



22 апреля 2025 года

ШАГ НА 8 ЛЕТ НАЗАД

Авторы:

Егор Лопатин

egor.lopatin@ratings.ru

Михаил Доронкин

mikhail.doronkin@ratings.ru

Российское ипотечное кредитование по итогам 2025 года, вероятно, покажет худший результат за восемь лет по числу выданных кредитов. Сегмент держится на льготных госпрограммах и ждёт последовательного снижения ставок.

В 2025 году в количественном выражении ипотечный рынок может откатиться на восемь лет назад. В текущем году, по оценкам НКР, будет выдано 0,8-1 млн новых ипотечных кредитов, что означает снижение на 30-40% по сравнению с 2024 годом. В последний раз схожие значения наблюдались в 2016–2017 годах.

Объём кредитования более чем на 80% будет обеспечен льготными ипотечными программами (прежде всего, семейной ипотекой), ставки по которым ниже средних значений 2016–2017 годов.

В стоимостном выражении падение сегмента будет меньше (на 25-30%), его сдержит рост среднего чека. В результате банки выдадут ипотечные займы на 3,3-3,7 трлн руб., что сопоставимо со средним объёмом рынка в 2018–2020 годах (3,5 трлн руб.).

Средневзвешенные процентные ставки в ипотечном сегменте в 2025 году составят 8,5-9,5%. Несмотря на запретительную для клиентов стоимость рыночных кредитов, средневзвешенные ставки будут близки к уровню прошлого года (8,8%) благодаря доминированию льготных программ в новых выдачах. Однако вследствие существенно возросшей стоимости квадратного метра спрос на жильё даже при таких ставках будет сопоставим с 2016–2017 годами, когда ставки в среднем составляли 11-12%.

Средний ежемесячный платёж в текущем году, вероятно, впервые пересечёт отметку 35 тыс. руб. (+13%). За 2024 год он поднялся всего на 3%, до 31 тыс. руб. НКР ожидает, что рост ускорится в случае введения регулятором во втором полугодии количественного ограничения выдачи ипотеки с показателем долговой нагрузки (ПДН) выше 80%.

По той же причине **средний чек новой выдачи в сегменте может закрепиться на уровне выше 4 млн руб.**, хотя его среднее значение за 2024 год снизилось на 1,3% в сравнении с 2023 годом, до 3,7 млн руб.

Контакты для СМИ:

Игорь Илюхин

igor.ilyukhin@ratings.ru

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г. прогноз
Общий объём выданных кредитов, трлн руб.	4,8	7,8	4,8	3,3–3,7
Количество выданных кредитов, млн ед.	1,3	2,0	1,3	0,8–1,0
Ипотечный портфель, трлн руб.	13,8	18,0	19,2	20,1–20,5
Средневзвешенная рублёвая ставка по новым кредитам на конец периода (с учётом госпрограмм)	6,7%	7,9%	8,5%	8,5–9,5%

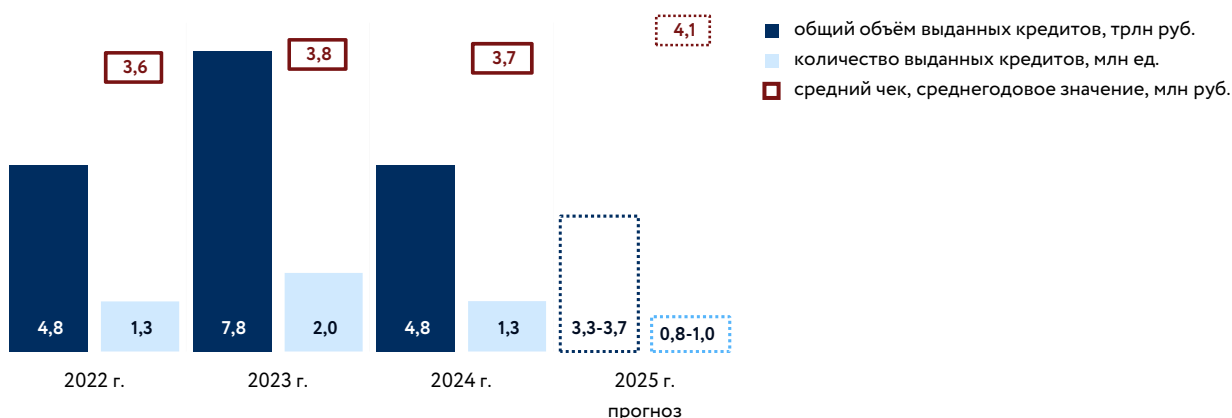
Источники: данные Банка России; расчёты и прогнозы НКР

Предпосылки прогноза

НКР исходит из предпосылки об отсутствии новых макрошоков, сопоставимых с острой фазой 2022 года, а также сохранении жёстких денежно-кредитных условий в течение 2025 года. При этом агентство рассчитывает, что Банк России начнёт цикл снижения ключевой ставки во втором полугодии.

