

Научная статья  
УДК 338.1 (470.57)  
doi: 10.47598/2078-9025-2023-1-58-57-63

## **РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ: ИТОГИ 2022 ГОДА И ПРОГНОЗ НА 2023 ГОД**

**Лилия Закировна Буранбаева<sup>1✉</sup>, Альбина Фатиховна Гарифуллина<sup>2</sup>,  
Гузель Азатовна Мусина<sup>3</sup>**

<sup>1</sup>Башкирская академия государственной службы и управления при Главе Республики Башкортостан, Уфа, Россия, blz05101969@mail.ru✉

<sup>2</sup>Институт истории и государственного управления Уфимского университета науки и технологий, Уфа, Россия, albina.garifullina.86@bk.ru

<sup>3</sup>Башкирский кооперативный институт (филиал) Российского университета кооперации, Уфа, Россия, g.a.musina@ruc.su

**Аннотация.** Предмет исследования — рынок ипотечного кредитования. Цель исследования — рассмотрение проблем и перспектив развития рынка ипотечного кредитования. Задачи исследования — отражение ключевых тенденций развития рынка банковского ипотечного кредитования в условиях геополитической неопределенности, рассмотрение экспертных мнений относительно прогноза его развития. Новизна исследования: выявлены проблемы и перспективы развития рынка ипотечного кредитования, рассмотрены формы его государственной поддержки. Выводы: доступные кредиты — это важный фактор стабильного развития рынка недвижимости. Популярным направлением ипотечного кредитования является льготная ипотека с государственной поддержкой. Ожидается развитие траншевой ипотеки, аренды жилья (лизинга), цифровой ипотеки.

**Ключевые слова:** банк, ипотека, ипотека льготная, ипотека льготная, ипотека траншевая, ипотека цифровая, кредит субсидированный, рынок ипотечного кредитования, рынок недвижимости

**Для цитирования:** Буранбаева Л. З., Гарифуллина А. Ф., Мусина Г. А. Рынок ипотечного кредитования: итоги 2022 года и прогноз на 2023 год // Вестник БИСТ (Башкирского института социальных технологий). 2023. № 1(58). С. 57–63. <https://doi.org/10.47598/2078-9025-2023-1-58-57-63>.

Research article

## **MORTGAGE LENDING MARKET: RESULTS OF 2022 AND FORECAST FOR 2023**

**Lilia Z. Buranbaeva<sup>1✉</sup>, Albina F. Garifullina<sup>2</sup>, Guzel A. Musina<sup>3</sup>**

<sup>1</sup>Bashkir Academy of Public Service and Administration under the Head of the Republic of Bashkortostan, Ufa, Russia, blz05101969@mail.ru✉

<sup>2</sup>Institute of History and Public Administration, Ufa University of Science and Technology, Ufa, Russia, albina.garifullina.86@bk.ru

<sup>3</sup>Bashkir Cooperative Institute (branch) of the Russian University of Cooperation, Ufa, Russia, g.a.musina@ruc.su

**Abstract.** The subject of the study is the mortgage lending market. The purpose of the study is to consider the problems and prospects for the development of the mortgage lending market. The objectives of the study are to reflect the key trends in the development of the bank mortgage lending market in the face of

geopolitical uncertainty, to consider expert opinions regarding the forecast of its development. The novelty of the study: the problems and prospects for the development of the mortgage lending market are identified, the forms of its state support are considered. Conclusions: affordable loans are an important factor in the stable development of the real estate market. A popular area of mortgage lending is preferential mortgages with state support. The development of tranche mortgages, rental housing (leasing), digital mortgages is expected.

**Keywords:** bank, mortgage, preferential mortgage, preferential mortgage, tranche mortgage, digital mortgage, subsidized loan, mortgage lending market, real estate market

**For citation:** Buranbaeva L. Z., Garifullina A. F., Musina G. A. Mortgage lending market: results of 2022 and forecast for 2023. *Vestnik BIST (Bashkirskogo instituta social`ny`x texnologij) = Vestnik BIST (Bashkir Institute of Social Technologies)*. 2023;(1(58)):57–63. (In Russ.). <https://doi.org/10.47598/2078-9025-2023-1-58-57-63>.

