

Итоги 2024 и перспективы рынка ипотеки в 2025 году

—
Подготовлено для форума «Просто капитал» ПСБ

Март 2025

Frank RG – ключевой игрок на рынке банковской аналитики и консалтинга

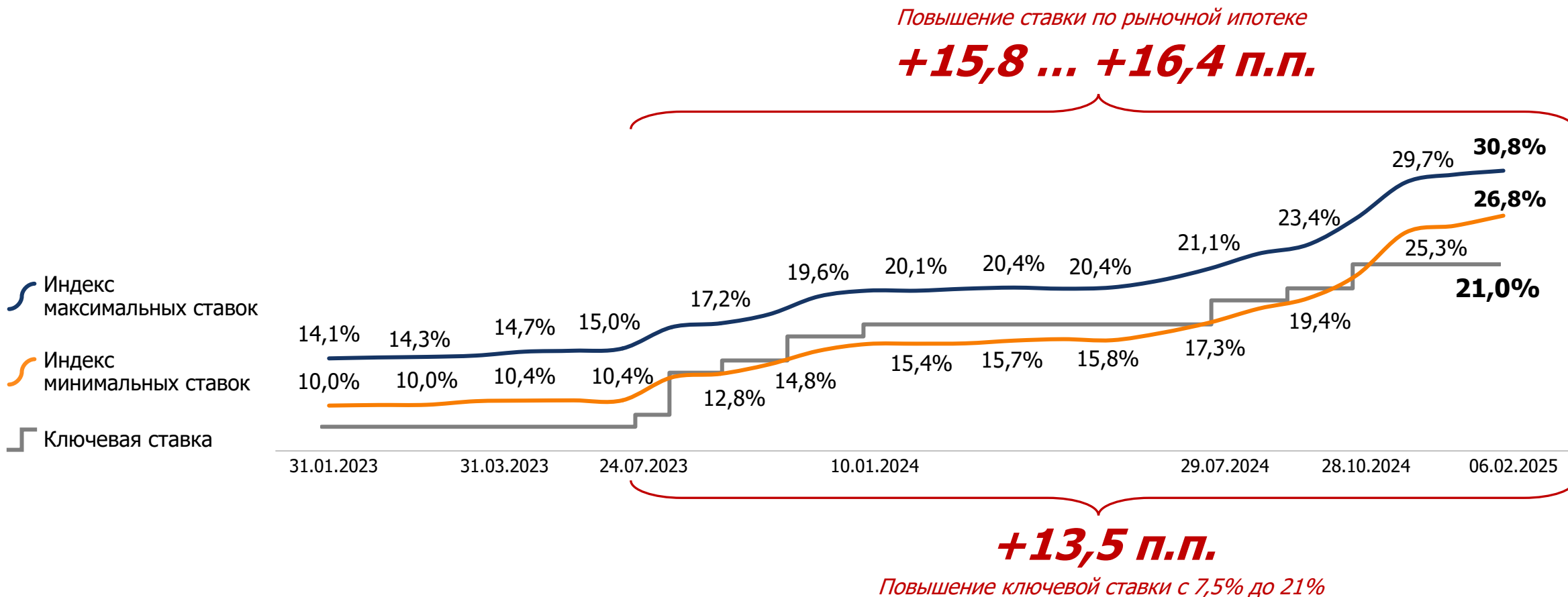
FRANK RG

- Исследовательская и консалтинговая компания, специализирующаяся на рынке финансовых услуг
- Мы изучаем банковский рынок с 2008 года
- Суммарная доля рынка клиентов Frank RG – более 95% банковской розницы
- Из 20 крупнейших банков, 19 – клиенты Frank RG
- №70 в рейтинге крупнейших консалтинговых компании России, по версии RaEx
- Премии Frank Award банкиры называют банковским «Оскаром»



В 2024 году рынок ипотеки формировали **два фактора:** во-первых, рост ключевой и рыночной ставок...

Динамика индекса минимальных и максимальных ставок предложения по рыночным программам на первичном и вторичном рынках, 01.2023-02.2025 гг., %



...ВО-ВТОРЫХ, сокращение льготных ипотечных программ

☰

Коммерсантъ

👁

4К

🕒

1 мин.

📖

➦

Потребительский рынок

22.03.2024, 16:38

ЦБ выступил за завершение льготной ипотеки летом 2024 года

Председатель Банка России Эльвира Набиуллина на [пресс-конференции](#) рассказала, что массовая льготная ипотека должна закончиться летом 2024 года и больше не возобновляться. По ее словам, регулятор продолжит поддерживать адресные программы, в том числе семейную ипотеку.

«Адресные программы, в том числе семейную ипотеку, мы всегда поддерживали. Но прерогатива здесь за правительством, как будут эти льготные программы сконструированы», — сказала госпожа Набиуллина. Она отметила, что Центробанк будет учитывать объемы кредитования при принятии решения по ключевой ставке.

Глава Центробанка также заявила, что регулятор не поддерживает идею согласовывать решения по лимитам ипотеки с Минстроем. По ее словам, это противоречит статусу Банка России и его полномочиям в рамках банковского урегулирования. Она также отметила, что в случае, если предложенные ЦБ решения по макропруденциальным лимитам ипотеки не будут поддержаны, то регулятор будет пользоваться надбавками.

