



MACON
Real Estate Consultant

**ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА
ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ**

ФЕВРАЛЬ / МАРТ

2025 Г.

ПЕРВИЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ



РАСЧЕТЫ И ВЫВОДЫ

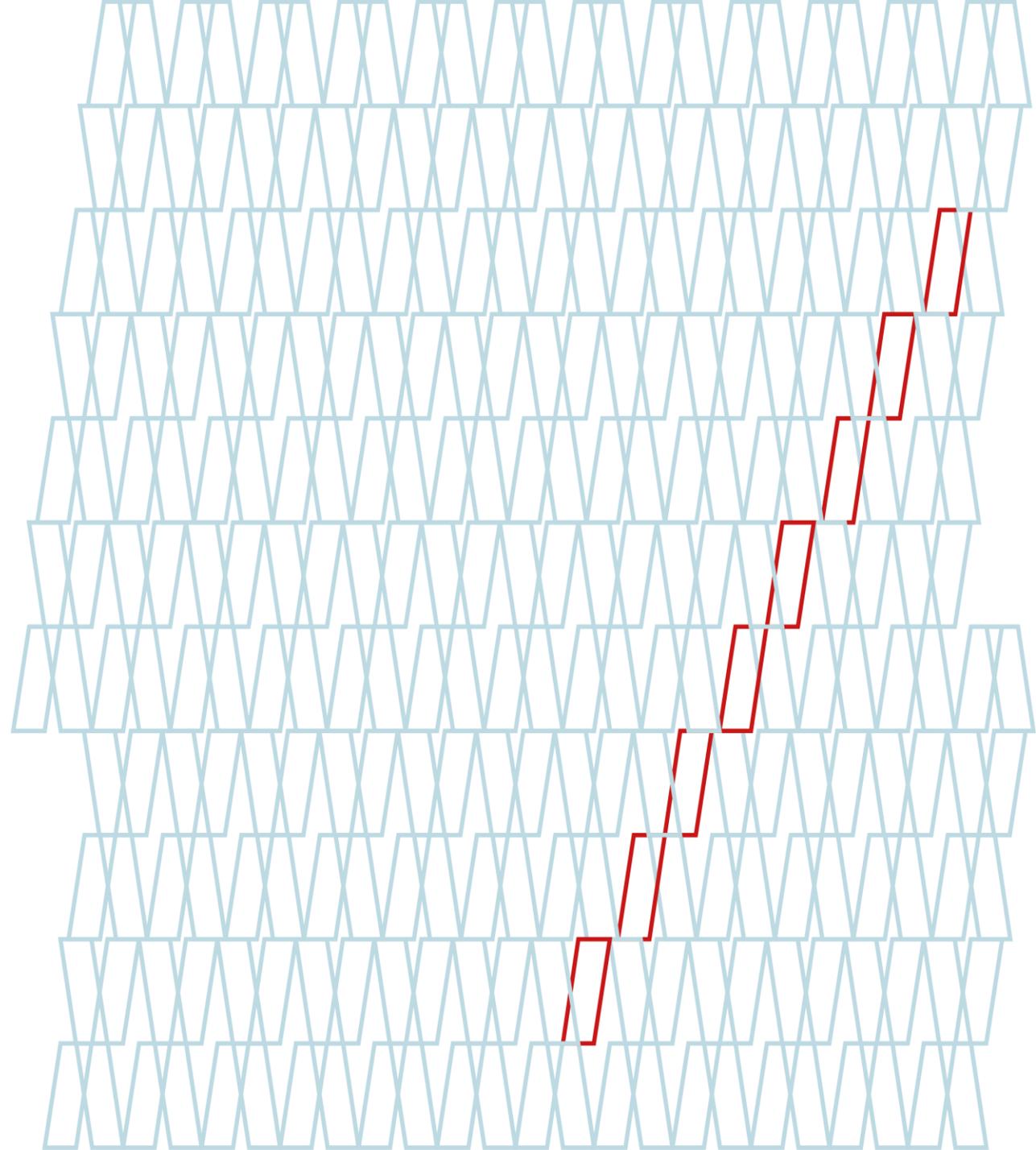


Данные приведены по итогам февраля / марта 2025 г.