По нашему базовому сценарию, среднегодовое значение ключевой ставки Банка России в 2025 году будет находиться в диапазоне 18-21%. Мы полагаем, что российский ВВП в текущем году вырастет на 1-2%, а инфляция составит 7-8%.

Динамика ипотечного рынка



Источники: данные Банка России; расчёты и прогнозы НКР

КЛЮЧЕВОЙ ФАКТОР

В прошлом году было выдано 4,8 трлн руб. ипотечных кредитов, что на 37% ниже рекордного 2023 года (7,8 трлн руб.). После отмены с 1 июля 2024 года льготной ипотеки «2020», которая вносила существенный вклад в динамику рынка последние 5 лет, основными для россиян остались два вида ипотеки — льготная семейная и рыночная от банков.

При этом доля рыночной ипотеки резко снизилась из-за ужесточения денежно-кредитной политики — за прошлый год ключевая ставка выросла с 16% до 21%. В январе–феврале 2024 года на рыночную ипотеку приходилось в среднем 32% выдач, а за те же месяцы 2025 года — только 15%. Рыночные ставки фактически стали запретительными, достигая 30% и даже выше. Мы не ожидаем заметного роста доли таких кредитов в структуре выдачи до снижения ключевой ставки до 15-16%, после которого рыночные ипотечные ставки могут вернуться на уровень ниже 20% и спрос на ипотеку в целом будет восстанавливаться.

РЕГУЛЯТОРНЫЙ ФАКТОР

К снижению выдачи ипотеки, помимо ключевой ставки, привело и планомерное ужесточение регулирования сегмента. В 2023–2024 годах Банк России с помощью макропруденциальных надбавок по наиболее рискованным ипотечным кредитам усиливал давление на капитал банков.

С 2025 года регулятор сможет также устанавливать макропруденциальные лимиты (МПЛ) на ипотеку, то есть ограничивать долю рискованных кредитов в структуре новых выдач. Эти ограничения по сути аналогичны МПЛ в необеспеченной рознице и направлены на сдерживание роста кредитов с повышенным риском. Предполагается, что первые МПЛ в ипотеке появятся уже с 1 июля.

Помимо этого, на динамику сегмента окажет влияние антициклическая надбавка, которая с 1 февраля составляет 0,25 процентного пункта (п. п.), а с 1 июля вырастет до 0,5 п. п.

Новые регуляторные ограничения в совокупности, вероятно, усилят снижение выдач в количественном и стоимостном выражении по сравнению с 2024 годом.

ФАКТОР РАССРОЧКИ

После отмены льготной ипотеки «2020» и установления запретительных ставок по рыночным программам рассрочка от застройщиков стала заметным инструментом продаж нового жилья. В Москве, например, по оценкам отраслевых экспертов, в марте 2025 года программы рассрочки обеспечили порядка 50% продаж новостроек, хотя всего 2 года назад эта доля не превышала 10%.

В случае отсутствия ограничений на законодательном уровне (вероятность реализации этого сценария в 2025 году мы рассматриваем как умеренно высокую) значительная часть покупателей жилья предпочтёт рассрочку рыночной ипотеке, и тогда доля рассрочки останется высокой до конца текущего года.

ИПОТЕКА НА ДНЕ

В среднесрочной перспективе рынок ипотеки продолжит развиваться под влиянием трёх перечисленных выше факторов. Расширение семейной ипотеки на вторичный рынок в городах, где строится не более двух многоквартирных домов, вероятнее всего, не окажет значимого влияния на динамику этого сегмента банковского кредитования.

За I квартал 2025 года было выдано 136 тыс. новых ипотечных кредитов на 603 млрд руб. (за март — 51 тыс. и 249 млрд руб., по предварительным данным Frank Media), что примерно в полтора раза меньше, чем за аналогичный период прошлого года.

Учитывая результаты I квартала, а также отмеченные ранее ограничивающие факторы, мы ожидаем, что в количественном выражении ипотечный рынок может обвалиться на 30-40% относительно 2024 года, до 800 тыс. — 1 млн кредитов. В последний раз схожие значения наблюдались в 2016–2017 годах, а до того — в 2013–2014 годах. Однако даже этот скромный объём в 2025 году будет более чем на 80% обеспечен льготными ипотечными программами (прежде всего, семейной ипотекой), ставки по которым ниже средней стоимости кредитов, выдававшихся 8–9 лет назад.

