



Как изменится ипотечный рынок в 2026 году?

«Подготовлено для Auditorium»

Март 2026

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»



Ключевые вызовы для банков в 2025 году

Высокий уровень
ключевой ставки

7 / 9
экспертов



Регуляторные
изменения

7 / 9
экспертов



Снижение
доходности

8 / 9
экспертов



За год уровень ставок по ипотеке снизился на 8-10 п.п., однако всё ещё сохраняется на высоких значениях 19-21%

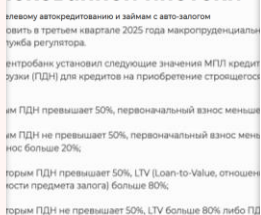
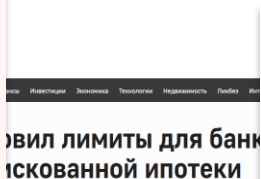
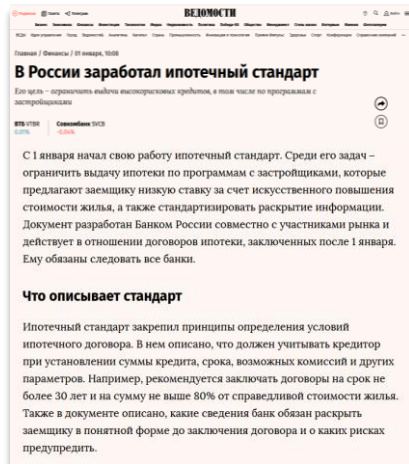
Средневзвешенные ставки предложения крупнейших ипотечных банков, % годовых

Сегмент	2025												2026	
	31.01	28.02	31.03	30.04	31.05	30.06	31.07	31.08	30.09	31.10	30.11	31.12	31.01	28.02
Новостройки	29,0	28,9	28,2	26,6	26,5	24,9	23,4	22,6	21,7	21,7	21,7	21,7	20,9	▼20,6
Готовые квартиры	29,1	29,1	28,4	26,7	26,6	24,7	23,2	22,5	21,6	21,2	21,2	20,8	19,9	▼19,0
Готовые жилые дома	29,2	29,1	28,4	27,0	27,0	25,2	23,8	22,5	21,7	21,2	21,2	20,8	20,1	▼19,7
Рефинансирование	28,3	28,4	27,7	27,0	26,9	25,8	25,5	24,0	22,9	22,4	22,4	22,4	19,2	▼19,2
ИЖС*	30,4	30,4	29,4	27,1	27,1	24,9	22,1	21,9	20,9	20,9	20,9	20,8	21,0	▼20,6
Ключевая ставка Банка России	21,0	21,0	21,0	21,0	21,0	20,0	18,0	18,0	17,0	16,5	16,5	16,0	16,0	▼15,5

Рынок ипотечного кредитования продолжает работу под жёстким законодательным регулированием

2025

2026



Власти РФ закрывают возможность оформлять две льготные ипотеки на семью

Есть обновление от 08:35 — Что случилось этой ночью: воскресенье, 1 февраля

Москва. 1 февраля. INTERFAX.RU - Власти РФ с 1 февраля запрещают оформлять две льготные ипотеки на одну семью, чтобы предотвратить злоупотребления и сделать программу более адресной.