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.



ГЛАВНОЙ НОВОСТЬЮ ПРОШЕДШЕГО МЕСЯЦА СТАЛО РАСШИРЕНИЕ «СЕМЕЙНОЙ ИПОТЕКИ» НА ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК, ЧТО МОЖЕТ СТАТЬ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫМ СТИМУЛОМ ДЛЯ РОСТА РЫНКА.

НОВОСТИ И СОБЫТИЯ РЫНКА

- **Банк России в декабре 2024 г. сохранил ключевую ставку на уровне 21%.** Решение ЦБ обусловлено сохранением инфляционного давления на высоком уровне: «Рост внутреннего спроса по-прежнему значительно опережает возможности расширения предложения товаров и услуг». 

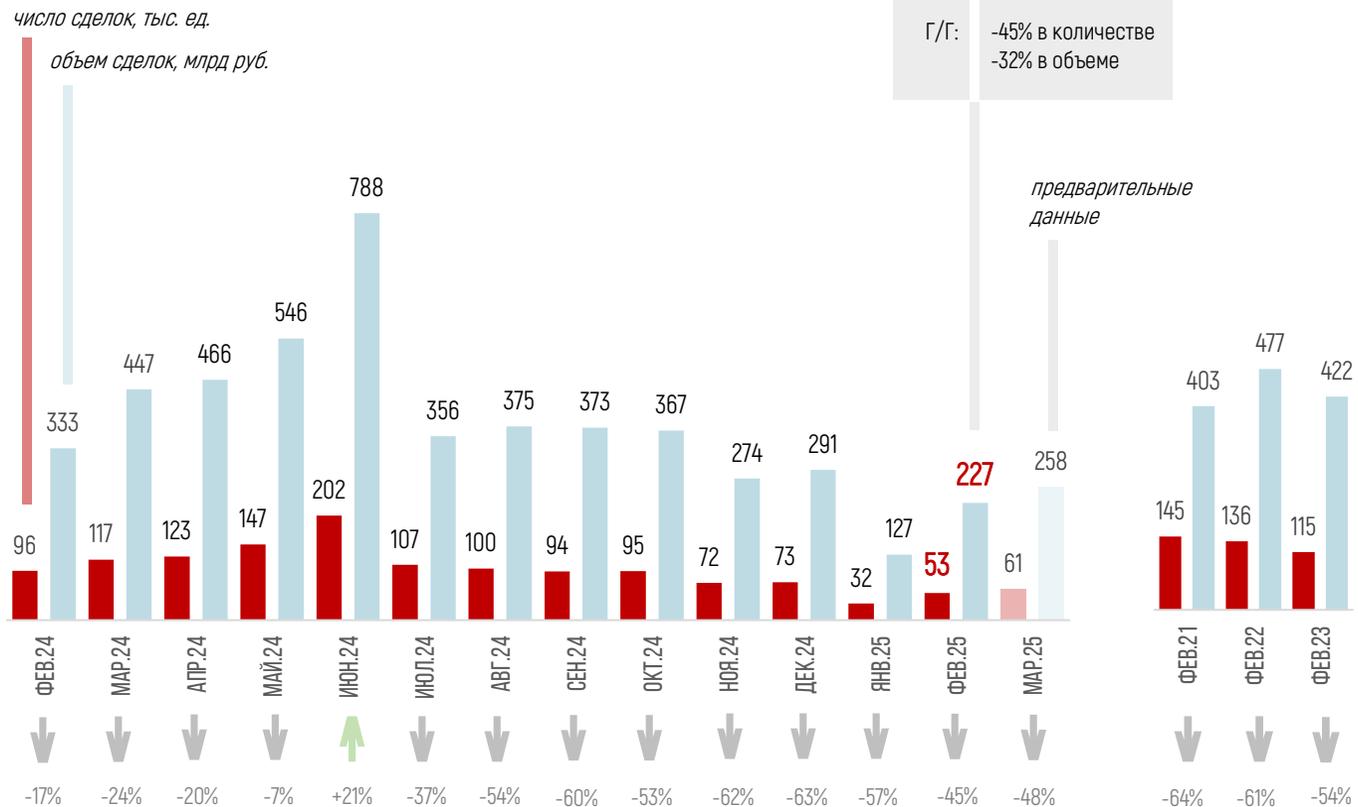
- **Правительство России распространило действие «Семейной ипотеки» на вторичный рынок. Новые условия будут распространяться на объекты вторичного рынка в городах, где ведется строительство не более двух домов и начнут действовать с 1 апреля 2025 г.** Помимо этого, на новый сегмент программы будут распространяться следующие условия: 
 - **купить квартиру на вторичном рынке на льготных условиях по ставке до 6% смогут семьи, имеющие ребенка в возрасте до 6 лет включительно, и только один раз;**
 - **приобрести жилье на вторичном рынке можно в многоквартирном доме не старше 20 лет. Важно, чтобы он не был признан аварийным;**
 - **запрещается приобретать квартиру у взаимозависимых лиц.**