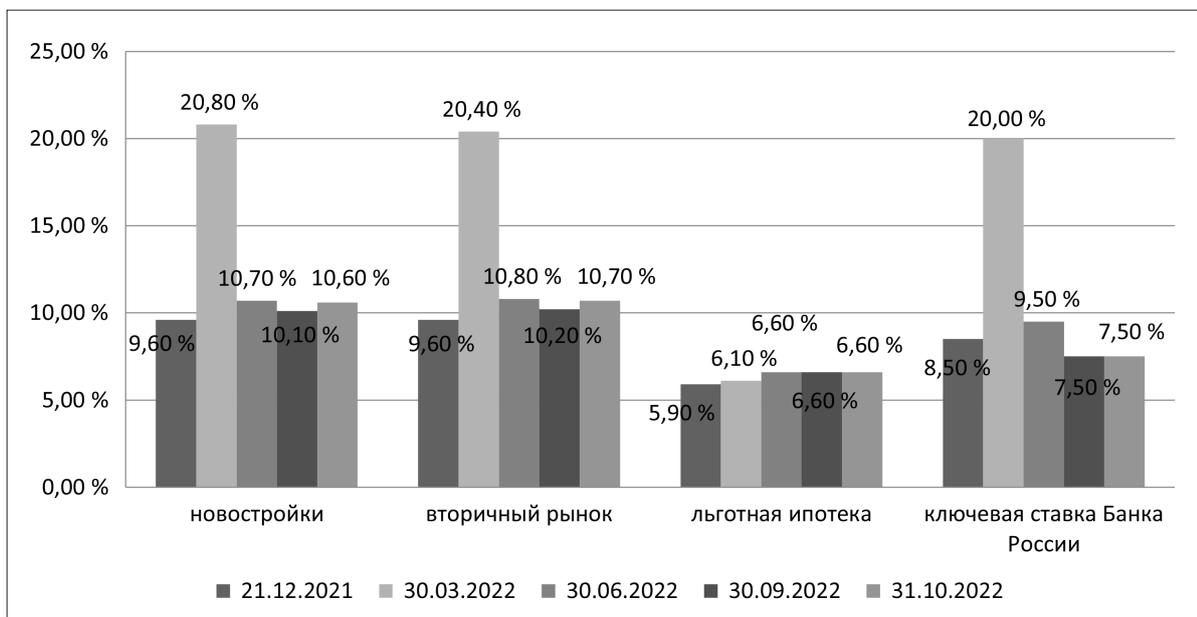
В настоящее время рынок недвижимости переживает трудные времена. В течение 2022 года рынок перенес два потрясения — начало спецоперации и объявление о частичной мобилизации. Пик роста объема продаж жилья пришелся на февраль-март месяцы за счет инвесторов, вложивших средства на покупку жилья на фоне снижения курса рубля, и ипотечных заемщиков, оформивших кредитные договора на старых условиях. В апреле-мае из-за повышения ставок по ипотеке, усиления западных санкций, отъезда граждан за рубеж, сокращения сотрудников произошел спад активности застройщиков и риелторов, сформировался отложенный спрос. В августе спрос на недвижимость начал восстанавливаться вплоть до момента объявления о частичной мобилизации.

Рынок вторичного жилья в течение 2022 года нестабилен: средняя стоимость квадратного метра составила 106,7 тыс. руб. (рост за год на 10%); спрос в сравнении с 2021 годом снизился на 12%; предложение за год выросло на 32% в сравнении с январем. Максимальное сокращение спроса на жилье зафиксировано в Краснодаре, Ульяновске, Липецке. Спрос на вторичное жилье отмечен в Красноярске [1]. Высокая стоимость квадратного метра была отмечена в апреле — более 108 тыс. рублей (для вторичного жилья) и 125 тыс. руб. (на первичном рынке). Снижение стоимости характерно для вторичного рынка — до 98 тыс. руб., а на первичном рынке, наоборот, рост до 135 тыс. руб. [2].

Строительная отрасль переживает кризисное время. Застройщики работают в условиях невысокой маржинальности: цены на первичное жилье увеличились несущественно, а строительные материалы подорожали.

