

Перспективы восстановления рынка ипотеки в 2026 году

Auditorium.Стратегия розничного бизнеса 2026

Сентябрь 2025

Frank RG – ключевой игрок на рынке банковской аналитики и консалтинга

FRANK RG

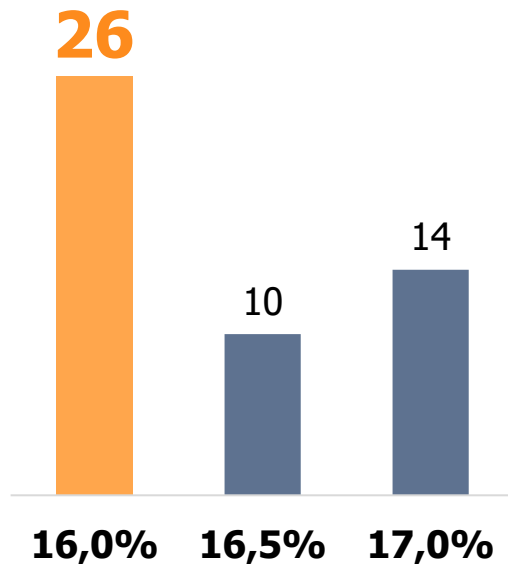
- Исследовательская и консалтинговая компания, специализирующаяся на рынке финансовых услуг
- Мы изучаем банковский рынок с 2008 года
- Суммарная доля рынка клиентов Frank RG – более 95% банковской розницы
- Из 20 крупнейших банков, 19 – клиенты Frank RG
- №61 в рейтинге крупнейших консалтинговых компаний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



Банк России ослабляет ДКП, но рынок ждал большего

Ключевая ставка, инфляция, %

Прогнозы аналитиков* по
ключевой ставке 12.09, число
прогнозов



17%

Ключевая ставка Банка России с
15 сентября 2025 г.

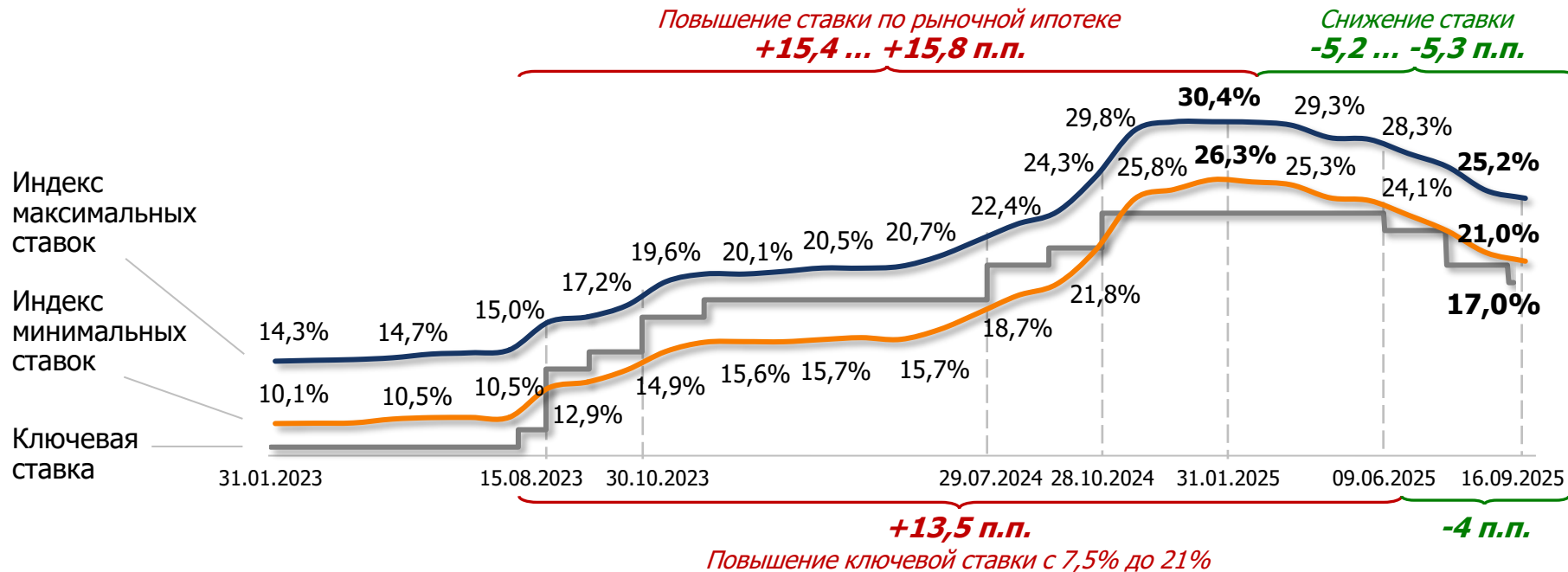
* Совкомбанк, АСТРА УА, Сбербанк КиБ, Сбербанк, МКБ, Финам, Цифра брокер, Газпромбанк, Альфа-Банк, Промсвязьбанк, УБРиР, Эксперт РА и другие

