

УДК 336.5

СУБСИДИРОВАНИЕ ПРОЦЕНТНЫХ СТАВОК ПО ЛЬГОТНЫМ ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ КАК БЮДЖЕТНЫЙ ИНСТРУМЕНТ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ**С.К. Кукина**

Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации, г. Москва, email: sofakuklina5588@gmail.com

***Аннотация.** В настоящей статье анализируется роль субсидирования процентных ставок по льготным ипотечным кредитам как бюджетного инструмента, направленного на достижение целей социально-экономического развития Российской Федерации, включающего в себя поддержку института семьи, улучшение жилищных условий населения и стимулирование демографического роста. Проведен комплексный анализ влияния механизма субсидирования на динамику жилищного строительства, доступность жилья и макроэкономических показателей. Особое внимание уделено выявлению двойственного эффекта реализации данного инструмента. С одной стороны, субсидирование расширяет доступ семей к жилищному кредитованию, с другой – усиливает нагрузку на федеральный и региональные бюджеты. На основе проведенного анализа обоснована необходимость перехода к дифференцированной модели процентных ставок. Данная модель представляется более эффективным, адресным и устойчивым бюджетным инструментом долгосрочного социально-экономического развития страны, что особенно важно для повышения эффективности государственной поддержки.*

***Ключевые слова:** субсидирование, бюджетные инструменты, устойчивое развитие, жилищная политика, льготное кредитование*

SUBSIDIZING INTEREST RATES ON PREFERENTIAL MORTGAGE LOANS AS A BUDGETARY TOOL FOR SUSTAINABLE DEVELOPMENT**S.K. Kuklina**

Financial University under the Government of the Russian Federation, Moscow, email: sofakuklina5588@gmail.com

***Abstract.** The article analyzes the role of subsidizing interest rates on preferential mortgage loans as a budgetary tool aimed at achieving the goals of socio-economic development of the Russian Federation, including support for the institution of the family, improving the living conditions of the population and stimulating demographic growth. A comprehensive analysis of the impact of the subsidy mechanism on the dynamics of housing construction, housing affordability and macroeconomic indicators has been carried out. Special attention is paid to identifying the dual effect of the implementation of this tool. On the one hand, subsidies expand families' access to housing loans, on the other hand, they increase the burden on federal and regional budgets. Based on the analysis, the need for a transition to a differentiated interest rate model is substantiated. This model seems to be a more effective, targeted and sustainable budgetary tool for the long-term socio-economic development of the country, which is especially important for improving the effectiveness of government support.*

***Keywords:** subsidies, budgetary instruments, sustainable development, housing policy, concessional lending*

Дата поступления статьи в редакцию: 10.04.2026

Дата принятия статьи в печать: 28.05.2026

Введение

Современная социально-экономическая политика Российской Федерации характеризуется усилением роли государства в обеспечении устойчивого развития и достижении национальных целей. Одним из ключевых направлений является поддержка семьи и повышение доступности жилья как базового условия демографической стабильности и роста качества жизни населения. В этих условиях особую значимость приобретают бюджетные инструменты, направленные на стимулирование жилищного строительства и повышение доступности ипотечного кредитования. Субсидирование процентных ставок в рамках программы семейной ипотеки выступает одним из наиболее масштабных механизмов государственной поддержки, объединяющим социальные и экономические цели. Его реализация оказывает влияние не только на уровень обеспеченности жильем, но и на развитие строительного комплекса, инвестиционную активность и макроэкономическую динамику. В связи с этим исследование эффективности данного инструмента и оценка его долгосрочных эффектов приобретает особую значимость.

Материал и методы исследования

Система бюджетных инструментов государственной поддержки жилищной политики Российской Федерации, в частности механизм субсидирования процентных ставок как механизм реализации целей социально-экономического развития.

Методы исследования. Системный анализ бюджетных инструментов государственной политики, статистический анализ динамики ипотечного кредитования и жилищного строительства, сравнительный анализ различных моделей государственной поддержки ипотеки, метод обобщения и синтеза для формирования выводов и рекомендаций.

