



Ипотека в России 2025

«Я думала, это весна, а это – оттепель...»

Ноябрь 2025

В 2025 году команда Frank RG провела пятую волну исследования «Ипотека в России»



17 банков = **91%** рынка

2 400+ опрошенных ипотечных клиентов и потенциальных покупателей недвижимости

200+ benchmark-показателей

60+ проанализированных условий ипотечных программ

30+ тестирований пользовательских путей подачи заявки

15+ интервью с экспертами

Давайте вспомним, как вы пережили этот год...



В 2025 банкам снова пришлось непросто...

Ключевые вызовы для банков в 2024-2025 гг., КОЛ-ВО ОТВЕТОВ

Высокий уровень
ключевой ставки

7 / 9
экспертов



Регуляторные
изменения

7 / 9
экспертов



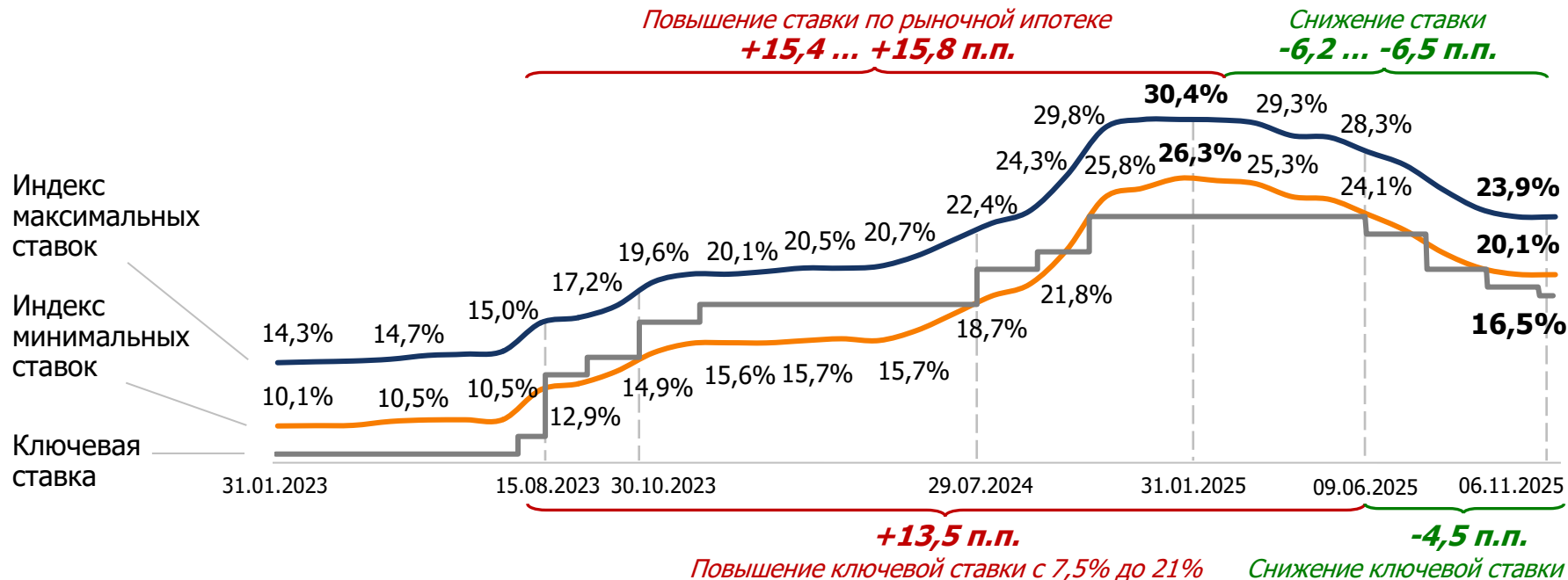
Снижение
доходности

8 / 9
экспертов



Продолжительное удержание заградительных ставок спровоцировало снижение спроса на ипотеку

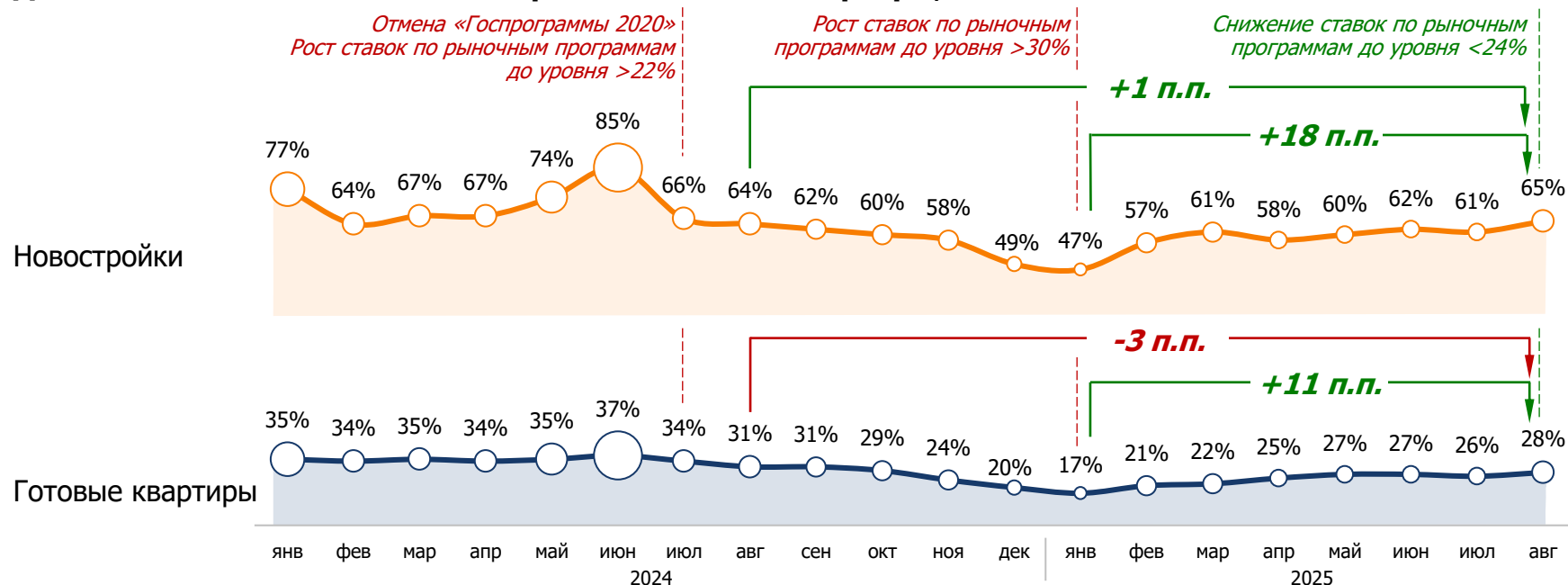
Динамика ключевой ставки, индекса минимальных и максимальных ставок предложения по рыночным программам на первичном и вторичном рынках, 01.2023-11.2025 гг., %