FRANK MEDIA

О редакции ⋮

Минфин поддержал завершение всех программ льготной ипотеки в 2024 году

16.04.2024, 08:16 Юлия Елисеева

Поделиться ➦

Министерство выступило за окончание всех льготных госпрограмм, кроме семейной и региональной ипотеки

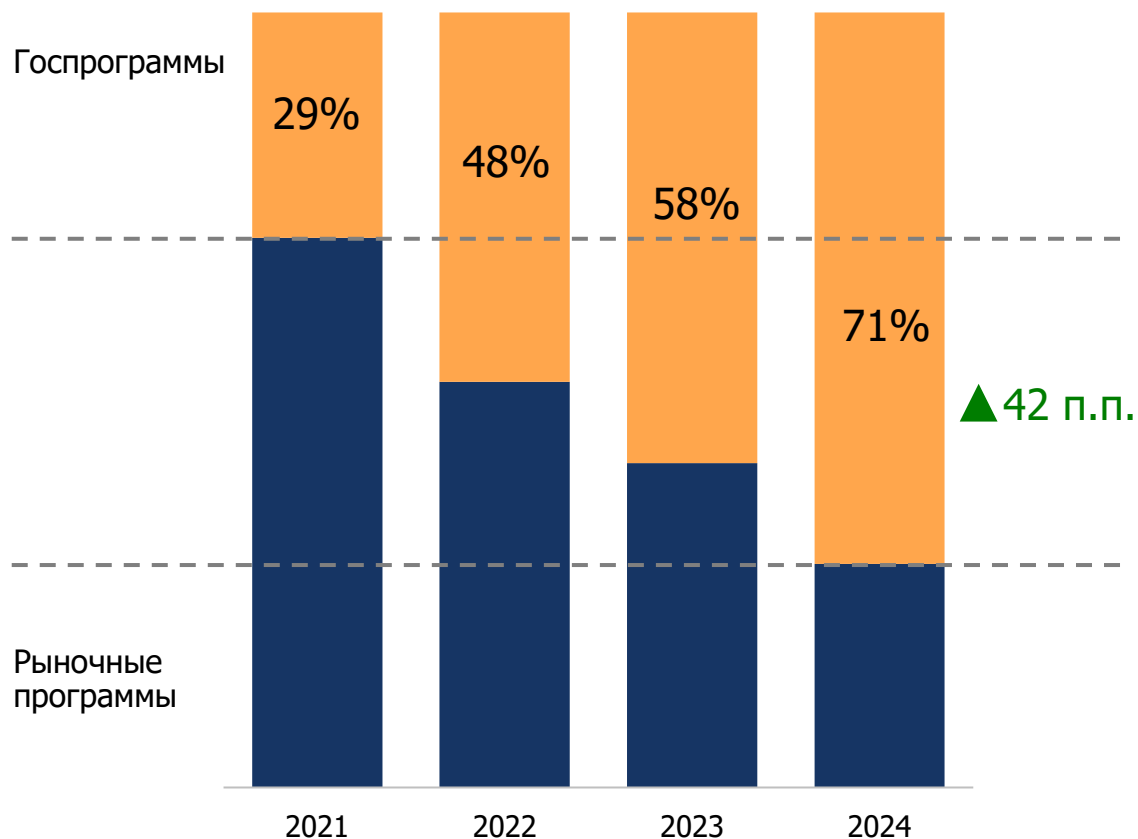
Минфин выступил за завершение ИТ-ипотеки и льготной программы под 8% в 2024 году, [пишут](#) "Известия" со ссылкой на директора департамента финансовой политики Минфина Алексея Яковлева. Продлена до 2030 года будет только семейная ипотека, ранее такое поручение давал президент Владимир Путин. Кроме того до 2030 года будут действовать региональные программы.

Сколько будут действовать программы льготной ипотеки

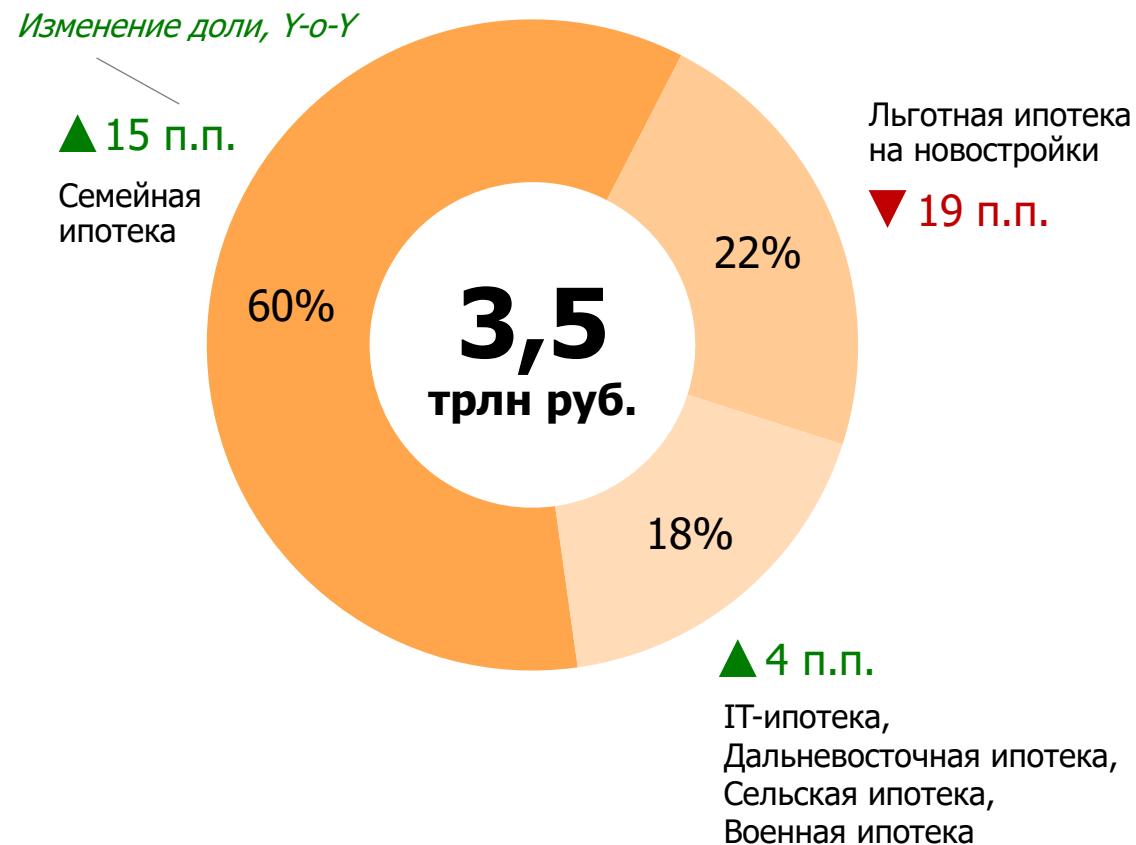
| Программа | Ставка | Срок действия |
|-------------------------|--------|-------------------------|
| Льготная ипотека | До 8% | До 1 июля 2024 года |
| Семейная ипотека | До 6% | До 2030 года |
| ИТ-ипотека | До 5% | До 31 декабря 2024 года |
| Сельская ипотека | До 3% | Бессрочно |
| Дальневосточная ипотека | До 2% | До 31 декабря 2030 года |

