FRANK RG



Ипотека в России 2026

В ожидании нового сезона

Ноябрь 2026

Презентация – публичная часть исследования «Ипотека в России 2026», специально для митапа Frank RG по ипотеке

Шестая волна исследования «Ипотека в России» – обновленная концепция исследования

10+ *интервью с экспертами*

Методы: глубинные интервью с руководителями ипотечного блока банков, представителями застройщиков и агентств недвижимости.

Польза: формирование ориентиров, выявление трендов и формирование направлений будущего развития.



1 900+ *опрошенных клиентов*

Методы: онлайн-опрос действующих ипотечных клиентов и потенциальных покупателей недвижимости.

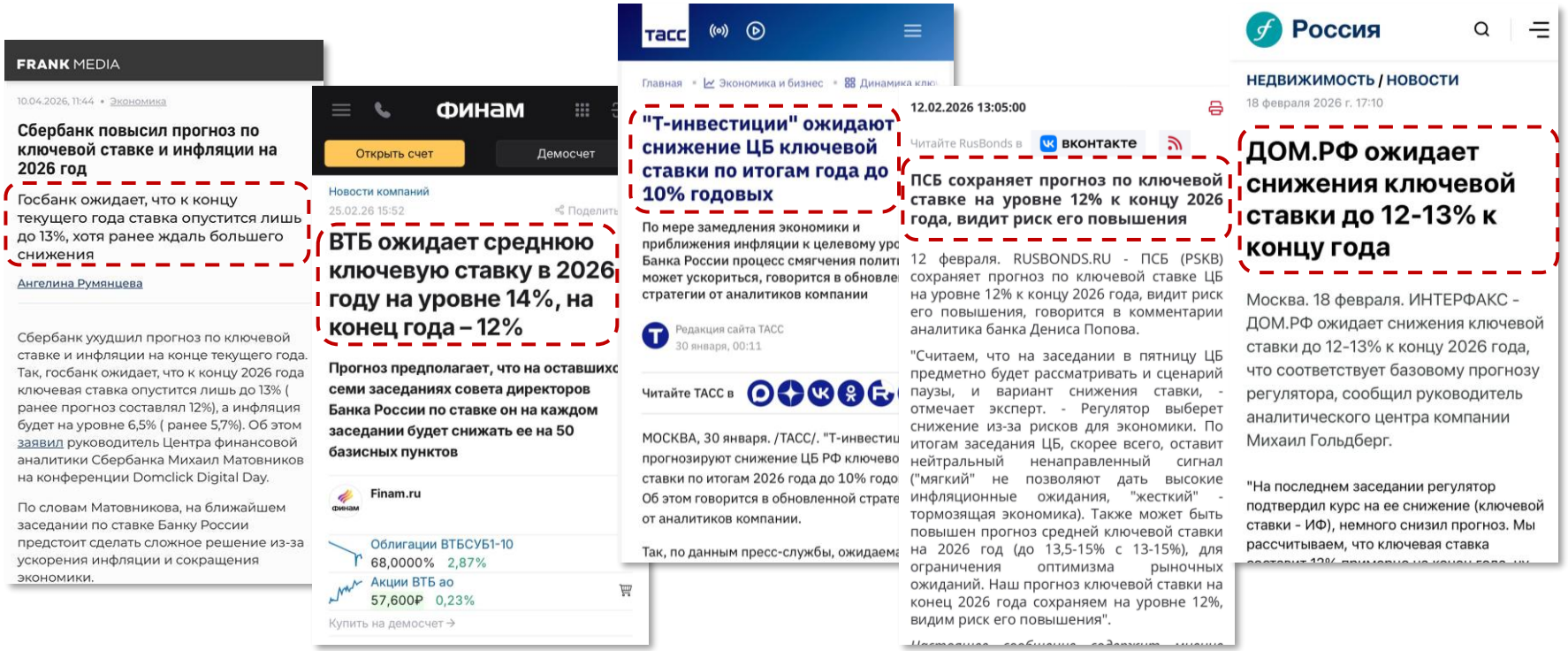
Польза: понимание потребностей клиентов, сравнение восприятия сервиса в разных банках и формирование идей для развития ипотечного сервиса.

200+ *benchmark-показателей*

Методы: сбор статистики рынка, бенчмаркинг.

Польза: повышение эффективности и скорости реагирования на рыночные изменения.

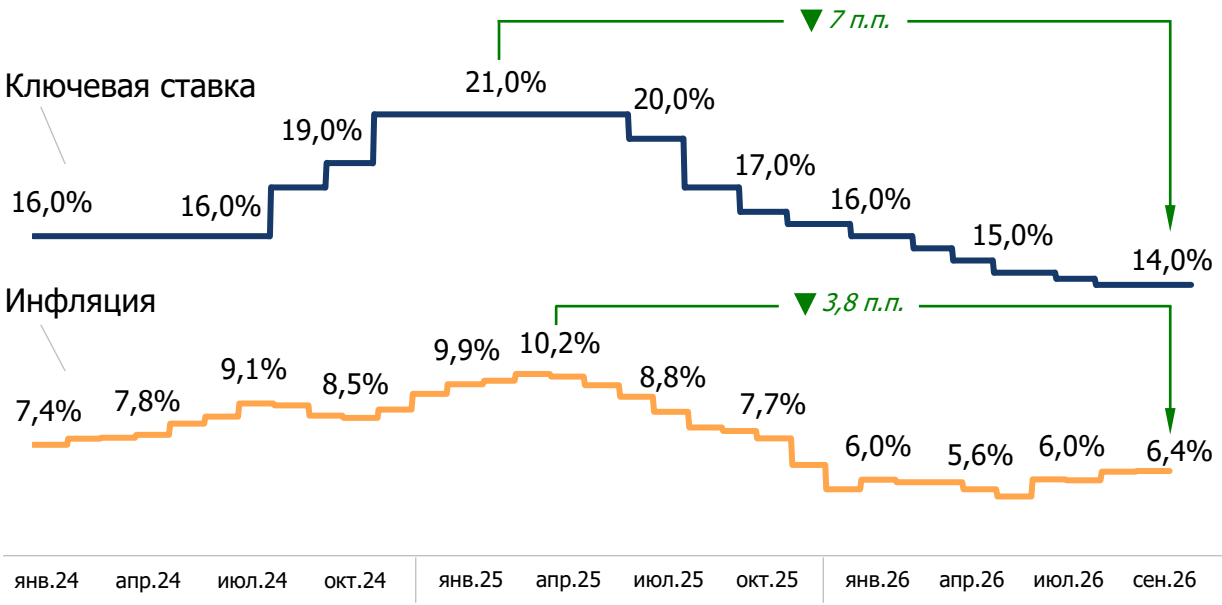
Год назад рынок ждал ключевую ставку на уровне 12% к концу 2026 года. Реальность оказалась жёстче…



Источник: FRANK MEDIA, ФИНАМ, ТАСС, RusBonds, Интерфакс Россия, Frank RG, 2026 г.

