

Обзор рынка ипотеки

—
Подготовлено для сессии ПСБ «Девелопмент 2025: рост благодаря и вопреки, есть ли решение?»

Frank RG – ключевой игрок на рынке банковской аналитики и консалтинга

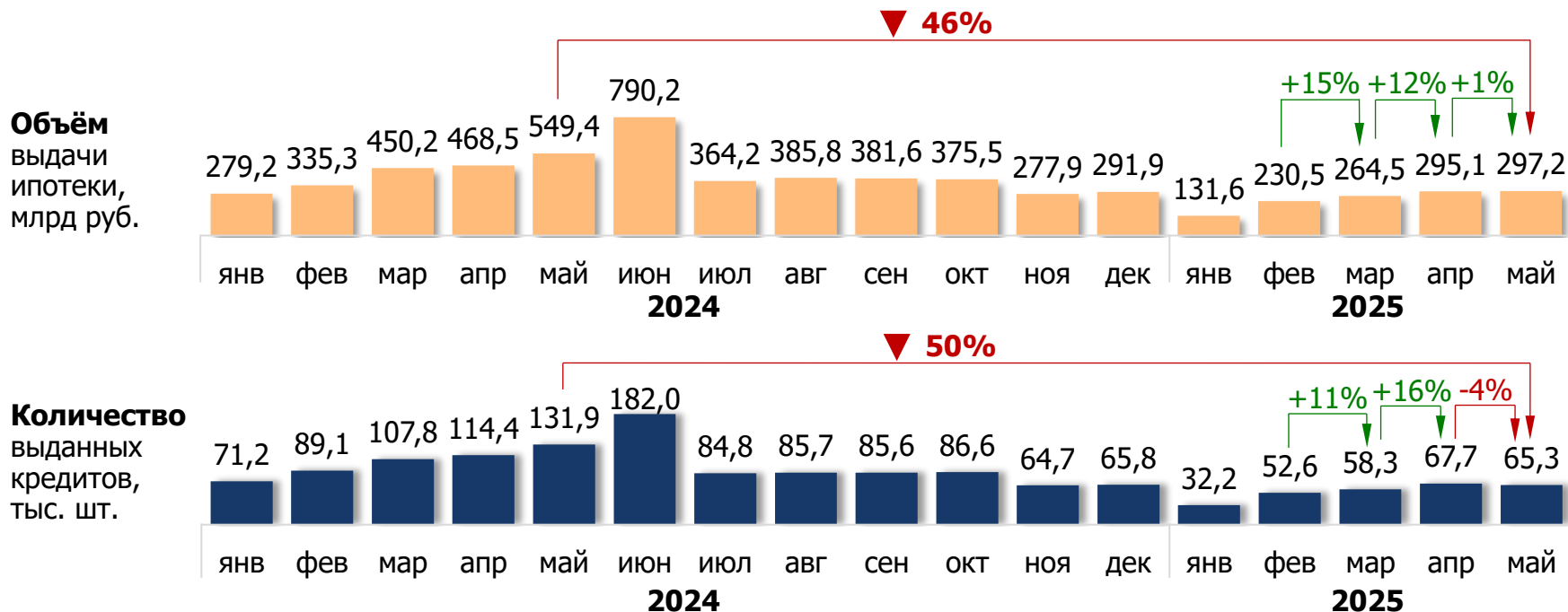
FRANK RG

- 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
- №61 в рейтинге крупнейших консалтинговых компаний России, по версии RaEx
- Премии Frank Award банкиры называют банковским «Оскаром»