Высокая ключевая ставка сделала невостребованной рыночную ипотеку: льготные программы заняли 71% выдач

Выдачи и доля госпрограмм, 2021-2024 гг., %

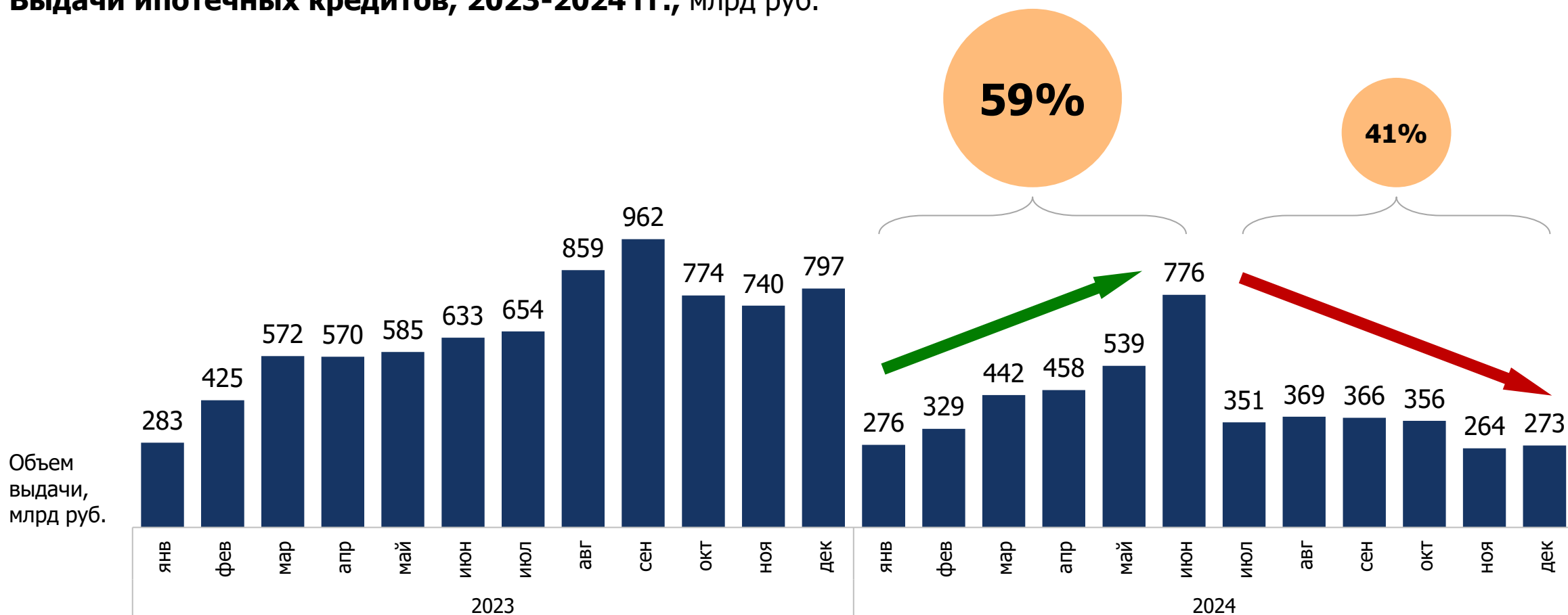


Структура госпрограмм за 2024 год, %



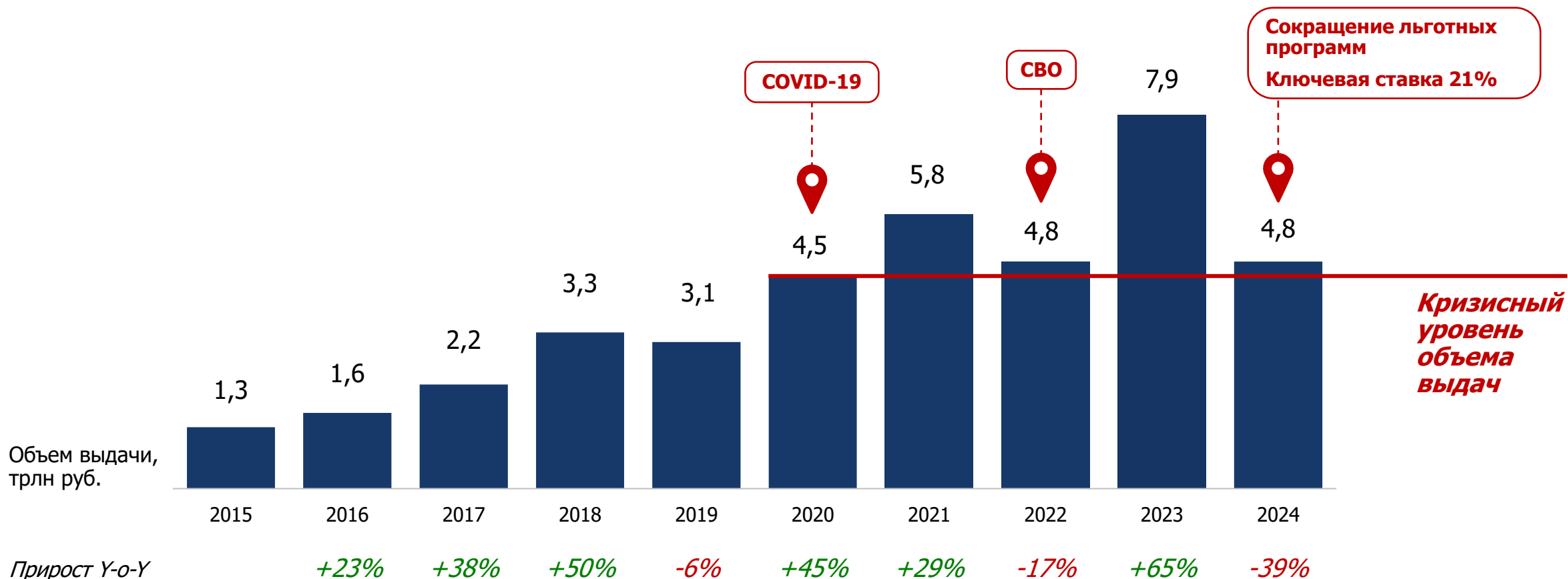
Почти 2/3 выдач пришлись на первое полугодие 2024 года, как результат ажиотажа перед отменой льготной программ

Выдачи ипотечных кредитов, 2023-2024 гг., млрд руб.