…ипотека так и не дождалась прогнозируемых дешёвых денег

Ключевая ставка, инфляция, %



Источник: Банк России, Frank RG, 2026 г.

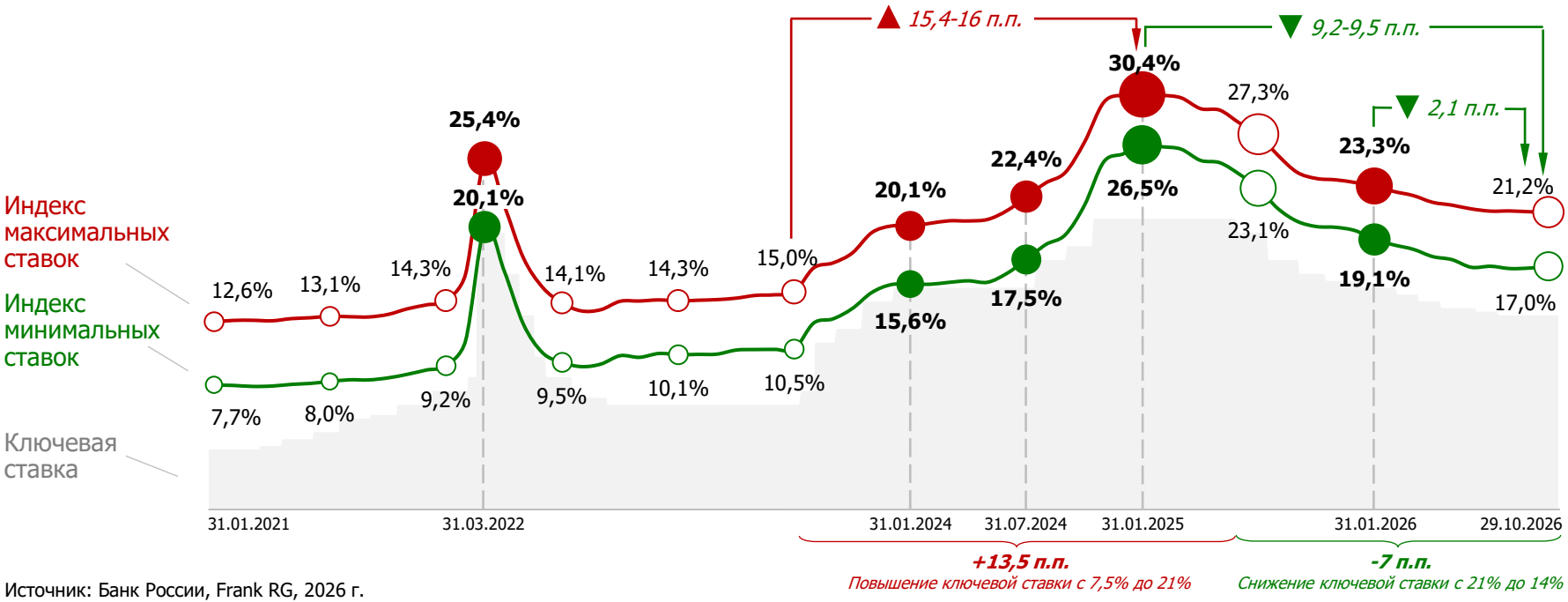
14,0%

Ключевая ставка Банка России на 23 октября 2026 г.



В 2026 году рынок ипотеки формировали 2 фактора: во-первых, снижение ключевой и рыночной ставок…

Динамика ключевой ставки, индекса минимальных и максимальных ставок предложения по рыночным программам на первичном и вторичном рынках, январь 2021 года – октябрь 2026 года



Источник: Банк России, Frank RG, 2026 г.

...во-вторых, изменения условий по «Семейной ипотеке»

Изменения в условиях по «Семейной ипотеке»:

1 **Одна льготная ипотека на семью: программа стала исключительно совместным финансовым обязательством** — с 01.02.2026

2 **Дифференциация суммы кредита и процентной ставки от количества детей и снижение срока субсидирования до 15 лет** — с 01.10.2026

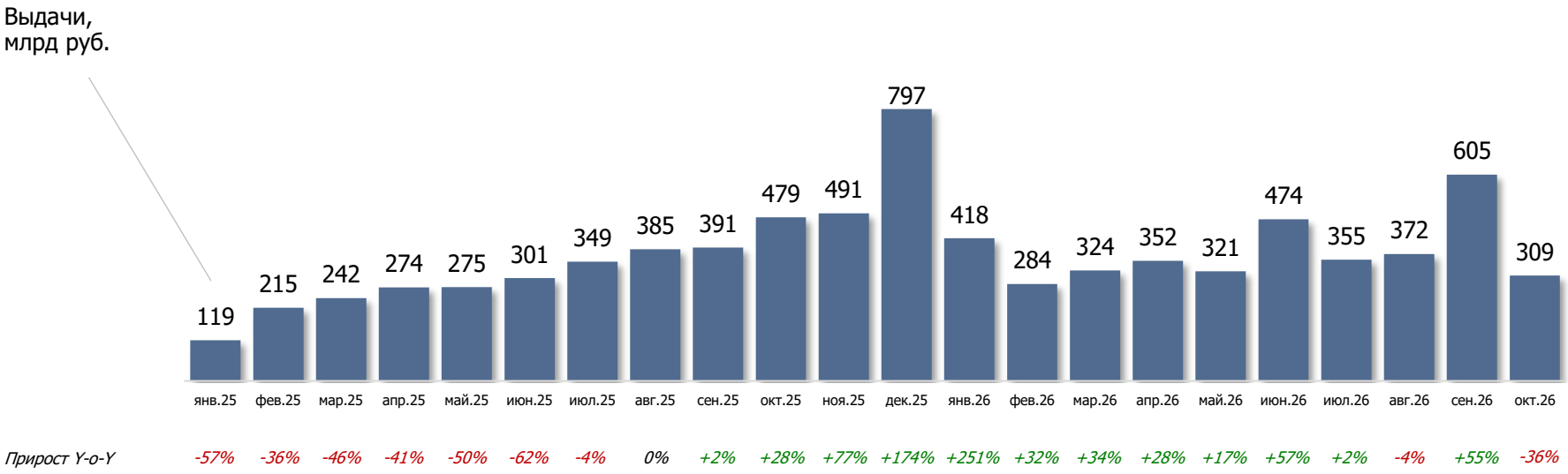
Количество детей	Столичные регионы	Остальные регионы
1	12% до 12 млн руб.	10% до 6 млн руб.
2	10% до 15 млн руб.	8% до 8 млн руб.
3	8% до 18 млн руб.	6% до 10 млн руб.
4	6% до 18 млн руб.	4% до 10 млн руб.
5	4% до 18 млн руб.	2% до 10 млн руб.



Источник: Минфин, Frank RG, 2026 г.