Доля сделок с ипотекой на готовое жильё снизилась до 17% и, несмотря на рост в 2025 году, всё ещё не восстановилась до уровня прошлого года

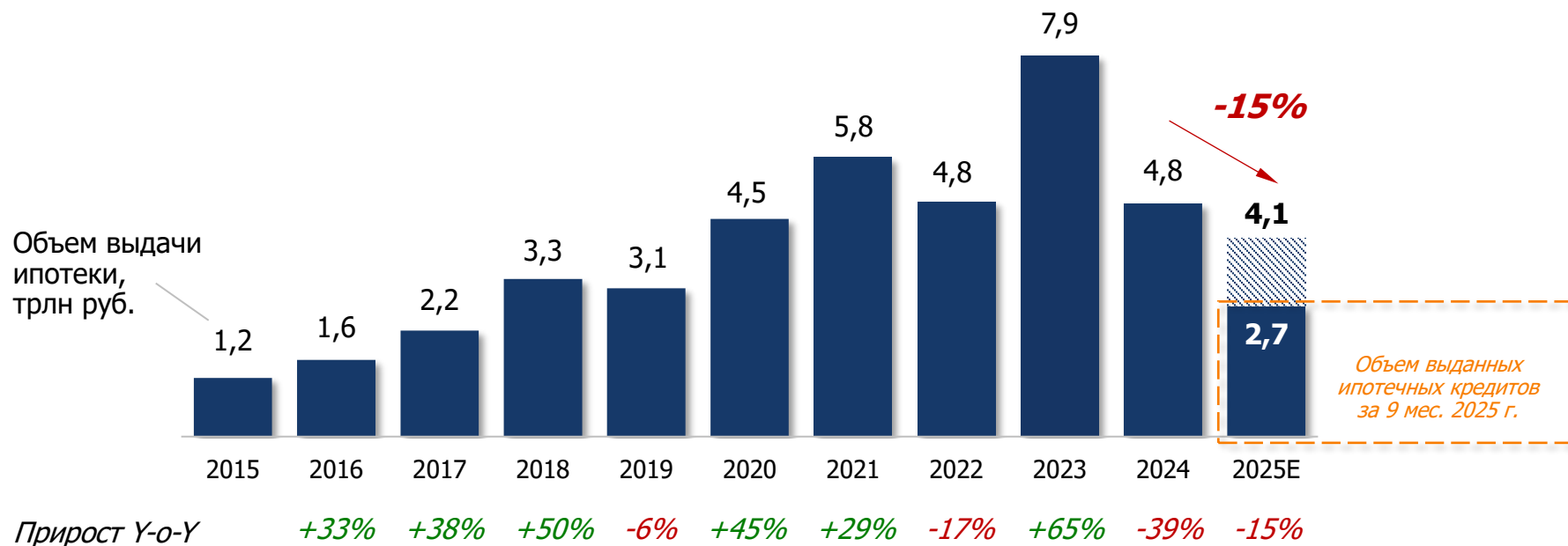


Доля сделок с ипотекой на новостройки и готовые квартиры, %



Высокий уровень ставок привел к снижению объёма выданной ипотеки в 2025 году до 4,1 трлн рублей

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



Рынок ипотечного кредитования продолжает работу под жёстким законодательным регулированием



ВЕДОМОСТИ

Главная / Финансы / 01 января, 10:08

В России заработал ипотечный стандарт

Его цель — ограничить выдачу высокорисковых кредитов, в том числе по программам с застройщиками

С 1 января начал свою работу ипотечный стандарт. Среди его задач — ограничить выдачу ипотеки по программам с застройщиками, которые предлагают заемщику низкую ставку за счет искусственного повышения стоимости жилья, а также стандартизировать раскрытие информации. Документ разработан Банком России совместно с участниками рынка и действует в отношении договоров ипотеки, заключенных после 1 января. Ему обязаны следовать все банки.

Что описывает стандарт

Ипотечный стандарт закрепил принципы определения условий ипотечного договора. В нем описано, что должен учитывать кредитор при установлении суммы кредита, срока, возможных комиссий и других параметров. Например, рекомендуется заключать договоры на срок не более 30 лет и на сумму не выше 80% от справедливой стоимости жилья. Также в документе описано, какие сведения банк обязан раскрыть заемщику в понятной форме до заключения договора и о каких рисках предупредить.

FRANK MEDIA

24.04.2025, 19:12 • 30328168

ЦБ установил лимиты для банков по выдаче рискованной ипотеки

А также сравнял лимиты по целевому автокредитованию и займам с авто-залогом

Банк России решил установить в третьем квартале 2025 года макропруденциальные лимиты (МПЛ), сообщила пресс-служба регулятора.

Согласно пресс-релизу, Центробанк установил следующие значения МПЛ кредитов с высокими показателем долговой нагрузки (ПДН) для кредитов на приобретение строящегося (ДДУ) и готового жилья:

- 2% — для ДДУ, по которым ПДН превышает 50%, первоначальный взнос меньше 20%;
- 5% — для ДДУ, по которым ПДН не превышает 50%, первоначальный взнос меньше 20% либо ПДН превышает 80%, взнос больше 20%;
- 10% — для не ДДУ, по которым ПДН превышает 50%, LTV (Loan-to-Value, отношение размера основного долга к стоимости предмета залога) больше 80%;
- 10% — для не ДДУ, по которым ПДН не превышает 50%, LTV больше 80% либо ПДН превышает 80%, LTV меньше 80%.

«Поскольку лимиты установлены с небольшим запасом с учетом неравномерности структуры выдач у отдельных банков, их введение не окажет влияния на предложение ипотечных кредитов», — считают в ЦБ. Как следует из данных регулятора за первый квартал 2025 года, только доля кредитов на готовое жилье с ПДН меньше 50% и LTV больше 80% немного превышала будущее значение МПЛ: 11% при запланированном лимите в 10%.

Вместе с тем, ЦБ снизит надбавки по наиболее рискованным кредитам с запретительного уровня с 1 июля 2025 года, так как рост выдач такой ипотеки будет ограничен МПЛ.

Полномочия устанавливать МПЛ по ипотеке регулятор получил 1 апреля 2025 года, напомнили в пресс-службе.

интерфакс

Главное В России В мире Экономика Спорт Культура Москва Digital Новости Сюжеты Фото

ЭКОНОМИКА 13:34, 7 августа 2025

Власти РФ снизили на 0,5 п.п. размер возмещения банкам по льготной ипотеке

Москва. 7 августа. INTERFAX.RU - Власти РФ снизили на 0,5 процентного пункта (п.п.) уровень возмещения банкам по семейной и дальневосточной ипотеке.