Результаты исследования

Указом Президента Российской Федерации № 309 от 7 мая 2024 года определены национальные цели социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную и долгосрочную перспективу, а также система целевых показателей и задач, характеризующих степень их достижения.

На основе данных ориентиров Правительством Российской Федерации сформирован новый комплекс национальных проектов, включающий 20 направлений. Реализация национальных проектов обеспечивается посредством комплекса бюджетных инструментов, включающих как прямые бюджетные расходы, так и косвенные меры государственного стимулирования. При этом каждой национальной цели соответствует совокупность бюджетных инструментов, оказывающих воздействие на соответствующие макроэкономические социальные показатели.

Одной из национальных целей является «Сохранение населения, укрепление здоровья и повышение благополучия людей, поддержка семьи». Ее достижение требует реализации комплекса мер государственной поддержки, направленных на улучшение демографической ситуации, повышение доступности социальной инфраструктуры и создание условий для устойчивого роста качества жизни населения.

Ключевую роль в достижении данной цели играют бюджетные инструменты, включающие как прямые бюджетные расходы, так и налоговые преференции. К числу наиболее значимых механизмов относятся программы поддержки семей с детьми, в том числе материнский (семейный) капитал, субсидирование процентных ставок по программе семейной ипотеки, налоговые вычеты при приобретении жилья, а также финансирование мероприятий в сфере здравоохранения и демографической политики (см. рис. 1).

В 2025 году было выдано свыше 580 тыс. сертификатов на материнский (семейный) капитал, при этом более 1,5 млн семей реализовали свое право на его использование. Наиболее востребованным остается улучшение жилищных условий: свыше 400 тыс. семей направили средства на приобретение или строительство жилья [3]. Это позволяет рассматривать материнский (семейный) капитал не только как социальную меру, но и как фактор стимулирования спроса на рынке недвижимости.

Одним из наиболее масштабных инструментов государственной поддержки является программа семейной ипотеки. Предусматривая субсидирование процентной ставки по ипотечным кредитам для семей с детьми, она направлена на улучшение жилищных условий семей, укрепление института семьи, формирование стимулов к повышению рождаемости и снижению миграционного оттока населения из регионов.

С экономической точки зрения данный инструмент оказывает значительное стимулирующее воздействие на строительный сектор и смежные отрасли. Развитие ипотечного кредитования способствует росту инвестиций в основной капитал и увеличению объемов жилищного строительства.

В сентябре 2025 года общий объем выданной ипотеки составил 404 млрд руб., из которых 313 млрд руб. пришлось на льготные программы, а 271 млрд руб. – на семейную ипотеку (67,1% от общего объема) [4].

Таким образом, семейная ипотека выступает основным каналом ипотечного кредитования на рынке жилья, формируя устойчивый спрос на первичное жилье и стимулируя развитие как многоквартирного, так и индивидуального жилищного строительства [5].

В период 2018–2025 гг. программы льготной и семейной ипотеки обеспечивали устойчивый рост ипотечного кредитования и ввода жилья, что подтверждается данными рис. 1. Доля льготных программ, включая семейную, в структуре ипотечных кредитов в отдельные периоды

превышала 70–80%, что позволяло сглаживать колебания рыночной ипотеки и поддерживать инвестиционную активность в условиях ужесточения денежно-кредитной политики. Указанная динамика подтверждает, что механизмы субсидируемого ипотечного кредитования способствуют не только повышению доступности жилья, но и стимулируют рост инвестиций и расширение строительной активности.