Ипотечная государственная программа на новостройки (а теперь и на покупку или строительство дома на участке под индивидуальное жилищное строительство), запущенная в 2020 году и продленная до 1 июля 2024 г. как мера государственной поддержки, безусловно, положительно отражается на состоянии рынка новостроек и объеме спроса на жилье. Ставка по льготной ипотеке с момента ее введения неоднократно изменялась. Так, с первоначальной ставки в 6% была увеличена в феврале 2022 г. до 20% годовых, а затем снижена в мае до 12% и июне до 7% [3]. На рисунке 1 представлена динамика средних ставок в банках, входящих в ТОП-20, за 2022 год. В соответствии с базовым сценарием изменения ключевой процентной ставки ее прогнозный уровень составит 6,5–8,5% [4].

Рост объема выдач ипотеки в 2021 году сменился резким его падением в апреле 2022 г. — до 70% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года и замедлением снижения в июле до 21%. Объем выдач ипотеки в октябре 2022 г. составил 454,1 млрд руб. (почти на 13% меньше, чем в сентябре). За период с января по сентябрь 2022 г. темпы снижения объема предоставленных ипотечных кредитов составили 20,9% (с 4043 млрд руб. до 3197,3 млрд руб.). В декабре 2022 г. объем выдач ипотечных кредитов имеет рекордный уровень — 701,3 млрд руб. против 650,4 млрд руб. в декабре 2019 года и рост на 47% относительно ноября. Причем тенденция к росту отмечена и по числу заключенных кредитных договоров (на 37%) и среднему размеру кредита (на 7%) [5]. Таким образом, минувший год ознаменовался нарушением закономерности в сезонности оформления ипотечных креди-



**Рисунок 1** — Динамика средних ставок в банках, входящих в ТОП-20  
(Составлено автором по [2])

**Figure 1** — Dynamics of average rates in banks included in the TOP-20  
(Compiled by the author on [2])

тов: раньше идеальным периодом актуальности и востребованности ипотеки была весна, а в 2022 году — декабрь [6].

Причинами существенных изменений объемов выдач ипотечных кредитов стали неопределенность в действиях и решениях руководства Российской Федерации, введение мировых санкций, рост процентных ставок по ипотеке с 7 % до 12 % годовых и стоимости на жилье вследствие введения новых условий льготного кредитования, увеличение размера первоначального взноса, ограничение максимальной стоимости жилья до 3 млн руб. [7].

С февраля 2022 г. кредитными организациями были ужесточены требования к потенциальным заемщикам. Банки не спешили с одобрением ипотечных кредитов ввиду высоких ставок и стоимости жилья, риска неплатежеспособности клиентов. Изменились условия представления ипотечного кредита: увеличилась доля сделок по доверенности, появились проблемы с конвертацией и переводом денег в иностранные банки, расширился перечень запрашиваемых банком от заемщика документов. Сделки по банковскому кредитованию перешли на онлайн-формат, начиная с электронной подачи документов и заканчи-

вая дистанционным одобрением и выдачей кредита.

Не оптимистически выглядит для граждан ужесточение регулятивных требований со стороны Банка России за качеством кредитного портфеля в целях недопущения повышения уровня риска за кредитованности населения. В связи с этим планируются ограничения относительно условий кредитования, процентных ставок и размера первоначального взноса; возобновления активности сделок по переуступке. Кроме того, изменится и портрет заемщика за счет повышения банками предельного возраста заемщика.

Ситуацию на рынке недвижимости спасали льготные ипотечные программы, условия реализации которых представлены в таблице 1.

По программе «Дальневосточная ипотека» потенциальными заемщиками могут быть молодые супруги (до 35 лет); граждане Российской Федерации в возрасте до 35 лет с детьми до 18 лет; граждане — участники программы «Дальневосточный гектар»; граждане Российской Федерации, переехавшие в Дальневосточный федеральный округ (ДФО) по госпрограммам; работники учреждений здравоохранения и образования, имеющие стаж работы на территории ДФО не менее 5 лет; гражд-

**Таблица 1** — Условия льготного ипотечного кредитования\*

Ставка, годовых	Размер кредита	Размер первонач. взноса, годовых	Срок	Объект
«Дальневосточная ипотека»				
2 %	Max — 6 млн руб.	15 %	20 лет	покупка/постройка жилья в ДФО
«Сельская ипотека»				
3 %	5 млн руб. — в Ленинградской области, ЯНАО и ДФО; 3 млн руб. — в других регионах	10 %	до 25 лет	покупка жилья в сельской местности до 30 тыс. человек
«Ипотека для IT-специалистов»				
5 %	9 млн руб. — в регионах с населением до 1 млн человек, 18 млн руб. — более 1 млн чел.	15 %		покупка нового жилья
«Семейная ипотека»				
6 % (5 % для Дальнего Востока)	12 млн руб. — для Москвы, С.-Петербурга, соответствующих областей; 6 млн руб. — для других регионов	15 %	до 30 лет	покупка жилья

\* Составлено автором по [2].