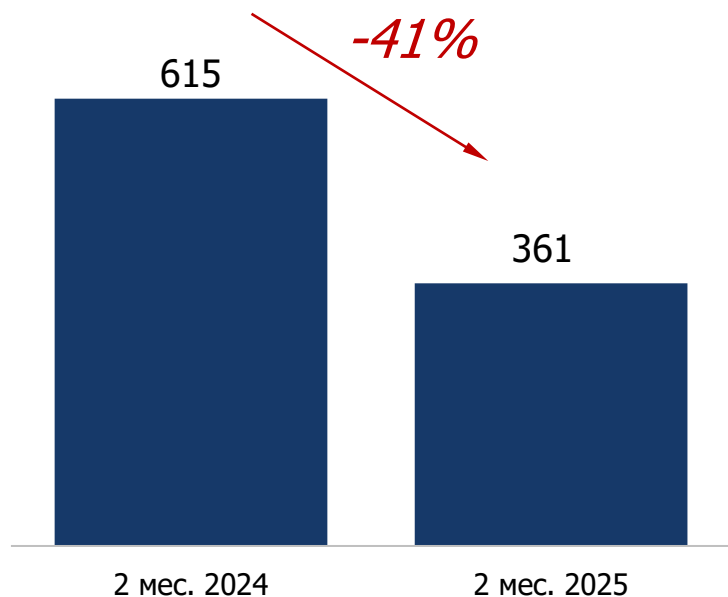
В 2020-2024 годах эмпирически сформировался кризисный уровень объема выданной ипотеки: 4,5-4,8 трлн рублей

Выдачи ипотечных кредитов, 2015-2024 гг., трлн руб.

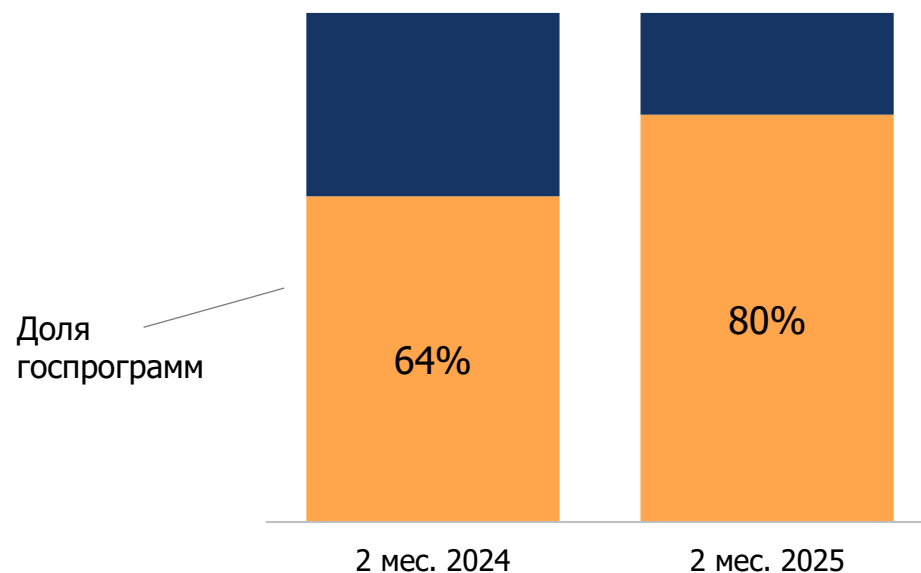


В январе-феврале 2025 года выдачи сократились на 41% к аналогичному периоду 2024 года, подавляющая доля приходится на госпрограммы

Выдачи ипотечных кредитов, январь-февраль 2024-2025 г., млрд руб.



