



**MACON**

Real Estate Consultant

**ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА  
ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО  
КРЕДИТОВАНИЯ**

---

ЯНВАРЬ / ФЕВРАЛЬ

2025 Г.

ПЕРВИЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ



РАСЧЕТЫ И ВЫВОДЫ

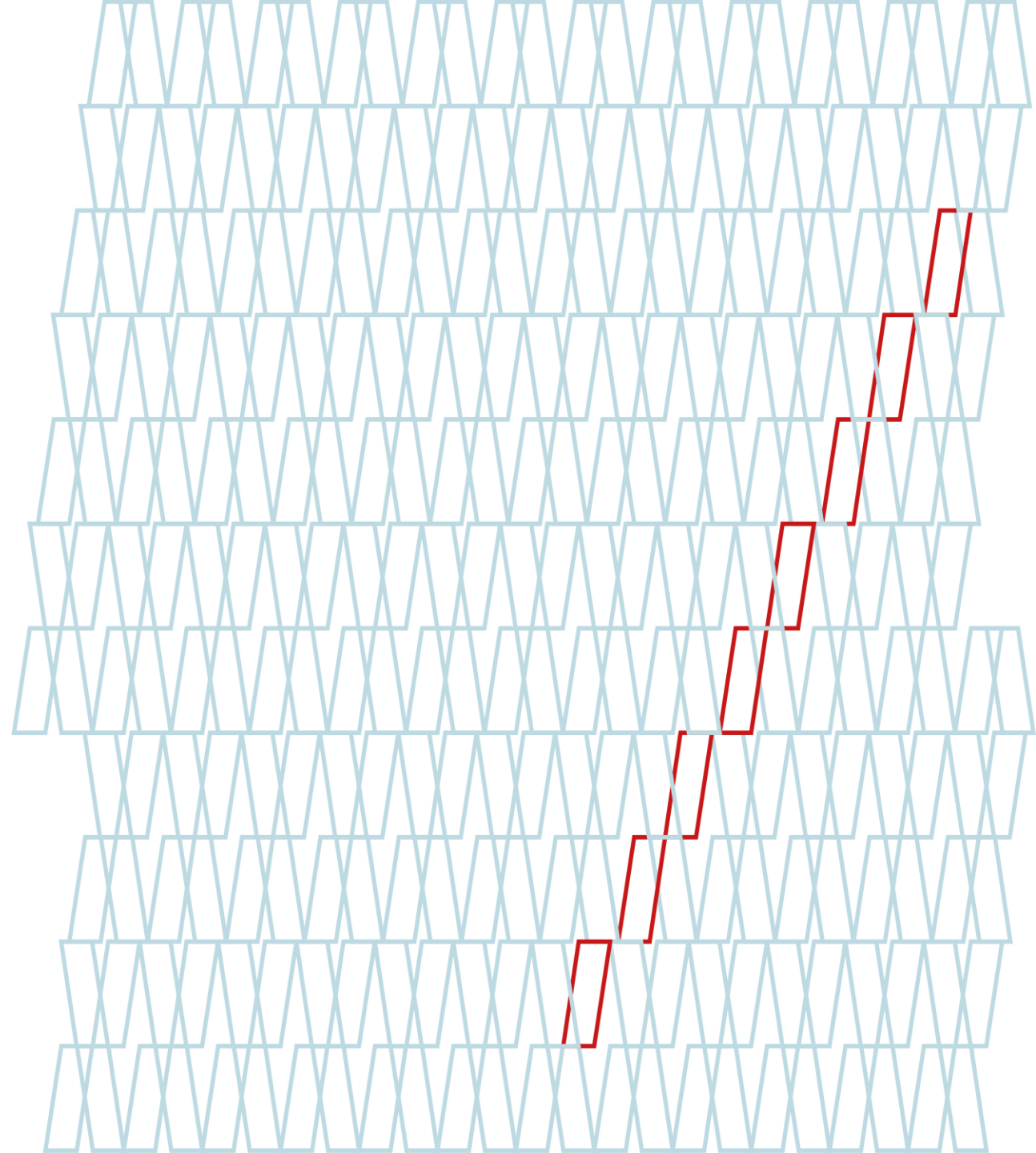


Данные приведены по итогам января / февраля 2025 г.

При использовании данных обязательна ссылка на консалтинговую компанию MACON.

Информация, характеризующая методики расчётов, выводы и все основные предположения, а так же иная информация, использованная в процессе подготовки настоящего информационного материала может быть предоставлена по запросу. Отдельные части настоящего информационного материала не могут трактоваться отдельно, а только в соответствии с полным текстом прилагаемого документа с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

Информационный материал подготовлен консультантами самостоятельно без какого-либо влияния и содействия со стороны третьих лиц, и является профессиональными, непредвзятыми анализом, мнениями и выводами консультантов.