дане Российской Федерации, вынужденно переехавшие из Украины. Требования к возрасту не применяются к последним из указанных категорий потенциальных заемщиков. Предоставлением данной льготной ипотеки занимаются 16 банков, имеющих представительства на территории ДФО.

Заемщики по бессрочной программе «Сельская ипотека» (действует с 2018 года) обязаны в течение шести месяцев после получения кредита представить банку информацию о регистрации по адресу нахождения приобретенного жилья, возраст которого составляет до 5 лет при покупке у физического лица и, соответственно, до 3 лет — у юридического лица или индивидуального предпринимателя. Правом кредитования граждан по данной программе наделены 16 российских банков.

В Республике Башкортостан сельская ипотека как часть федеральной программы по улучшению жилищных условий граждан направлена на омоложение сел, поселков городского типа, хуторов, поселений за счет привлечения молодых специалистов. Выдачей сельской ипотеки на территории республики

занимаются Россельхозбанк и Сбербанк. За последние годы вырос спрос на загородное жилье (в Уфимском, Иглинском, Чишминском и других районах), покупателями которого являются городские жители. Республика Башкортостан за 2022 год, несмотря на приостановление действия федеральной программы на территории региона до июня минувшего года, заняла первое место в стране по объему выданной сельской ипотеки — 2,1 млрд рублей (в 2021 году — 5,9 млрд руб.) [8].

По данным Минсельхоза на 2023 год планируется выделить на софинансирование сельской ипотеки 19,6 млрд рублей. Субсидии из регионального бюджета на снижение процентной ставки по сельской ипотеке не предусмотрены: максимальная ставка составит 3%, минимальная — 2,7%. В ближайшее время планируется снижение процентной ставки по сельской ипотеке до нуля, что связано с рассмотрением в правительстве региона возможности совмещения региональной программы «Жилстройсбережение» с федеральной. Накопительная ипотечная система «Жилстройсбережение» предусматривает для граждан про-

изводить ежемесячные взносы в размере не менее 3 тыс. рублей на специальный накопительный счет в течение 3–6 лет и использовать вклад на оформление ипотеки по ставке от 5,5% [9].

По программе «Ипотека для IT-специалистов» банками предусмотрены определенные ограничения. Так, возраст потенциального заемщика установлен от 22 до 44 лет; официальное его трудоустройство в аккредитованной IT-компании в течение не менее 3 месяцев; уровень ежемесячного дохода претендента — более 150 тыс. руб. для регионов с населением более 1 млн чел., и более 100 тыс. руб. — для регионов с меньшей численностью населения. Кредит предоставляется один раз.

По семейной ипотеке потенциальными заемщиками могли быть семьи, в которых родился первый ребенок в течение 2018–2023 гг.; родители детей с инвалидностью; родители усыновленных детей, родившихся также в 2018–2023 гг. Однако с января 2023 г. ограничение по возрасту ребенку аннулировано — семейная ипотека теперь доступна и семьям с двумя и более несовершеннолетними детьми.

Предварительно в бюджете на ближайшее время не предусматривалось финансирование льготного кредитования. Однако правительством страны принято решение о продлении действия федеральной программы по льготной ипотеке. В противном случае ее отмена могла бы отрицательно отразиться на сегменте массового жилья и привела бы к уменьшению покупательской активности, ослаблению стагнирующего спроса на недвижимость, оттоку покупателей из первичного сегмента во вторичный.

Для наиболее нуждающихся граждан предлагаются, наряду с действующими, специальные госпрограммы. Так, разработаны предложения по запуску траншевой ипотеки, суть которой заключается в предоставлении заемщику вначале 5% от суммы кредита, при ее возврате

им, выдачу оставшейся суммы за два месяца до ввода дома в эксплуатацию. Выгоду по траншевой ипотеке имеет клиент, так как в течение периода строительства дома заемщик будет производить минимальный платеж по кредиту.