Правительство в рамках действующих льготных ипотечных программ компенсирует банкам разницу между ключевой ставкой, увеличенной на размер возмещения, и льготной ставкой, по которой выдаются кредиты. Прежний уровень возмещения действовал для ипотеки, выданной с 7 февраля по 6 августа 2025 года. В частности, по кредитам на покупку жилья в многоквартирных домах он составлял 3 п.п., а на индивидуальное жилищное строительство - 3,5 п.п.

Как сообщил в четверг Минфин, с 7 августа по 1 ноября 2025 года будут действовать новые ставки возмещения: 2,5 п.п. по кредитам на покупку жилья в многоквартирных домах и 3 п.п. - на ИЖС. Решение согласовано правительством РФ в ГИИС "Электронный бюджет".

Доля рискованных ипотечных кредитов с ПДН клиентов более 80% сократилась почти в 3 раза



Доля выданных ипотечных кредитов в общем объеме выдачи клиентам с ПДН выше 80%, 2015-2025 гг., трлн руб.

1H2024

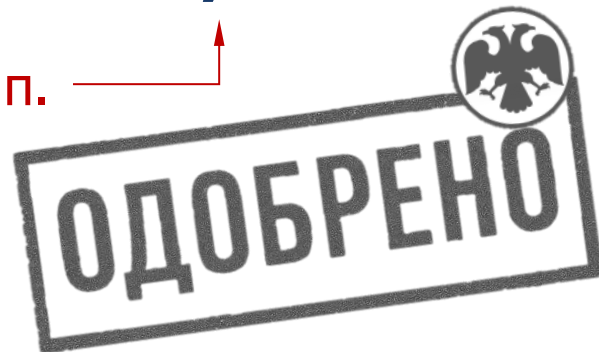
1H2025

Доля кредитов,
выданных заемщикам
с ПДН более 80%, %

16,9%

6,0%

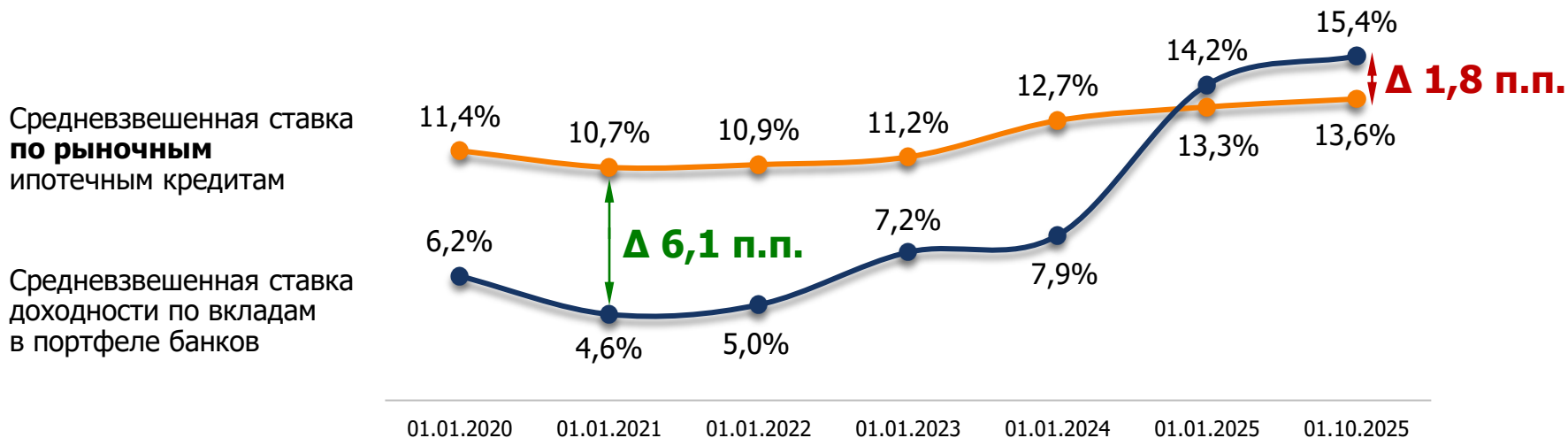
-10,9 п.п.



Процентные расходы по розничным вкладам всё ещё выше средней доходности ипотечного портфеля



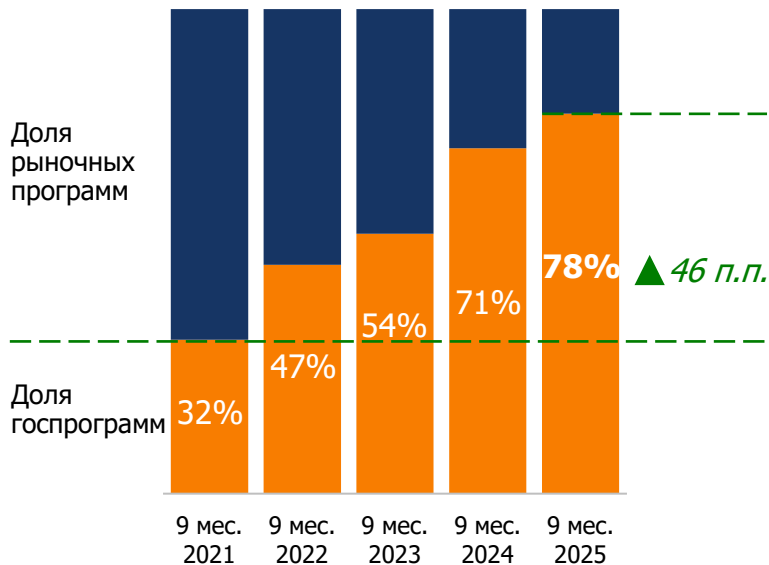
Динамика средневзвешенной ставки доходности по срочным вкладам и портфельной ставки по рыночной ипотеке, 2020-2025 гг., %



Госпрограммы, занимающие 78% выдачи в 2025 году, не дают банкам выйти на рыночную доходность



Структура выдачи ипотечных кредитов, %



Разница между ставкой по рыночной ипотеке и ипотеке, выданной по госпрограммам с учетом возмещения, %

Средняя ставка по **рыночным** ипотечным кредитам

21,7 %

vs

Средняя ставка банков по **госпрограммам** с учетом возмещения

~ 19,5 %

Δ 2,2 п.п.