В список городов, соответствующих новым условиям программы, были включены следующие населенные пункты Краснодарского края:

- Горячий Ключ
- Приморско-Ахтарск
- Туапсе
- Абинск
- Апшеронск
- Хадыженск
- Белореченск
- Кореновск
- Крымск
- Курганинск
- Лабинск
- Славянск-на-Кубани
- Темрюк
- Тимашевск
- Усть-Лабинск
- Геленджик

ФЕВРАЛЬ ХАРАКТЕРИЗОВАЛСЯ РОСТОМ ОБЪЕМОВ ВЫДАЧИ ИПОТЕКИ, ЧТО СТАЛО РЕЗУЛЬТАТОМ УВЕЛИЧЕНИЯ ВОЗМЕЩЕНИЯ БАНКАМ ПО ЛЬГОТНЫМ ПРОГРАММАМ, А ТАКЖЕ ВЛИЯНИЕМ КАЛЕНДАРНОГО ФАКТОРА. ПО ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫМ ДАННЫМ, В МАРТЕ СОХРАНИТСЯ ПОЛОЖИТЕЛЬНАЯ ДИНАМИКА ВЫДАЧИ ИПОТЕКИ.

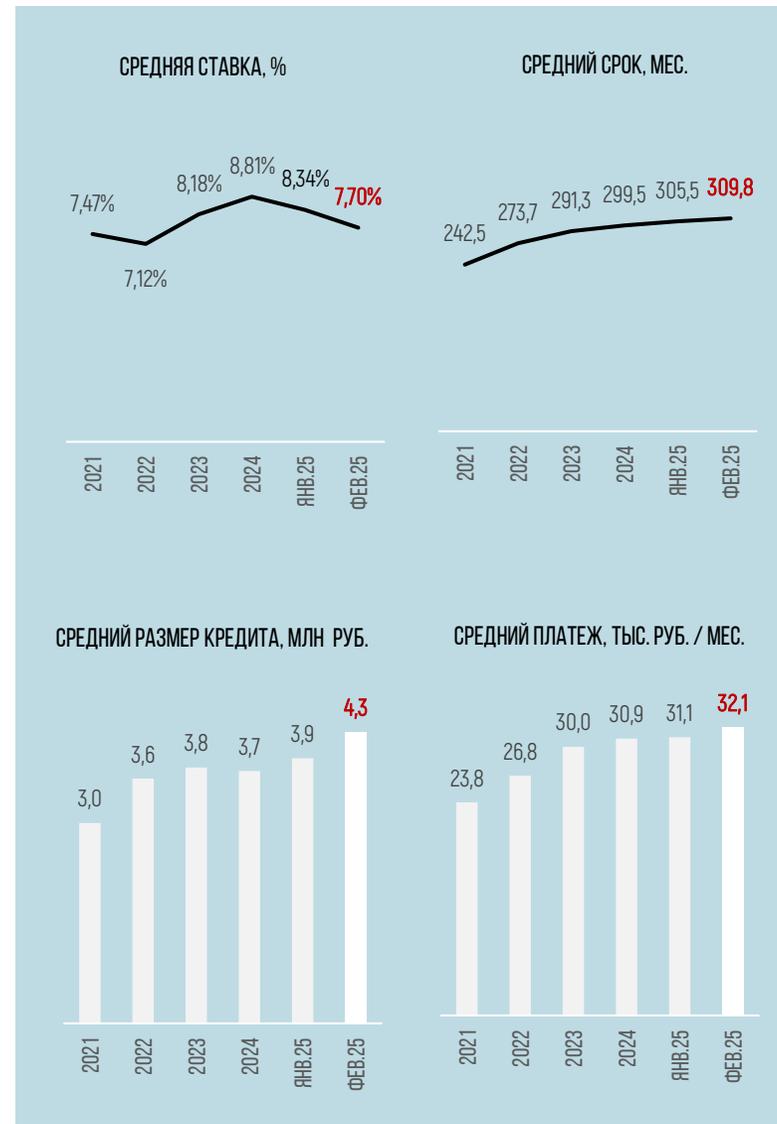
Общий рынок ипотеки*



к соответствующему периоду прошлого года (по количеству кредитов)