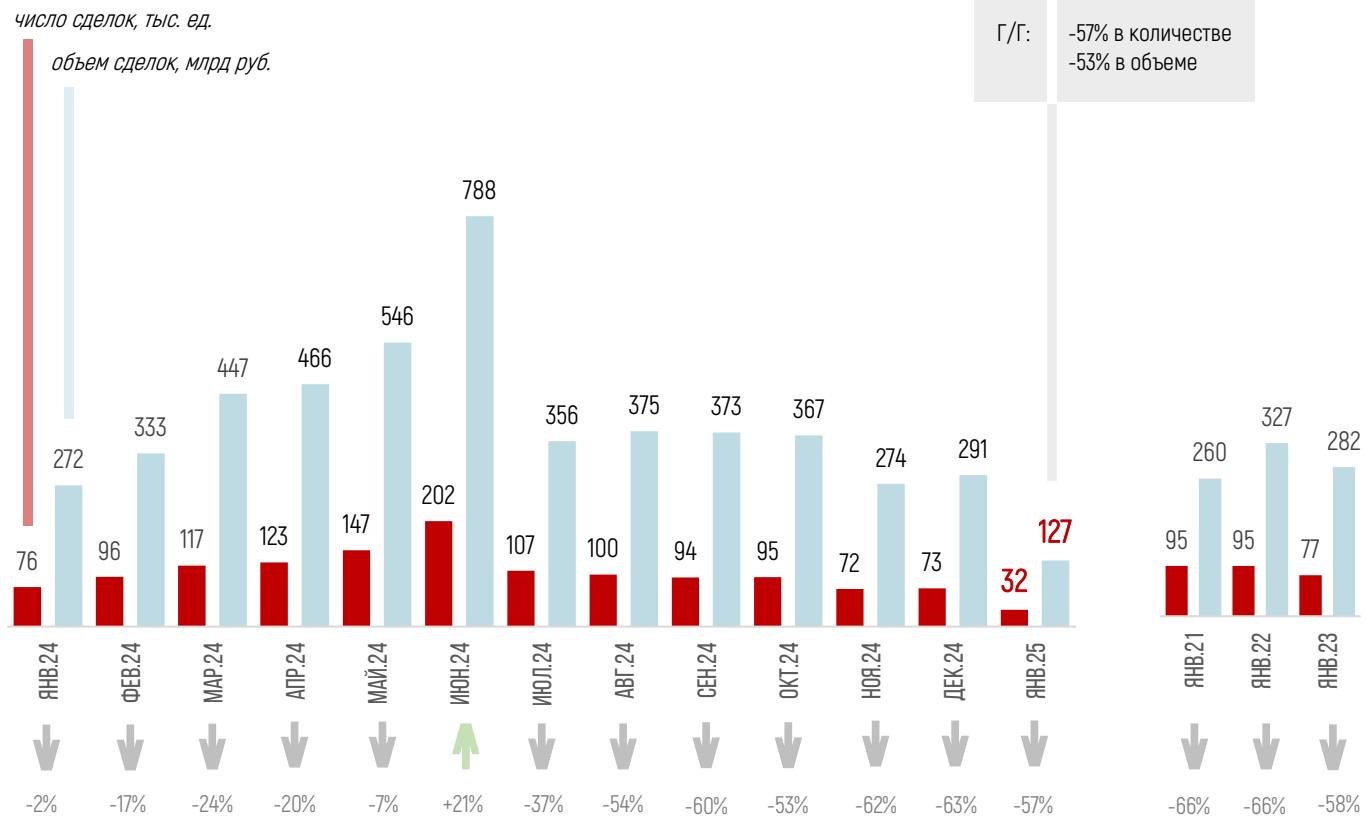
## БАНК РОССИИ ПРОДОЛЖАЕТ СМЯГЧАТЬ МАКРОПРУДЕНЦИАЛЬНУЮ ПОЛИТИКУ, А РАНЕЕ ОДОБРЕННЫЕ МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ ПРИВОДЯТ К ПОВЫШЕНИЮ ДОСТУПНОСТИ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ. ВМЕСТЕ С ТЕМ РАСТУЩАЯ ДОЛЯ СДЕЛОК С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАССРОЧКИ И УВЕЛИЧЕНИЕ СВЯЗАННЫХ С НЕЙ РИСКОВ ДЛЯ ОТРАСЛИ МОЖЕТ ПРИВЕСТИ К РЕГУЛИРОВАНИЮ ДАННОГО ИНСТРУМЕНТА ФИНАНСИРОВАНИЯ

### НОВОСТИ И СОБЫТИЯ РЫНКА

- Банк России частично смягчает макропруденциальную политику в сегменте ипотечного кредитования с учетом ослабления дисбалансов на рынке жилья: с 1 марта 2025 года регулятор снижает надбавки к коэффициентам риска по ипотечным кредитам с первоначальным взносом более 20%, выданным заемщикам с показателем долговой нагрузки менее 70%. В Банке России заверили, что снижение надбавок не вызовет значительного замедления накопления банками макропруденциального буфера капитала по ипотеке. По состоянию на 1 января 2025 года его размер составил 1,6% от задолженности по ипотечным кредитам. По оценке регулятора, «буфера в размере 2% будет достаточно для покрытия потерь по ипотечным кредитам в случае реализации рисков сценария».
- Повышение размера надбавки для возмещения недополученных банками доходов привело к изменениям коммерческой политики части крупных банков:
  - «Сбербанк»:
    - снизил тарифы комиссионного вознаграждения по Семейной ипотеке, Дальневосточной и Арктической ипотеке для строящегося и готового жилья, а также ИЖС;
    - отменил комиссионное вознаграждение по кредитам при первоначальном взносе от 50.1% по Семейной ипотеке, Дальневосточной и Арктической ипотеке;
    - снизил рыночные ставки на 1 – 1,5 п.п.;
  - «Уралсиб»:
    - снизил рыночные ставки на 0,5 п.п.;
    - снизил минимальный первый взнос по семейной ипотеке до 30,01%;
  - «Альфа-Банк» снизил размер минимального первого взноса по ипотечным программам с господдержкой с 30,1% до 20,1%;
  - в «Газпромбанке» уменьшились комиссии за снижение ставки;
  - «ВТБ» снова будет выдавать ипотеку с господдержкой только при условии субсидирования ставки застройщиком/партнером. Минимальный размер комиссионного вознаграждения банку по семейной ипотеке с дисконтом 0,01% от ставки. составит 9.9%, минимальный размер комиссионного вознаграждения по ИТ-ипотеке с дисконтом 0,1% от ставки составит 15.62%.
- Растущая доля заключенных сделок с помощью рассрочки от застройщиков начинает вызывать опасение у участников и регулятора рынка. Доля рассрочки в объеме сделок большинства застройщиков сегодня находится в диапазоне от 20% до 40%, а в некоторых случаях может достигать 70%. По мнению Банка России, рассрочка от застройщика в текущем виде несет существенные риски как для застройщиков, так и для покупателей и требует регулирования. Основными рисками рассрочки от застройщика являются:
  - скрытый рост долговой нагрузки покупателей жилья (данные не передаются в бюро кредитных историй, что ведет к некорректной оценке долговой нагрузки заемщика);
  - непрозрачность правил продажи объекта;
  - рост кредитных рисков застройщиков (низкая наполняемость счетов эскроу).