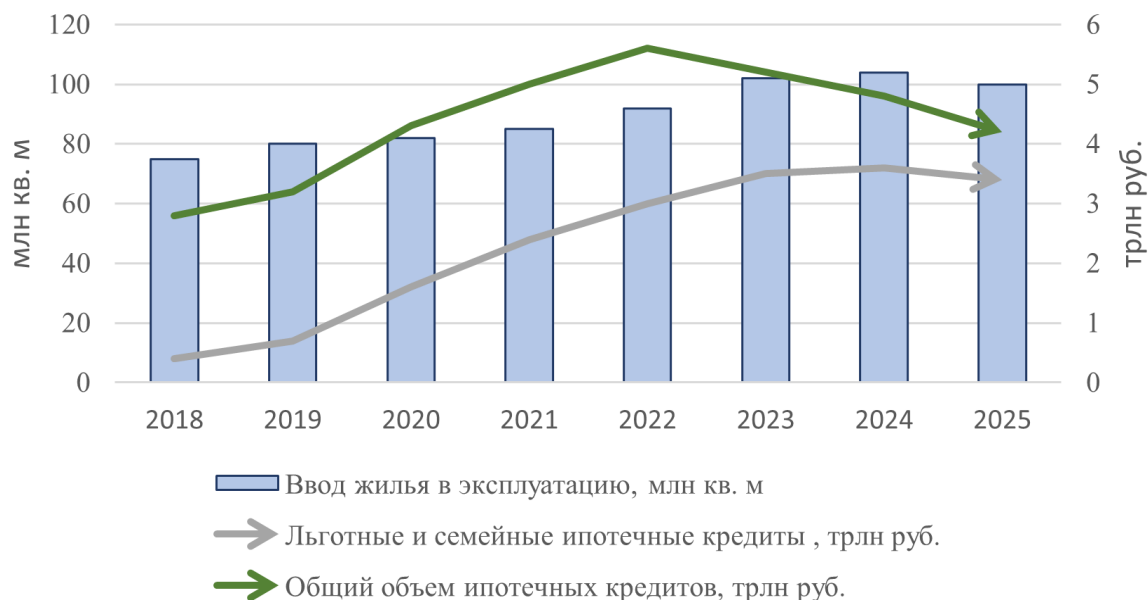


Рис. 1. Динамика объемов ипотечного кредитования и жилищного строительства в Российской Федерации в 2018–2025 гг.

Вместе с тем применение данного инструмента сопровождается рядом противоречивых эффектов. Повышенный спрос на жилье, поддерживаемый льготными ставками, привел к значительному росту цен на первичном рынке недвижимости.

Количественная оценка влияния государственных программ льготного ипотечного кредитования (см. рис. 2) показывает, что увеличение доли льготных и семейных ипотечных кредитов с примерно 10–15% в начале действия программ до порядка 70–80% к 2024–2025 годам сопровождалось заметным ростом индекса цен на жилье, опережающим динамику накопленной инфляции. Согласно оценкам Счетной палаты, снижение средневзвешенной ипотечной ставки по кредитам на первичном рынке на 1 п.п. в условиях действия льготных программ сопровождается увеличением реальных цен на жилье в диапазоне 0,9–2% [8].

Это означает, что удешевление заемных средств трансформируется не только в рост доступности кредитования, но и в повышение стоимости жилья. Следствием такого эффекта являются снижение фактической доступности жилья для домохозяйств, не имеющих возможности воспользоваться льготными программами, усиление дисбаланса между первичным и вторичным рынками.

Анализ реализации механизма субсидирования процентной ставки в рамках программы семейной ипотеки позволяет сделать вывод о двойственном характере его воздействия. С одной стороны, обеспечивает рост инвестиций и строительной активности, увеличение обеспеченности населения жильем, улучшение жилищных условий семей, стимулирование демографического роста. С другой стороны, формирует значимое ценовое давление на рынке жилья, снижает долгосрочную доступность жилья для отдельных групп населения, усиливает риск социально-экономических диспропорций.

В этих условиях дальнейшее развитие программы должно быть направлено на переход от унифицированной модели субсидирования к более гибкой системе, учитывающей различия социально-экономическом положении заемщиков. Одним из ключевых направлений реформирования является внедрение дифференцированного подхода к установлению процентных ставок (см. «табл. 1»).



Рис. 2. Взаимосвязь доли льготных ипотечных программ и динамики цен на жилье в Российской Федерации в 2018–2025 гг.