февраль 2025 г. к аналогичным периодам прошлых лет

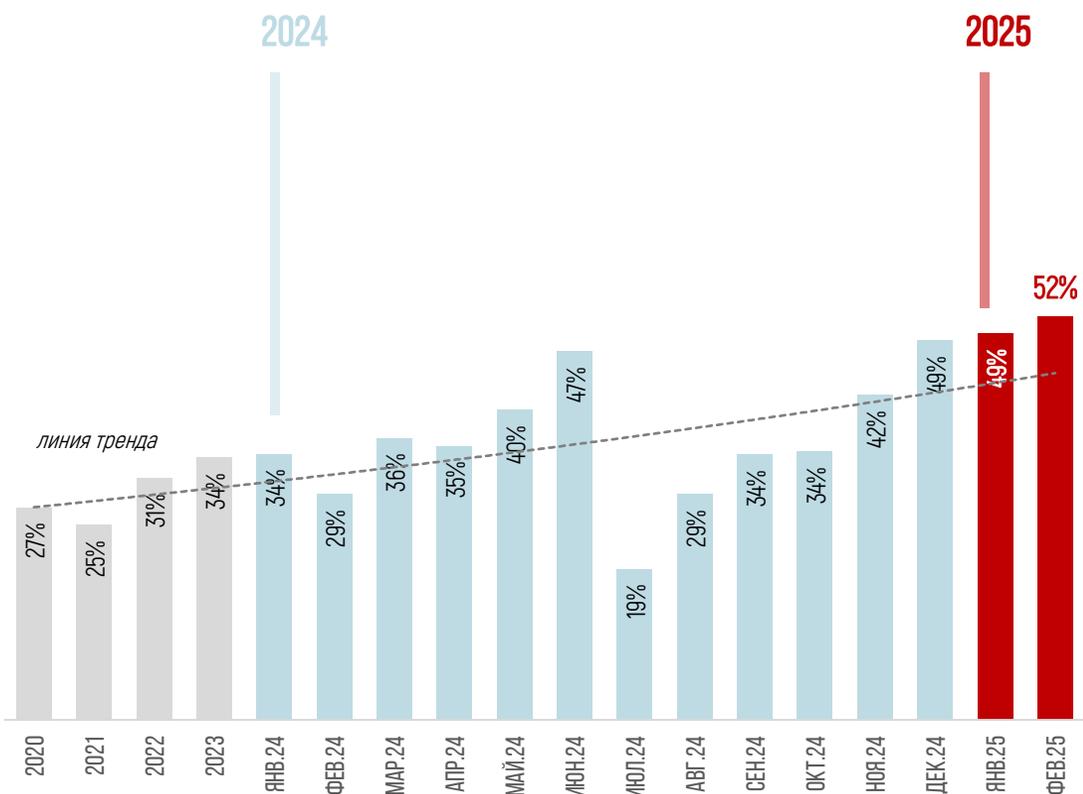
* - данные Банка России, ДОМ.РФ



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

