти программы отличаются сниженными процентными ставками, увеличенными сроками кредитования или субсидированием части затрат, что позволяет снизить финансовую нагрузку на заемщиков.

Несмотря на очевидные преимущества, льготные программы ипотечного кредитования имеют ряд недостатков. Государственное вмешательство приводит к искажениям на рынке недвижимости в целом, выражающемуся в искусственном завышении цен на жилье, в первую очередь новостройки, и снижении доступности недвижимости для категорий населения, не входящих в целевую аудиторию программ [1]. Кроме того, долгосрочная реализация таких программ формирует зависимость строительной отрасли от государственной поддержки. Также исследователи отмечают возможность оппортунистического поведения как со стороны заемщиков, так и со стороны курирующих программы организаций [2].

В рамках мирового опыта льготные программы ипотечного кредитования применяются не так часто. Например, в Великобритании поддерживают заемщиков, покупающих первое жилье, в США – военнослужащих; в Германии и Китае стимулируют долгосрочные накопительные вклады для целей покупки жилья. Более массовая поддержка молодых семей, государственных служащих, незащищенных слоев населения и т.д. осуществляется в основном на территории бывшего СССР [3].

Анализ программ государственной поддержки ипотечного кредитования в России

Активное применение программ льготной ипотеки в современной России началось в 2018 г. с введением «Семейной ипотеки» в рамках проведения активной демографической политики. Использование льготных ставок по ипотеке рассматривается как эффективный способ увеличения рождаемости, но только при дифференциации получателей и подкреплении дополнительными мерами поддержки, в том числе региональными [4].

Экономический шок 2020 г., связанный с пандемией COVID-19, создал новый вызов для всех сфер производства и потребления, в том числе рынка жилья. Введение массовой программы «Льготная ипотека», запущенной в апреле 2020 г. и неоднократно продливавшейся до июля 2024 г., должна была поддержать как спрос среди населения, так и предложение на рынке новостроек. Программа рассматривалась в первую очередь как антикризисная мера, а не инструмент долгосрочной государственной политики [5].

Современные федеральные программы государственной поддержки ипотечного кредитования можно разделить на три основных группы по целевой аудитории (табл. 1). Программы группы «Демография», такие как «Семейная ипотека» и «Молодая семья» являются активными инструментами демографической политики,

направленной на повышение рождаемости и развития института семьи и брака. Программы группы «Кадры», например, «Военная ипотека» и льготная ипотека для IT-специалистов направлены на удержание профессиональных кадров в стратегически важных отраслях. Программу «Сельская ипотека» можно отнести как к группе «Кадры», в том числе в свете ужесточения требований к заемщикам с 2026 г., так и к группе «Территория» в связи с поддержкой строительства или покупки жилья на сельских территориях. «Дальневосточная», «Арктическая», а также адресная ипотека для жителей Курской, Белгородской областей и новых территорий России, имеют выраженную географическую привязку и служат инструментами регионального развития.

Таблица 1. Основные федеральные программы, в рамках которых предоставляются льготы по ипотеке в 2026 г.

Группа	Программа	Максимальная ставка (годовых)	Минимальный первоначальный взнос	Максимальная сумма кредита
Демография	Семейная ипотека	6%	20%	6 / 12 *млн руб.
	«Молодая семья»	-	-	-
Кадры	Льготная ипотека для IT-специалистов	6%	20%	9 млн руб.
	Военная ипотека	-	-	-
	Сельская ипотека	3%	20%	6 млн руб.
Территория	Дальневосточная ипотека	2%	20%	6 / 9** млн руб.
	Арктическая ипотека	2%	20%	6 / 9** млн руб.
	Льготная ипотека для жителей Курской, Белгородской области и новых территорий России	2%	10%	6 млн руб.

* максимальная сумма кредита для г. Москвы, Московской области, г. Санкт-Петербурга, Ленинградской области

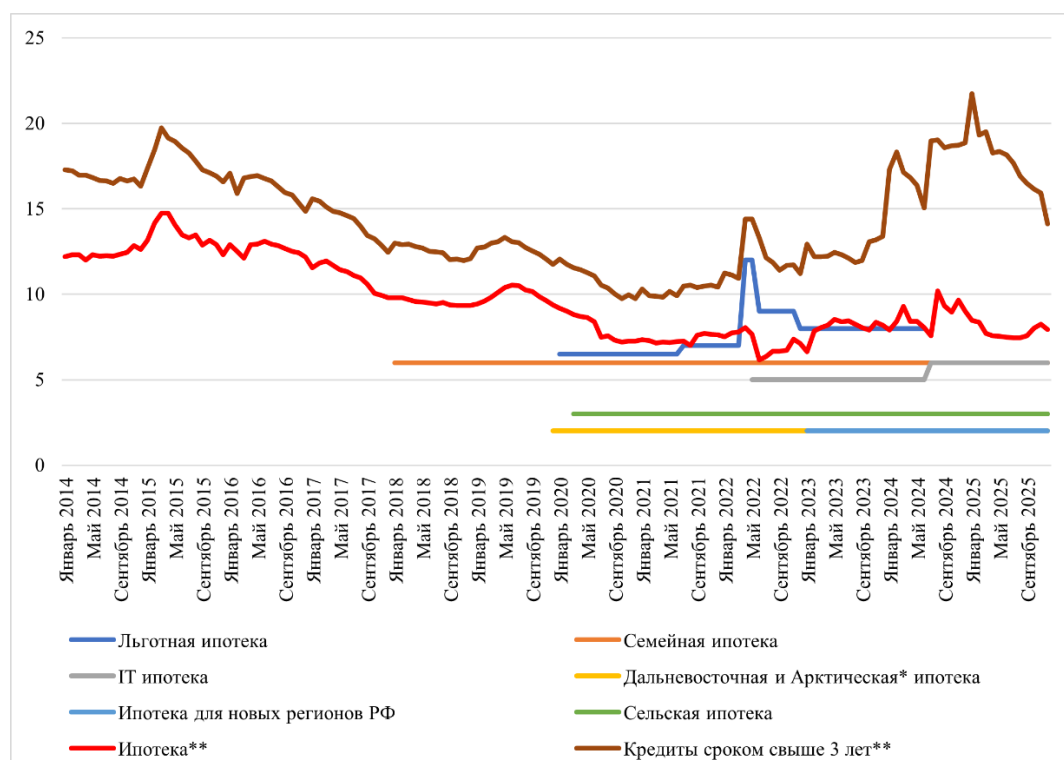
** для жилья площадью от 60 м² или расположенного на территории моногорода