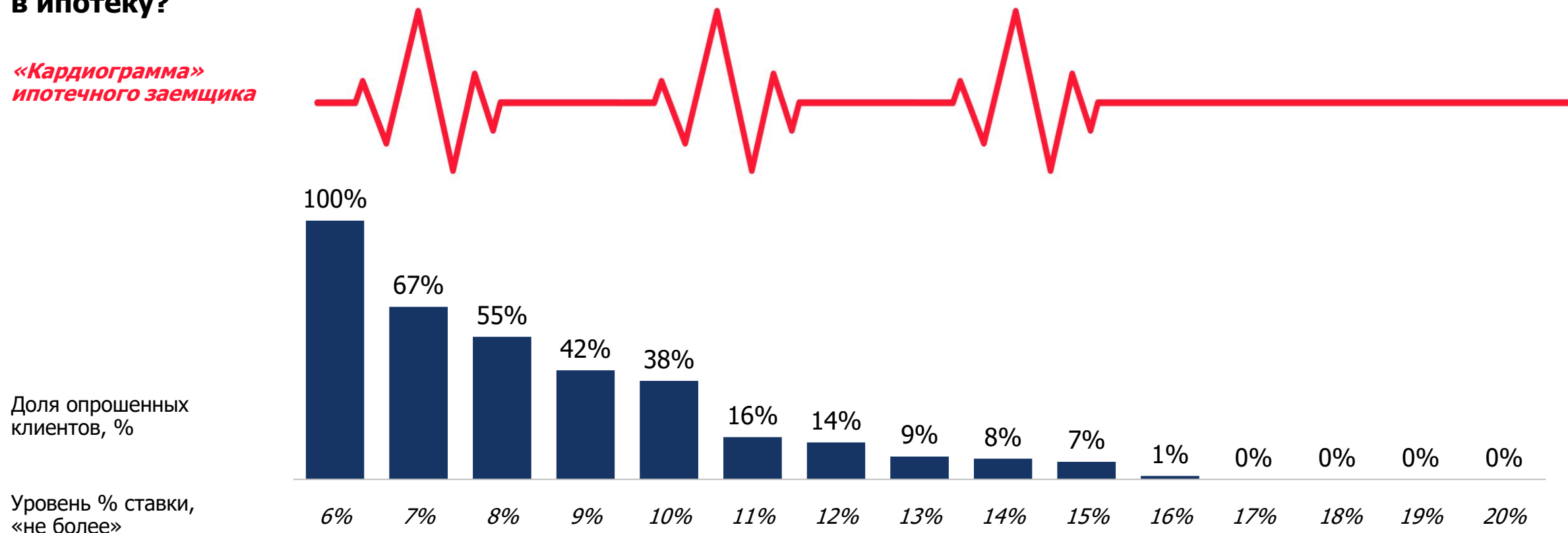
Структура выданных ипотечных кредитов, январь-февраль 2024-2025 г., %



Ставка, превышающая 16%, для клиентов является заградительной

Какой максимальный уровень процентной ставки был бы приемлем для Вас для приобретения жилья в ипотеку?

«Кардиограмма»
ипотечного заемщика



Кто берет рыночную ипотеку сегодня?



На текущий момент при текущих ставках основная масса клиентов, согласно нашей статистике, это те, у кого **большой первоначальный взнос**: от продажи недвижимости, от бизнеса, накопления. То есть больше 50% сделок у нас – это ипотека с ПВ больше 50%.

Из экспертного интервью
с застройщиков



Я вижу, что в большей степени люди, которые берут кредит под такие ставки, это именно те, которым **нужно решить жилищный вопрос здесь и сейчас**. То есть разъехаться, переехать, улучшить жилищные условия, которые надеются, возможно, на рефинансирование в дальнейшем.

Из экспертного интервью
с представителем банка

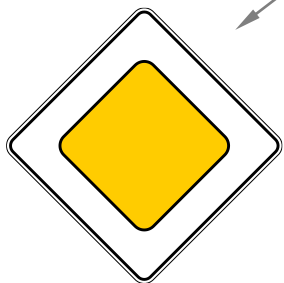


Сейчас многие берут ипотеку под **фактором страха**, когда завтра будет еще хуже. Люди начали запасаться. И второй фактор – это унижение. Смотри, Вася смог. А ты чего, не можешь, что ли?

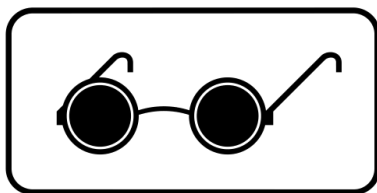
Из экспертного интервью
с представителем банка

В условиях роста ставок по рыночным программам банки и застройщики используют альтернативные решения для повышения спроса на недвижимость