** Ежедневный [индекс](#) процентных ставок по годовым вкладам 85 крупнейших банков на сумму 100 тыс. руб.

Источник: Росстат, Банк России, Frank RG, 2025 г.

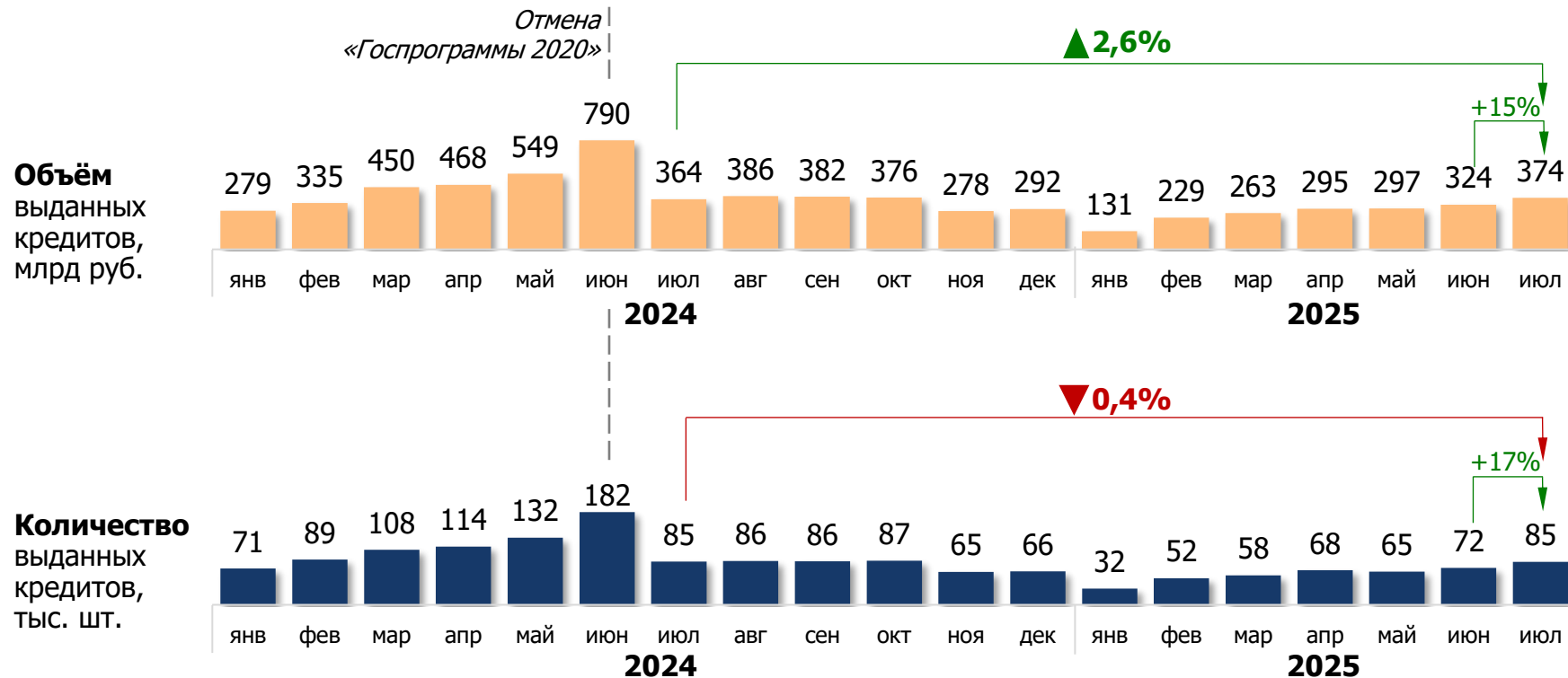
Вслед за ключевой ставкой снижаются ставки по рыночным ипотечным программам...

