

АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ ЛЬГОТНЫХ ИПОТЕЧНЫХ ПРОГРАММ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Г. Г. Гоник, А. А. Демин

В статье рассматриваются теоретические основы понятия «ипотечное кредитование среди населения Российской Федерации». Описаны распространенные направления жилищных ставок: в частности, это льготные и рыночные. Дан подробный анализ наиболее востребованных направлений ипотечных программ в определенных регионах и городах России. По результатам статьи проведенной аналитики выделены преимущества популярного вида ставок.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, рыночные и льготные ставки, стоимость, ипотечные программы, востребованные виды, ипотечные программы.

Современное ипотечное кредитование – это актуальное решение жилищных вопросов россиян на сегодняшний день. С ее связанными функциями и инструментами эксперты анализируют быстрорастущий рынок кредитования, оформляют выгодные продукты для покупателей и дают больше информации для получения новых объектов ипотеки.

В настоящее время при расширении ассортимента ипотечно-жилищных услуг, Центробанк России старается сохранять тенденцию высокого спроса на данную сферу человеческой деятельности. Для этого очень важно поддерживать главную движущую силу российского рынка ипотеки – государственную помощь для каждого жителя. Благодаря этому «рычагу давления» на все процессы ипотечно-жилищного кредитования, доля любого вида ипотеки растет.

Так, по общей оценке аналитиков, с июля 2024 г. банки РФ выдали больше 40 тыс. кредитов на жилье. По-другому, это 242 млрд. руб. Следовательно, распространение ипотечно-жилищного кредитования для жителей России довольно велико.

Выделяя вспомогательные инструменты регулирования, специалисты условно разделяют процентные ставки ипотеки на 2 вида – это рыночные и льготные.

1) Рыночные ипотечные ставки составляют на конец 2024 г. начало 2025 г. в среднем 30-35%.

Как отмечают профессионалы в области строительства, ставки на распространенные виды ипотеки заставляют задуматься о запредельных расходах. Если такая ситуация продолжит прогрессировать, то рынок кредитования жилья станет существенно снижать свои конкурентные позиции [1, с. 3].

2) По второму типу ставок, видно явное различие. Льготные процентные ставки в несколько раз ниже, чем по рыночным условиям. А именно в 2025 г. отмечается следующая статистическая информация:

- а) IT-область (6%);
- б) сельское хозяйство (под 3%);
- в) арктическая или дальневосточная (под 2%);
- г) семейная (6%);
- д) ипотека с господдержкой (8%).

В актуальных исследованиях аналитических центров часто прослеживается высокая изменчивость данных видов ипотечных программ. Для рыночных ставок позиции среди потребителей выросли на незначительные показатели: примерно 15,5%. Относительный спрос пришелся на Новгородскую (35,0% приобретенных рыночных программ ипотеки), Саратовскую (28,4%) области и Камчатский край (30,0%).

Конечно, рыночные программы не так привлекательны для жителей России. Из-за высоких цен, больших сроков оплаты, невыгодных условий банковских учреждений аналитики говорят, что по общему числу ипотечных кредитов, стоит подытожить, что льготные программы выигрывают все поставленные задачи в отличие от рыночных [3].

Брать ипотеку по сегодняшним рыночным ставкам готовы немногие целевые потребители. К примеру, средняя стоимость квартиры в г. Москва – 15 млн. руб. при первоначальном взносе денежных средств в 30%. Срок ипотечно-жилищного кредита около 30 лет, а размер ежемесяч-

ного платежа по самым базовым ставкам составляет 130-150 тыс. руб.

Исходя из данной информации, на настоящий период 2025 г. только 5-10% людей «рискует» оформлять ипотеку под общепринятые рыночные ставки, остальные 80-85% граждан РФ подают большое количество заявок на льготных условиях.

Таким образом, что касается льготных жилищных ставок кредита, за апрель 2025 г. по отдельным регионам России было выделено несколько лидирующих позиций. В таблице 1 приведены востребованные направления льготных ипотечных программ [6].

Таблица 1

Востребованные направления льготных ипотечных программ на апрель 2025 г.