В качестве нового неипотечного варианта приобретения жилья Минфин предлагает предоставлять жилье в аренду с поэтапным его выкупом (лизинг).

Драйвером рынка розничного кредитования в 2023 году останется ипотека, что связано с продлением до 1 июля 2024 г. ипотеки с господдержкой, расширением условий семейной ипотеки как катализатора спроса, намерениями правительства сохранить рекордные темпы ввода жилья, сохранения за недвижимостью статуса популярного актива со сберегательной и инвестиционной точек зрения.

По экспертным оценкам специалистов ВТБ-банка объемы выдач ипотечного кредита сохранятся в основном за счет госпрограмм. Сбербанк прогнозирует рост спроса на семейную ипотеку. В ожиданиях Центрального банка Российской Федерации рост ипотеки в 2023 году на 10–15% [10].

Спрос ипотечных заемщиков сохранится на предложения отдельных банков и застройщиков по субсидированным программам на покупку жилья по ставке до 4% годовых.

Однако, несмотря на сложившуюся ситуацию на рынке банковского кредитования, потенциальные покупатели и продавцы, риелторы в ожидании поддержки ипотечного кредитования на уровне, близком к прошлому 2022 году. Анализ состояния рынка кредитования свидетельствует о востребованности ипотеки как единственного способа решения жилищных вопросов для большинства россиян [11]. Актуальным является дальнейшая государственная поддержка рынка ипотечного кредитования на основе действия программ предоставления льготной ипотеки.

#### Список источников

1. Рост цен на жилье в России в 2022-м оказался в 2,5 раза ниже 2021 года // РБК : сайт. URL: <https://realty.rbc.ru/news/639852819a7947ebe828dbf9>. Дата публикации: 13.12.2022.
2. Ипотека в 2022 году: итоги и перспективы для заемщика на 2023 год // Тинькофф журнал : сайт. URL: <https://journal.tinkoff.ru/search/>. Дата публикации: 21.12.2022.
3. Ипотека 2023: как изменится ставка, спрос и ежемесячный платеж. [https://www.rbc.ru/spb\\_sz/20/11/2022/63774fec9a79479869cc3f09](https://www.rbc.ru/spb_sz/20/11/2022/63774fec9a79479869cc3f09)

4. Что будет с ипотекой в 2023 году: прогнозы по ставкам, стоит ли брать // Бробанк : сайт. URL: <https://brobank.ru/chto-budet-s-ipotekoj-v-2023>. Дата публикации: 20.11.2022.
5. Итоги недели: на рынке жилья появились симптомы ипотечного пузыря, банки поднимают ставки по кредитам, что будет с ценами на квартиры в 2023-м // Новострой : сайт. URL: <https://www.novostroy.ru/news/edition/itogi-nedeli>. Дата публикации: 15.01.2023.
6. Самигуллина Т. С., Ульданова Е. О., Буранбаева Л. З. Сезонность банковского кредитования // Тенденции и перспективы развития банковской системы в современных экономических условиях : материалы Международной научно-практической конференции (Брянск, 25 января 2018 г.). Брянск : Брянский государственный университет имени академика И. Г. Петровского, 2018. С. 315–318.
7. Стоит ли брать ипотеку в 2023 году // kleo.ru : сайт. URL: <https://www.kleo.ru/items/career/stoit-li-brat-ipoteku-2023.shtml>
8. Объем выданной сельской ипотеки в Башкирии в 2022 году превысил 2 млрд рублей // РБК : сайт. URL: <https://ufa.rbc.ru/ufa/02/12/2022/6389e6229a794769cd0bfbc>. Дата публикации: 02.12.2022.
9. Сельская ипотека в Башкирии 2023 года: условия, банки и список // Сельская ипотека в РФ : информационный сайт о программе. URL: <https://selskaya-ipoteka.com/respublika-bashkortostan/>
10. Среднесрочный прогноз Банка России // Банк России : официальный сайт. URL: [https://cbr.ru/Collection/Collection/File/43430/forecast\\_221028.pdf](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/43430/forecast_221028.pdf)
11. Буранбаева Л. З., Сабирова З. З. Ипотечное жилищное кредитование в Республике Башкортостан: настоящее и будущее // Вестник БИСТ (Башкирского института социальных технологий). 2018. № 3 (40). С. 53–56.