Динамика ключевой ставки, индекса минимальных и максимальных ставок предложения по рыночным программам на первичном и вторичном рынках, 01.2023-09.2025 гг., %



...а рынок ипотеки начинает постепенно оживать

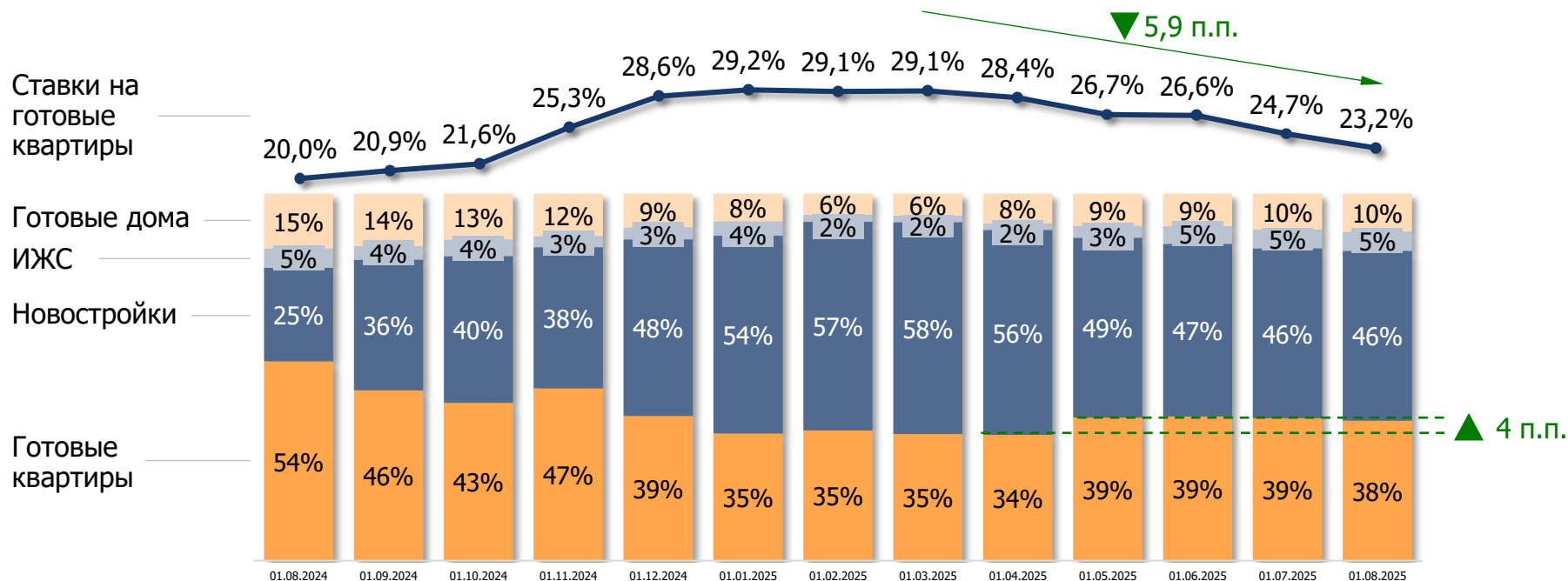
Динамика объёма и количества выдачи ипотеки, 01.2024-07.2025 гг., млрд руб. и тыс. шт.



Источник: Frank RG, данные банков, 2025 г.

На фоне снижения рыночных ставок доля готовых квартир во 2 квартале 2025 года в структуре выдач возросла на 4 п.п.

Структура количества выданных ипотечных кредитов, 01.08.2024 – 01.08.2025 гг., %



При этом госпрограммы остаются драйвером рынка

Структура и объем выдачи и доля госпрограмм
в 1 полугодии 2025 г., %

Прочие госпрограммы:

ИТ-ипотека (2,6%) ▼ 9,4 п.п.

Военная ипотека (0,2%) ▼ 0,2 п.п.

Сельская ипотека (0,03%) ▼ 2,5 п.п.

Дальневосточная и арктическая ипотека

▲ 4,9 п.п.

Семейная ипотека

▲ 38,5 п.п.