# В ЯНВАРЕ 2025 Г. ПРОИЗОШЛО РЕЗКОЕ СНИЖЕНИЕ ОБЪЕМОВ ВЫДАЧИ ИПОТЕКИ, ОБУСЛОВЛЕННОЕ СЕЗОННЫМ ФАКТОРОМ (НАИМЕНЬШЕЕ ЧИСЛО РАБОЧИХ ДНЕЙ), А ТАКЖЕ РОСТОМ ОТКАЗОВ И ВВОДОМ ОГРАНИЧЕНИЙ НА ВЫДАЧУ КРЕДИТОВ СО СТОРОНЫ БАНКОВ

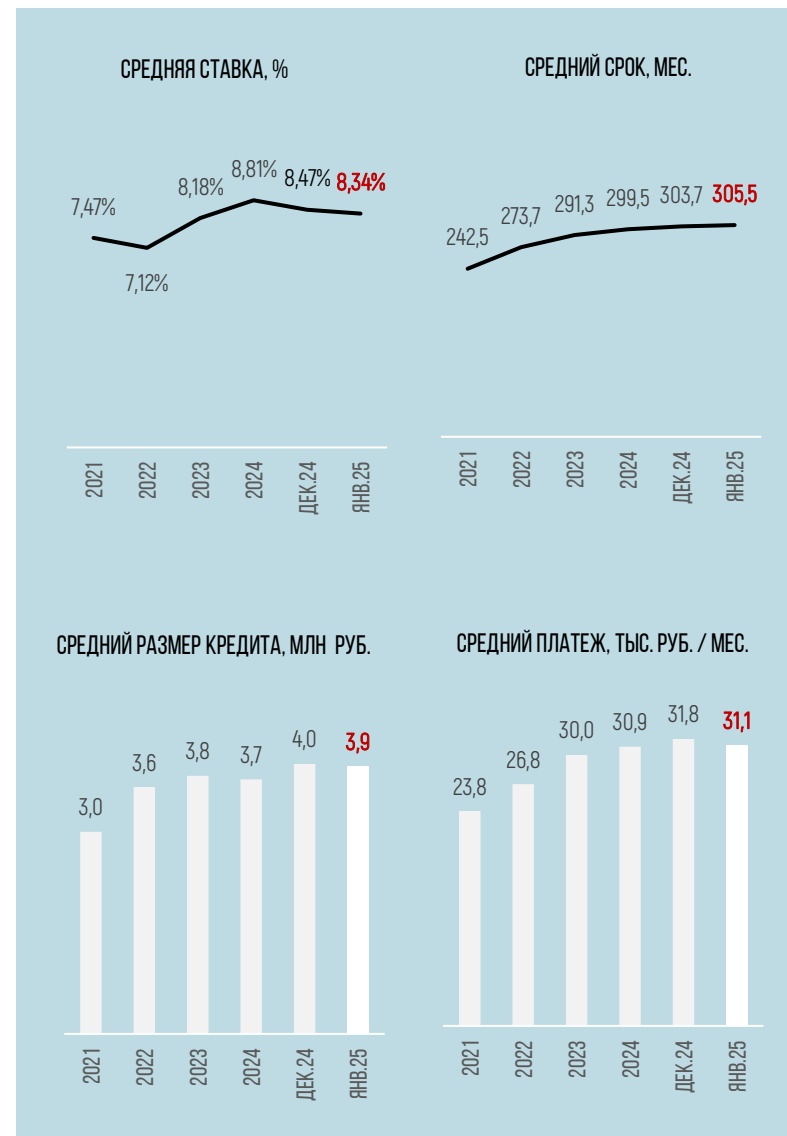
## Общий рынок ипотеки\*



к соответствующему периоду прошлого года (по количеству кредитов)

январь 2025 г. к аналогичным периодам прошлых лет

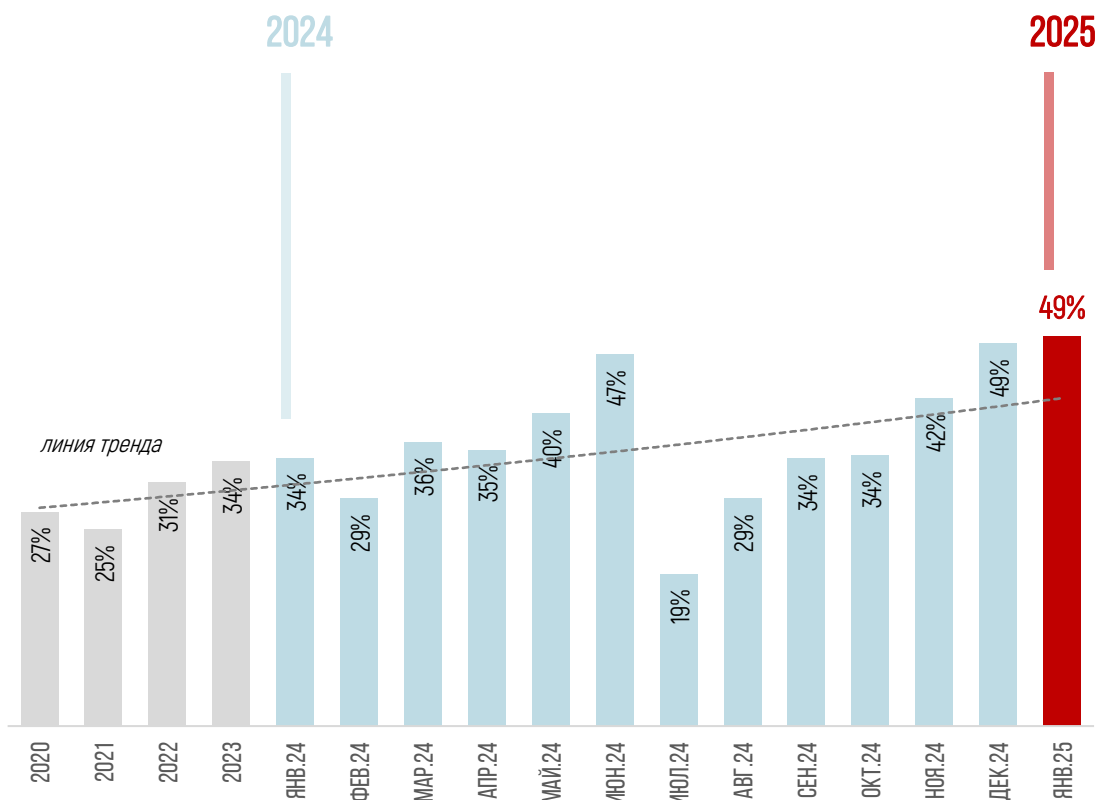
\* - данные Банка России



# ОСНОВНОЕ ВЛИЯНИЕ НА СНИЖЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТАВКИ ПРОДОЛЖАЕТ ОКАЗЫВАТЬ РОСТ ДОЛИ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА И ДОЛИ СДЕЛОК ПО ЛЬГОТНЫМ ИПОТЕЧНЫМ ПРОГРАММАМ