Дифференциация по доходам позволяет повысить адресность государственной поддержки, направляя бюджетные ресурсы в пользу домохозяйств с низким и средним уровнем доходов, тогда как учет количества детей обеспечивает достижение демографических целей. В этой связи наиболее эффективным представляется комбинированный подход, предполагающий дифференциацию условий ипотечного кредитования одновременно по уровню доходов и количеству детей.

Таблица 1

Сравнительный анализ подходов к дифференциации семейной ипотеки

Критерий	Дифференциация по доходам	Дифференциация по количеству детей	Комбинированный подход
Цель	Экономическая эффективность	Демографическая политика	Экономическая эффективность + Демографическая политика
Адресность поддержки	Высокая	Низкая	Высокая
Стимулирование рождаемости	Ограниченное	Высокое	Высокое
Риск неэффективных расходов	Низкий	Высокий	Средний
Влияние на рынок жилья	Снижение перегрева	Рост спроса	Сбалансированное
Социальная направленность	Средняя	Высокая	Высокая
Итоговая эффективность	Средняя	Средняя	Высокая

Источник: составлено автором

В рамках предлагаемой модели совершенствования программы семейной ипотеки целесообразно сохранение базовой процентной ставки на уровне 6% годовых в качестве ориентирующего параметра государственной поддержки. Данный уровень ставки сформирован с учетом необходимости обеспечения доступности ипотечного кредитования для широкого круга домохозяйств при одновременном ограничении чрезмерной нагрузки на федеральный бюджет.

В частности, для домохозяйств с уровнем дохода ниже медианного и наличием двух и более детей ставка может быть установлена на уровне 3,5% годовых как для наиболее социально уязвимой категории заемщиков. Для аналогичных домохозяйств с одним ребенком ставка может составлять 4,5%.

Для домохозяйств со средним уровнем доходов предлагается установить ставку на уровне 5% при наличии двух и более детей и 6% — при наличии одного ребенка, что соответствует базовому уровню программы.

Для домохозяйств с уровнем доходов выше среднего целесообразно ограничить применение льготной ставки, установив ее на уровне 7–9% годовых.

В настоящее время рассматриваются предложения по ужесточению параметров программы, включая повышение процентной ставки до уровня 10–12% для семей с одним ребенком. Данный подход направлен на ограничение избыточного спроса и снижение бюджетной нагрузки, однако его применение в универсальном виде может привести к снижению доступности жилья для значительной части населения. В этой связи целесообразно использовать повышенные ставки не как базовый элемент программы, а как инструмент дифференциации, применяемый преимущественно для домохозяйств с высоким уровнем доходов, а также в случаях приобретения жилья вне целей улучшения жилищных условий.

Оценка экономического эффекта внедрения дифференцированной модели свидетельствует о ее высокой потенциальной эффективности. В действующей модели, по оценкам, до 25–30% бюджетных расходов на субсидирование процентных ставок приходится на домохозяйства со средним и высоким уровнем доходов. С учетом общего объема бюджетных расходов на программу семейной ипотеки, оцениваемую в несколько сотен миллиардов рублей ежегодно, перераспределение данной доли позволяет обеспечить потенциальную экономию бюджетных средств на уровне порядка 150–200 млрд руб. в год.

Социальный эффект дифференцированной модели выражается в повышении адресности государственной поддержки. Доля домохозяйств с низким уровнем дохода среди получателей льготной ипотеки может увеличиться до 60–70%, что способствует снижению социального неравенства и повышению доступности жилья. Дополнительно усиление поддержки семей с двумя и более детьми может привести к увеличению суммарного коэффициента рождаемости среднесрочной перспективе.

Заключение

Таким образом, внедрение дифференцированной модели процентных ставок, основанной на сочетании социальной направленности и экономической эффективности, позволяет обеспечить более рациональное использование бюджетных ресурсов, снизить макроэкономические риски и повысить вклад программы семейной ипотеки в достижение целей устойчивого социально-экономического развития.

Важным направлением также является совершенствование механизма определения лимитов ипотечного кредитования. Фиксированные лимиты (6–12 млн руб.) не учитывают региональную дифференциацию цен на жилье. В этой связи целесообразно их привязать к медианной стоимости жилья в регионе с учетом нормативной обеспеченности (например, 50–60 кв. м на домохозяйство). Это позволит повысить доступность жилья в малых и средних городах и увеличить объем ввода жилья в таких регионах.