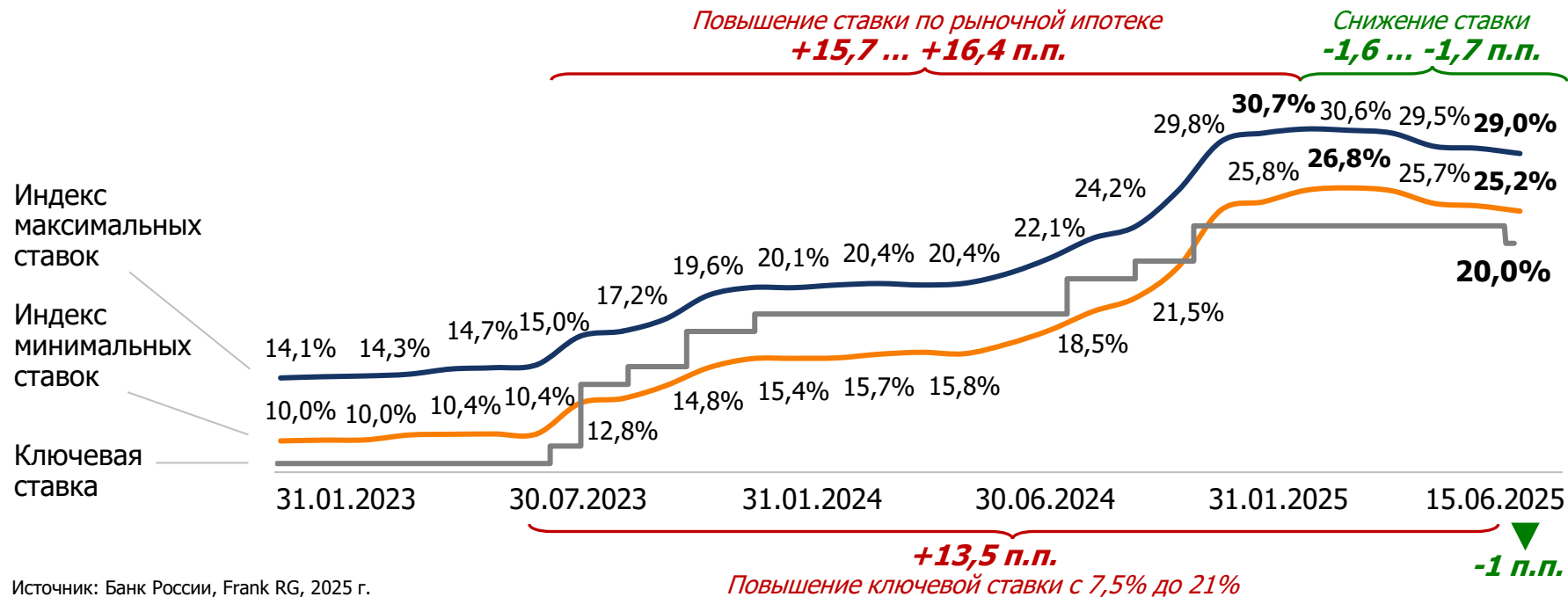
В 2025 году объём выдачи ипотеки начал постепенно нарастать, однако все ещё отстаёт от объёмов прошлого года

Динамика объёма и количества выдачи ипотеки, 01.2024-05.2025 гг., млрд руб. и тыс. шт.



Начало оттепели на рынке ипотеки обусловлено, во-первых, снижением ставок по рыночным программам...

Динамика ключевой ставки, индекса минимальных и максимальных ставок предложения по рыночным программам на первичном и вторичном рынках, 01.2023-06.2025 гг., %



...во-вторых, распространением «Семейной ипотеки» на вторичный рынок

14.03.2025, 18:20 • [Ипотека](#)

[Поделиться](#)

«Семейную ипотеку» распространят на вторичный рынок

Этой программой смогут воспользоваться жители городов с низким уровнем жилищного строительства

[Ангелина Румянцева](#)

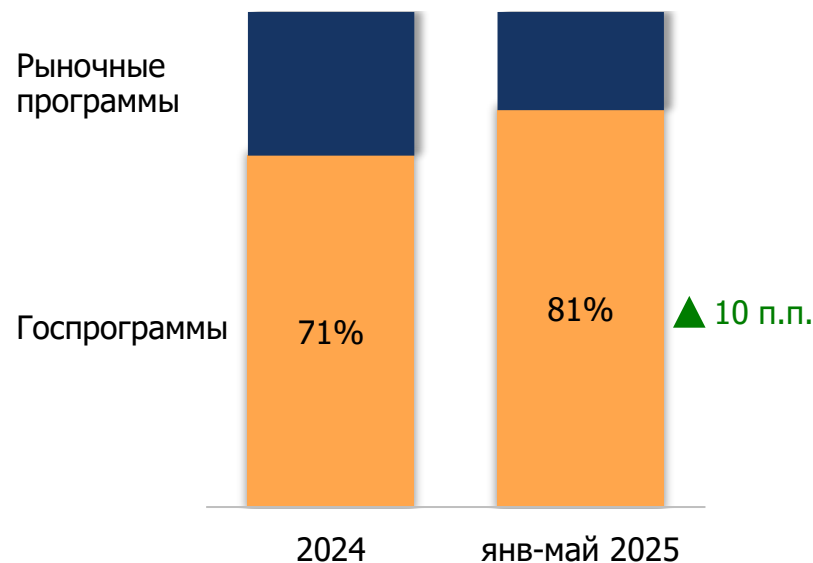
С апреля 2025 года оформить «Семейную ипотеку» станет возможным на вторичное жилье, но только в тех городах, где ведется строительство не больше двух домов, говорится в сообщении Министерства финансов.