Ипотечные программы, позволяющие снизить платеж



Госпрограммы



Госпрограммы +
субсидия от партнера



Субсидированные
партнерские
программы

Как их видит Центральный Банк

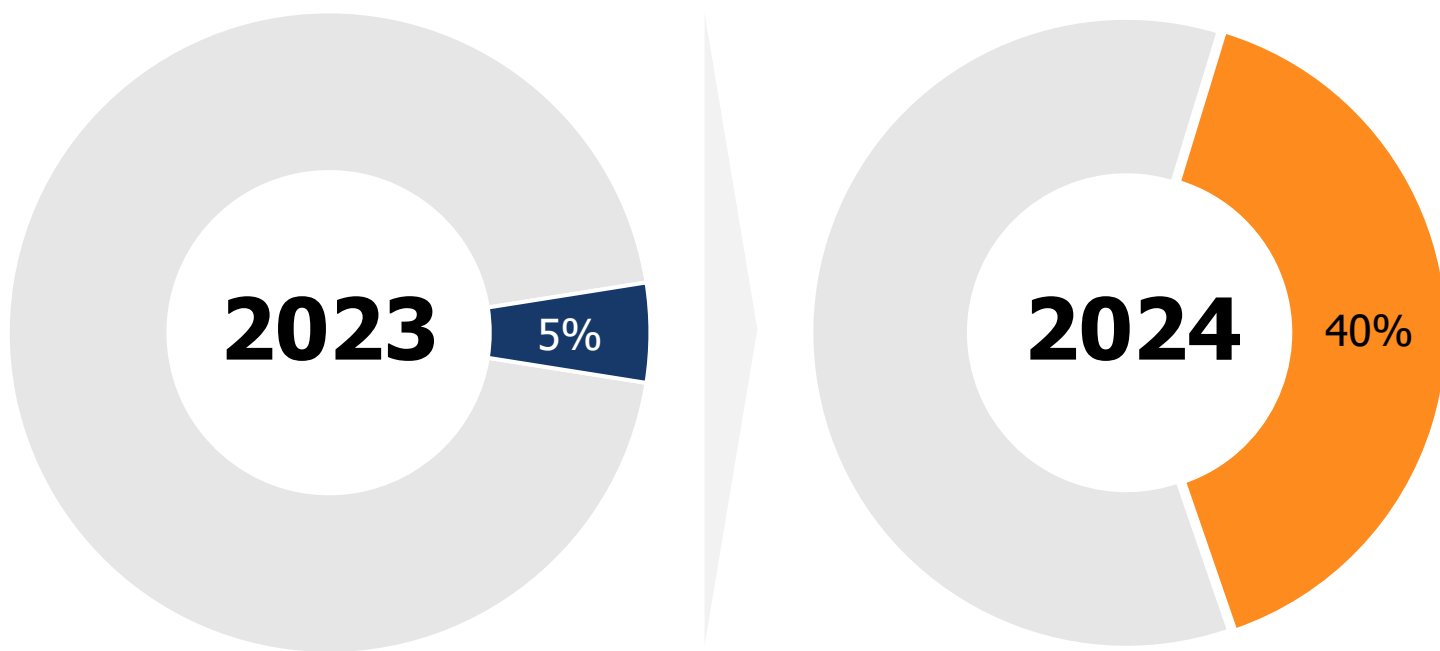


Рассрочка



Рост популярности рассрочек обратил на себя внимание регулятора: ЦБ готовится к регулированию рассрочки

Доля рассрочки в структуре продаж застройщиков на рынке Москвы, %

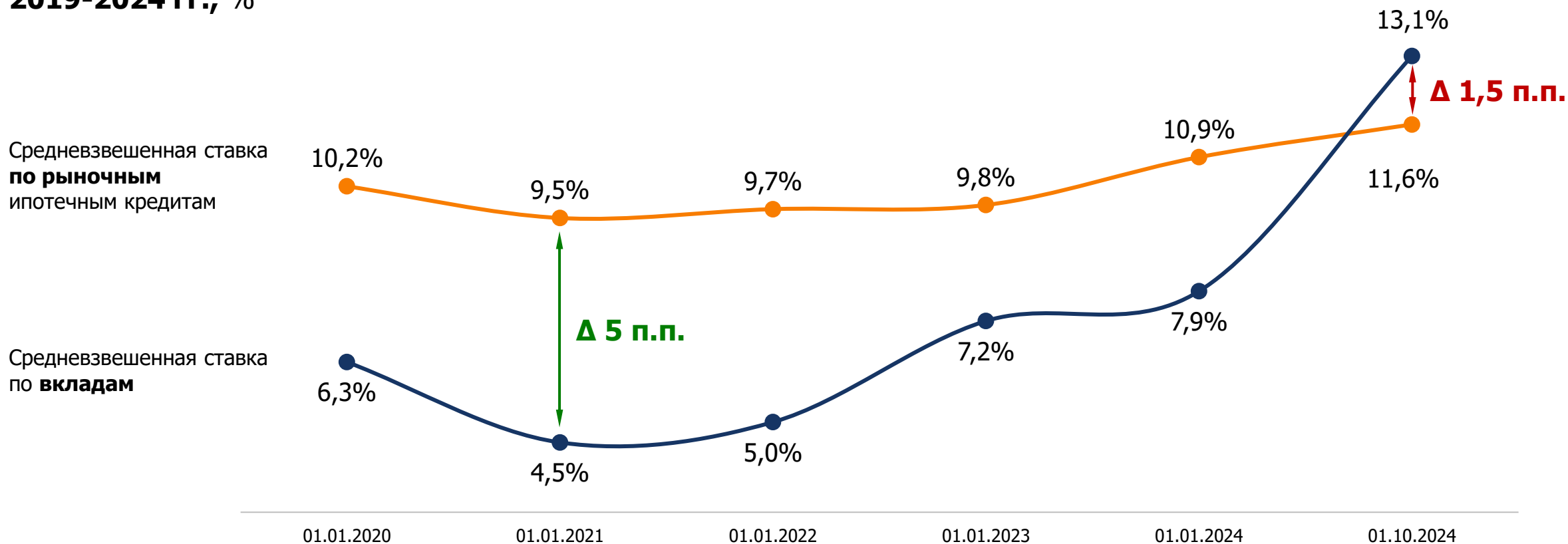


Основные риски рассрочки на рынке недвижимости:

- **Рост долговой нагрузки**, которая не отображается в кредитной истории и может привести к неправильной оценке кредитоспособности заемщика
- **Отсутствие прозрачности правил** продажи объектов в рассрочку
- **Кредитные риски для застройщиков** из-за более низкой наполняемости эскроу-счетов