Регион/город РФ	Семейная ипотека, %	ИТ-ипотека, %	Господдержка, %	Дальневосточная (арктическая) ипотека, %
Тюменская область	81,8	0,7	1,6	3,8
Краснодарский край	79,1	0,7	2,7	0
Республика Татарстан	81,1	2,1	2,7	0
Ленинградская область	78,5	2,3	4,2	2,3
Москва	80,3	1,1	1,1	0
Санкт-Петербург	77,0	1,2	5,8	0
Ростовская область	84,2	2,1	2,4	2,3

Следовательно, на 2025 г. текущего месяца такой вид льготной программы как «Семейная ипотека» сохраняет фундаментальные показатели среди прочих. В апреле большая часть россиян взяла кредиты на сумму 135,9 млрд. руб. Это в

значительной степени больше на 4%, чем в марте 2025 г.

Рисунок 1 иллюстрирует динамику развития указанных ипотечных программ в Российской Федерации.

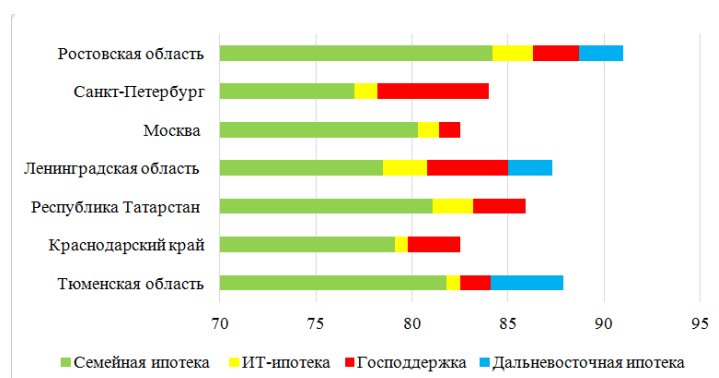


Рис. 1 – Показатели наиболее актуальных направлений льготных ипотечных программ на апрель 2025 г.

Среди регионов-лидеров по основным объемам выданных кредитов выделяются ТОП-3 объекта: Тюменская область (81,8%), Ростовская область (84,2%), Республика Татарстан (81,1%).

В свою очередь, постепенными темпами растет интерес жителей Российской Федерации к такому виду льготной ипотечной программы как «Дальневосточная ипотека». На это указывает ряд причин такие как – за март-апрель текущего календарного года общий удельный вес одобренных кредитов по дальневосточной ипотечно-жилищной ипотеке вырос на 3 млрд. руб. или примерно 21%. Также зафиксирован положительный скачок общих показателей данной льготной программы в 7,3%.

Наиболее значимым регионом, который действительно занимался распространением данной ипотеки среди жителей России – это Тюменская область (3,8%).

Таким образом, структура рыночной ипотеки в 2025 г. отличается более высокими процентными ставками: в среднем около 28% годовых. Общий срок кредитования составляет до 30 лет, а максимальная сумма кредита может достигать 100 млн. руб. Для того чтобы расширялась клиентская база ипотечно-жилищного кредитования банковские организации предлагают минимальные первоначальные взнос от 10% до 15% стоимости жилья. Такая практика для многих заемщиков достаточно распространенная, но не всегда эффективная.

Правительство Российской Федерации уже очень долгое время утверждает различные программы льготных ипотек для нуждающихся категорий граждан (многодетные семьи, физические лица, которые покупают жилье в определенном регионе, военные, работники сельскохозяйственной сферы).

Как было отмечено ранее, существует несколько вариантов льготных ставок для особенных слоев населения.

Для того чтобы окончательно разобраться в данном вопросе, выделим часто-запрашиваемые программы и подробно опишем их условия получения [5]:

1. Сельская ипотека – представленный вид государственной программы предлагает ставку 0,1% до 3,0% годовых.

В настоящем 2025 г. наблюдался значительный рост заявок по представленной программе. Среди желающих следует отметить: работников по трудовому договору сферы АПК (в течение 5 лет), индивидуальных предпринимателей (ИП), участников СВО;

2. Военная ипотека – данная программа доступна для военнослужащих. Размер выплат по госпрограмме составляет 360 тыс. руб. в год (30 тыс. руб. в месяц).

В таких городах-миллионниках как Москва, Краснодар, Ростов-на-Дону, Самара максимальный размер субсидий составляет 12 млн. руб.;

3. Дальневосточная или по-другому «арктическая ипотека» – в 2024 г. выдача кредитов по данной кредитной программе составила свыше 190 млрд. рублей. Такая ипотека стала популярнее на 21,0% в отличие от других предлагаемых услуг в сфере ипотечно-жилищного кредитования.

