

30 июня 2026 года

## ИПОТЕКА В РОССИИ: СМЕНА ПАРАДИГМЫ

Авторы:

Егор Лопатин

[egor.lopatin@ratings.ru](mailto:egor.lopatin@ratings.ru)

Михаил Доронкин

[mikhail.doronkin@ratings.ru](mailto:mikhail.doronkin@ratings.ru)

**Ипотечное кредитование возвращается к рыночным механизмам: уже в 2026 году доля льготной ипотеки впервые с 2022 года может опуститься до 50%, а средняя ставка по выдаваемым ссудам — вернуться на уровень 2017 года.**

- Оживление после спада: по итогам 2026 года банки выдадут 1,0-1,1 млн новых ипотечных кредитов, что на 10-15% больше результатов 2025 года. Совокупная сумма выдачи при этом составит 4,7-5,1 трлн руб. (+7-14%), что сопоставимо лишь с 2022 годом.
- Продолжающееся ужесточение условий в сочетании с дальнейшим снижением ключевой ставки снизит долю льготных программ до 50% к концу года — впервые за четыре года.
- Средняя ставка новых выдач уже поднялась выше 10% из-за сокращения доли льготных программ, а по итогам года она может превысить 11%, вернув нас в 2017 год.
- Средний чек новых выдач закрепится на сопоставимом с 2025 годом уровне (4,4-4,6 млн руб.) вследствие переключения части спроса на менее дорогое вторичное жильё.
- Дальнейшее вызревание кредитов, выданных в 2023–2024 годах, при всё ещё низких темпах новых выдач приведёт к умеренному росту доли просроченной задолженности в сегменте, однако системных рисков такой рост не несёт.

### Предпосылки прогноза

НКР исходит из предпосылок об отсутствии новых макрошоков, сопоставимых с острой фазой 2022 года, и о сохранении жёстких денежно-кредитных условий в течение 2026 года. При этом агентство рассчитывает, что Банк России продолжит снижение ключевой ставки во втором полугодии.

По нашему базовому сценарию, среднегодовое значение ключевой ставки Банка России в 2026 году будет находиться в диапазоне 14-14,5%. Мы полагаем, что российский ВВП в текущем году вырастет на 0,5-1,5%, а инфляция составит 4,5-5,5%.

Контакты для СМИ:

Игорь Илюхин

[igor.ilyukhin@ratings.ru](mailto:igor.ilyukhin@ratings.ru)

## I Ключевые показатели ипотечного жилищного кредитования

	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г. прогноз
Общий объём выданных кредитов, трлн руб.	7,8	4,9	4,5	4,7–5,1
Количество выданных кредитов, млн ед.	2,0	1,3	1,0	1,0–1,1
Ипотечный портфель, трлн руб.	18,0	19,2	20,8	22,5–23,0
Доля льготных программ в новых выдачах	62%	73%	82%	50%
Средневзвешенная рублёвая ставка по новым кредитам на конец периода (с учётом госпрограмм)	7,9%	8,5%	7,6%	10,5–11,5%

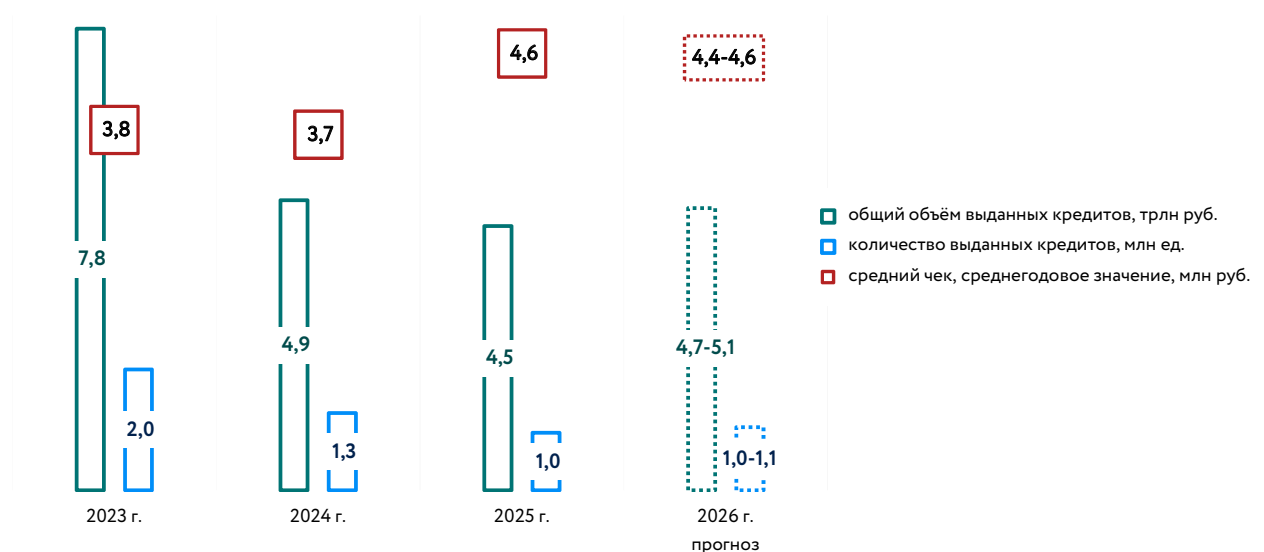
Источники: данные Банка России; расчёты и прогнозы НКР