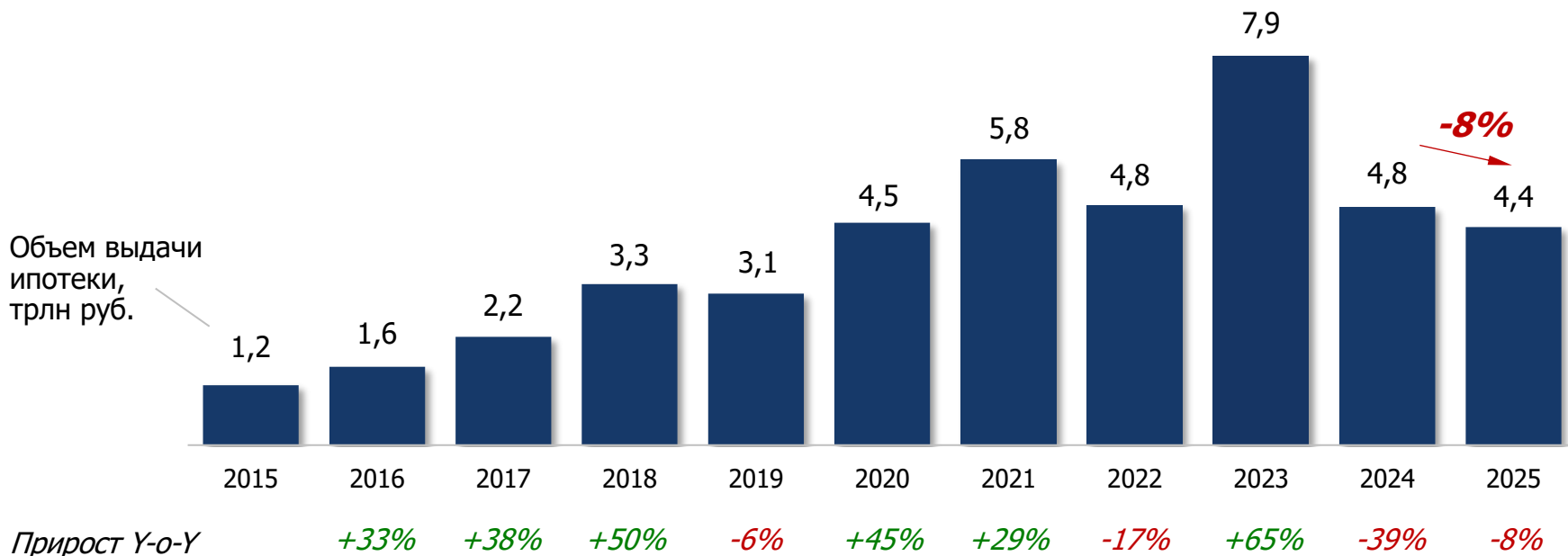
Согласно изменениям в программу семейной ипотеки, супруги должны быть обязательными созаемщиками по кредиту (до 1 февраля семейные пары могли оформлять две ипотеки, если в сделке участвовал только один из супругов). Исключение составит случай, если супруг или супруга не является гражданином РФ.

Как уточняли в Минфине, у супругов при этом сохраняется возможность привлечь третьих лиц, если дохода не хватает для получения кредита по программе. "Данная мера призвана предотвратить злоупотребления, сделав систему поддержки граждан более справедливой. Это поможет поддержать те семьи, которые действительно нуждаются в улучшении жилищных условий", - заявляли в министерстве.

С 1 января власти снизили на 0,5 процентного пункта размер субсидии банкам по семейной ипотеке. Кроме того, сейчас обсуждается возможность внесения других изменений в программу, в частности, внедрение дифференцированных ставок в зависимости от количества детей.

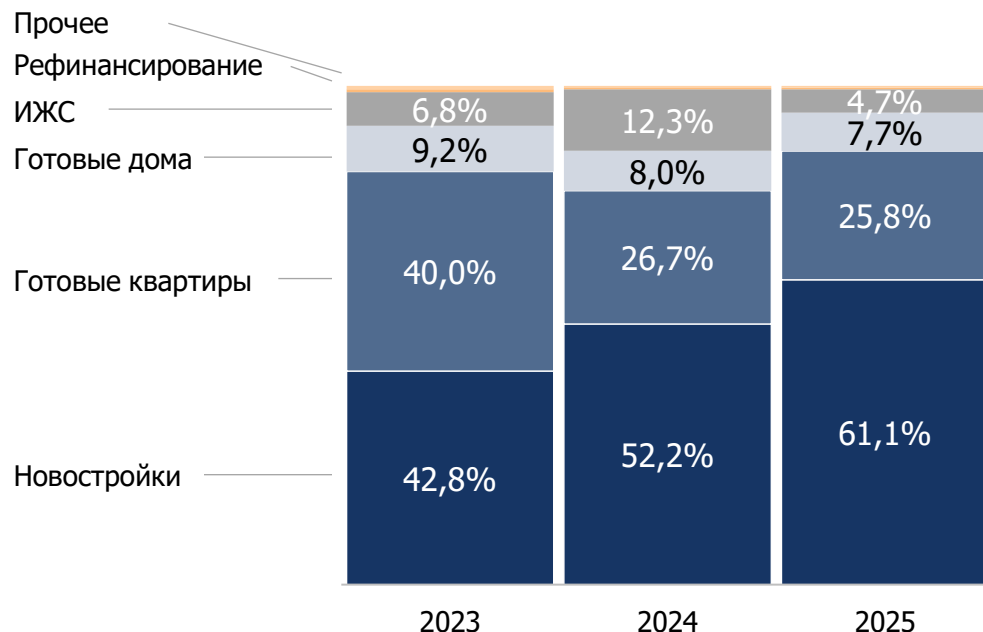
Высокий уровень ставок привел к снижению объёма выданной ипотеки в 2025 году до 4,4 трлн рублей