«Это важное решение, которое направлено на улучшение жилищных условий российских семей, проживающих в населенных пунктах, где практически не строится новое жилье. Таким образом мы продолжаем совершенствовать «Семейную ипотеку», делая эту меру поддержки адресной», – пояснил заместитель министра финансов РФ Иван Чебесков.

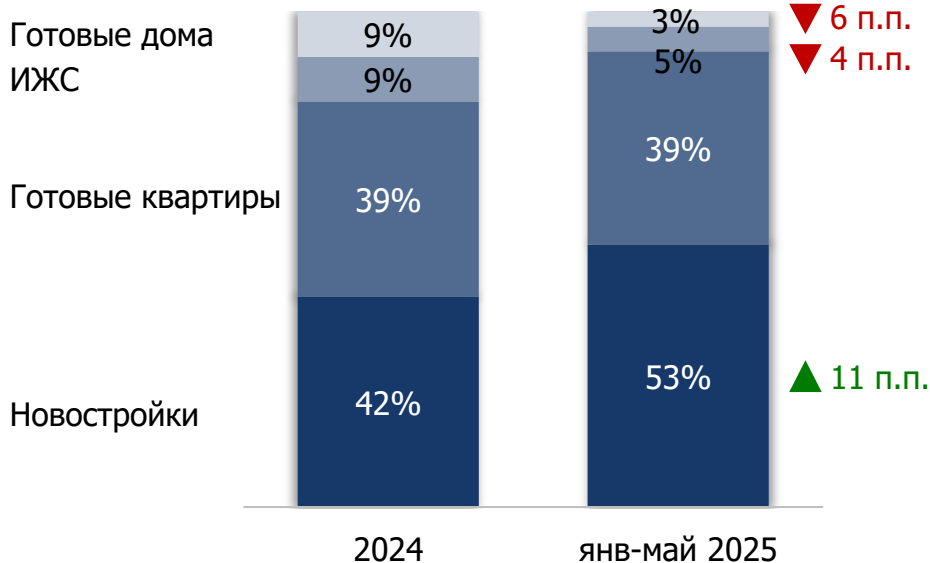
Воспользоваться этой услугой смогут семьи, имеющие ребенка в возрасте до 6 лет. При этом приобрести жилье можно будет только в доме, срок службы которого не превышает 20 лет. Также этот дом не должен быть признан аварийным. Приобретение квартиры по этой программе невозможно, если её владельцем является взаимозависимое лицо.

Значительную поддержку рынку по-прежнему оказывают госпрограммы, где ставки не превышают 6%