Высокие ставки сдерживали активный рост…

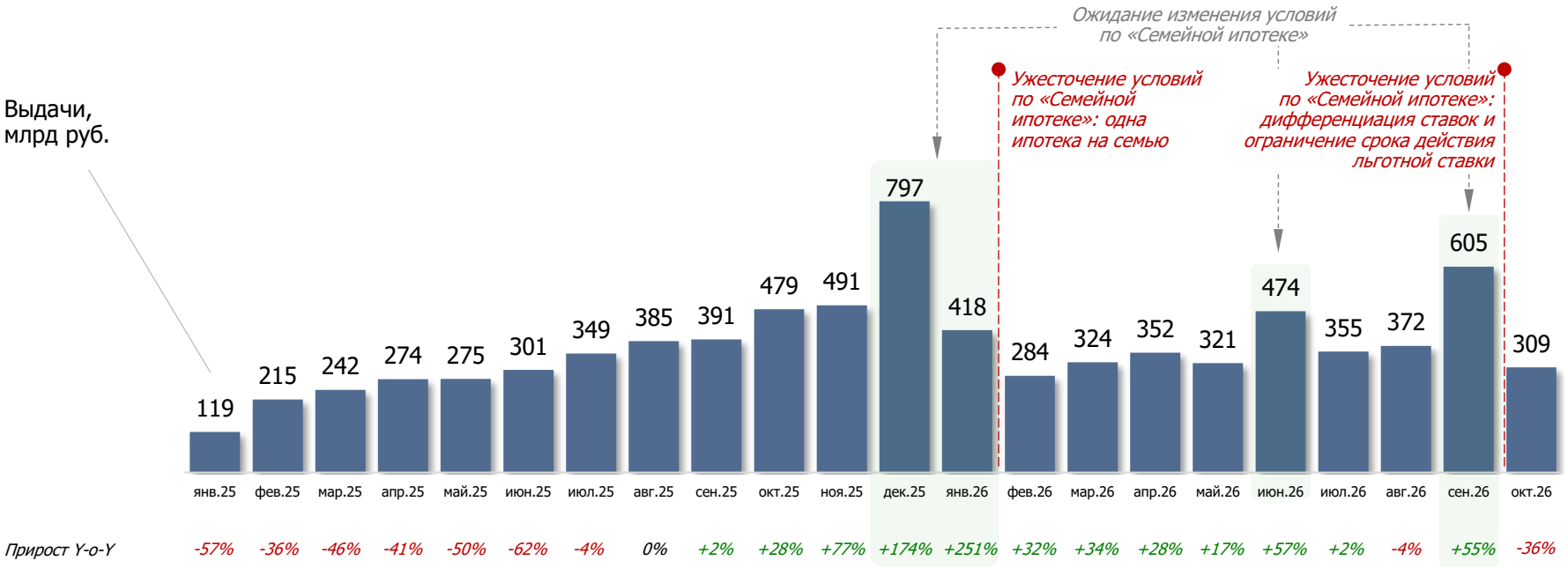
Динамика объема и структуры выданных ипотечных кредитов, млрд руб.



Источник: данные банков, Frank RG, 2026 г.

… а повестка вокруг «Семейной ипотеки» провоцировала всплески спроса

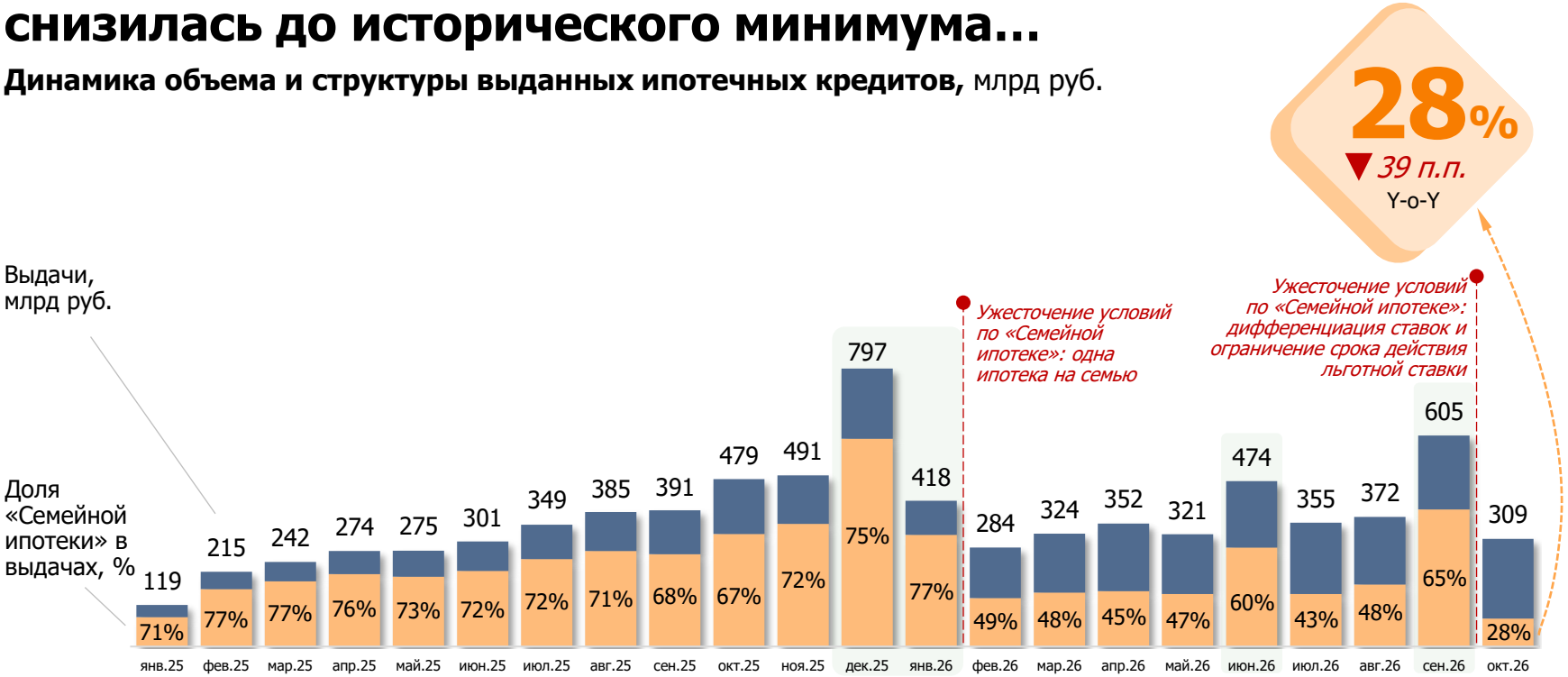
Динамика объема и структуры выданных ипотечных кредитов, млрд руб.



Источник: данные банков, Frank RG, 2026 г.