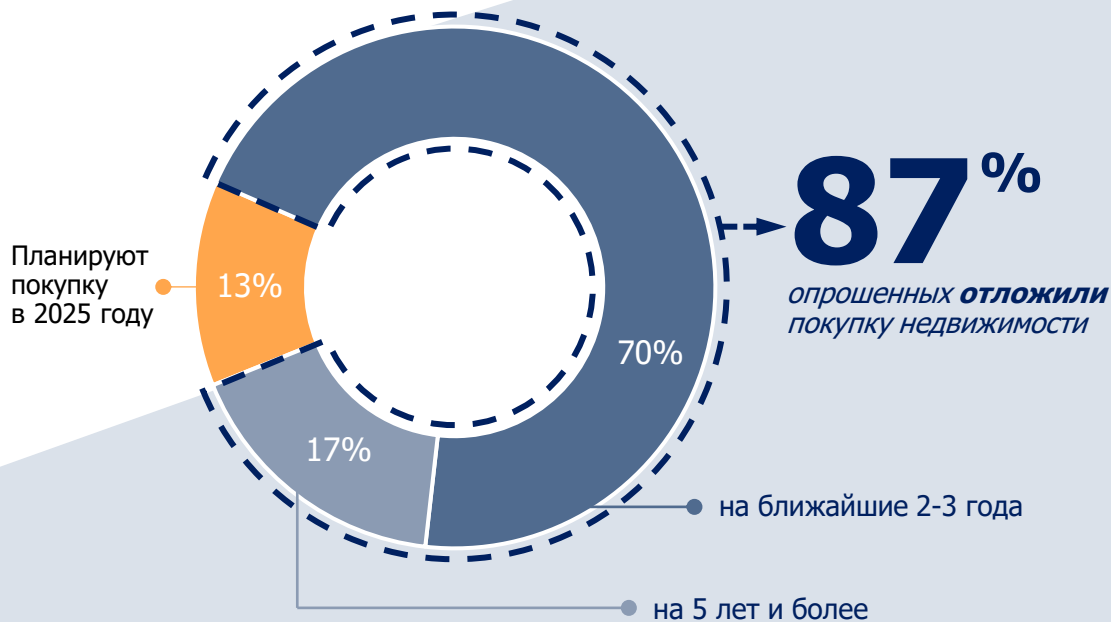


А как дела у клиентов?



87% респондентов отложили покупку жилья на 2-3 года и более из-за высоких ставок и цен на жильё

Планы по срокам покупки недвижимости, %

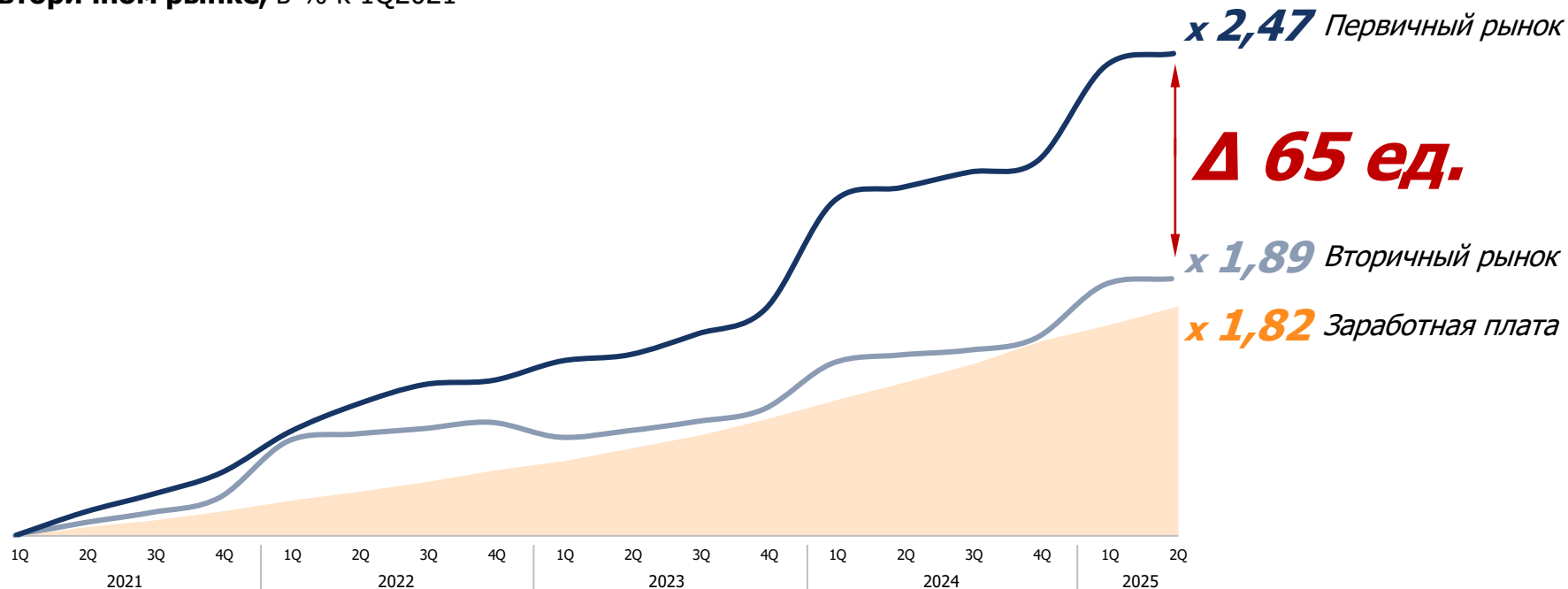


Топ-5 причин решения отложить покупку, %



Разница в динамике роста стоимости 1 кв. м на первичном рынке и доходов населения продолжает увеличиваться

Сравнение прироста номинальной заработной платы в России, стоимости 1 кв. м на первичном и вторичном рынке, в % к 1Q2021



Для клиента хороший ипотечный банк – банк с комфортной процентной ставкой и высоким уровнем цифрового сервиса