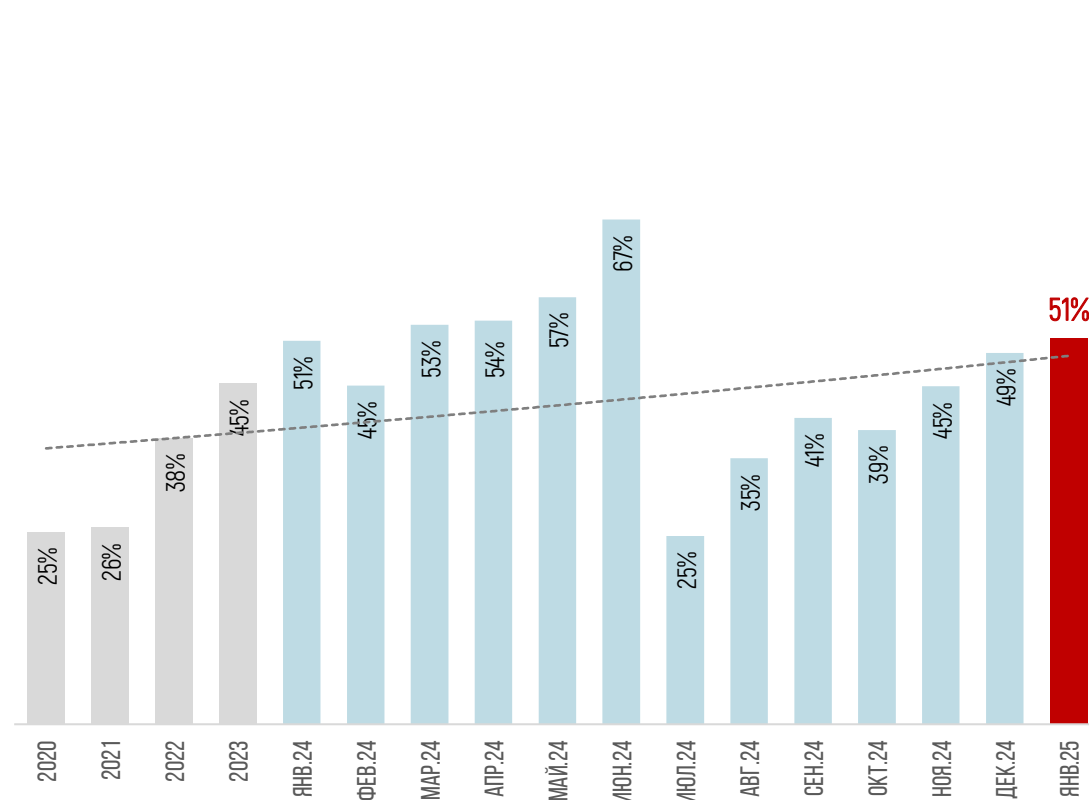
## Индикаторы рынка

ДОЛЯ ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК С ДДУ В ОБЩЕМ КОЛИЧЕСТВЕ ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК\*



\* - данные Банка России

ДОЛЯ ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК ПО ЛЬГОТНЫМ ПРОГРАММАМ В ОБЩЕМ КОЛИЧЕСТВЕ ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК\*\*

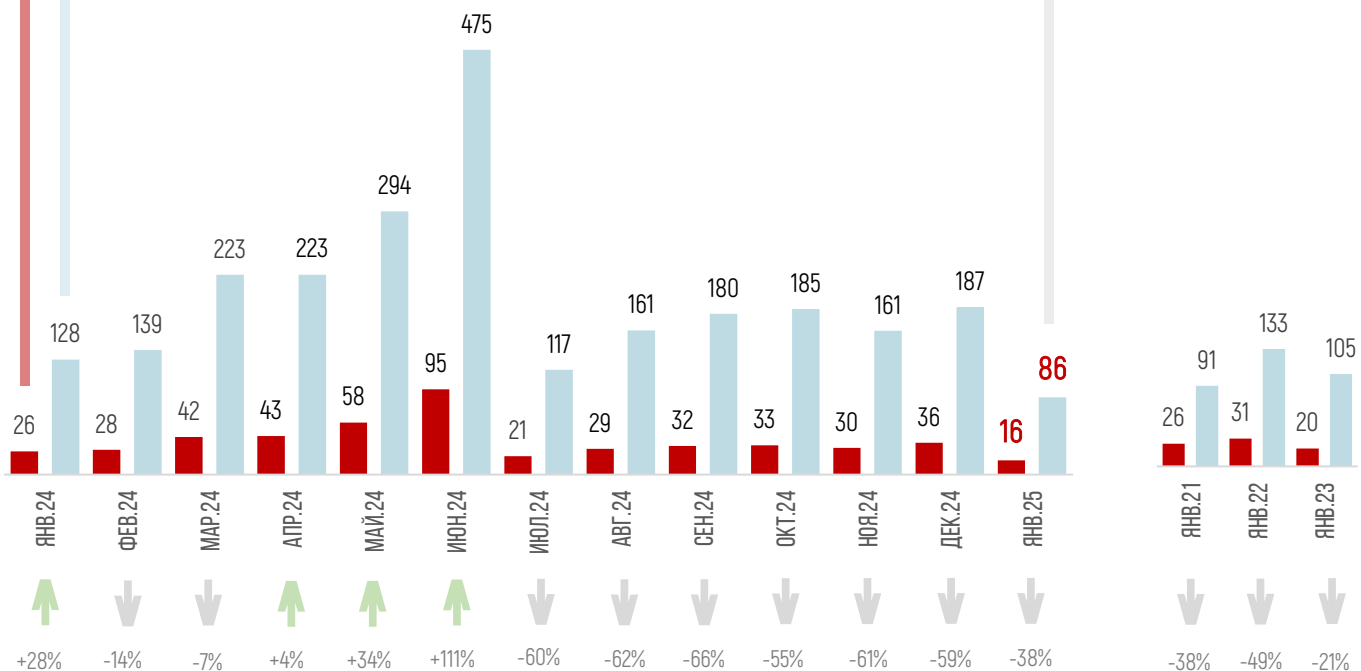


\*\* - расчет на основе данных Банка России и ДОМ.РФ

# ЧИСЛО СДЕЛОК НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ СОКРАТИЛОСЬ НА 38% ОТНОСИТЕЛЬНО АНАЛОГИЧНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПРОШЛОГО ГОДА

## Первичный рынок ипотеки\*

число сделок, тыс. ед.  
объем сделок, млрд руб.