▲ 4 п.п.
78%

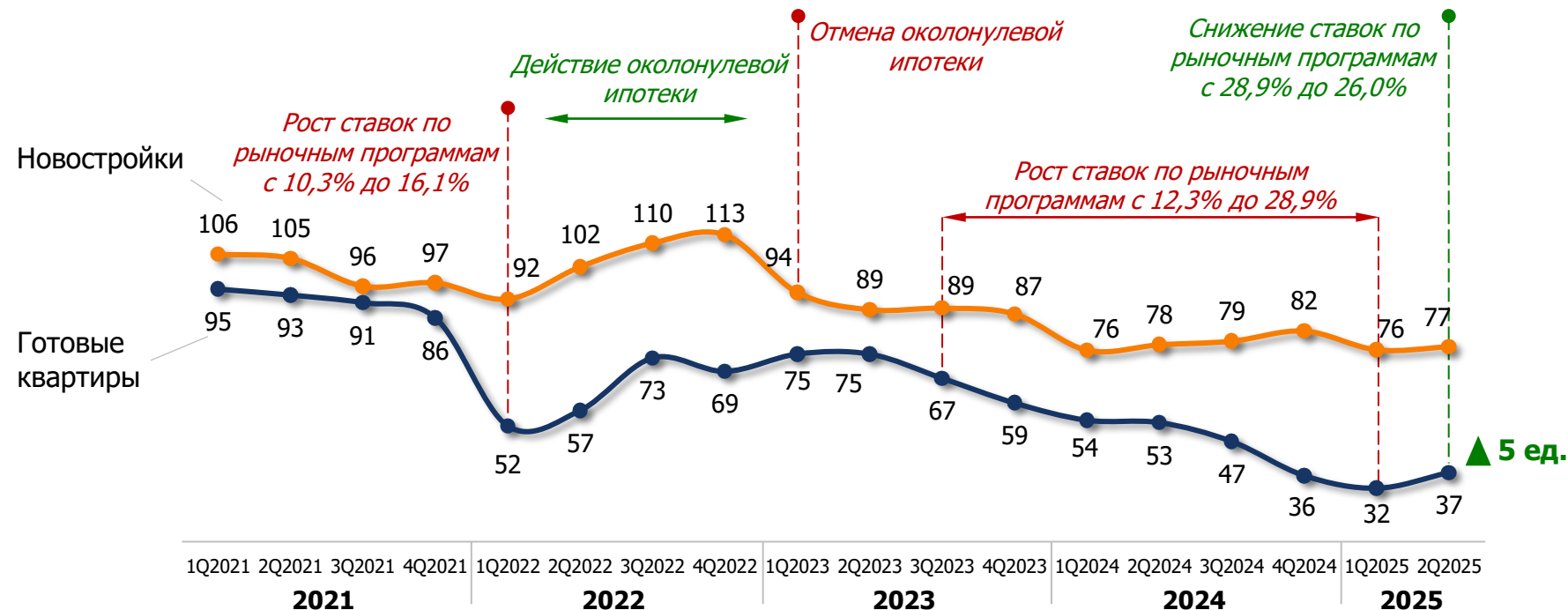
Доля госпрограмм в общем объеме
выдач в 1 полугодии 2025 года

Примечание: структура без учета выдач по «Льготной ипотеке» на новостройки Сбербанком

Источник: Frank RG, данные банков, 2025 г.

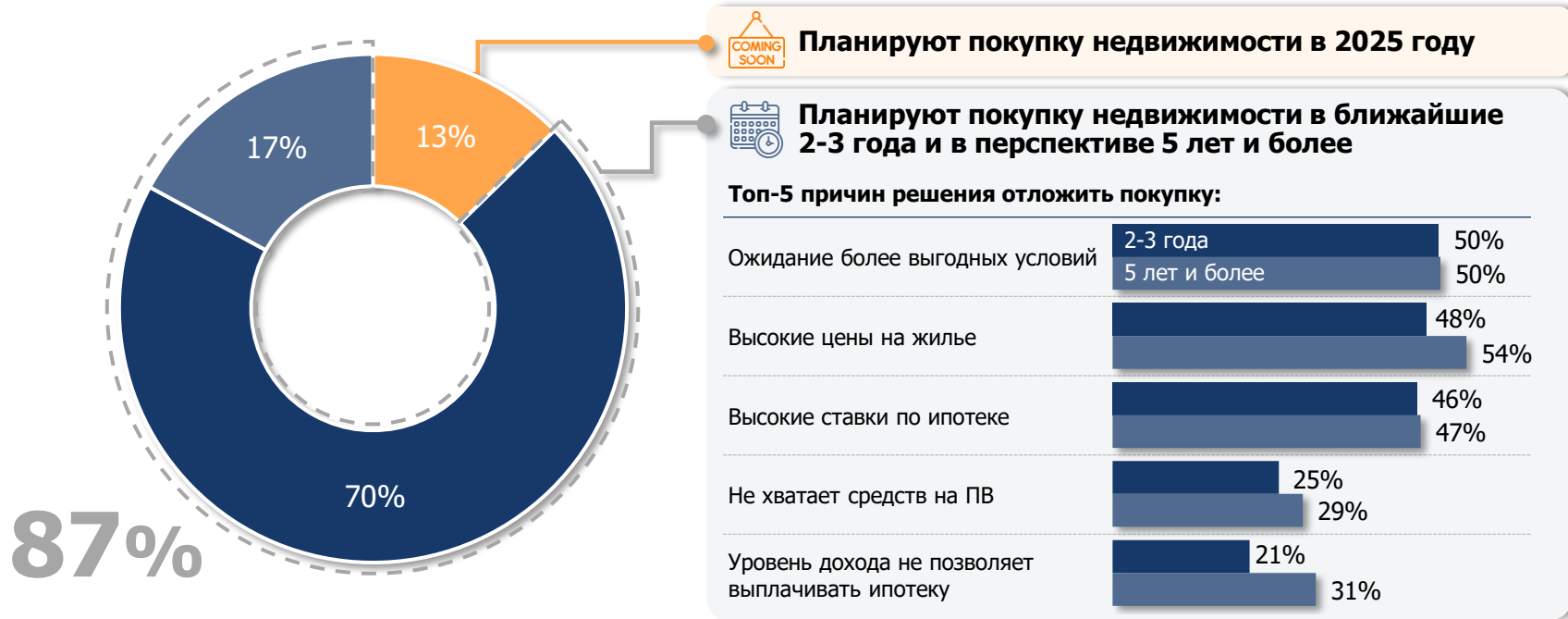
Снижение рыночных ипотечных ставок повлияло на рост доступности покупки готовых квартир в ипотеку