Объем выдачи и доля госпрограмм,
2024 г. и янв-май 2025 г., %

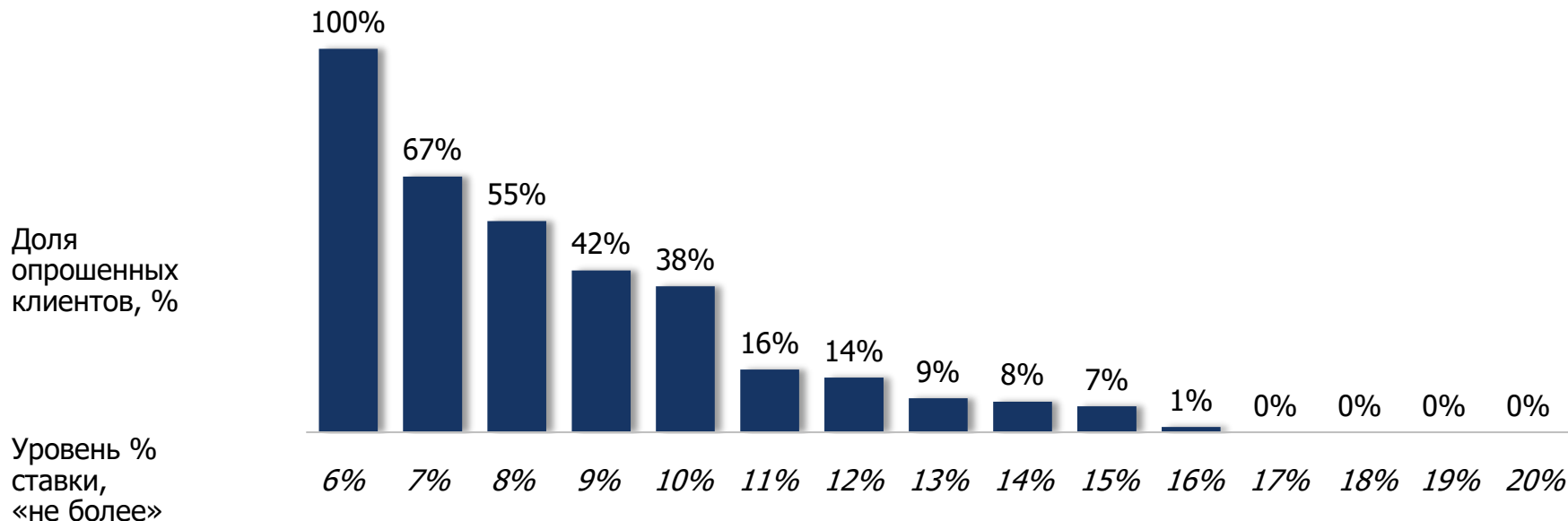


Структура в количестве выданных ипотечных
кредитов, 2024 г. и янв-май 2025 г., %



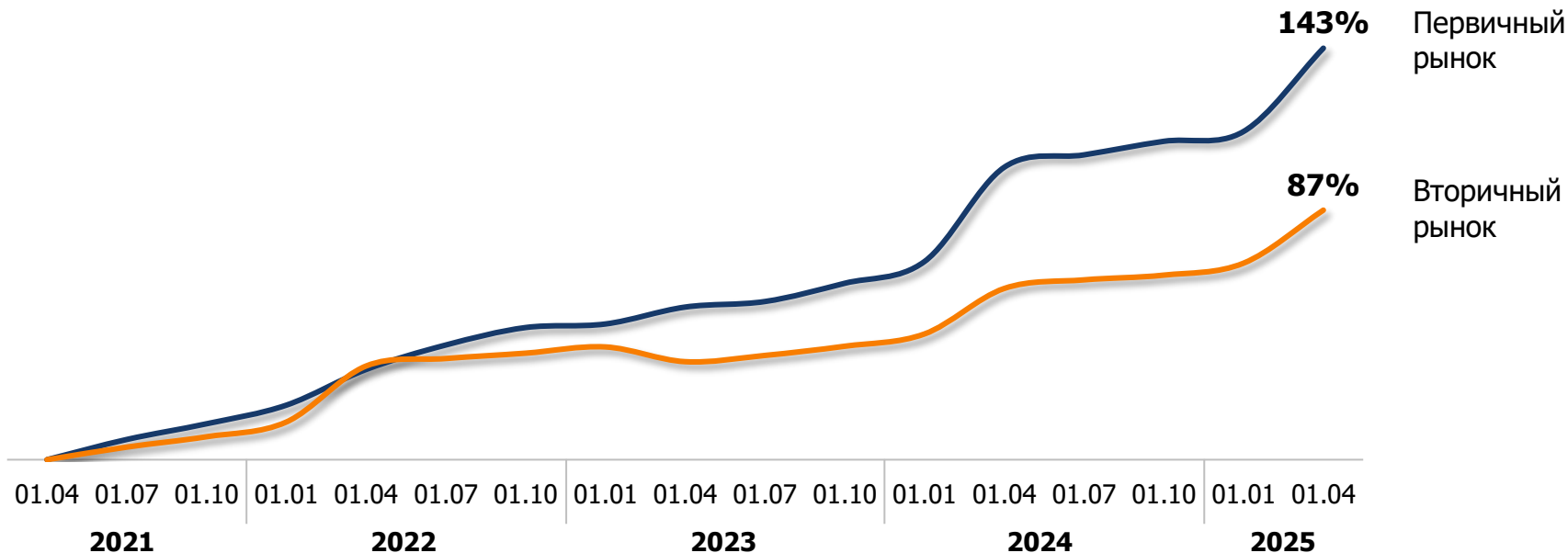
Ставка, превышающая 16%, для клиентов является заградительной

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



За 4 года стоимость жилья выросла как на первичном, так и на вторичном рынке на 143% и 87% соответственно

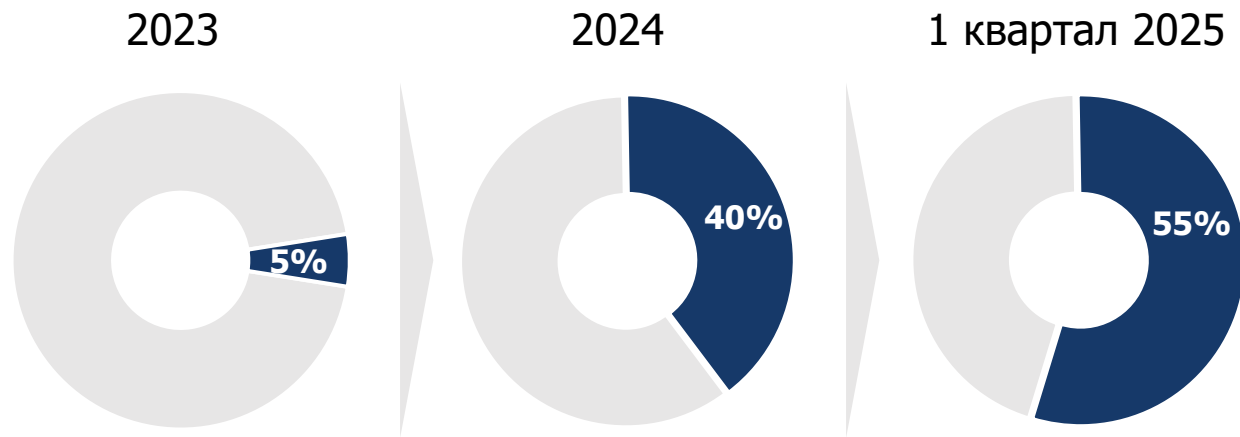
Прирост стоимости 1 кв. м на первичном и вторичном рынке недвижимости, 01.04.2021-01.04.2025, изменение к 01.04.2021, %