Критерии выбора банка, %



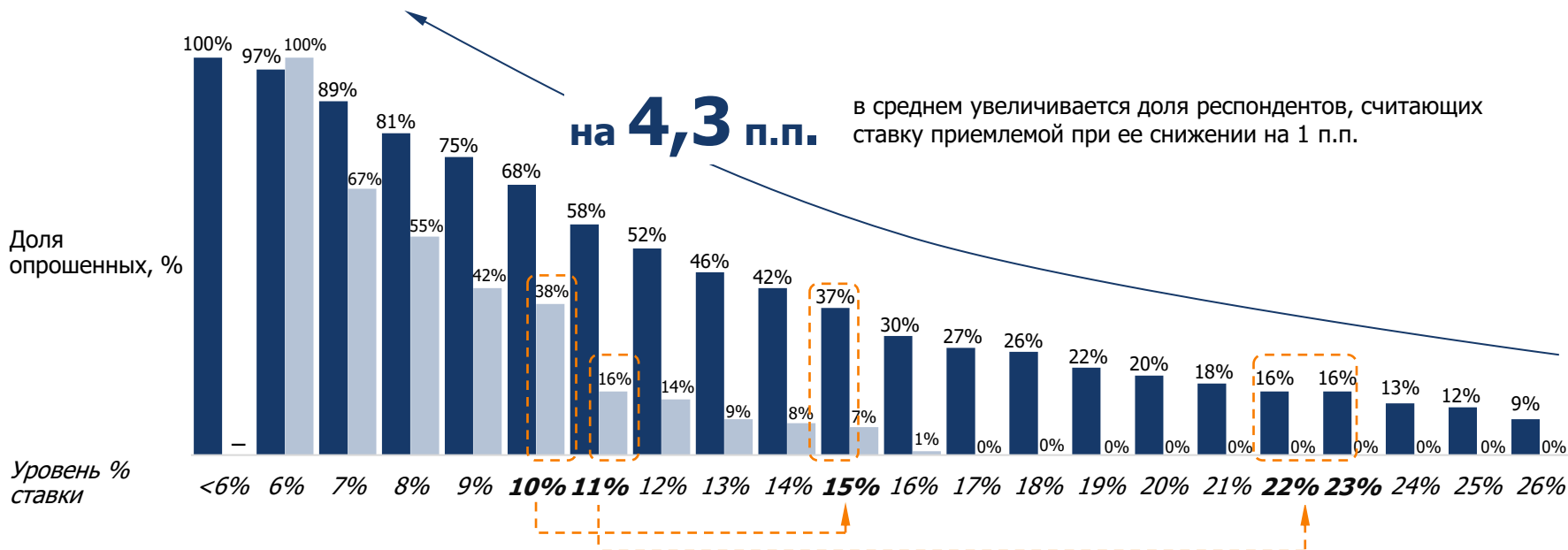
Критерии выбора ипотечной программы, %



... в 2025 году лояльность к уровню ставки при покупке недвижимости в ипотеку повысилась

Приемлемый уровень ставки по ипотеке среди опрошенных, %

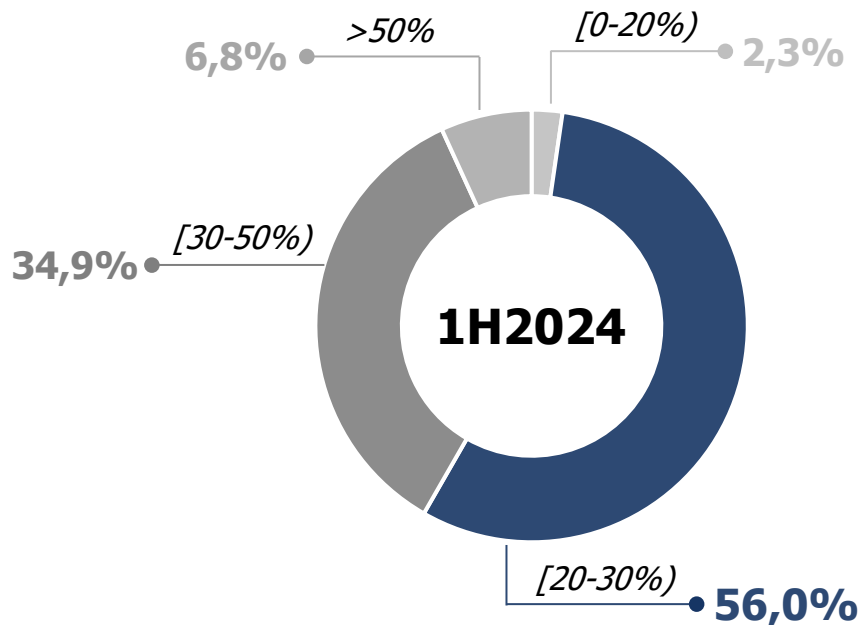
■ 2025 ■ 2024



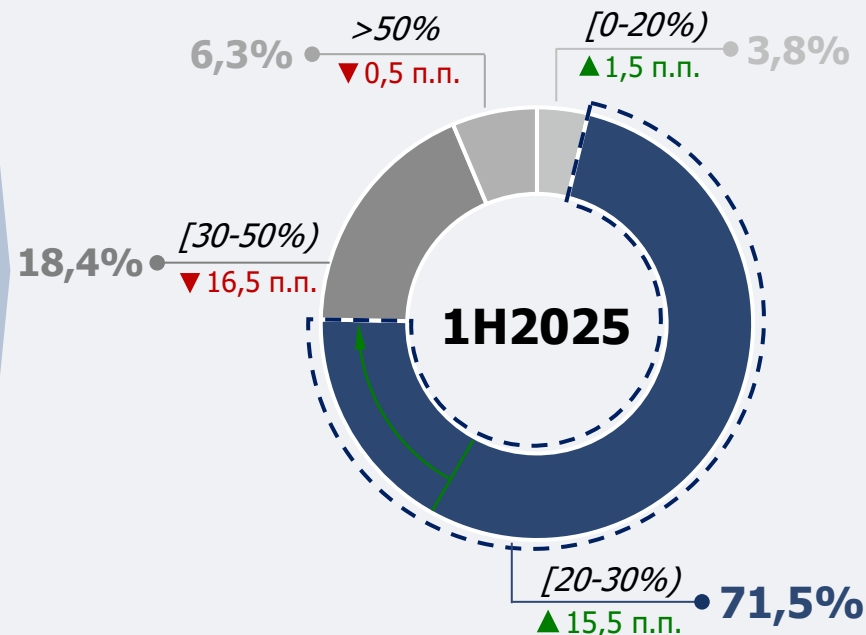
Источник: результаты онлайн-опроса 800+ респондентов, планирующих покупку недвижимости, Frank RG, 2025 г.

В структуре выдачи выросла доля кредитов с ПВ 20-30% – компромиссное ценовое решение для клиента и банка

Структура выдачи кредитов, обеспеченных правами требования по ДДУ, в детализации по ПВ, 1H2024, %