Индекс доступности покупки жилья в ипотеку в России, 2021-2025 гг., кв. м



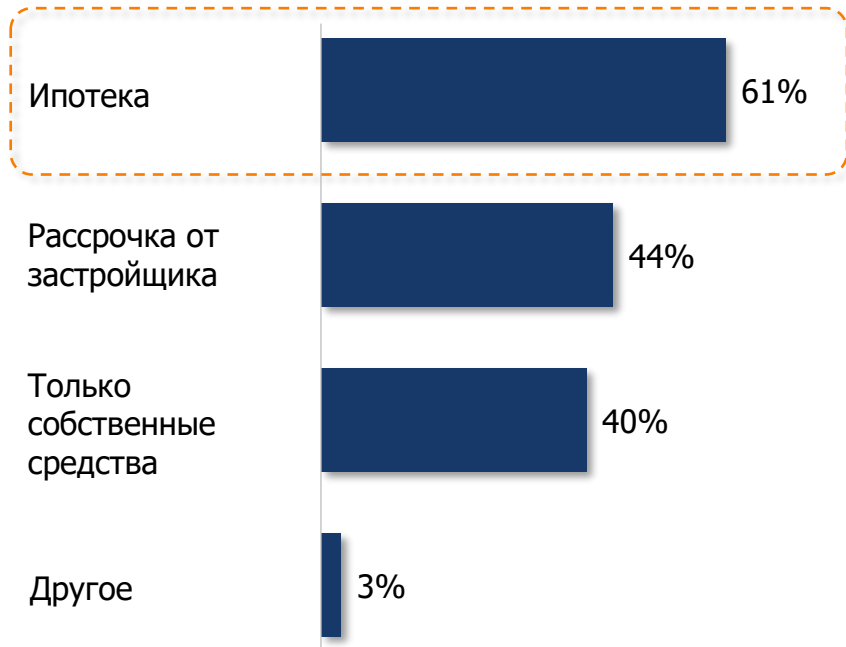
87% респондентов, планирующих приобретение недвижимости, отложили покупку жилья на 2-3 года и более