Изменения условий выдачи «Семейной ипотеки» привели к структурным изменениям на рынке: доля госпрограммы снизилась до исторического минимума…

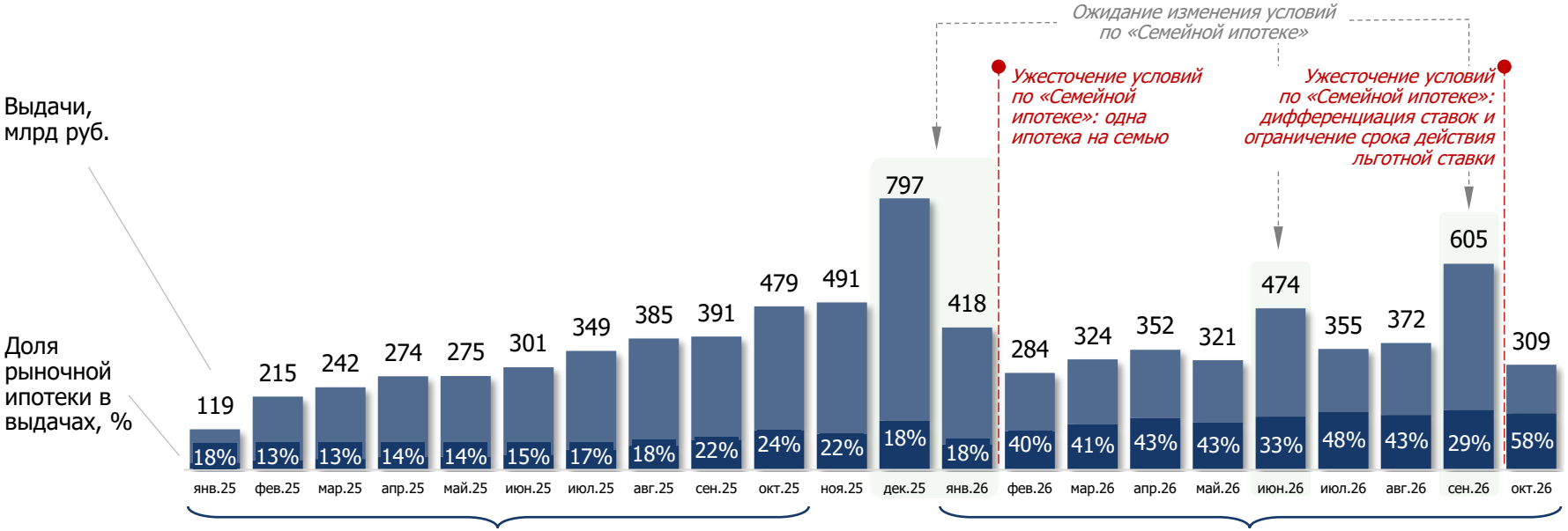
Динамика объема и структуры выданных ипотечных кредитов, млрд руб.



Источник: данные банков, Frank RG, 2026 г.

…но сделали более востребованной рыночные программы, объём выдачи которых в 2026 году вырос в 2,7 раза

Динамика объема и структуры выданных ипотечных кредитов, млрд руб.



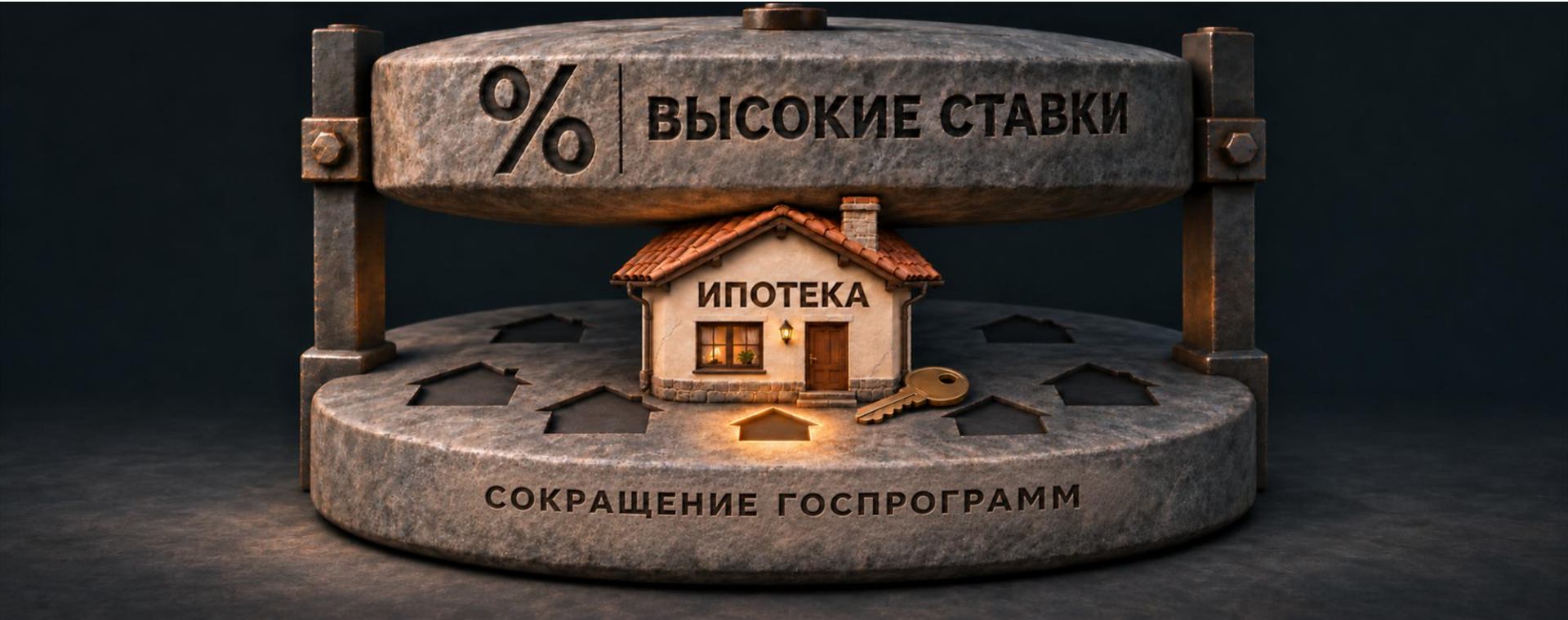
Объем рыночных программ, млрд руб.