На фоне продолжительного периода высоких ставок на рынке стали распространяться программы рассрочки

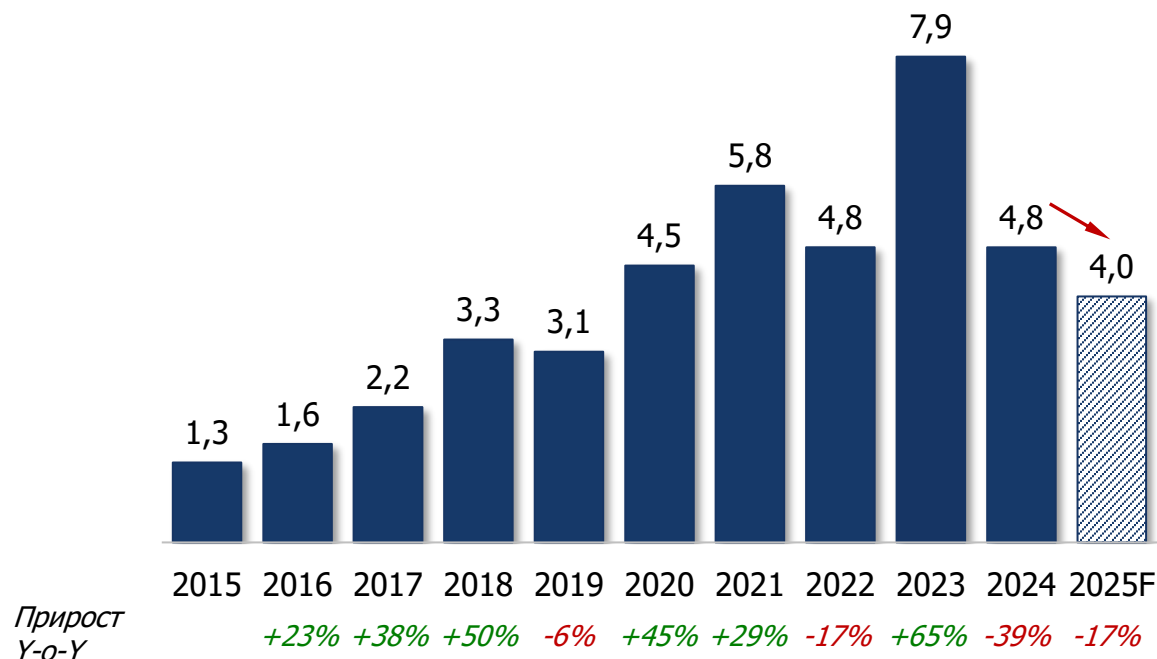
Доля рассрочки в структуре продаж застройщиков на рынке Москвы, %