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



Доля рынка новостроек на фоне роста ключевой ставки за 2 года увеличилась на 18 п.п. до 61%

Структура выдачи ипотечных кредитов, %

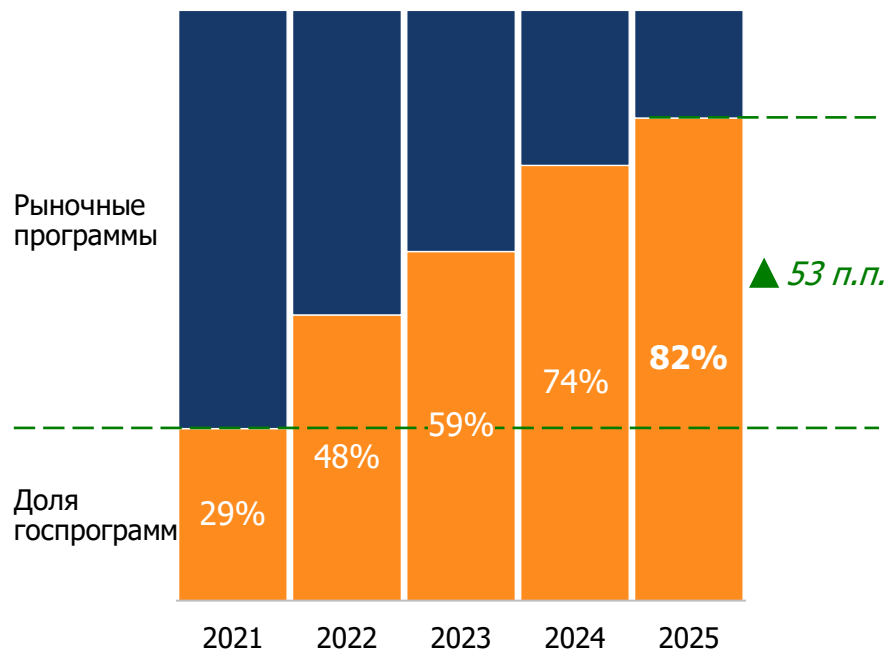


+18 п.п.

- Поддержка сегмента госпрограммами
- Высокая рыночная ставка на покупку готового жилья

В структуре выдачи доля госпрограмм по итогам 2025 года составила 82% и практически вся она – «Семейная ипотека»

Структура выдачи ипотечных кредитов, %

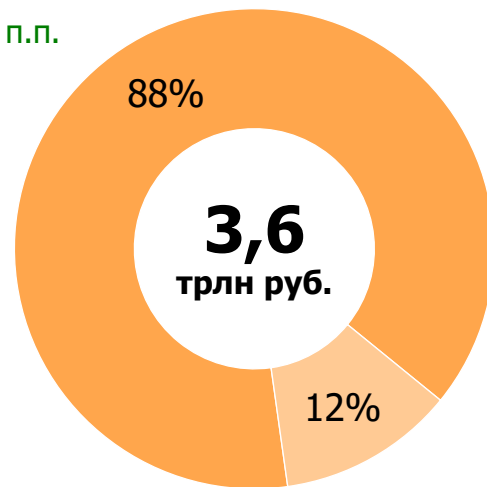


Структура госпрограмм в 2025 году, % и трлн руб.

Семейная ипотека

▲ 29 п.п.