Планы по срокам покупки недвижимости, %

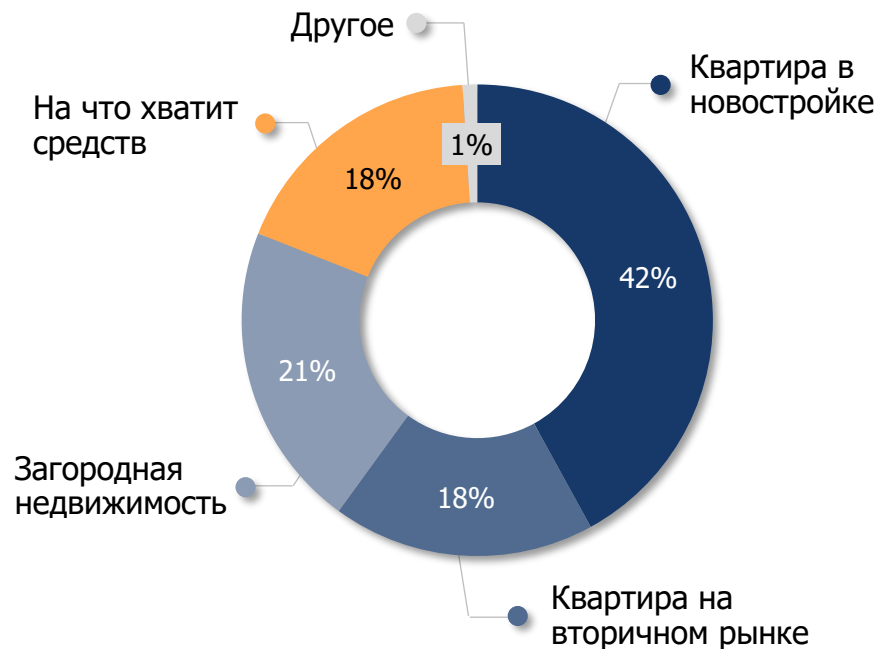


Большинство людей по прежнему планирует покупать жилье, используя ипотеку...

Планируемый способ покупки недвижимости, %



Тип приобретаемой недвижимости, %



...но с решением не торопятся, считая размер рыночных ставок за гранью здравого смысла

Барьеры оформления рыночной ипотеки, %

Ипотечные ставки за гранью здравого смысла -----● **73%**

Высокий ежемесячный платеж -----● **60%**

В планах ипотека с господдержкой -----● **34%**

Ожидание снижения цен на недвижимость -----● **27%**

Нет срочной необходимости в покупке жилья -----● **25%**

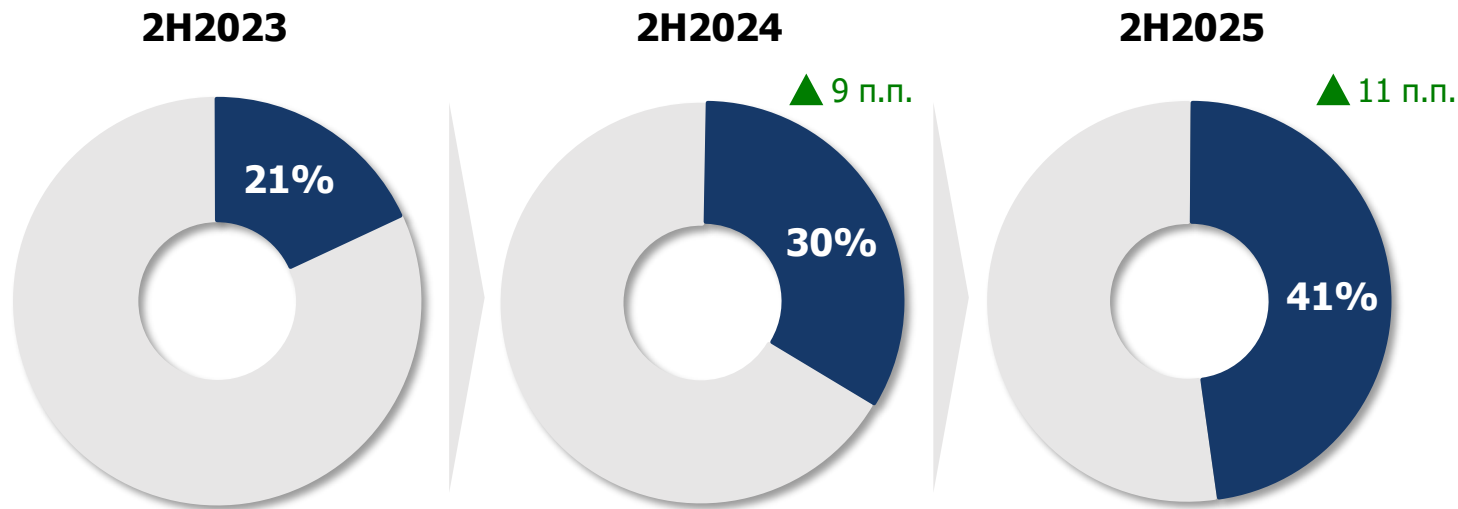
Опасение сложностей с быстрым погашением -----● **15%**



На фоне продолжительного периода высоких ставок доля покупок квартир в рассрочку продолжает расти