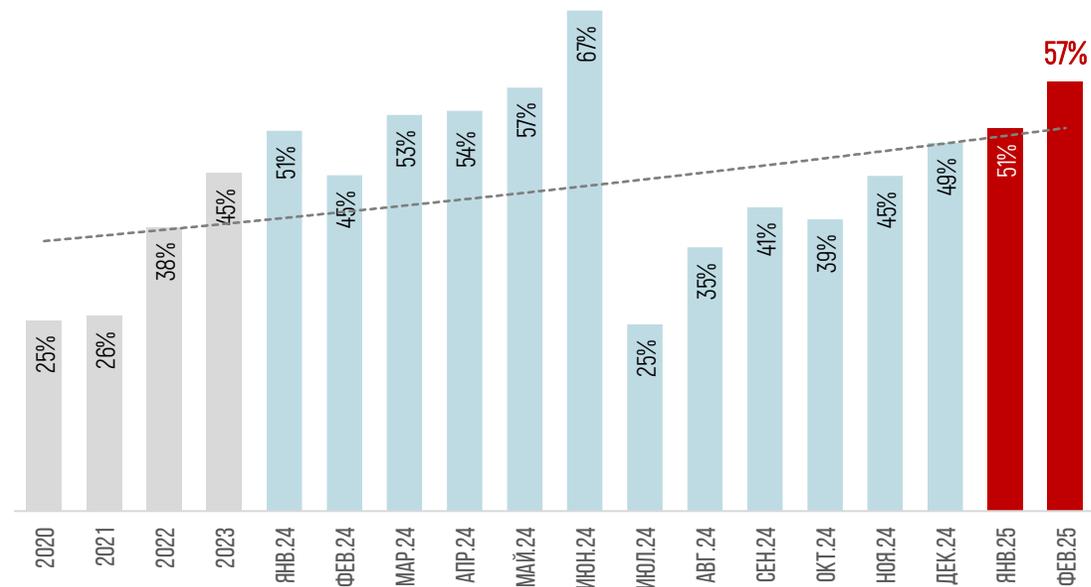
Индикаторы рынка

ДОЛЯ ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК С ДДУ В ОБЩЕМ КОЛИЧЕСТВЕ ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК*