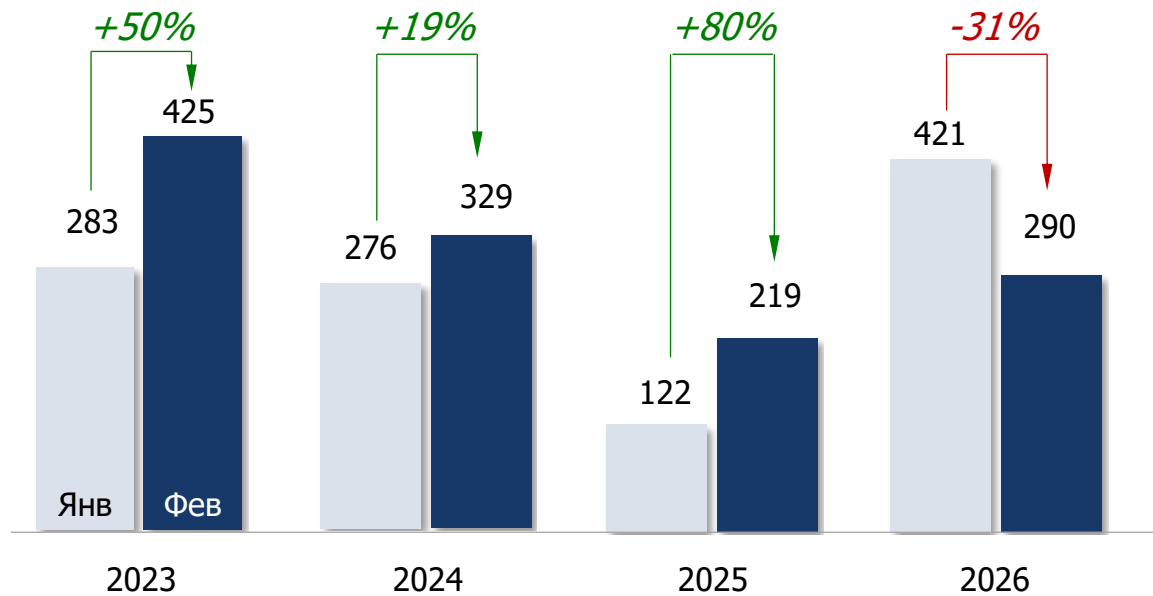
Изменение
доли, Y-o-Y



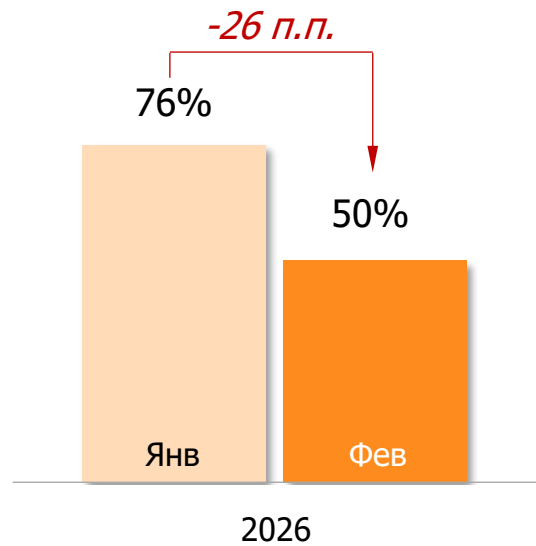
ИТ-ипотека,
Дальневосточная ипотека,
Сельская ипотека,
Военная ипотека

С вступлением в силу изменений по программе «Семейная ипотека» объем выдачи в феврале упал на 31%

Динамика выдачи ипотеки в январе-феврале, 2023-2025 гг., %



Доля «Семейной ипотеки» в общем объеме выдачи, янв.-фев. 2026 г., %



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

Критерии выбора банка, %



Критерии выбора ипотечной программы, %



Лояльность клиентов к уровню ставки растет, однако только пятая часть потенциальных заемщиков готова брать ипотеку по текущим рыночным ставкам