Механизмы финансирования программ отличаются между собой. В основном используется инструмент субсидирования через снижение кредитной ставки в рамках максимальной суммы кредита. В программе «Молодая семья» используется прямое субсидирование стоимости жилья на уровне 30-35%, а «Военная ипотека» реализуется через накопительно-ипотечную систему с целевым государственным финансированием.

При субсидировании процентной ставки устанавливается максимальная сумма кредита, для большинства программ она составляет 6 млн руб. По оценкам

экспертов средний размер кредита по ипотеке на конец 2025 г. составил 4,87 млн руб. по рынку в целом и 5,7 млн руб. для первичного рынка, что позволяет в среднем взять кредит полностью по льготной ставке.

Самыми низкими ставками по кредиту на уровне 2% характеризуются «территориальные» программы льготной ипотеки. В целом, адресные программы для жителей арктических и дальневосточных регионов, а также приграничных и новых территорий России характеризуются наиболее высоким уровнем государственной поддержки, обусловленным необходимостью ускоренного заселения и восстановления данных регионов. Уровень ставки для «Сельской ипотеки» неизменно остается на уровне 3%, что также значительно ниже рыночного уровня (рис. 1).



* Программа Арктическая ипотека была введена в декабре 2023 г.

** Средневзвешенная ставка

Рис. 1. Динамика процентных ставок по видам кредитов, %

Средняя ставка по ипотечным кредитам значительно снизилась по сравнению со средней ставкой по долгосрочным кредитам, что связано со значительным увеличением доли льготной ипотеки в общем объеме выданных ипотечно-жилищных кредитов. Так, доля льготной ипотеки возросла с 30% в 2021 г. до 74% в 2025 г. При этом 88% из объемов выданных льготных кредитов в 2025 г. приходилось на программу «Семейная ипотека».

Максимальные ставки по большинству льготных программ оставались на неизменном уровне с момента их введения. Исключением является «ИТ ипотека», введенная в ответ на утечку высококвалифицированных кадров из страны в 2022 г.,

что связано с антикризисным характером этой программы. Такую же картину можно наблюдать для уже отмененной «Льготной ипотеки», когда ставка корректировалась в соответствии с рыночной ситуацией и изменением ключевой ставки.

Для программ, связанных с общими направлениями государственного регулирования, изменения происходят в первую очередь в части требований к заемщикам, объектам жилья и т.д.

Заключение

В современной России активно применяются инструменты государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования. Активное использование льготных программ началось в 2018 г. с введением «Семейной ипотеки» и усилилось в 2020 г. с началом «Льготной ипотеки». Современными тенденциями являются: повышение дифференциации заемщиков, повышение требований к заемщикам и объектам жилья.

Самые низкие процентные ставки установлены для программ связанных с развитием отдельных территорий, таких как «Дальневосточная ипотека», «Арктическая ипотека», льготная ипотека для жителей Курской, Белгородской области и новых территорий России, а также «Сельская ипотека».

Для антикризисных ипотечных программ, таких как «ИТ ипотека» и «Льготная ипотека», характерно колебание процентной ставки следующее за изменением финансово-экономической ситуации в стране. Регулирование программ, связанных с общими направлениями государственной политики, происходит через изменение требований к заемщикам, объектам и т.д.

Благодарности

Работа выполнена по плану НИР ИЭОПП СО РАН, проект «Методология и методика разработки и обоснования приоритетов инвестиционной, кредитно-денежной и фискальной политики структурной трансформации российской экономики в новых геополитических условиях» № 126020516495-3.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Басова Е. А. Доступная ипотека vs доступность жилья. Хотели как лучше, а получилось...? // Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. – 2021. – Т. 14. – №. 4. – С. 113-130.
2. Солонина С. В., Малашенко Н. Л. Государственная поддержка ипотечного кредитования: преимущества и недостатки, пути совершенствования // Фундаментальные исследования. – 2021. – №. 4. – С. 83-90.
3. Романова А. В. и др. Льготная ипотека: дискриминация или дифференциация // Вестник университета. – 2023. – №. 12. – С. 181-198.
4. Дорофеев М. Л. Демографически ориентированные финансовые инструменты жилищной поддержки семей: оценка эффективности и перспективы развития // Вестник Томского государственного университета. Экономика. – 2026. – № 73. – С. 75–99.
5. 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.

© А. В. Комарова, И. В. Филимонова, 2026