* - данные Банка России

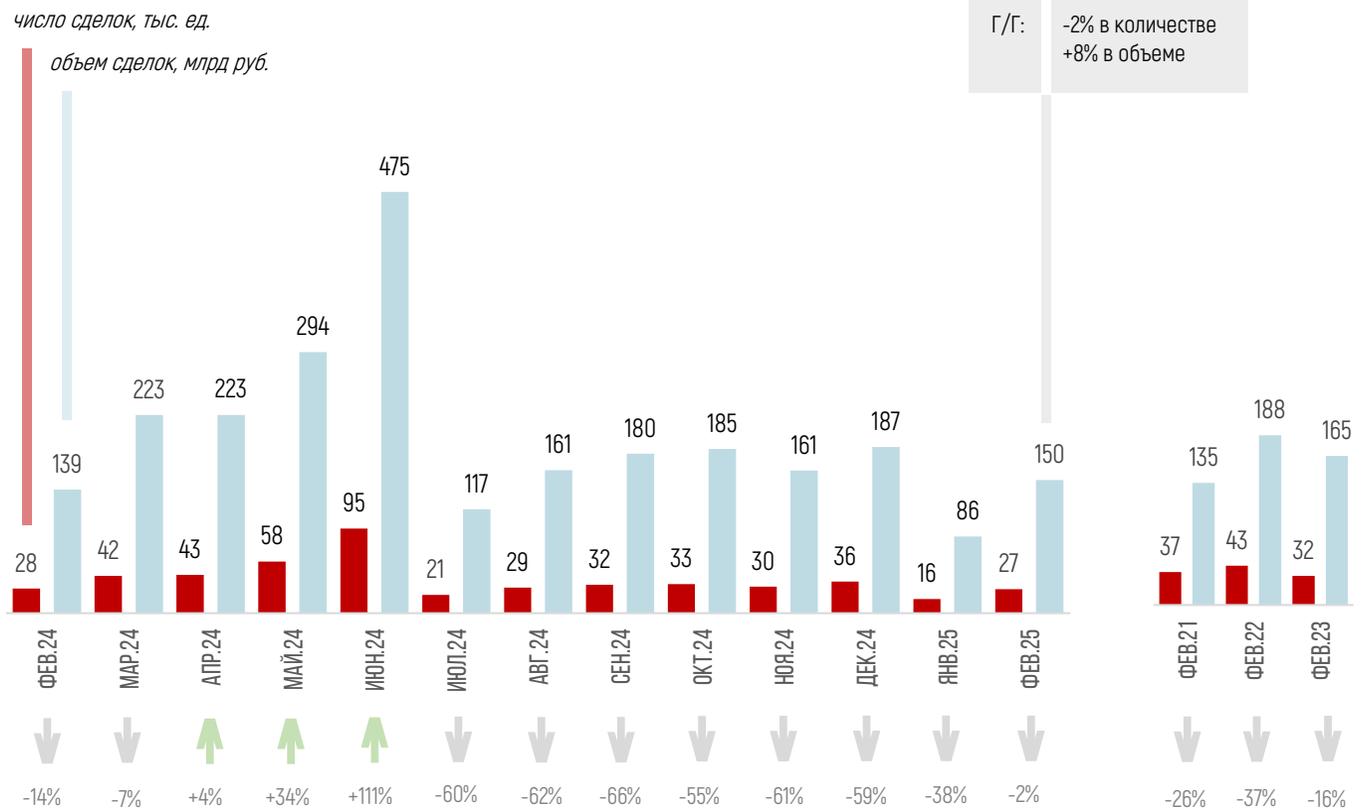
ДОЛЯ ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК ПО ЛЬГОТНЫМ ПРОГРАММАМ В ОБЩЕМ КОЛИЧЕСТВЕ ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК**



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

ЧИСЛО СДЕЛОК НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ УВЕЛИЧИЛОСЬ НА 70% ОТНОСИТЕЛЬНО ЯНВАРЯ И СОПОСТАВИМО С АНАЛОГИЧНЫМ ЗНАЧЕНИЕМ ПРОШЛОГО ГОДА.

Первичный рынок ипотеки*



М/М: +70% в количестве
+74% в объеме

Г/Г: -2% в количестве
+8% в объеме

к соответствующему периоду прошлого года (по количеству кредитов)

февраль 2025 г. к аналогичным периодам прошлых лет

* - данные Банка России

СРЕДНЯЯ СТАВКА, %



СРЕДНИЙ СРОК, МЕС.



СРЕДНИЙ РАЗМЕР КРЕДИТА, МЛН РУБ.