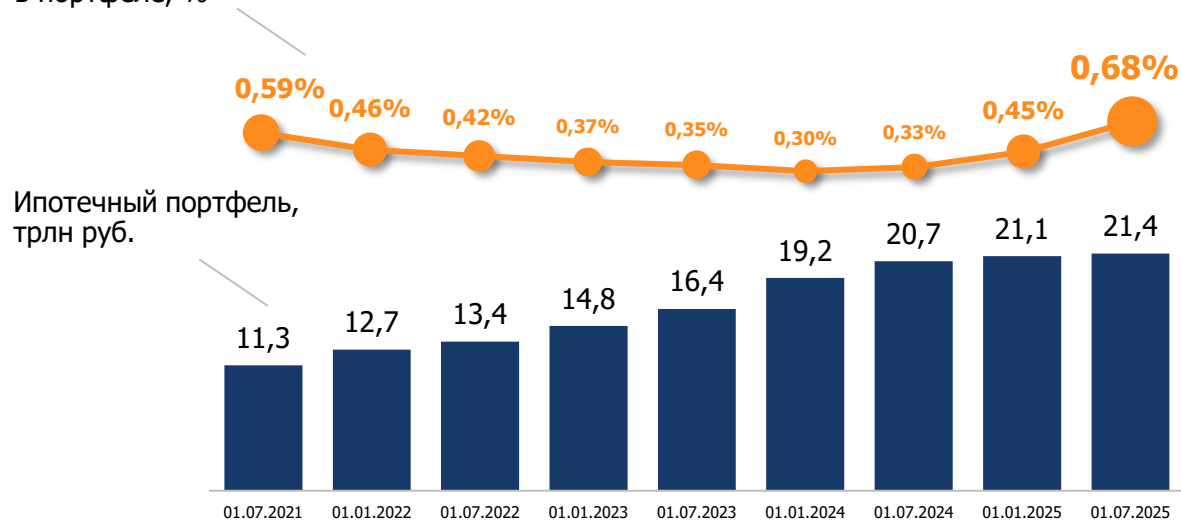
Структура выдачи кредитов, обеспеченных правами требования по ДДУ, в детализации по ПВ, 1H2025, %



Не все клиенты смогли удержать высокий уровень дисциплины при выплате ипотеки: доля просрочки за 2024-2025 гг. выросла вдвое

Объем ипотечного портфеля и доля просроченной задолженности по ипотеке, трлн руб. и %

Доля просроченной задолженности в портфеле, %



Источник: Банк России, результаты онлайн-опроса 1 500+ действующих ипотечных клиентов банков, Frank RG, 2025 г.

18%

клиентов сталкивались с трудностями при погашении ипотеки

С марта 2026 года Банк России вводит использование сведений исключительно об актуальных **официальных доходах** при кредитовании граждан



Рекомендации банкам и партнёрам по итогам исследования 2024 года

FRANK RG

Ипотека в России 2024

2025 год для банков и партнёров – год работы над собой



- Развивать цифровизацию процессов
- Сохранить отношения с партнерами
- Готовиться к «оттепели» рынка

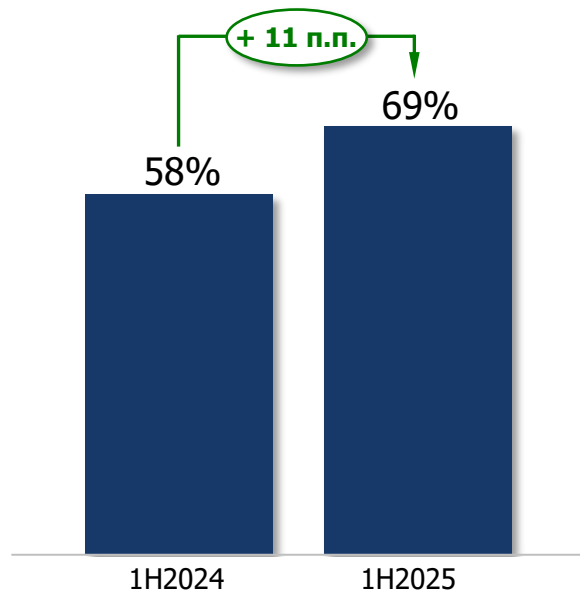


Подлинная красота всегда знает меру.

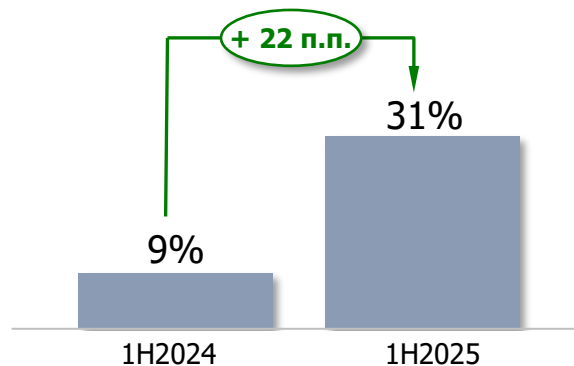
Вера Мухина, русский скульптор-монументалист

Доля заявок, поданных в онлайн-канале в 2025 году, увеличилась до 69%, а доля цифровых сделок выросла втрое

Доля подачи ипотечной заявки через онлайн-канал, %



Доля цифровых сделок, %



Для

45%

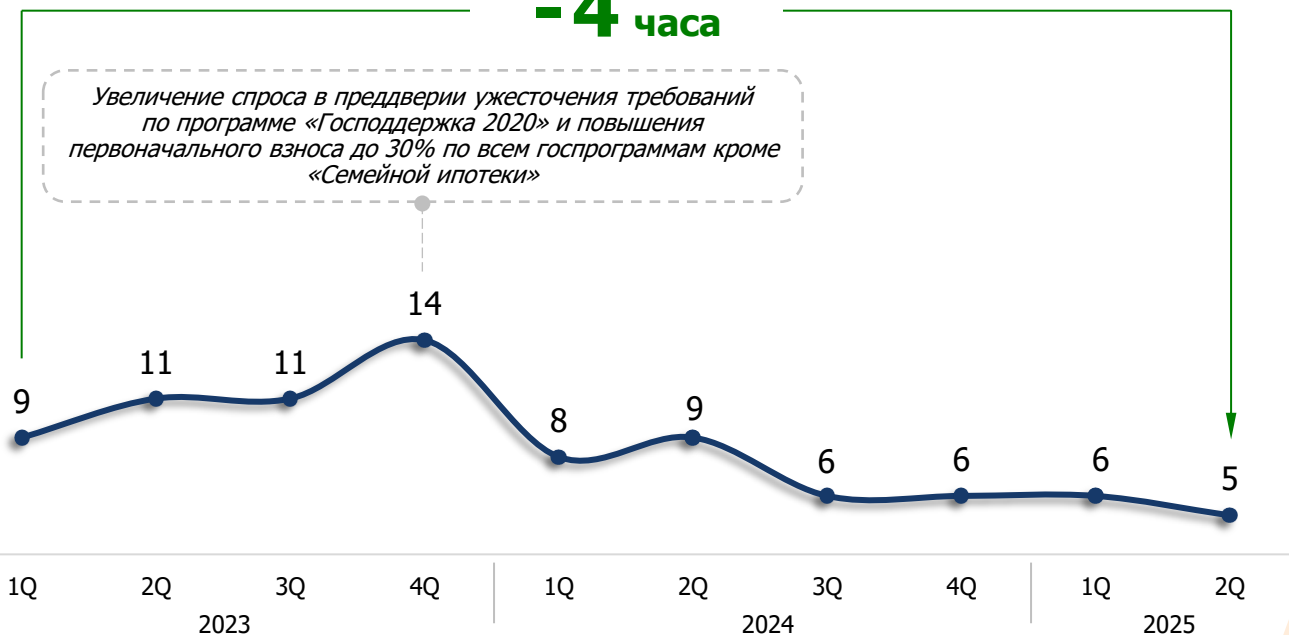
клиентов важно наличие развитого цифрового канала: подача заявки, отправка документов, подписание договора ипотеки и т.п.