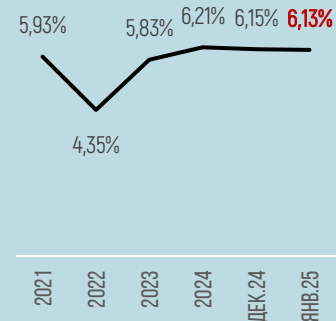


к соответствующему периоду прошлого года (по количеству кредитов)

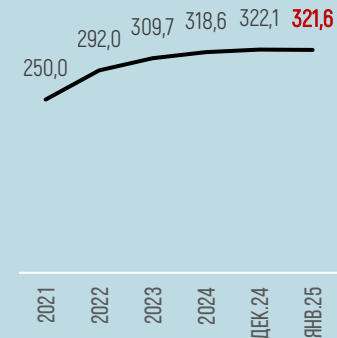
М/М: -55% в количестве  
-54% в объеме  
Г/Г: -38% в количестве  
-33% в объеме

январь 2025 г. к аналогичным периодам прошлых лет

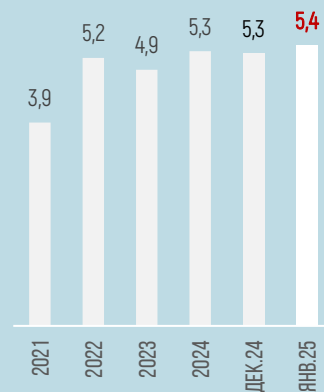
### СРЕДНЯЯ СТАВКА, %



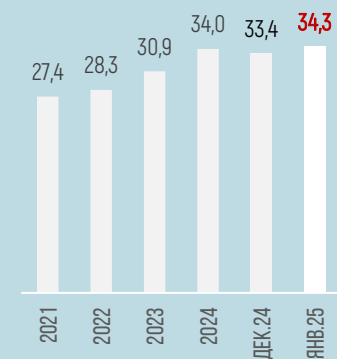
### СРЕДНИЙ СРОК, МЕС.



### СРЕДНИЙ РАЗМЕР КРЕДИТА, МЛН РУБ.



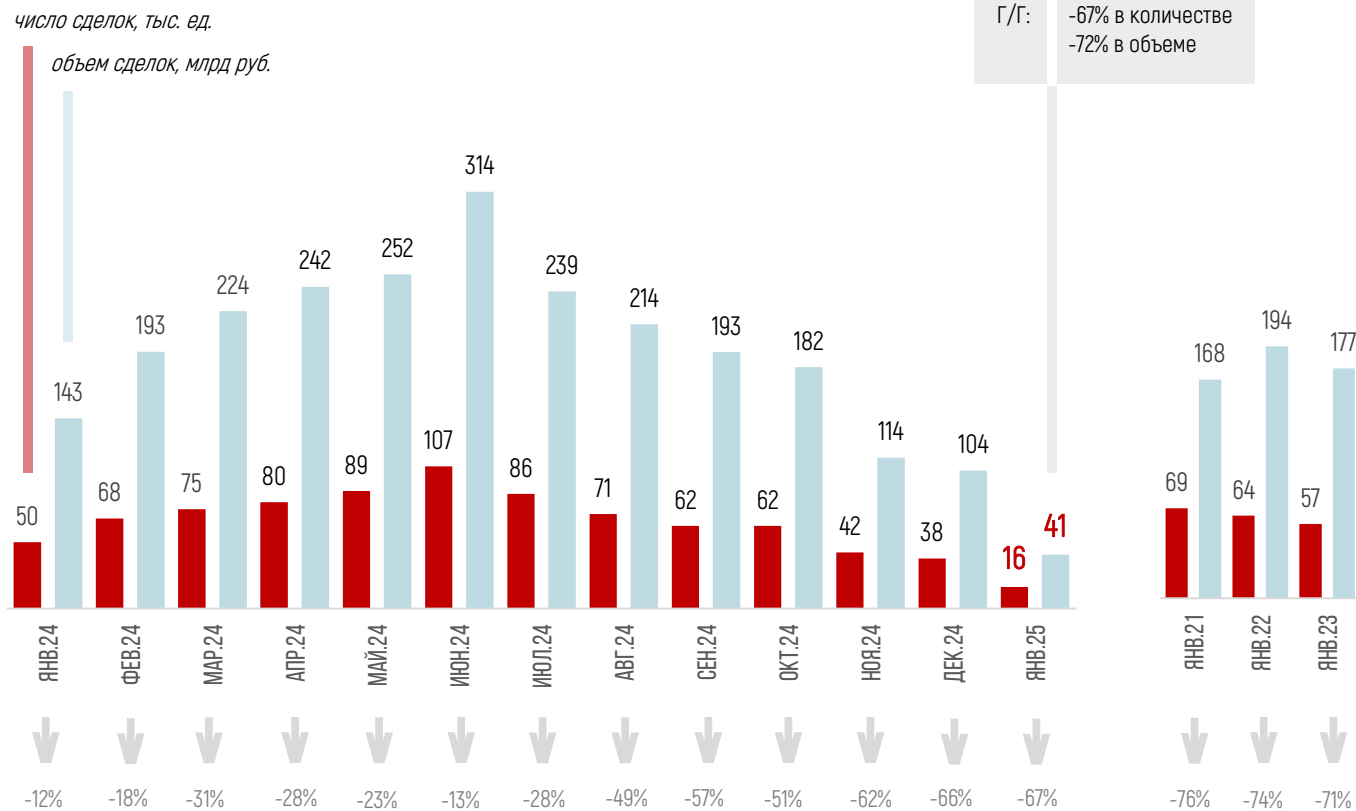
### СРЕДНИЙ ПЛАТЕЖ, ТЫС. РУБ. / МЕС.