По статистике 2025 г. представленная государственная программа безусловно идет по тенденции быстрого роста.

Следуя логике данного исследования, для подробного анализа такой популярной программы ипотечно-жилищного кредитования в России воспользуемся официальными данными федеральных служб (рисунок 2) [4].

Исходя из предложенной информации можно утверждать, что самый высокий уровень одобренных заявок, среди прочих участников программы, наблюдается в Магаданской области – 80,0%.

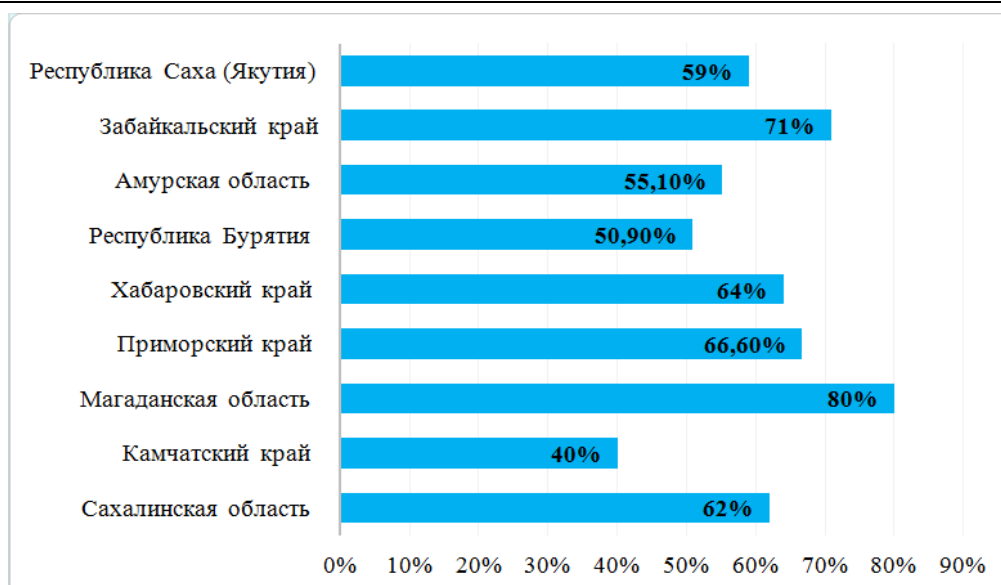


Рис. 2 – Показатель процента одобренных заявок по программе «Дальневосточная (арктическая) ипотека» на январь-март 2025 год.

Несмотря на то, что Правительство Российской Федерации расширило общее количество регионов, которые могут находиться в рамках заданной программы ипотеки, присутствует процент частых банковских отказов.

По результатам научной статьи, ипотечная сфера обслуживания в России является основным инструментом кредитования на рынке спроса и предложения определенных объектов.

Ежемесячно растут процентные показатели выданных займов на приобретение жилья в разных регионах РФ. И физические, и юридические лица стараются не отставать от изменяющихся ценовых условий государственной политики, поэтому подписывают выгодные банковские предложения каждый день [2]. Самым популярным видом ставок в ипотечно-жилищной системе являются льготные программы.

На основе данной информации стоит обозначить их преимущественные стороны:

– благодаря льготным программам некоторые слои общества могут позволить себе жилье без лишних переплат банковским организациям;

– в зависимости от региона предлагается широкий набор продуктов недвижимости;

– некоторые программы, как «Семейная ипотека», «Ипотека в АПК» и другие, могут позволить клиентам рефинансировать уже имеющиеся кредиты;

– присутствует постоянная государственная помощь для всех клиентов льготных кредитов.

Таким образом, растущая динамика льготных программ в России помогает россиянам справиться со сложными жизненными ситуациями и на упрощенных условиях получить желаемую квартиру или дом, улучшить качество жизни и в будущем стимулировать рост такого важного показателя как рождаемость.

Список источников и литературы

1. Волков А. А. Ипотечное кредитование: сущность, функции и классификация // Вестник Академии знаний. 2020. №3 (38). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ipotechnoe-kreditovanie-suschnost-funktsii-i-klassifikatsiya> (дата обращения: 13.05.2025).
2. Гоник Г. Г., Коновалова. А. Д. Статистическое изучение доходов населения Краснодарского Края // Деловой вестник предпринимателя. 2023. №4 (14). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/statisticheskoe-izuchenie-dohodov-naseleniya-krasnodarskogo-kрая> (дата обращения: 26.05.2025).