Среднее время одобрения ипотечной заявки в 2025 году снизилось до 5 часов

Скорость одобрения ипотечных заявок, 2023-2025 гг., часов

- 4 часа

Увеличение спроса в преддверии ужесточения требований по программе «Господдержка 2020» и повышения первоначального взноса до 30% по всем госпрограммам кроме «Семейной ипотеки»



Для
44%

клиентов важно
быстрое
получение
решения по
ипотечной заявке

Активное проникновение ИИ в ипотеку помогает банкам улучшать клиентский сервис

Внедрение ИИ и ML в ипотеку, %



Методика расчета: указана доля банков с внедренным ИИ и ML в процессы на каждом этапе

Источник: данные анкетирования банков Сбербанк, Альфа-Банк, Банк ДОМ.РФ, ПСБ, Газпромбанк, Т-Банк, Frank RG, 2025 г.

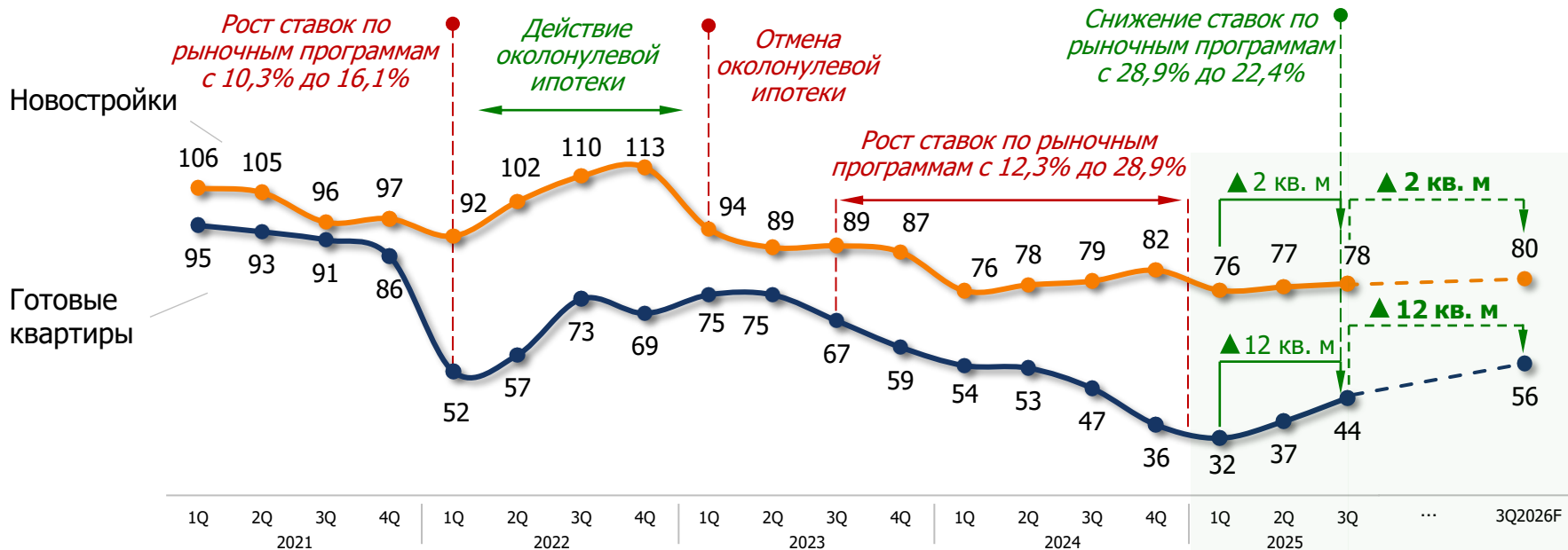


2026 год: пора ли «поднимать паруса» перед волной спроса?



Снижение ключа по прогнозу ЦБ в 2026 году до 13-15% повысит доступность покупки жилья в ипотеку

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

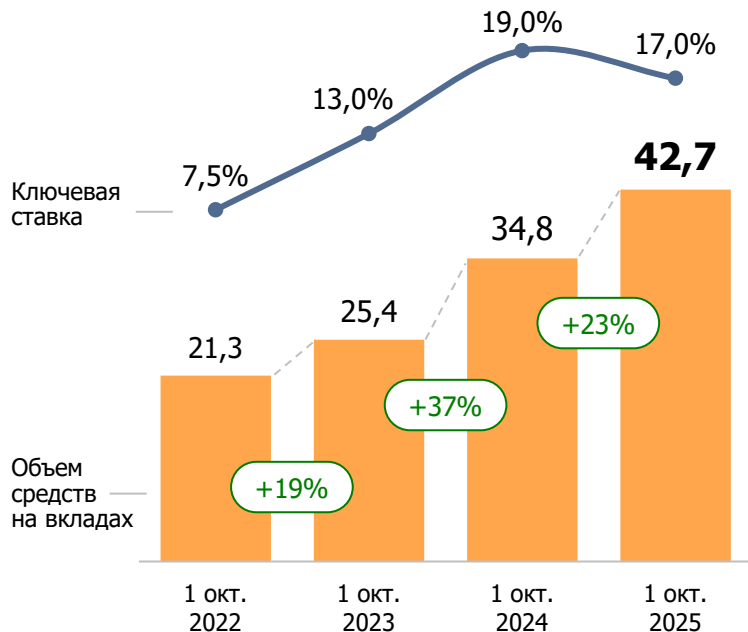


Индекс рассчитывается как количество кв. метров, которые может купить в ипотеку семья из двух человек. Размер ипотечного кредита рассчитывается с учетом средней стоимости одного кв. метра жилья, средневзвешенной ипотечной ставки и условий кредитования: первоначальный взнос – 30%, срок кредита – 25 лет. ПДН на семью – 50%. Значения на 3 квартал 2026 года рассчитаны с учетом прогноза Банка России по уровню инфляции и среднего значения ключевой ставки в 2026 году.