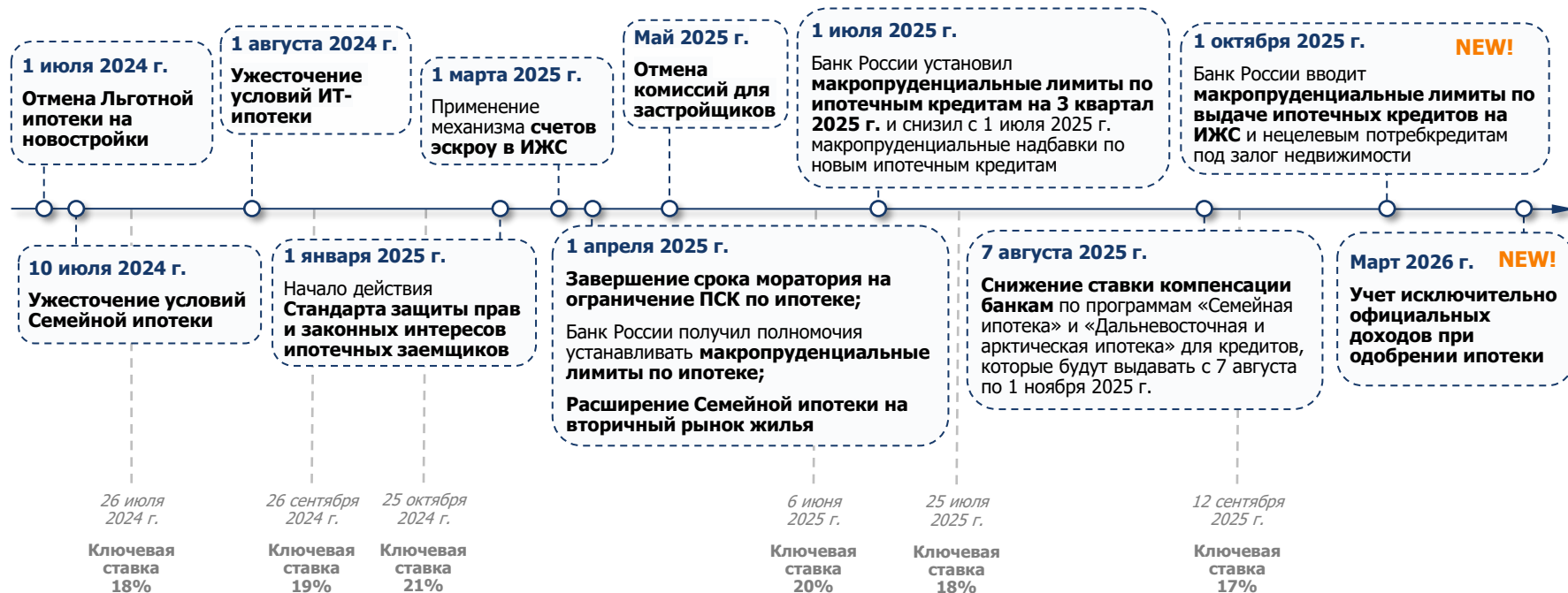
Доля рассрочки в эскроу-счетах на новостройки, %

Доля покупки
квартир в
рассрочку, %



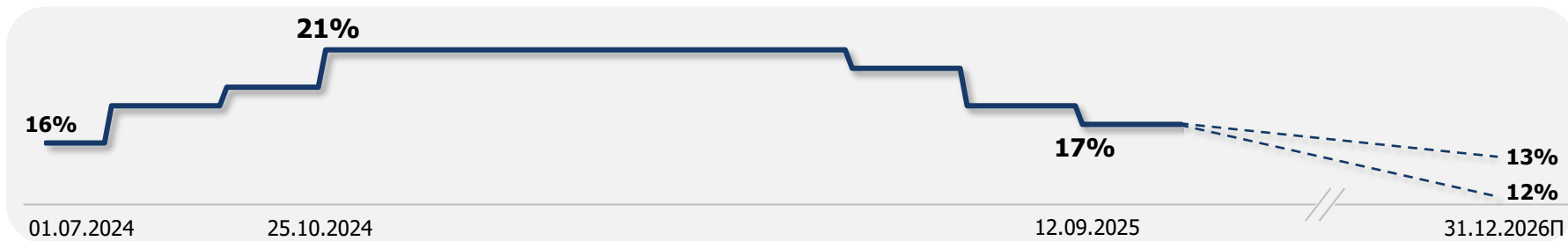
Несмотря на снижение ключевой ставки регулирование рынка жилищного строительства и ипотеки ужесточается

Динамика законодательного регулирования ипотечного рынка и ключевой ставки Банка России



По прогнозу Банка России, в 2026 году среднегодовая ключевая ставка составит 12-13%