В прошлом году было выдано 968 тыс. ипотечных кредитов, что на 26% ниже результатов 2024 года (1 303 тыс.) и сопоставимо с 2016–2017 годами, когда среднее количество составило 971 тыс. новых кредитов. По сумме выдачи падение было не столь существенным — на 9%, с 4,9 трлн до 4,5 трлн руб., благодаря заметно возросшему среднему чеку — с 3,7 млн до 4,6 млн руб.

С 1 февраля текущего года были ужесточены условия семейной ипотеки: льготной ставкой семья

может воспользоваться только один раз и супруги обязаны быть созаёмщиками. Это привело к формированию повышенного спроса, так как многие заёмщики пожелали «запрыгнуть в последний вагон». В результате в декабре–январе суммарно было выдано ссуд на 1,2 трлн руб. Доля льготных программ, превышавшая 80% в 2025 году, в феврале–марте 2026 года, после ужесточения условий семейной ипотеки, упала до 60%. НКР ожидает, что доля льготных программ продолжит последовательно снижаться.

## II Динамика ипотечного рынка



Значительный отложенный спрос на рыночную ипотеку, сформированный за период действия жёстких денежно-кредитных условий, продолжит реализовываться по мере модификации льготных программ и снижения ключевой ставки. По мнению НКР, среднемесячные объёмы выдачи к концу года могут превысить 450 млрд руб. даже при ключевой ставке 13%. При этом мы полагаем, что на долю рыночных программ может прийти не менее половины всех новых выданных и в 2027 году эта доля продолжит расти.

Давление на динамику льготных программ окажут как дальнейшее снижение рыночных ставок, так и объявленное ужесточение условий семейной ипотеки, например, ограничение сумм и повышение процентной ставки до 10-12% для семей с одним или двумя детьми.

Поддержку рыночным программам могут оказать рефинансирование ещё более дорогих кредитов, выданных в 2025 году, и высокие средние значения ссуд. В прошлом году средний чек выдачи составил 4,6 млн руб., в январе текущего года — 5 млн руб., тогда как до 2025 года он не превышал 4 млн руб. В 2026 году этот показатель останется высоким, но его дальнейший рост маловероятен вследствие переключения части спроса на менее дорогое вторичное жильё. В итоге, по мнению

НКР, в 2026 году средняя сумма ипотечного кредита может составить 4,4-4,6 млн руб.

С учётом перечисленных выше факторов, по нашим оценкам, в 2026 году будет выдано ипотечных кредитов на 4,7-5,1 трлн руб. (в 2025 году — 4,5 трлн руб.). При этом число выданных кредитов вырастет на 7-10%.

Ипотечный портфель вырастет на 8-12%, до 22,5-23,3 трлн руб., его динамика будет во многом определяться темпами досрочного погашения. По мнению НКР, текущие процентные ставки по накопительным продуктам всё ещё интересны для большинства ипотечных заёмщиков, в связи с чем объёмы досрочного погашения до конца года будут расти умеренными темпами.