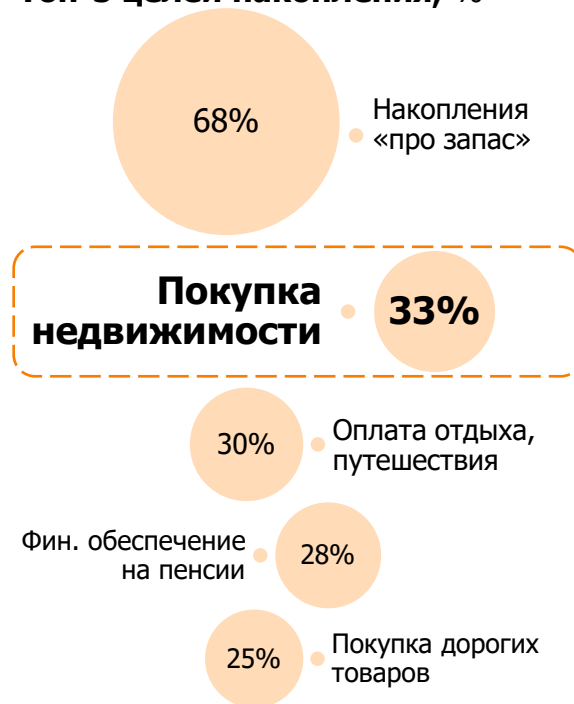
Источник: Банк России, Росстат, Frank RG, 2025 г.

Большинство клиентов готовы забирать деньги для реализации своих целей при уровне ставки по вкладам 12,7%

Объем средств на срочных вкладах, трлн руб.



Топ-5 целей накопления, %



Средняя максимальная ставка по вкладам на 31.10.2025 г.

13,9%

При снижении ставки до

12,7%

клиенты предпочтут забрать свои накопления с вкладов

В планах 8% клиентов в 2026 году рефинансировать свой ипотечный кредит...

Планируемый способ погашения ипотечного кредита в 2025-2026 гг., %



Текущая ипотечная ставка:

21% +

16-20%

Толерантность к снижению ставки для рефинансирования:

6 п.п. +

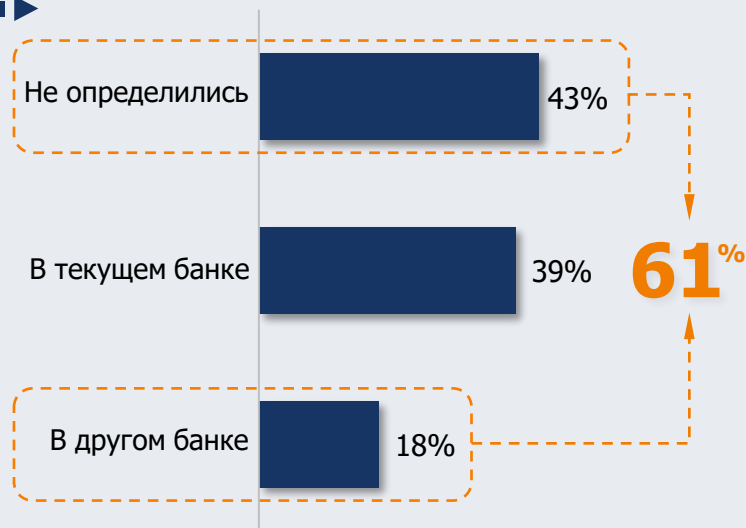
1-5 п.п.

...но более половины не проявляют однозначной лояльности к своему банку

Планируемый способ погашения ипотечного кредита в 2025-2026 гг., %

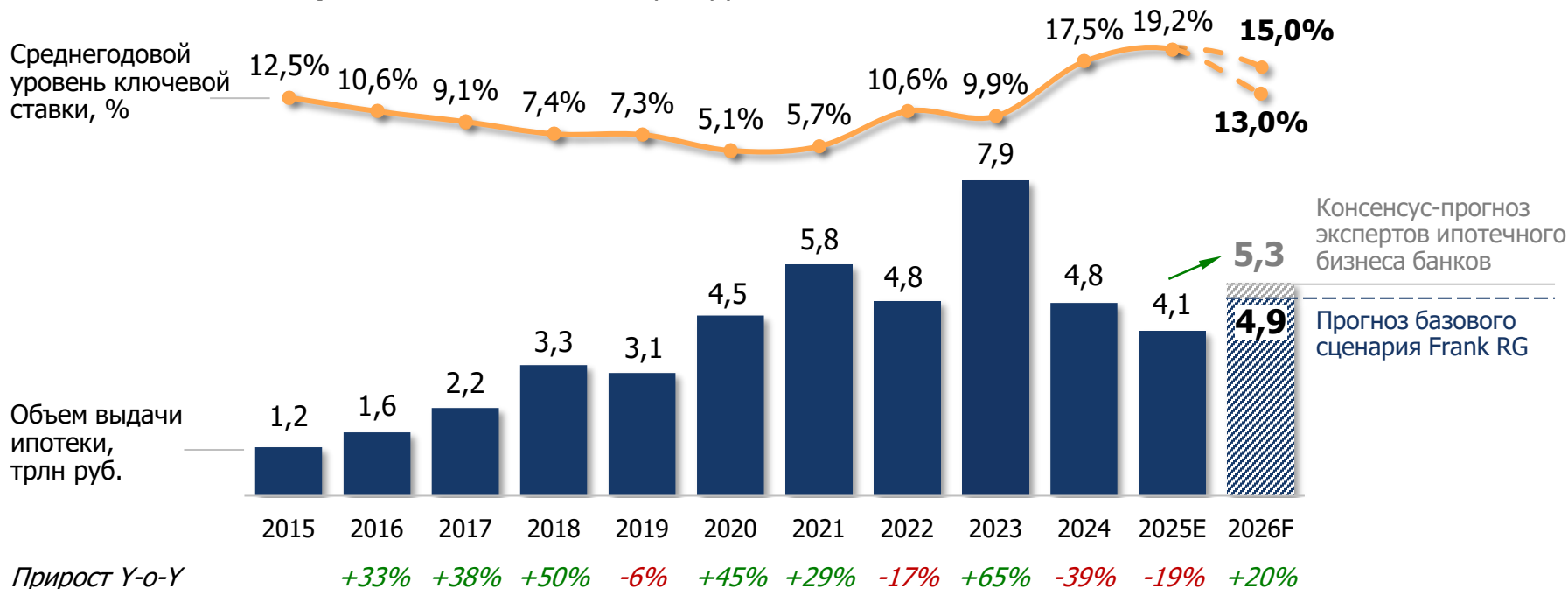


Банк, рассматриваемый для рефинансирования ипотеки, %



В 2026 году, по прогнозу Frank RG, объём выдачи ипотеки вернется к значениям 2024 года и составит 4,9 трлн рублей

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



На чем важно держать фокус банкам в 2026 году?

1 Новые клиенты: готовность к началу реализации отложенного спроса

2 Действующие клиенты: готовность к началу рефинансирования и «борьбы» за клиента

3 Digital: продолжение развития цифровых сервисов, внедрения ИИ

4 Риски: адаптирование риск-моделей к новой реальности





Ольга Филиппова

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

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