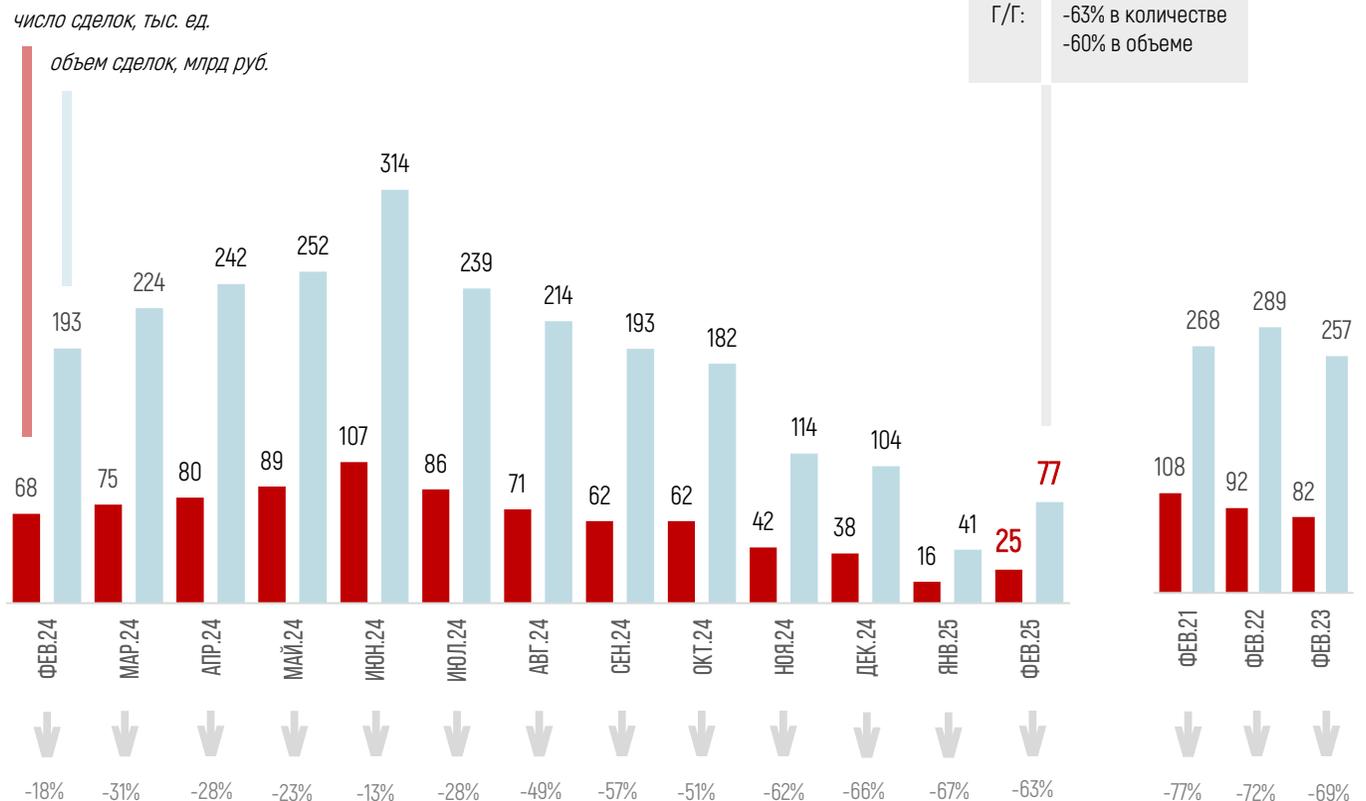


СРЕДНИЙ ПЛАТЕЖ, ТЫС. РУБ. / МЕС.



ВЛИЯНИЕ РОСТА ДОСТУПНОСТИ ЛЬГОТНЫХ ПРОГРАММ РАСПРОСТРАНИЛОСЬ И НА ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК, ОБЪЕМЫ ВЫДАЧИ НА КОТОРОМ ВПЕРВЫЕ ЗА ДОЛГИЙ ПЕРИОД ПОКАЗАЛИ РОСТ (+56%). ЛЬГОТНАЯ ИПОТЕКА ТАКЖЕ СПОСОБСТВОВАЛА СНИЖЕНИЮ СРЕДНЕЙ СТАВКИ, УВЕЛИЧЕНИЮ СРЕДНЕГО СРОКА, СРЕДНЕГО РАЗМЕРА КРЕДИТА И ЕЖЕМЕСЯЧНОГО ПЛАТЕЖА.