\* - данные Банка России

# СНИЖЕНИЕ ОБЪЕМНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ СОПРОВОЖДАЛОСЬ РОСТОМ СРЕДНЕЙ СТАВКИ, А ТАКЖЕ ЗАМЕТНЫМ СНИЖЕНИЕМ СРЕДНЕГО РАЗМЕРА КРЕДИТА И СРЕДНЕГО ПЛАТЕЖА

## Вторичный рынок ипотеки\*



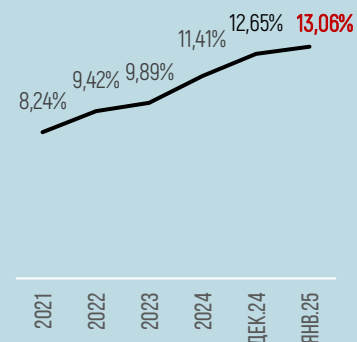
М/М: -57% в количестве  
-61% в объеме

Г/Г: -67% в количестве  
-72% в объеме

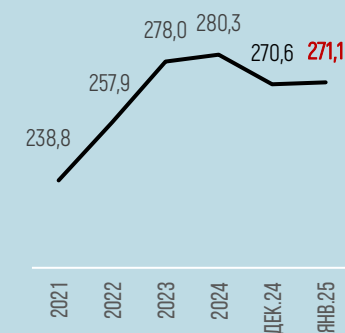
к соответствующему периоду прошлого года (по количеству кредитов)

январь 2025 г. к аналогичным периодам прошлых лет

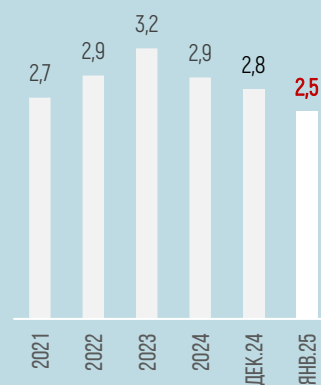
### СРЕДНЯЯ СТАВКА, МЕС.



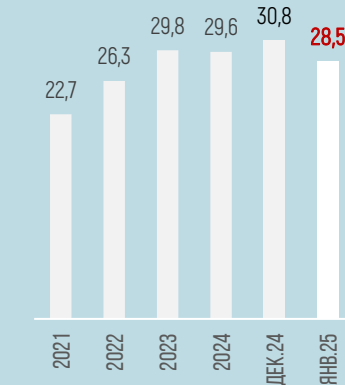
### СРЕДНИЙ СРОК, %



### СРЕДНИЙ РАЗМЕР КРЕДИТА, МЛН РУБ.



### СРЕДНИЙ ПЛАТЕЖ, ТЫС. РУБ. / МЕС.



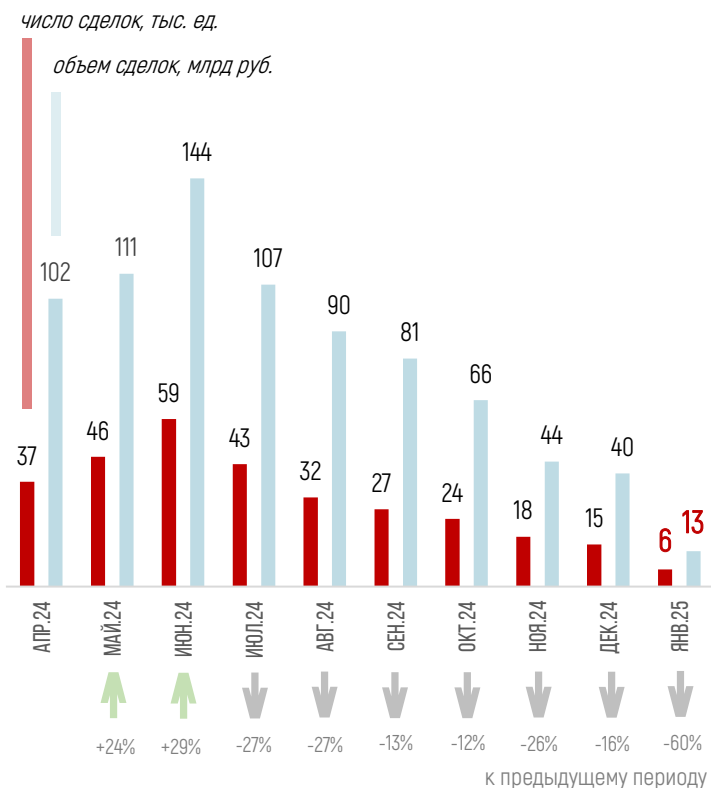
\* - данные Банка России

# ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЕМНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ СЕГМЕНТА ИЖС В ЯНВАРЕ 2025 Г. СООТВЕТСТВОВАЛО ОБЩЕРЫНОЧНОЙ ДИНАМИКЕ