535

1 443 ▲169%

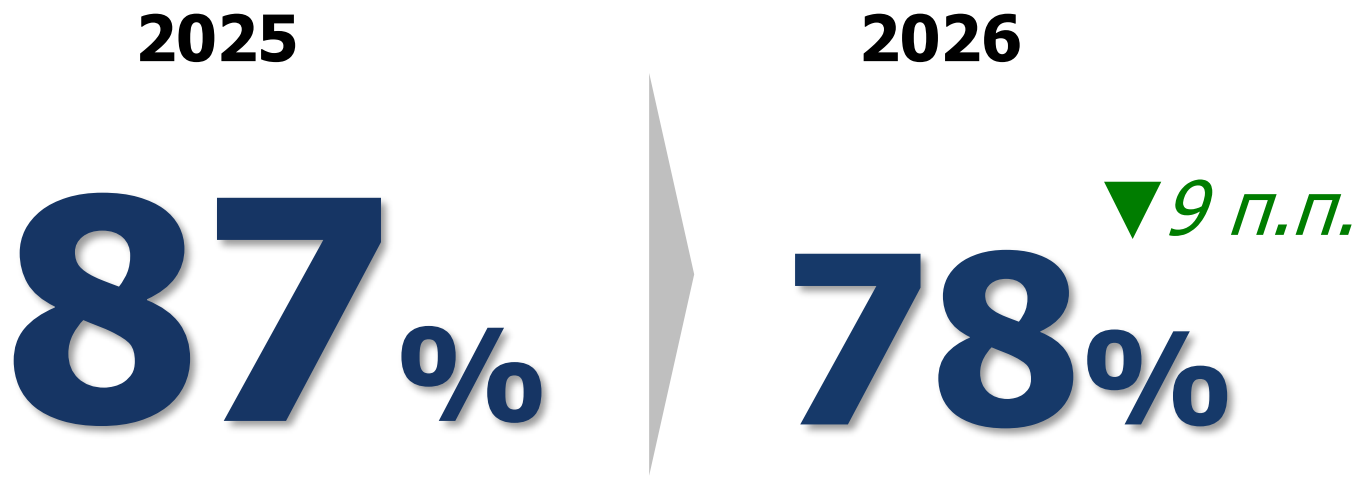
Источник: данные банков, Frank RG, 2026 г.

Сегодня ипотечный рынок столкнулся с двойным ограничением: господдержка сужается, а рыночная ипотека все ещё остаётся дорогой



Большая часть потенциальных покупателей пока не готова реализовать свои жилищные планы

Планы россиян по приобретению недвижимости в ближайшие несколько лет, % ответивших



*россиян **отложили покупку недвижимости** на 1 год и более*

Источник: результаты онлайн-опроса 700+ респондентов, планирующих покупку недвижимости, проведенного в августе 2026 г., Frank RG, 2026 г.

ПОЧЕМУ ТАК ПРОИСХОДИТ?

Часть потенциальных покупателей надеется, что цены на недвижимость снизятся, хотя устойчивой тенденции к снижению цен рынок пока не демонстрировал

36%

Россиян отложили покупку, потому что **ждут снижения цен на жилье**

Динамика роста стоимости 1 кв. м на новостройки и готовые квартиры, изменение к 1Q2021

2,67x Новостройки

2,16x Готовые квартиры



Источник: Росстат, результаты онлайн-опроса 700+ респондентов, планирующих покупку недвижимости, проведенного в августе 2026 г., Frank RG, 2026 г.

Опережающий рост цен на недвижимость относительно доходов населения затрудняет накопление на первоначальный взнос

28%

Россиян отложили покупку, потому что **копят на ПВ**

Сравнение динамики роста номинальной заработной платы, стоимости 1 кв. м на новостройки и готовые квартиры, изменение к 1Q2021



Источник: Росстат, результаты онлайн-опроса 700+ респондентов, планирующих покупку недвижимости, проведенного в августе 2026 г., Frank RG, 2026 г.

Треть опрошенных рассчитывает на снижение ставок – массовые ожидания сосредоточены на уровне 10% и ниже

Приемлемый уровень ставки по ипотеке среди опрошенных, %

28%

Россиян отложили покупку, потому что **ждут снижения ставок по ипотеке**

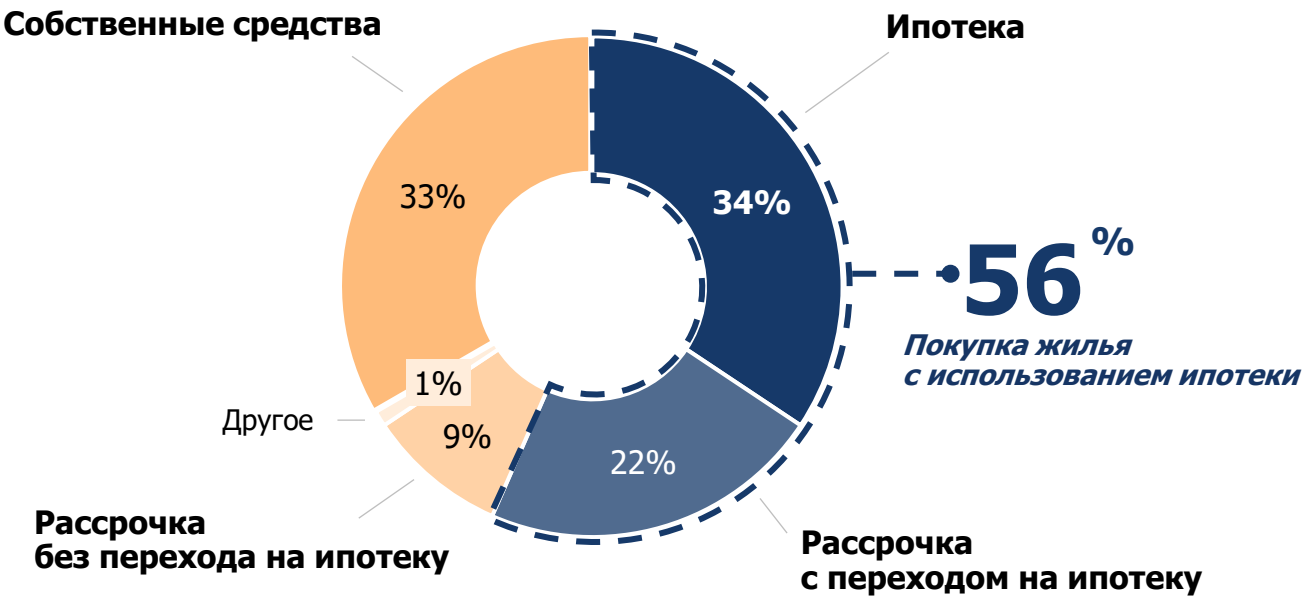


Источник: результаты онлайн-опроса 700+ респондентов, планирующих покупку недвижимости, проведенного в августе 2026 г., Frank RG, 2026 г.