3. Гоник Г. Г., Кушхова А. А., Дышекова М. Б. Статистический анализ при оценке качества жизни населения // Журнал прикладных исследований. 2024. №S1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/statisticheskii-analiz-pri-otsenke-kachestva-zhizni-naseleniya> (дата обращения: 26.05.2025).

4. ДОМ.РФ [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://дом.рф/> (дата обращения 14.05.2025 г.).

5. Лаптева Е. В., Загребина Г. М. Статистический анализ ипотечного кредитования в России как сегмента кредитного рынка страны // Электронный научный журнал «Век качества». 2023. №3. С. 218-228.

6. Центральный Банк Российской Федерации [Электронный ресурс] // официальный сайт. – URL: <https://cbr.ru/> (дата обращения 14.05.2025 г.).

Гоник Галина Георгиевна – к. э. н., доцент кафедры статистики и прикладной математики, Кубанский государственный аграрный университет, (г. Краснодар, Россия), trigon05@mail.ru

Демин Алан Амидович – студент экономического факультета, кафедры институциональной экономики и инвестиционного менеджмента, Кубанский государственный аграрный университет, (г. Краснодар, Россия), dyominalan230@gmail.com

ANALYSIS OF THE DEVELOPMENT OF PREFERENTIAL MORTGAGE PROGRAMS IN THE RUSSIAN FEDERATION

G. G. Gonik, A. A. Demin

The article examines the theoretical foundations of the concept of "mortgage lending among the population of the Russian Federation". Common areas of housing rates are described: in particular, these are preferential and market rates. A detailed analysis of the most popular areas of mortgage programs in certain regions and cities of Russia is given. Based on the results of the article's analysis, the advantages of the popular type of rates are highlighted.

Keywords: mortgage lending, market and preferential rates, cost, mortgage programs, popular types, mortgage programs.

References

1. Volkov A. A. Mortgage lending: essence, functions and classification // Bulletin of the Academy of Knowledge. 2020. No. 3 (38). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ipotechnoe-kreditovanie-suschnost-funktsii-i-klassifikatsiya> (date of access: 13.05.2025).

2. Gonik G. G., Konovalova A. D. Statistical study of income of the population of Krasnodar Krai // Business Bulletin of the entrepreneur. 2023. No. 4 (14). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/statisticheskoe-izuchenie-dohodov-naseleniya-krasnodarskogo-kraya> (last request: 26.05.2025).

3. Gonik G. G., Kushkhova A. A., Dyshekova M. B. Statistical analysis in assessing the quality of life of the population // Journal of Applied Research. 2024. No. S1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/statisticheskii-analiz-pri-otsenke-kachestva-zhizni-naseleniya> (last request: 26.05.2025).

4. ДОМ.РФ [Electronic resource] - Access mode: <https://dom.rf/> (accessed 05/14/2025).

5. Lapteva E. V., Zagrebina G. M. Statistical analysis of mortgage lending in Russia as a segment of the country's credit market // Electronic scientific journal "Century of Quality". 2023. No. 3. P. 218-228.

6. Central Bank of the Russian Federation [Electronic resource] // Official website. – URL: <https://cbr.ru/> (last request: 14.05.2025).

Gonik Galina Georgievna – PhD in Economics, Associate Professor, Department of Statistics and Applied Mathematics, Kuban State Agrarian University, (Krasnodar, Russia), trigon05@mail.ru

Demin Alan Amidovich – student, Faculty of Economics, Department of Institutional Economics and Investment Management, Kuban State Agrarian University, (Krasnodar, Russia), dyominalan230@gmail.com

Статья поступила в редакцию: 01.10.2025; принята к публикации: 09.10.2025

ДЛЯ ЦИТИРОВАНИЯ:

Гоник Г. Г., Демин А. А. Анализ развития льготных ипотечных программ в Российской Федерации // Социогуманитарные коммуникации. – 2025. – № 3(13). – С. 141-146.

FOR CITATION:

Gonik G. G., Demin A. A. Analiz razvitiya l'gotnyh ipotechnyh programm v Rossijskoj Federacii [Analysis of the development of preferential mortgage programs in the Russian Federation] // Sociogumanitarnye kommunikacii [Social and humanitarian communications]. 2025. № 3(13). P. 141-146.