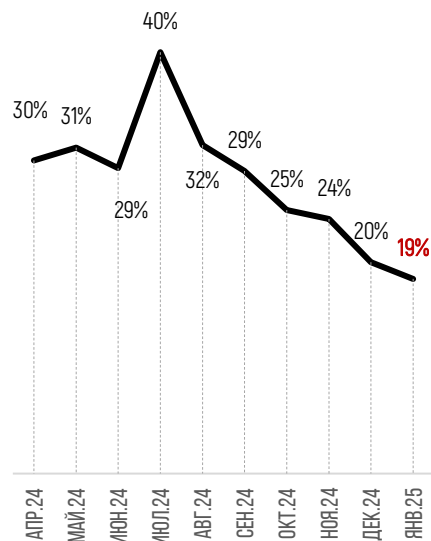
## Рынок ипотеки на ИЖС\*

январь 25

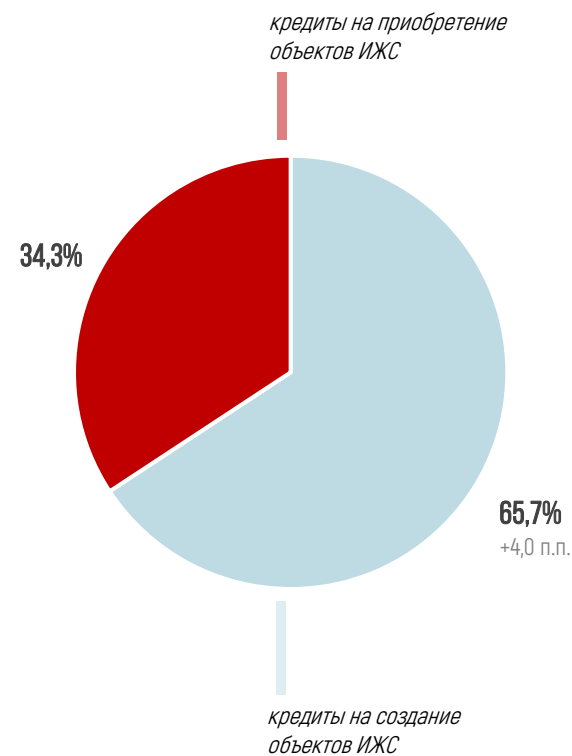
### КОЛИЧЕСТВО И ОБЪЕМ СДЕЛОК С ИЖС



### ДОЛЯ СДЕЛОК С ИЖС В ОБЩЕМ КОЛИЧЕСТВЕ ИПОТЕКИ, %



### СТРУКТУРА\*\* ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК С ИЖС В ЯНВАРЕ 2025, %



СРЕДНЯЯ СТАВКА, %

**10,8%** +1,1 п.п.

СРЕДНИЙ СРОК, МЕС.

**295,8** -0,3 %

СРЕДНИЙ РАЗМЕР КРЕДИТА, МЛН РУБ.

**2,1** -22,9 %

СРЕДНИЙ ПЛАТЕЖ, ТЫС. РУБ. / МЕС.

**20,1** -16,0 %

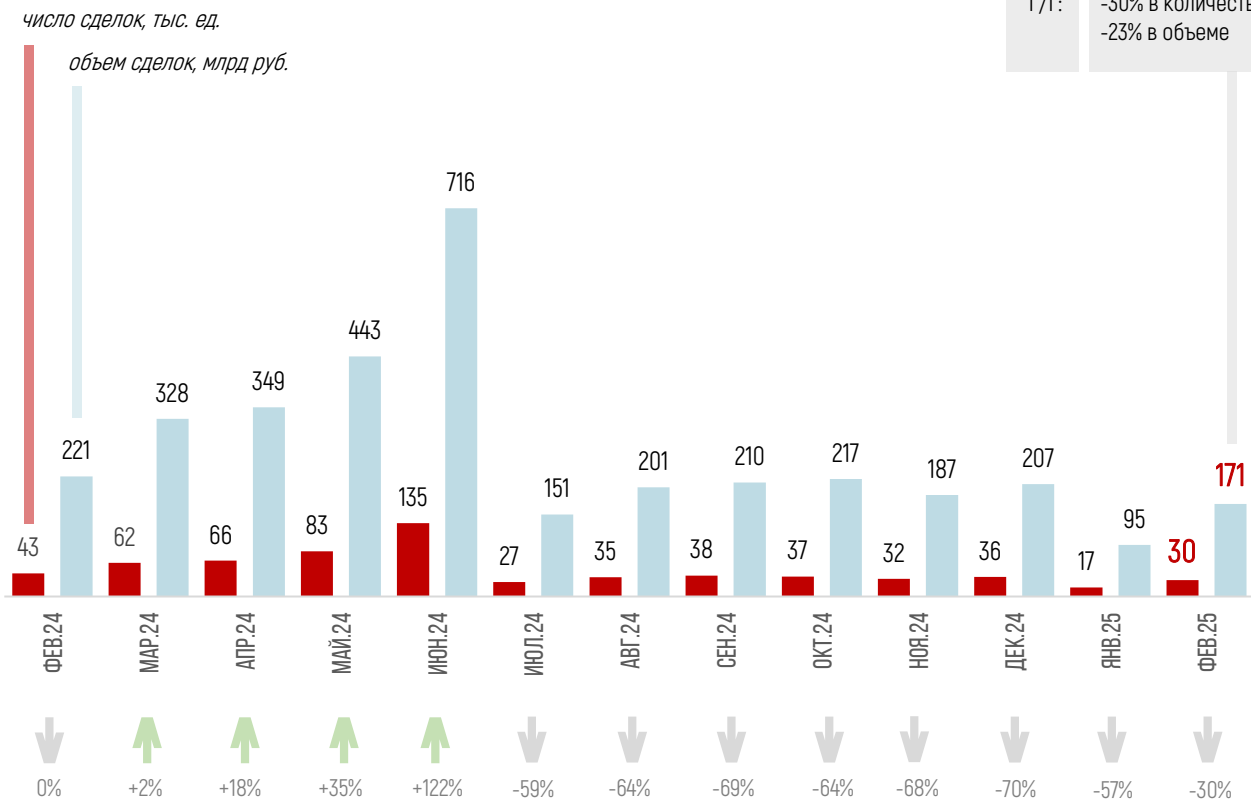
\* - данные Банка России

\*\* - динамика приведена к предыдущему месяцу



# В ФЕВРАЛЕ 2025 Г. ОБЪЕМ ВЫДАЧИ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ ПРИБЛИЗИЛСЯ К СРЕДНЕМЕСЯЧНЫМ УРОВНЯМ ВТОРОГО ПОЛУГОДИЯ 2024 Г., ЧЕМУ СПОСОБСТВОВАЛО БОЛЬШЕЕ ЧИСЛО РАБОЧИХ ДНЕЙ, А ТАКЖЕ ПОВЫШЕНИЕ РАЗМЕРА НАДБАВКИ ДЛЯ ВОЗМЕЩЕНИЯ НЕДОПОЛУЧЕННЫХ БАНКАМИ ДОХОДОВ ПО ЛЬГОТНЫМ ИПОТЕЧНЫМ ПРОГРАММАМ