Снижение доли льготных программ уже привело к резкому росту средней ставки новых выданных до 10,3% в апреле — максимума с 2019 года. Самая низкая средняя ипотечная ставка за всю историю наблюдений (6,4%) была зафиксирована весной 2022 года, когда ключевая ставка доходила до 20% и фактически выдавалась только «массовая» льготная ипотека. Умеренное снижение ключевой ставки приведёт к дальнейшему сокращению доли льготных программ (до 50%) в течение 2026 года, и средняя стоимость новых кредитов поднимется выше 11%.

### III Динамика доли льготных программ и средней ставки по ипотеке



Источники: данные Банка России; прогнозы НКР

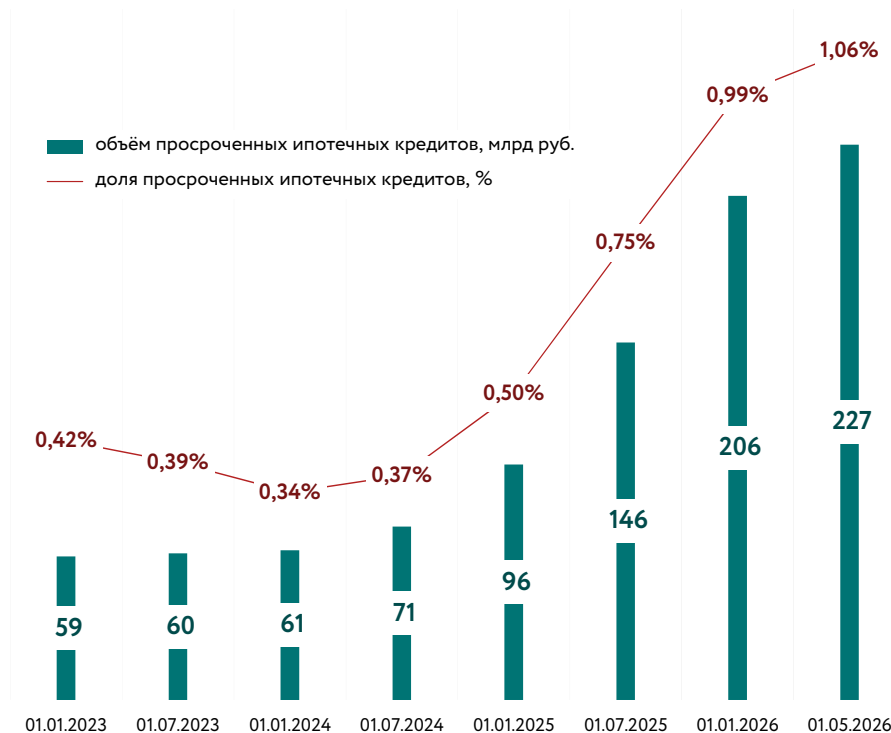
Однако более значимым событием для рынка станет разворот в сторону рыночных механизмов формирования спроса, который действовал до 2020 года, когда впервые была запущена массовая льготная ипотека. Мы ожидаем сохранения тренда на снижение доли льготных программ при сохранении понижающей динамики ключевой ставки на среднесрочном горизонте. При успешном достижении цели по инфляции и выходе ключевой ставки на средний уровень 7,5-8,5% динамика рынка будет в существенной степени определяться рыночными программами, а роль льготных программ станет более точечной и социально-ориентированной.

Ипотечный рынок остаётся наименее рискованным сегментом розничного кредитования, в том числе потому, что Банк России в 2023–2025 годах планомерно ужесточал макропруденциальное

регулирование сегмента. В результате в I квартале текущего года доля новых выданных с показателем долговой нагрузки (ПДН) свыше 80% снизилась до 4% против 6% годом ранее (и 33% двумя годами ранее). В III квартале текущего года произойдёт очередное ужесточение количественных ограничений (МПЛ).

В долгосрочной перспективе все эти меры могут положительно сказаться на динамике просроченной задолженности. Однако в 2026 году, по мнению НКР, и объём, и доля просроченной ипотеки могут вырасти. При этом повышение доли просроченной задолженности даже до 1,5% нельзя назвать критичным для сегмента и банковского сектора в целом, поскольку коэффициент обслуживания долга по ипотеке на 01.04.2026 г. составил только 2% (2,4% годом ранее).

#### IV Динамика просроченной задолженности в ипотеке



Источники: данные Банка России, расчёты НКР

© 2026 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](#).