Приемлемый уровень ставки по ипотеке среди опрошенных, %

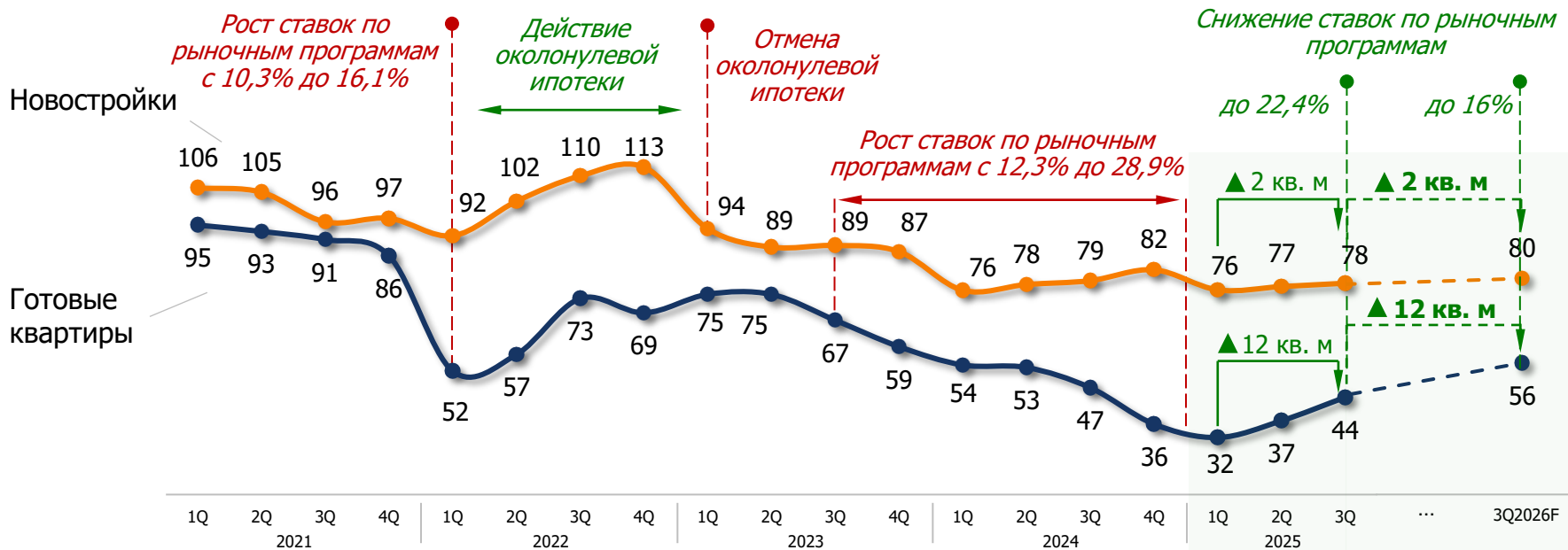
■ 2025 ■ 2024



2026 год: что будет с рынком ипотеки?

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.

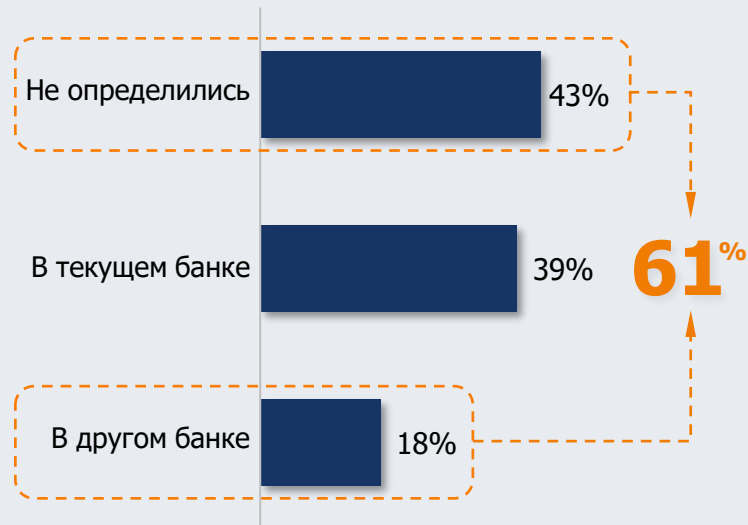
Источник: Банк России, Росстат, Frank RG, 2025 г.

В планах 8% клиентов в 2026 году рефинансировать ипотечный кредит, но более половины из них не проявляют однозначной лояльности к своему банку