ИПОТЕКА 2027
НОВЫЙ СЕЗОН

Несмотря на текущие барьеры, интерес к ипотеке сохраняется: 56% клиентов рассматривают покупку жилья с привлечением заёмных средств в ближайшие несколько лет

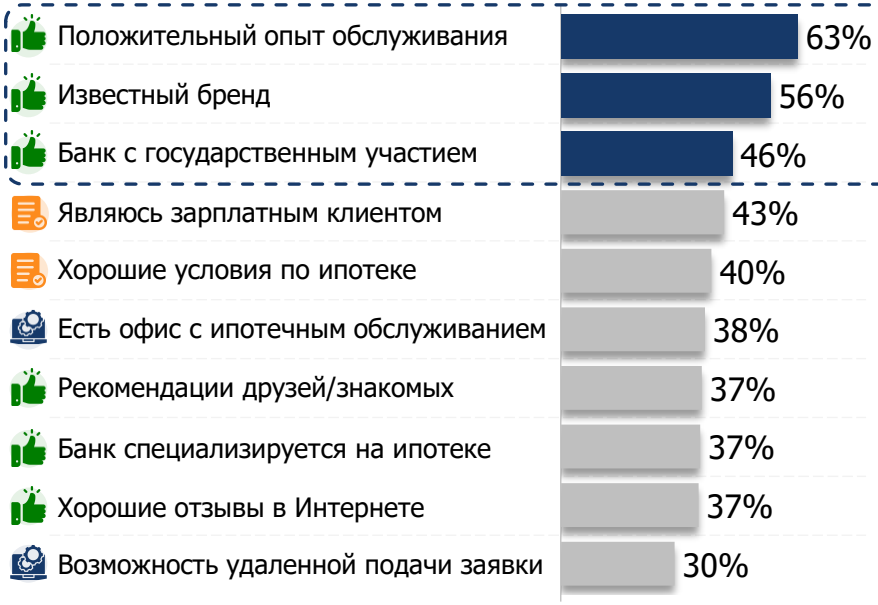
Способы приобретения недвижимости среди планирующих покупку в течение 1-3 лет, % ответивших



Источник: результаты онлайн-опроса 700+ респондентов, планирующих покупку недвижимости, проведенного в августе 2026 г., Frank RG, 2026 г.

При выборе ипотечного банка заемщики прежде всего ищут надежность и проверенный опыт

Критерии выбора ипотечного банка, %



– доверие к банку – условия по ипотеке – ипотечный сервис

Для **83%** важен хотя бы один из ключевых факторов **доверия** при выборе ипотечного банка

Источник: результаты онлайн-опроса 700+ респондентов, планирующих покупку недвижимости, проведенного в августе 2026 г., Frank RG, 2026 г.

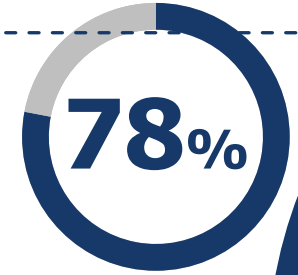
Помимо доверительных отношений, конкурентоспособность ипотечного предложения определяется ставкой и размером ежемесячного платежа

Критерии выбора ипотечного банка, %



– доверие к банку – условия по ипотеке – ипотечный сервис

Критерии выбора ипотечной программ



Размер процентной ставки

39%

Размер первоначального взноса

Для **83%** важен хотя бы один из ключевых факторов **доверия** при выборе ипотечного банка

Источник: результаты онлайн-опроса 700+ респондентов, планирующих покупку недвижимости, проведенного в августе 2026 г.,

Эксперты ожидают оживления рыночной ипотеки, но динамика спроса и предложения в сегментах недвижимости будет неоднородной

Ожидаемые изменения ипотечного рынка

2027

Количество упоминаний экспертов

Ценовая динамика

- **11/12** Рост цен на новостройки в пределах инфляции
- **5/12** Ускоренный рост цен на готовые квартиры

Покупательский спрос

- **10/12** Оживление рыночной ипотеки и спроса на готовое жилье
- **2/12** Снижение спроса на новостройки

Предложение недвижимости

- **5/12** Сокращение запуска новых проектов

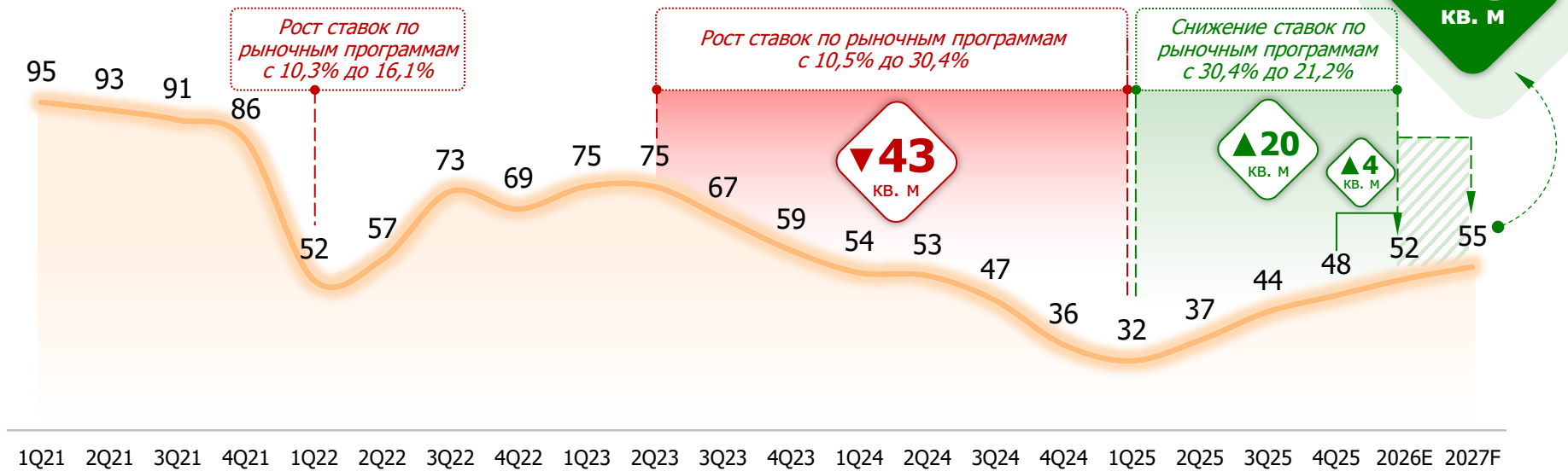
Инвестиционное поведение

- **2/12** Переток накоплений в недвижимость

Источник: интервью с руководителями ипотечного бизнеса банков, Frank RG, 2026 г.