Доля продаж в рассрочку
и за наличные на рынке
Москвы, %



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

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



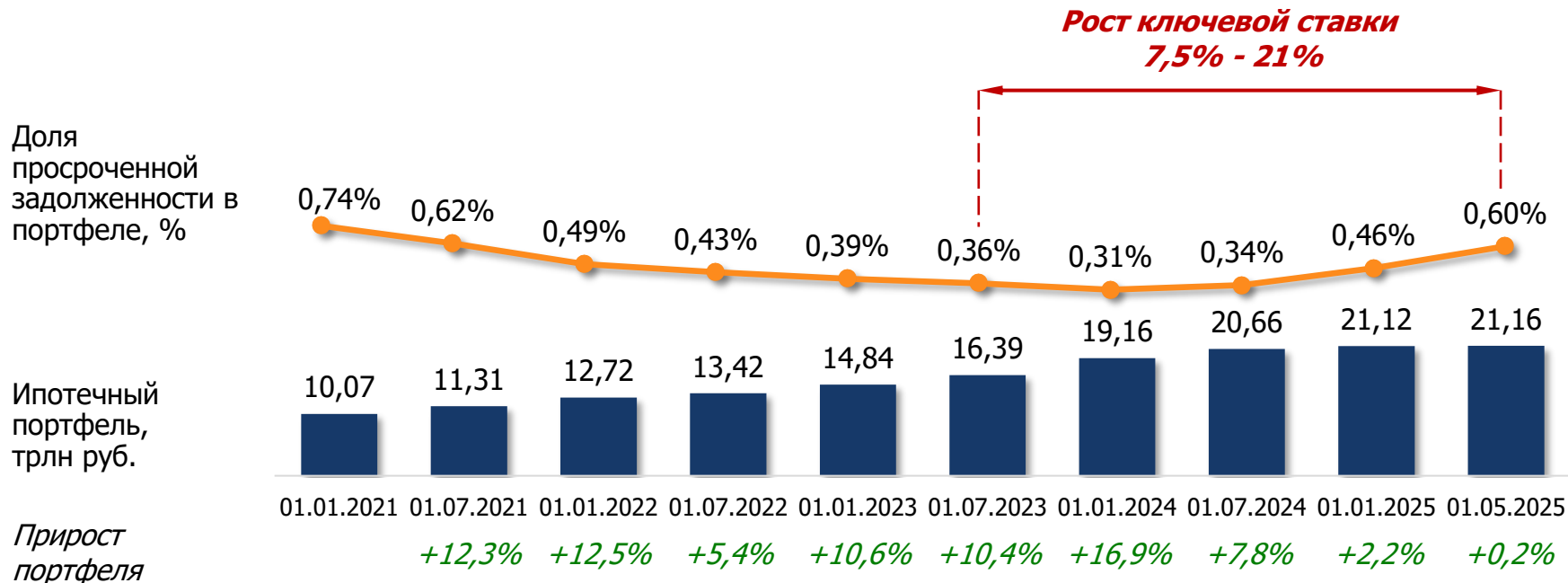
Источник: Frank RG, 2025 г.

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)

В ипотечном портфеле увеличивается доля проблемной задолженности

Доля просроченной задолженности в портфеле ипотечных кредитов, 01.01.2021-01.05.2025 гг., % и трлн руб.

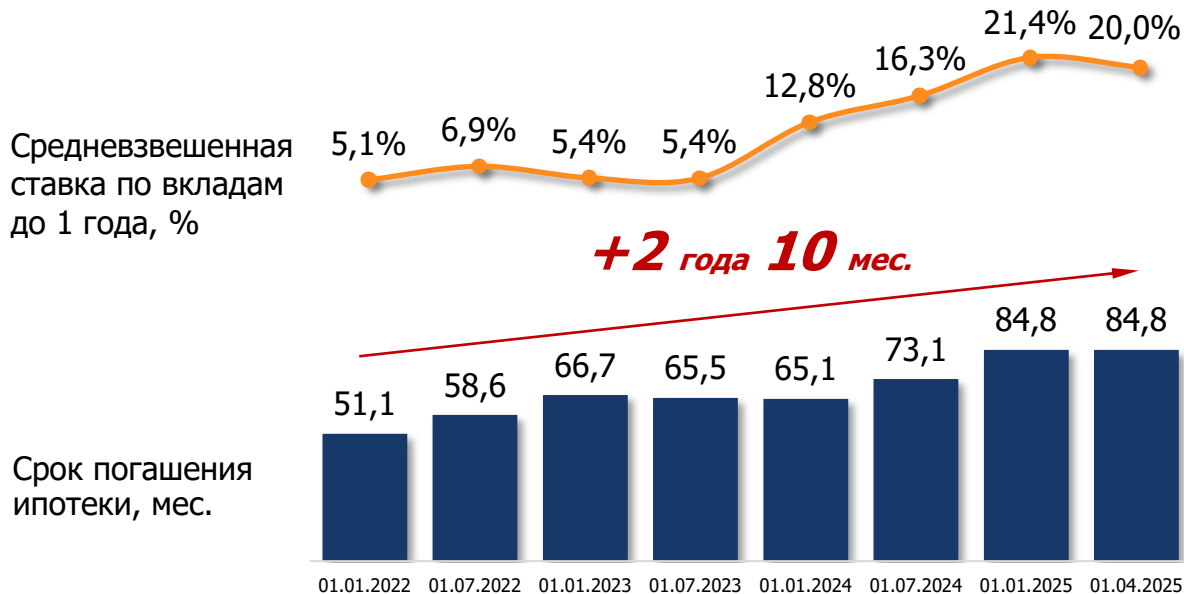


Банк России, предвосхищая снижение качества портфеля, вводил ряд регуляторных ограничений



Срок выплаты ипотеки растёт на фоне высокой ключевой ставки и ранее выданных «дешёвых» ипотечных кредитов

Динамика срока погашения ипотеки и средневзвешенной ставки по вкладам, 01.01.2022-01.04.2025 гг., % и трлн руб.