Планируемый способ погашения ипотечного кредита в 2026 г., %

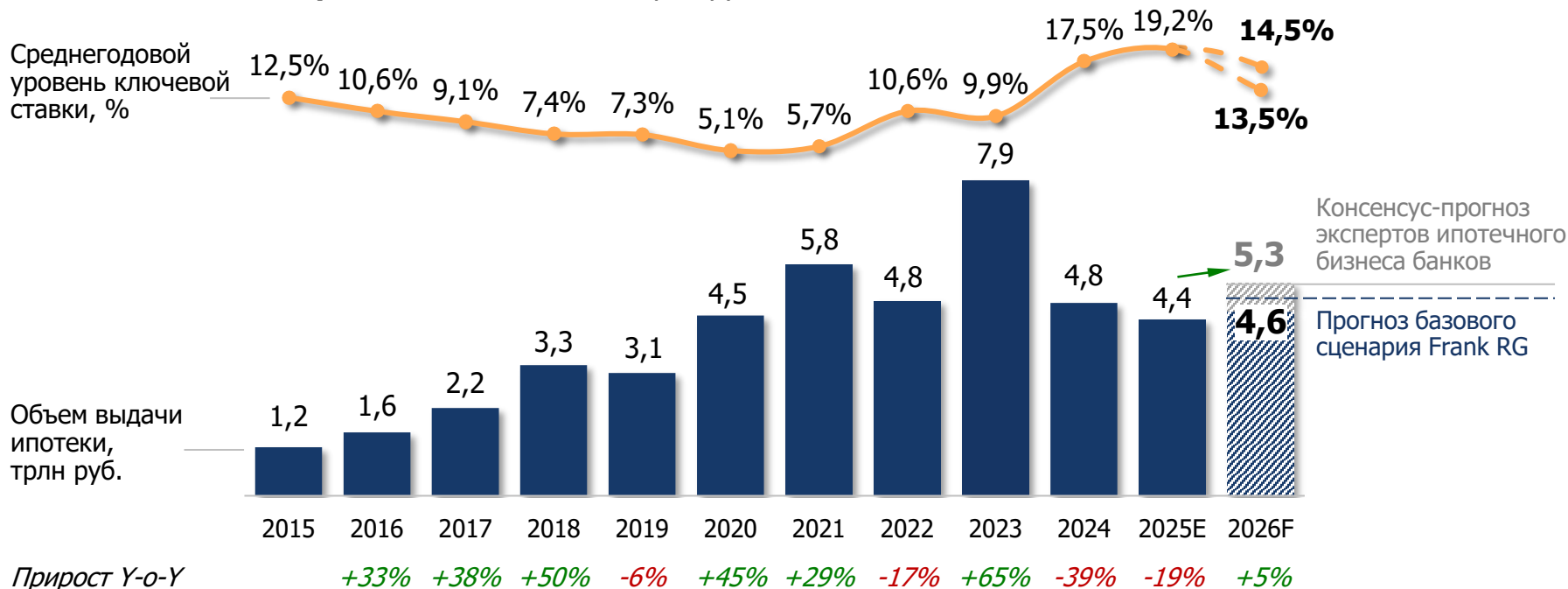


Банк, рассматриваемый для рефинансирования ипотеки, %



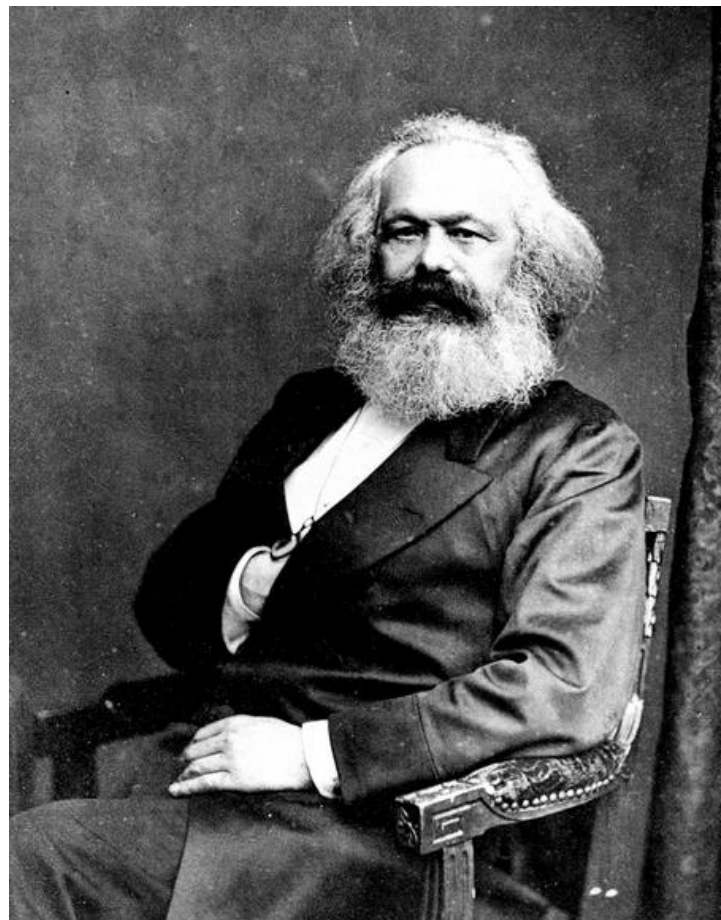
В 2026 году, по прогнозу Frank RG, объём выдачи ипотеки составит 4,6 трлн рублей

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