В 2027 году восстановление доступности покупки жилья по рыночной ипотеке сохранит положительную динамику

Индекс доступности покупки жилья по рыночной ипотечной программе в России,
2021-2027 гг., кв. м

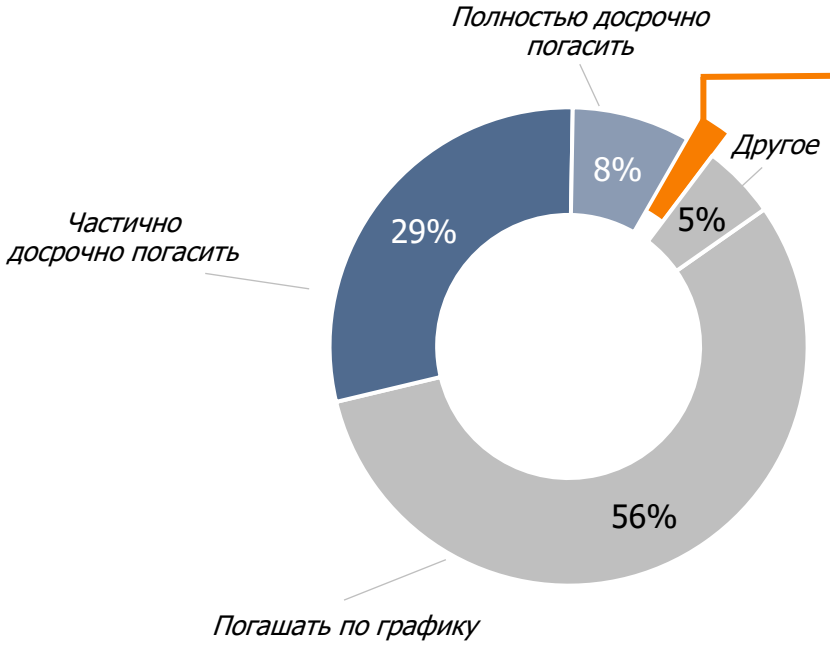


Индекс рассчитывается как количество кв. метров, которые может купить в ипотеку семья из двух человек. Размер ипотечного кредита рассчитывается с учетом средней стоимости одного кв. метра жилья, средневзвешенной ипотечной ставки и условий кредитования: первоначальный взнос – 30%, срок кредита – 25 лет. ПДН на семью – 50%.
Значения на 2027 год рассчитаны с учетом прогноза Банка России по росту средней номинальной заработной платы и среднего значения ключевой ставки в 2027 году, а также экспертной оценки роста стоимость недвижимости на готовые квартиры.

Источник: Банк России, Росстат, Frank RG, 2026 г.

Рефинансирование снова не станет драйвером рынка: воспользоваться им планируют лишь 2% клиентов

Планы на погашение ипотечного кредита в 2026-2027 году, % респондентов



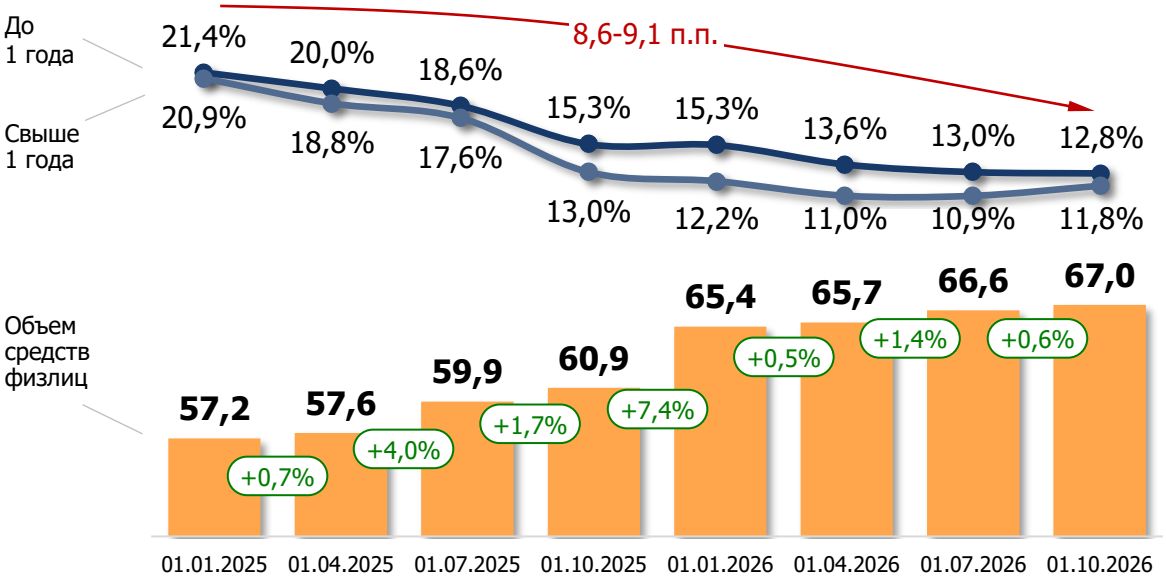
2%
Ипотечных клиентов **планируют рефинансирование** ипотечного кредита

4/6
эксперта в качестве основных ***факторов, ограничивающих интерес к рефинансированию*** *ипотеки, отметили* ***небольшую сумму кредита*** *и* ***планы на досрочное погашение***

Источник: результаты онлайн-опроса 900+ действующих ипотечных клиентов банков, проведенного в августе 2026 г., Frank RG, 2026 г.

Снижение ставок повысит интерес к недвижимости как инструменту сбережения, но не спровоцирует массовый переток капитала

Объем средств и средневзвешенные процентные ставки по вкладам физлиц в рублях, трлн руб. и %