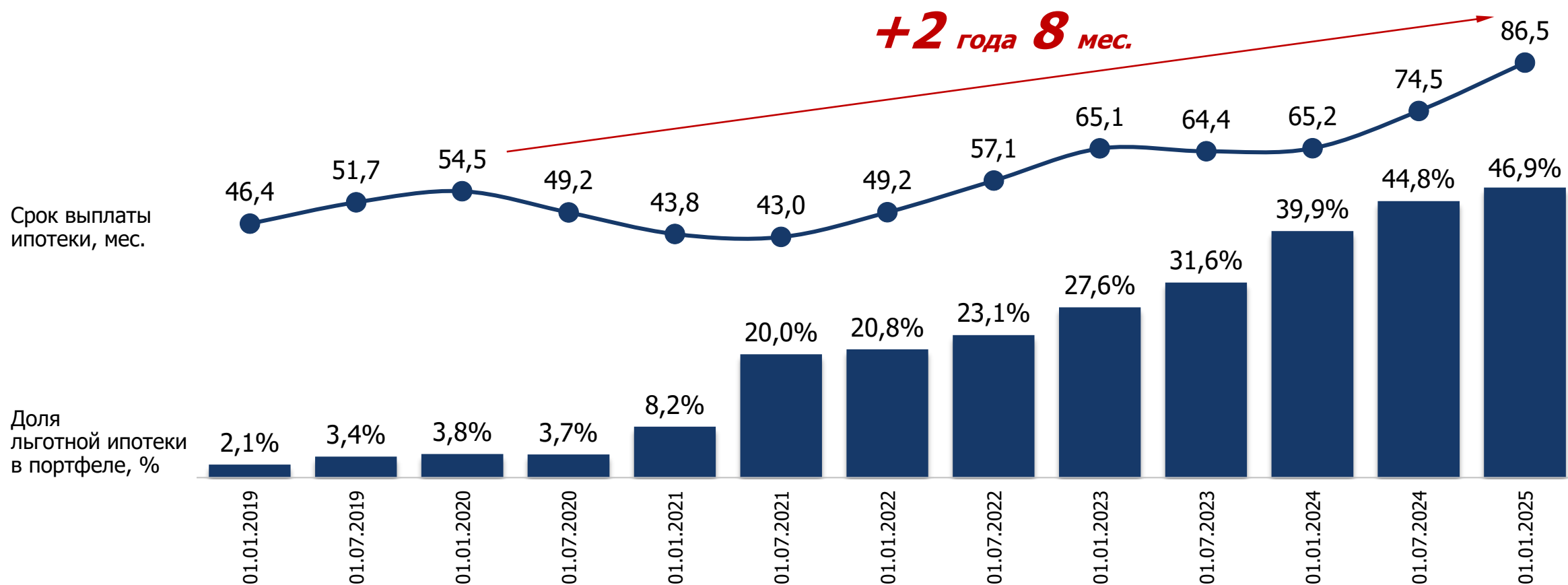
Сложившаяся ситуация стала вызовом для банковской бизнес-модели: стоимость денег превысила доходность ипотечного портфеля...

Динамика средней ставки по срочным вкладам и портфельной ставки по рыночной ипотеке, 2019-2024 гг., %



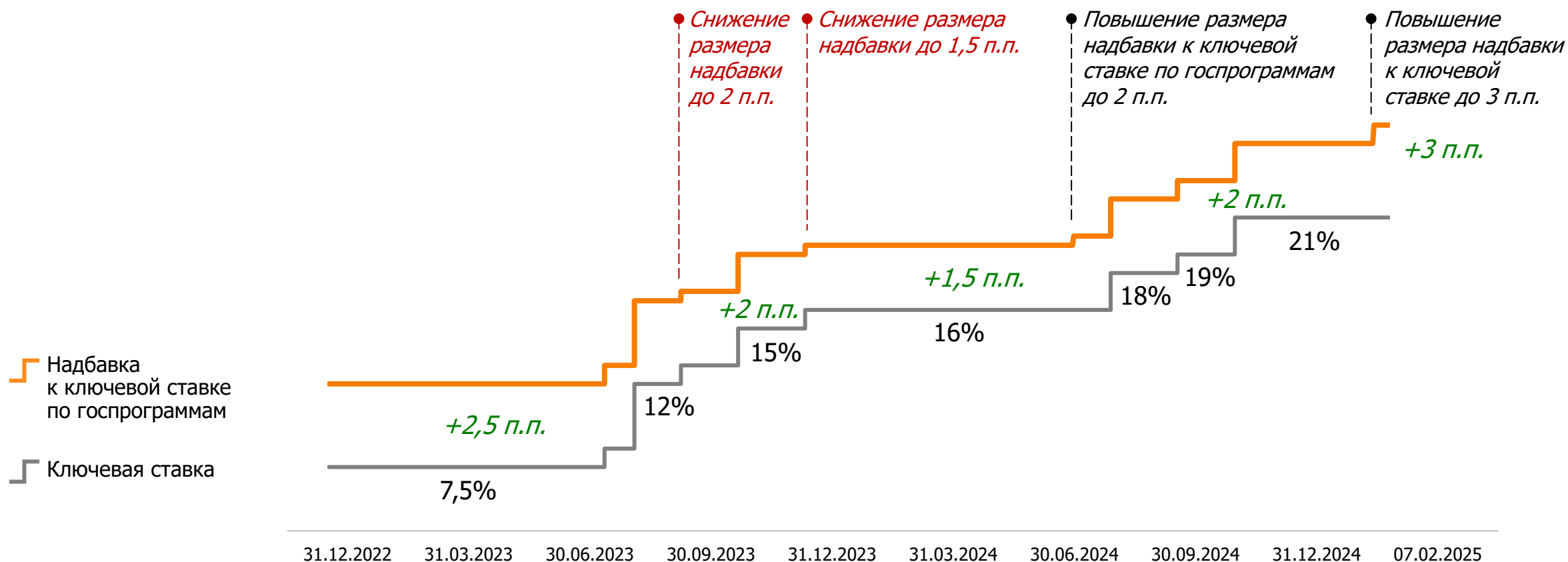
...а срок выплаты ипотеки растет – при низких ставках у клиента нет мотивации быстро гасить кредит

Срок выплаты ипотеки и доля госпрограмм в ипотечном портфеле, 2019-2024 гг., мес.