Существенное значение имеет ограничение спекулятивного спроса. По оценкам, до 20–30% льготных ипотечных кредитов используется в инвестиционных целях. В этой связи целесообразно введение ограничения на перепродажу жилья, приобретенного использованием государственной поддержки, в течение 3 лет, а также применение штрафных механизмов в случае нарушения условий. Это позволит снизить инвестиционный спрос и стабилизировать рост цен на рынке жилья.

Дополнительным направлением является применение механизмов антикризисного регулирования рынка недвижимости. В случае превышения темпов роста цен на жилье над инфляцией более чем на 10% целесообразно временное снижение уровня субсидирования, увеличение первоначального взноса и ограничение объемов льготного кредитования. Это позволит снизить волатильность рынка и предотвратить формирование ценовых пузырей.

Таким образом, реализация предложенных мер позволит обеспечить переход от модели массового стимулирования спроса к сбалансированной системе, ориентированной на повышение адресности государственной поддержки, развитие предложения жилья и снижение макроэкономических рисков. В долгосрочной перспективе это обеспечит повышение эффективности бюджетных расходов и усиление их вклада в достижение целей устойчивого развития.

Литература

1. Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2024 г. N 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2024. – № 20. – Ст. 2584.
2. Постановлением Правительства Российской Федерации от 31 октября 2018 г. N 1288 «Об организации проектной деятельности в Правительстве Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2018. – № 45. – Ст. 6947.
3. Итоги реализации национального проекта «Семья» в 2025 году // Немский муниципальный округ пгт.Нема Кировская область. – 2026. – URL: https://nemskij-r43.gosweb.gosuslugi.ru/deyatelnost/napravleniya-deyatelnosti/ekonomika/ano-natsionalnye-prioritety/novosti_1427.html (дата обращения: 01.03.2026).
4. «Действенная мера поддержки». Итоги на российском рынке ипотеки в 2025 году // Информер. – URL : <https://ruinformer.com/page/dejstvennaja-mera-podderzhki-itogi-na-rossijskom-rynke-ipoteki-v-2025-godu> (дата обращения: 01.03.2026).
5. Домклик: объем выдач ипотеки на ИЖС вырос в 4 раза к началу года // Индикаторы рынка недвижимости. – URL : <https://www.irn.ru/news/159906-domklik-obem-vydach-ipoteki-na-izhs-vyros-v-4-raza.html> (дата обращения: 01.03.2026).
6. Россияне постепенно возвращаются к рыночной ипотеке, а льготная бьет рекорды // Домклик. – URL : https://blog.domclick.ru/novosti/post/rossiyane-postepenno-vozvrashayutsya-k-rynochnoj-ipoteke-a-lgotnaya-bet-rekordy-analitika-domklik?utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F (дата обращения: 02.03.2026).
7. Почти 90% льготных ипотечных кредитов выдается по программе «Семейной ипотеки» // Индикаторы рынка недвижимости. – URL : <https://www.irn.ru/news/159648-pochti-90-lgotnyh-ipotechnyh-kreditov-vydaetsya-po.html> (дата обращения: 02.03.2026).
8. Счетная палата: цены на новостройки выросли из-за льготной ипотеки // Индикаторы рынка недвижимости. – URL : <https://www.irn.ru/news/158051-schetnaya-palata-tseny-na-novostroyki-vyrosli-iz.html> (дата обращения: 10.03.2026).
9. Городнова Н.В. Направления и меры государственной поддержки системы ипотечного кредитования // Финансы и кредит. 2011. № 29. С. 2-8. EDN: NXNYSN.
10. Солонина С.В., Малашенко Н.Л. Государственная поддержка ипотечного кредитования: преимущества и недостатки, пути совершенствования // Фундаментальные исследования. 2021. № 4. С. 83-90. DOI: 10.17513/fr.43005 EDN: DVWJIR.