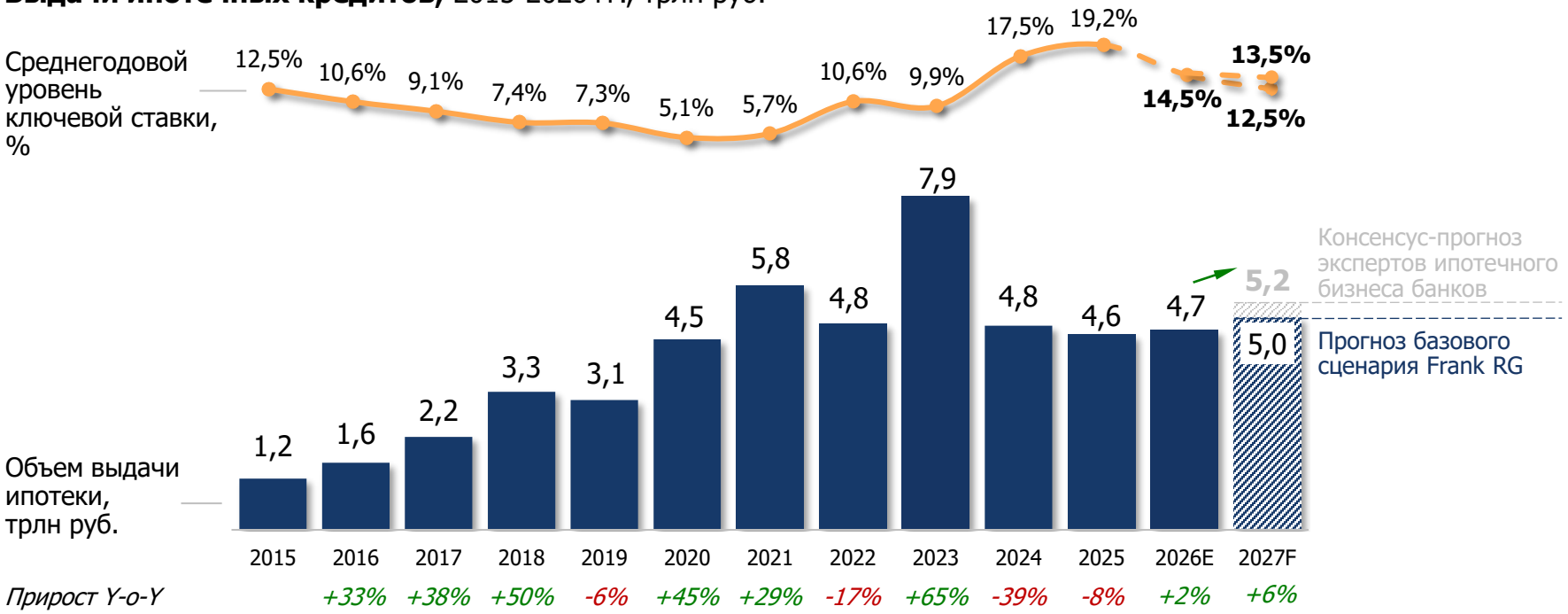
4%

*держателей вкладов и НС готовы **направить сбережения на покупку недвижимости** при снижении привлекательности ставок*

Источник: Банк России, Frank RG, проект «Вклады и накопительные счета в России 2026», 2026 г.

В 2027 году ипотечный рынок продолжит восстановление, достигнув 5 трлн рублей

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



Источник: Банк России, данные банков, интервью с руководителями ипотечного бизнеса банков, расчеты Frank RG, 2026 г.

За последние 6 лет ипотечный рынок пережил смену экономических сезонов – и постепенно возвращается к балансу

2021-2023 гг. Ипотечный бум

7,9 трлн руб.

Исторический максимум выдачи за все периоды наблюдения

- Госпрограмма и доступная рыночная ипотека
- Масштабирование бизнеса, доступность рыночной и субсидированной ипотеки



2024 г. Перелом

4,8 трлн руб.

Резкое сокращение выдачи на фоне отмены массовой льготной ипотеки и роста ставок

- Завершение массовой льготной ипотеки
- Рост стоимости фондирования, переход к адресной поддержке

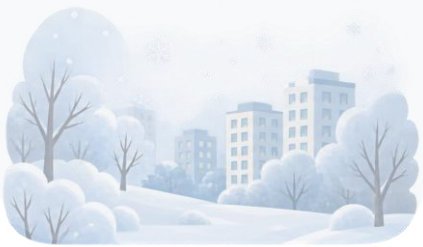


2025-2026 гг. Адаптация

4,7 трлн руб.

Стабилизация выдачи, сохранение ставок на высоком уровне

- Высокая ставка по рыночным программа, ограничение спроса
- Фокус на стоимость фондирования и качестве ипотечного портфеля



2027 г. Восстановление

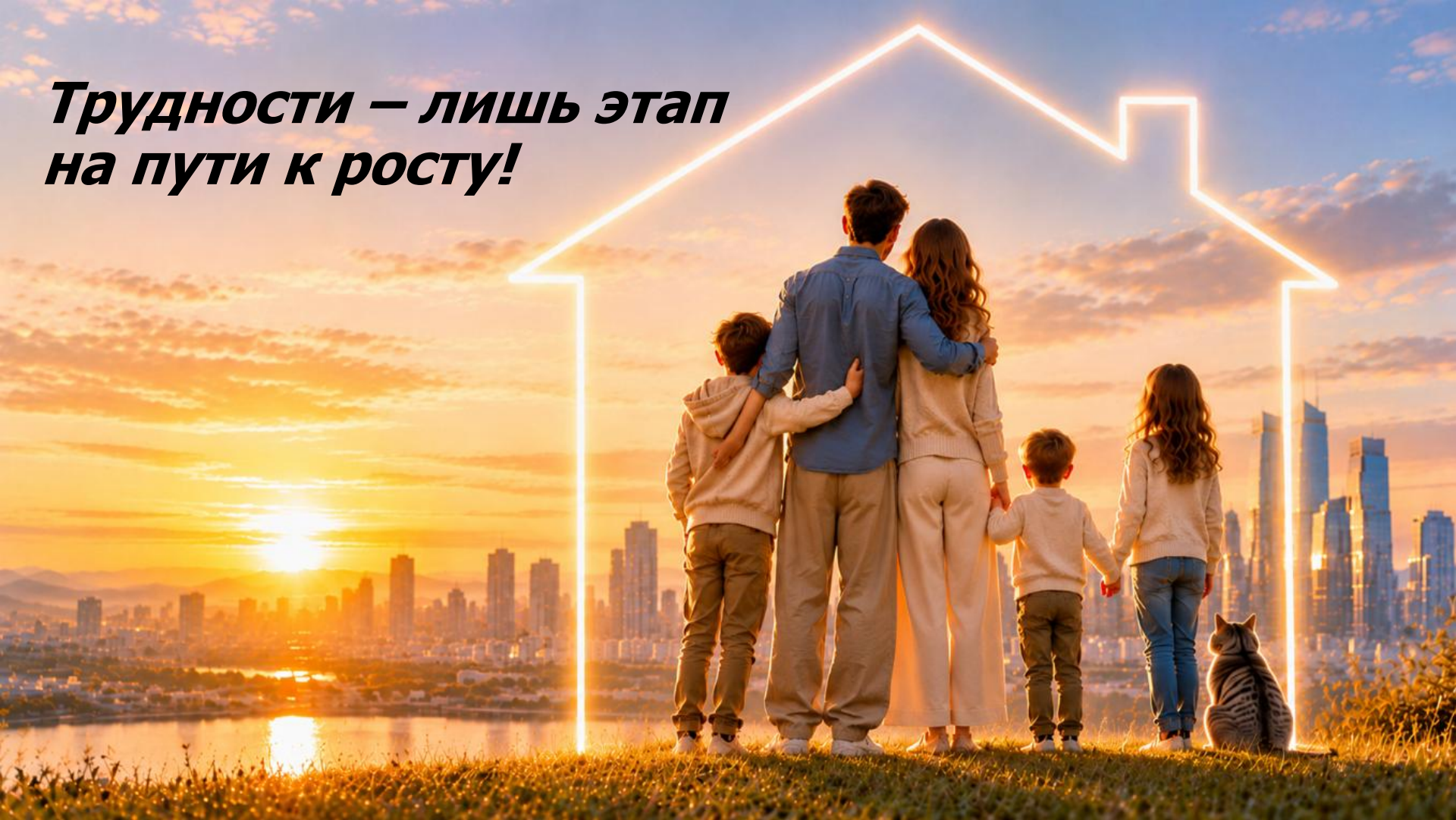
5,0 трлн руб.

Плавное восстановление выдач, адресность господдержки

- Постепенное снижение ставок, восстановление рыночного спроса
- Потенциал роста доходности новых выдач



Источник: Frank RG, 2026 г.


Трудности – лишь этап
на пути к росту!



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

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