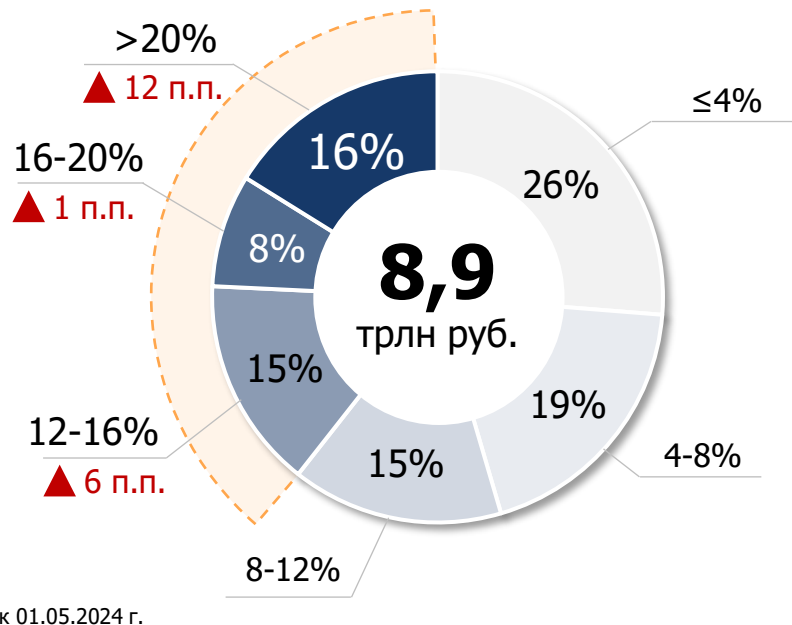
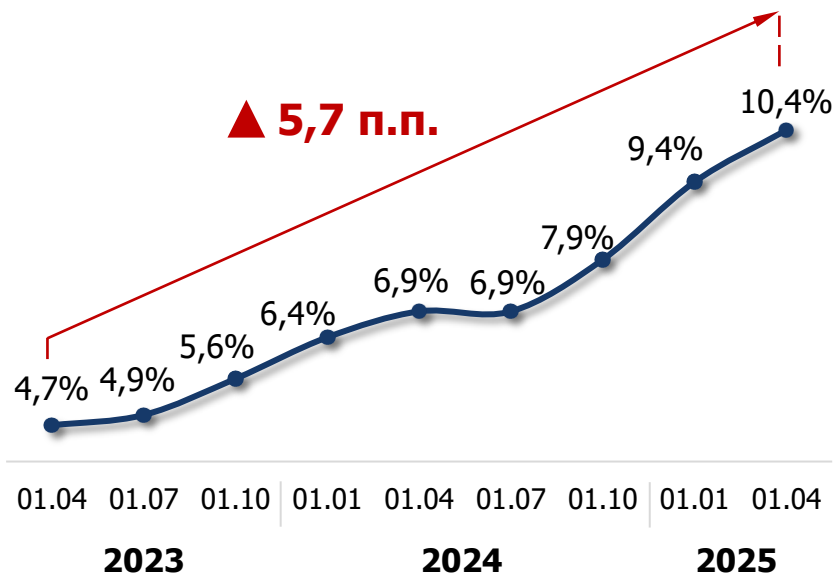
Причины роста срока погашения ипотеки:

- **Рост ставок по вкладам** на фоне роста ключевой ставки по ипотеке
- **Высокая доля в портфеле «дешёвых» ипотечных кредитов**, выданных по субсидированным и государственным программам

Высокая ключевая ставка стала вызовом не только для банков, но и для застройщиков