## Льготная ипотека\*



М/М: +83% в количестве  
+79% в объеме

Г/Г: -30% в количестве  
-23% в объеме

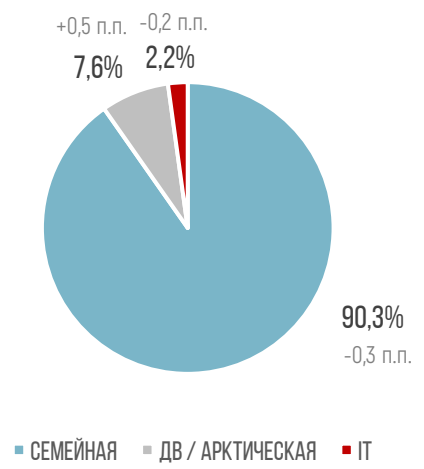
к соответствующему периоду прошлого года (по количеству кредитов)

\* - данные ДОМ.РФ

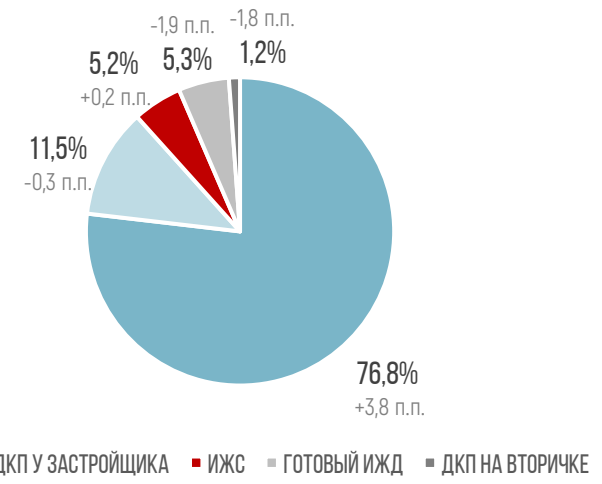
\*\* - динамика приведена к предыдущему месяцу

\*\*\* - последние доступные данные

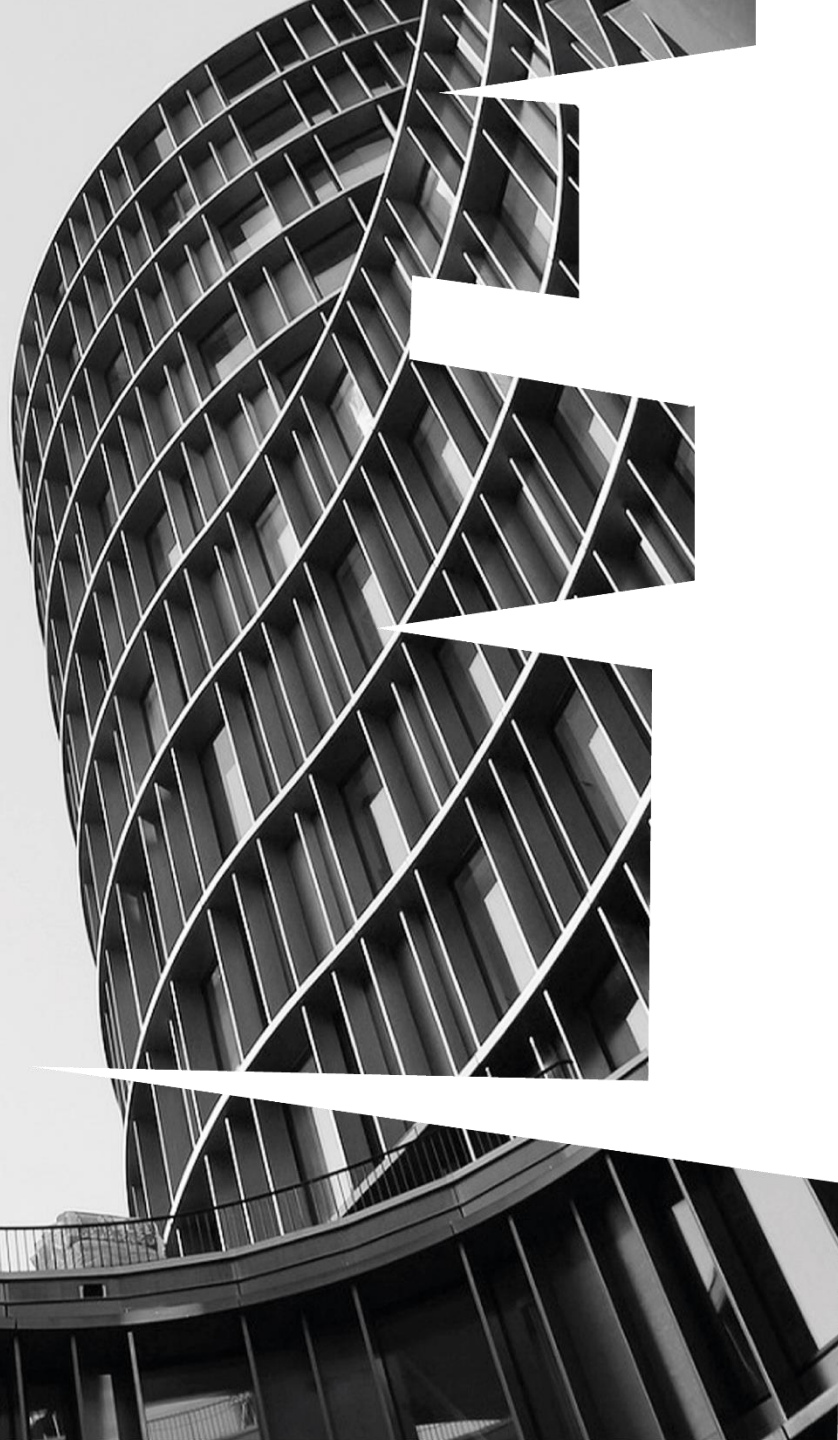
## СТРУКТУРА\*\* ЛЬГОТНЫХ ИПОТЕЧНЫХ ПРОГРАММ ПО ВИДАМ, ФЕВРАЛЬ 2025 Г., %



## СТРУКТУРА\*\* ЛЬГОТНЫХ ИПОТЕЧНЫХ ПРОГРАММ ПО ЦЕЛЯМ КРЕДИТА, НОЯБРЬ 2024 Г.\*\*\*, %



MACON



---

+7 (495) 789-84-24  
+7 (861) 210-11-55

[mail@macon-consulting.ru](mailto:mail@macon-consulting.ru)

<https://macon-realty.ru/>