## References

1. The increase in housing prices in Russia in 2022 was 2.5 times lower than 2021. RBC: Site. (In Russ.). Available from: <https://realty.rbc.ru/news/639852819A7947EBE828DBF9>. Date of publication: December 13, 2022.
2. Mortgage in 2022: results and prospects for the borrower for 2023. Tinkoff magazine: site. (In Russ.). Available from: <https://journal.tinkoff.ru/search/>. Date of publication: December 21, 2022.
3. Mortgage 2023: How will the rate, demand and monthly paying. (In Russ.). Available from: [https://www.rbc.ru/spb\\_sz/11/2022/63774Fec9479869CC3F09](https://www.rbc.ru/spb_sz/11/2022/63774Fec9479869CC3F09)
4. What will happen to the mortgage in 2023: forecasts at the rates, whether it is worth taking. Brobank: site. (In Russ.). Available from: <https://brobank.ru/chto-budet-s-ipotekoj-v-2023>. Date of publication: November 20, 2022.
5. The results of the week: the symptoms of a mortgage bubble appeared on the housing market, banks raise rates on loans, which will happen with the prices of apartments in 2023. New building: site. (In Russ.). Available from: <https://www.novostroy.ru/news/edition/itogi-nedeli>. Date of publication: January 15, 2023.
6. Samigullina T. S., Uldanova E. O., Buranbaeva L. Z. The seasonality of bank lending. *Tendencii i perspektivy razvitiya bankovskoj sistemy v sovremennyye ekonomicheskix usloviyax : materialy Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii (Bryansk, 25 yanvarya 2018 g.) = Trends and prospects for the development of the banking system in modern economic conditions: Materials of the International Scientific and Practical Conference (Bryansk, January 25, 2018)*. Bryansk: Bryansk State University named after Academician I. G. Petrovsky; 2018. P. 315–318.
7. Is it worth taking a mortgage in 2023. Kleo.ru: site. (In Russ.). Available from: <https://www.kleo.ru/items/career/stoit-li-brat-poteku-2023.shtml>
8. The volume of the issued rural mortgage in Bashkiria in 2022 exceeded 2 billion rubles. RBC: site. (In Russ.). Available from: <https://ufa.rbc.ru/ufa/02/12/2022/6389E629A794769CD0BFBCA>. Date of publication: February 12, 2022.
9. Rural mortgage in Bashkiria 2023: conditions, banks and list. Rural mortgage in the Russian Federation: Information website about the program. (In Russ.). Available from: <https://selskaya-ipoteka.com/respublika-bashkortostan/>
10. The medium-term forecast of the Bank of Russia // Bank of Russia: official site. (In Russ.). Available from: [https://cbr.ru/collection/collection/file/43430/Forecast\\_221028.pdf](https://cbr.ru/collection/collection/file/43430/Forecast_221028.pdf)
11. Buranbaeva L. Z., Sabirova Z. Z. mortgage housing lending in the Republic of Bashkortostan: present and future. *Vestnik BIST (Bashkirskogo instituta social'nykh texnologij) = Bulletin of BIST (Bashkir Institute of Social Technologies)*. 2018;(3(40));53–56.

**Информация об авторах**

Л. З. Буранбаева — кандидат экономических наук, доцент кафедры экономической теории и социально-экономической политики;

А. Ф. Гарифуллина — кандидат политических наук, доцент кафедры экономико-правового обеспечения безопасности;

Г. А. Мусина — старший преподаватель кафедры экономики и предпринимательства.

**Information about authors**

L. Z. Buranbayeva — Candidate of Science (Economics), Associate Professor of the Department of Economic Theory and Socio-Economic Policy;

A. F. Garifullina — Candidate of Science (Political), Associate Professor of the Department of Economic and Legal Security;

G. A. Musina — Senior Lecturer of the Department of Economics and Entrepreneurship.

---

Статья поступила в редакцию 23.01.2023; одобрена после рецензирования 17.02.2023; принята к публикации 24.03.2023.

The article was submitted 23.01.2023; approved after reviewing 17.02.2023; accepted for publication 24.03.2023.