Динамика и прогноз ЦБ РФ ключевой ставки, %



Влияние на рынок строительства:

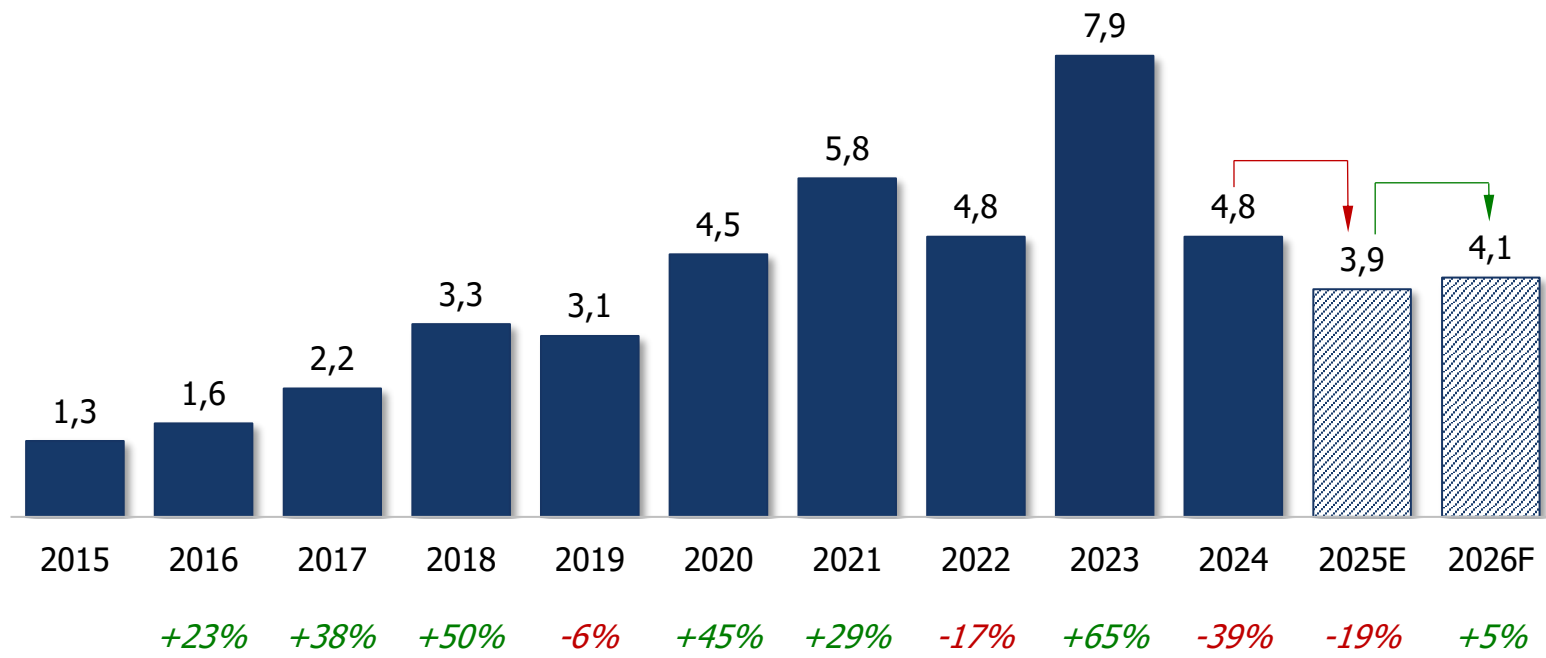
- **Реализация отложенного спроса:** рост числа сделок с недвижимостью
- **Снижение стоимости проектного финансирования:** снижение долговой нагрузки на застройщиков
- **Увеличение строительной активности:** рост числа запусков новых проектов

Влияние на банковский сектор:

- **Повышение доступности ипотеки:** снижение ставок по рыночным ипотечным программам, что повлечет увеличение объемов выдач
- **Снижение количества рискованных кредитов:** ужесточение требований к потенциальным ипотечным заемщикам
- **Рефинансирование:** увеличение объемов рефинансирования ипотечных кредитов, взятых под высокие ставки

По прогнозу Frank RG, в 2026 году рынок продолжит восстановление, объем выдачи составит 4,1 трлн рублей

Выдачи ипотечных кредитов, 2015-2026 гг., трлн руб.



Прирост
Y-o-Y

Источник: Frank RG, 2025 г.

*«Всем хорошего дня!
Улыбайтесь!»*

Николай Василенко



Остались вопросы — напишите мне



Ольга Филиппова

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

+7-962-945-9045
filippova@frankrg.com