В стоимостном выражении падение сегмента будет менее выраженным (на 25-30%) в силу ожидаемого роста среднего чека относительно 2024 года. В результате банки выдадут ипотеку на 3,3-3,7 трлн руб. что сопоставимо со средним объёмом рынка в 2018–2020 годах (3,5 трлн руб.).

Вместе с тем ипотечный портфель вырастет на 5-7%, до 20,1-20,5 трлн руб. в связи с тем, что заметной части заёмщиков при текущих процентных ставках выгоднее положить деньги на сберегательный счёт или вклад, чем досрочно гасить ипотеку.

Несмотря на запретительную для клиентов стоимость рыночных кредитов, средневзвешенные ставки будут близки к уровню прошлого года (8,8%) благодаря доминированию льготных программ в новых выдачах. Для сравнения: в 2016–2017 годах, в отсутствие масштабных льгот, средние ставки были заметно выше и достигали 11-12% при сопоставимом спросе на жилье.

Однако с тех пор существенно возросла стоимость квадратного метра, которую не компенси-

рует более низкая ставка в рамках госпрограмм, и это сдерживает спрос. Вторая причина более низкого спроса — недоступность таких низких ставок большому числу потенциальных заёмщиков, не выполняющих условия госпрограмм.

После введения количественных ограничений (МПЛ) в ипотеке кредитное качество новых заёмщиков может улучшиться уже в III квартале (средние значения для новых выдач). И это, скорее всего, отразится как на среднем чеке, так и на ежемесячном платеже, поскольку качественным заёмщикам банки обычно готовы ссудить более значительные суммы, не подвергая собственный капитал существенному дополнительному давлению.

В результате средний чек новой выдачи в сегменте может закрепиться на уровне выше 4 млн руб., составив 4-4,2 млн руб. В 2024 году он снизился на 1,3% в сравнении с 2023 годом, до 3,7 млн руб.

На фоне роста среднего чека ежемесячный платёж в текущем году может впервые пересечь отметку 35 тыс. руб., тогда как за прошлый год он поднялся всего на 3%, до 31 тыс. руб.

Возвращение ипотечного рынка к росту возможно не ранее снижения ключевой ставки до 15-16%. Такой уровень ставок позволит части заёмщиков рефинансироваться под более низкий процент и приведёт к началу реализации отложенного спроса и возврату ежемесячных объёмов выдачи к уровню 500 млрд руб. и выше. При этом, по мнению НКР, важны не только разовые решения ЦБ, но и формирование у участников рынка ожиданий устойчивого снижения ключевой ставки в среднесрочной перспективе.

© 2025 ООО «НКР»
Ограничение
ответственности

Все материалы, автором которых выступает общество с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги» (далее — ООО «НКР»), являются интеллектуальной собственностью ООО «НКР» и/или его лицензиаров и защищены законом. Представленная [на сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#) информация предназначена для использования исключительно в ознакомительных целях.

Вся информация о присвоенных ООО «НКР» кредитных рейтингах и/или прогнозах по кредитным рейтингам, предоставленная [на сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#), получена ООО «НКР» из источников, которые, по его мнению, являются точными и надёжными. ООО «НКР» не осуществляет проверку представленной информации и не несёт ответственности за достоверность и полноту информации, предоставленной контрагентами или связанными с ними третьими лицами.

ООО «НКР» не несёт ответственности за любые прямые, косвенные, частичные убытки, затраты, расходы, судебные издержки или иного рода убытки или расходы (включая недополученную прибыль) в связи с любым использованием информации, автором которой является ООО «НКР».

Любая информация, являющаяся мнением кредитного рейтингового агентства, включая кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам, является актуальной на момент её публикации, не является гарантией получения прибыли и не служит призывом к действию, должна рассматриваться исключительно как рекомендация для достижения инвестиционных целей.

Кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам отражают мнение ООО «НКР» относительно способности рейтингуемого лица исполнять принятые на себя финансовые обязательства (кредитоспособность, финансовая надёжность, финансовая устойчивость) и/или относительно кредитного риска его отдельных финансовых обязательств или финансовых инструментов рейтингуемого лица на момент публикации соответствующей информации.

Воспроизведение и распространение информации, автором которой является ООО «НКР», любым способом и в любой форме запрещено, кроме как с предварительного письменного согласия ООО «НКР» и с учётом согласованных им условий. Использование указанной информации в нарушение указанных требований запрещено.

Любая информация, размещённая [на сайте ООО «НКР»](#), включая кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам, аналитические обзоры и материалы, методологии, запрещена к изменению, ранжированию.

Содержимое не может быть использовано для каких-либо незаконных или несанкционированных целей или целей, запрещённых законодательством Российской Федерации.

Кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам доступны [на официальном сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#).