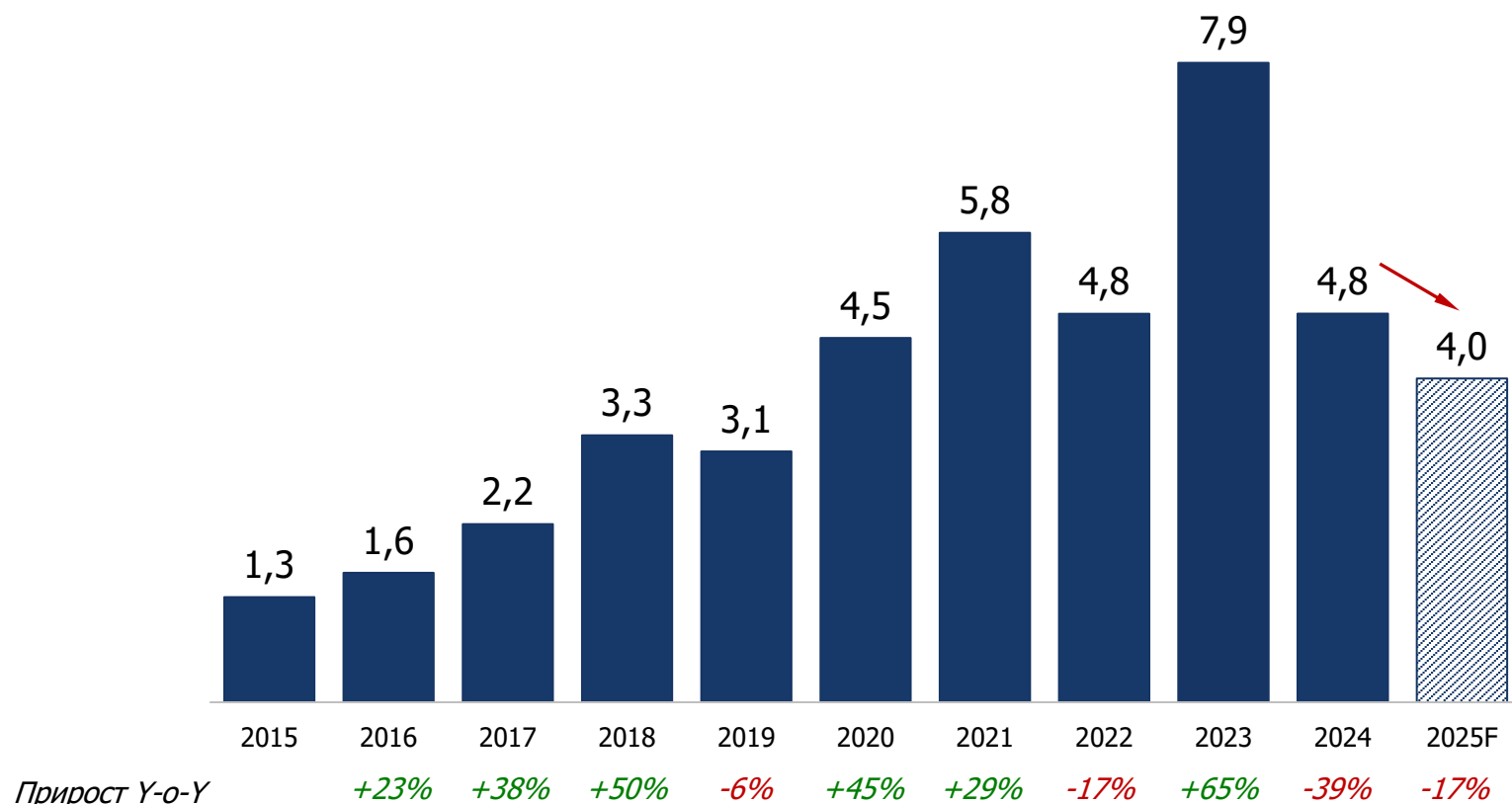
Немного смягчает давление на бизнес-модель банков изменение возмещения от Минфина госпрограммам

Доходность банков по ипотечным государственным программам, %



В 2025 году объем выдачи продолжит снижаться и по прогнозу Frank RG составит 4 трлн рублей

Выдачи ипотечных кредитов, 2015-2025 гг., трлн руб.



Факторы, влияющие на рынок в 2025 году:

- **Высокий уровень ключевой ставки:** удержание ставок по рыночным ипотечным программам на заградительном уровне
- **Продление госпрограмм:** Семейная ипотека, IT-ипотека, Дальневосточная и Арктическая ипотека, Сельская ипотека, Военная ипотека
- **Ипотечный стандарт:** фиксирование принципов условий договора по ипотеке (минимизация высокорисковых схем ипотечного кредитования)

Кризисы проходят, а недвижимость – навсегда!



Остались вопросы – напишите мне



Ольга Филиппова

Старший проектный лидер **Frank RG**,
Руководитель проекта «Ипотека»

+7-962-945-9045

filippova@frankrg.com