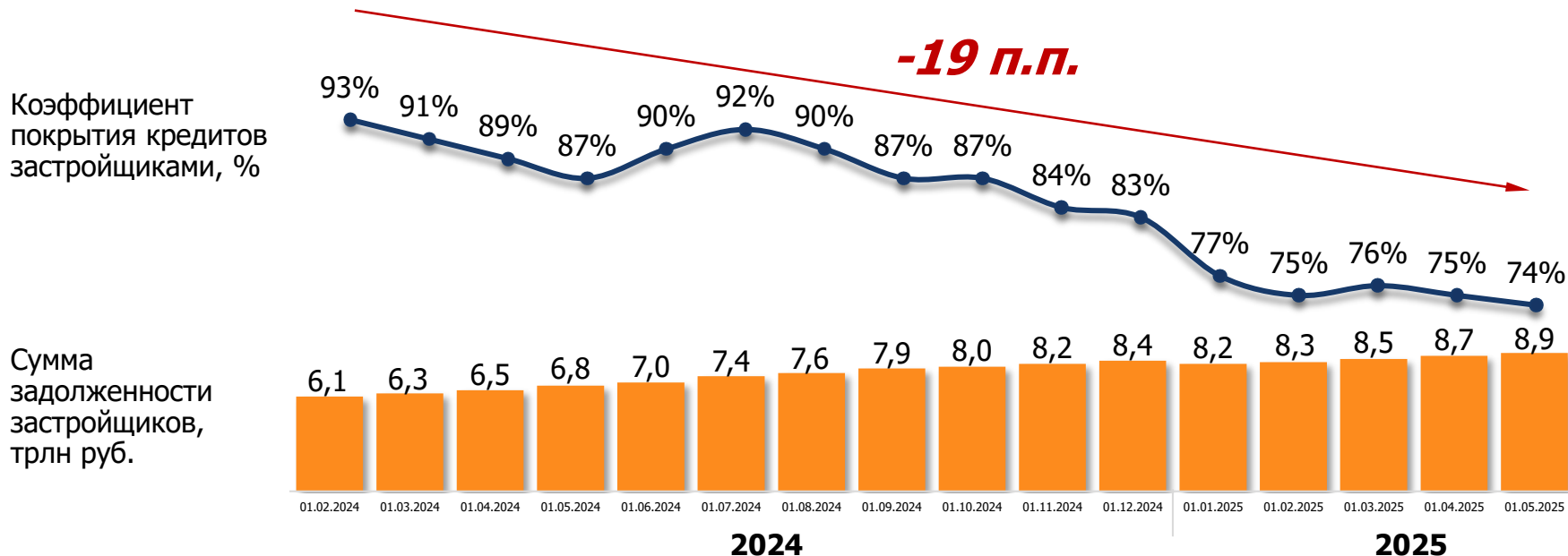
Динамика средневзвешенной ставки по проектному финансированию, 01.04.2023-01.04.2025 гг., %

Распределение задолженности застройщиков по ПФ по уровню процентной ставки, на 01.05.2025, %



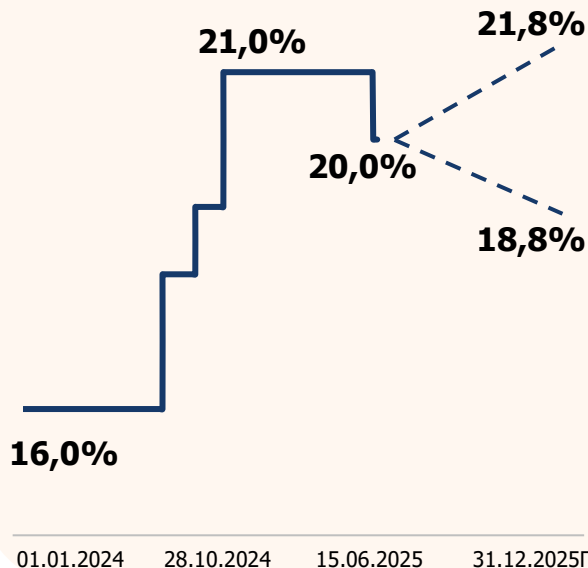
Коэффициент покрытия кредитов застройщиками с начала 2024 года снизился на 19 п.п. до 74%

Динамика суммы задолженности застройщиков и коэффициента её покрытия с использованием счетов эскроу, 01.02.2024-01.05.2025 гг., трлн руб. и %



При сохранении высокой ключевой ставки банки и застройщики рискуют доходами и качеством портфеля

Динамика и прогноз
ЦБ РФ ключевой ставки, %



Источник: Frank RG, 2025 г.

Риски для застройщиков:

- **Удорожание кредитов:** повышение долговой нагрузки на застройщиков
- **Снижение рентабельности:** увеличение стоимости строительства и снижение спроса на недвижимость
- **Риски заморозки проектов:** заморозка и откладывания начала новых проектов

Риски для банков:

- **Процентный риск:** высокая доля кредитов в портфеле по ставкам ниже текущей ключевой ставки
- **Снижение доступности ипотеки:** снижение объёмов выдачи в связи с низким спросом клиентов на дорогие кредиты
- **Рост просроченной задолженности:** снижение платежеспособности заемщиков

В поиске новых способов финансирования застройщики применяют несколько схем привлечения средств

Продажа квартир



Выпуск ЦФА

ЗПИФ



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