Вторичный рынок ипотеки*



к соответствующему периоду прошлого года (по количеству кредитов)

М/М: +56% в количестве
+90% в объеме
Г/Г: -63% в количестве
-60% в объеме

февраль 2025 г. к аналогичным периодам прошлых лет

СРЕДНЯЯ СТАВКА, МЕС.



СРЕДНИЙ СРОК, %



СРЕДНИЙ РАЗМЕР КРЕДИТА, МЛН РУБ.



СРЕДНИЙ ПЛАТЕЖ, ТЫС. РУБ. / МЕС.



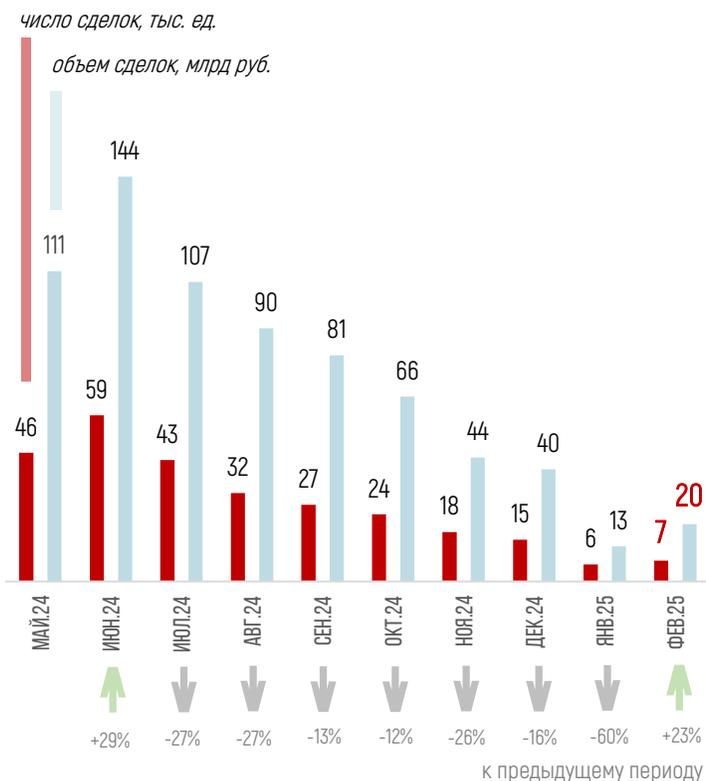
* - данные Банка России

УВЕЛИЧЕНИЕ ВОЗМЕЩЕНИЯ ПО ЛЬГОТНЫМ ПРОГРАММАМ ТАКЖЕ ОТРАЗИЛОСЬ И НА СЕГМЕНТЕ ИЖС, КОТОРЫЙ ПРИРОС К УРОВНЮ ЯНВАРЯ НА 23%. ВМЕСТЕ С ТЕМ ДОЛЯ СЕГМЕНТА В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ РЫНКА ПРОДОЛЖАЕТ СНИЖАТЬСЯ. В ФЕВРАЛЕ ТАКЖЕ СОХРАНЯЕТСЯ ТРЕНД РОСТА ДОЛИ ОБЪЕКТОВ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ИЖС, ЧТО ОБУСЛОВЛЕНО ПЕРЕХОДОМ СЕГМЕНТА НА ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ.

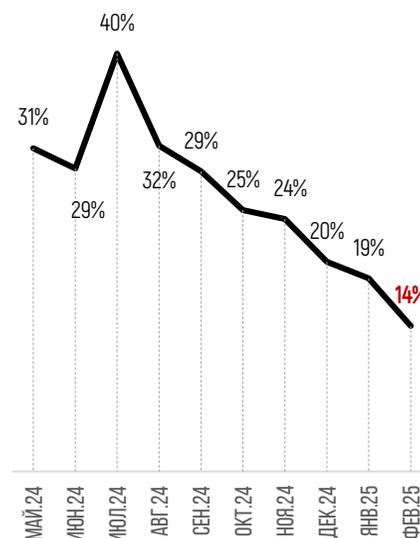
Рынок ипотеки на ИЖС*

февраль 25

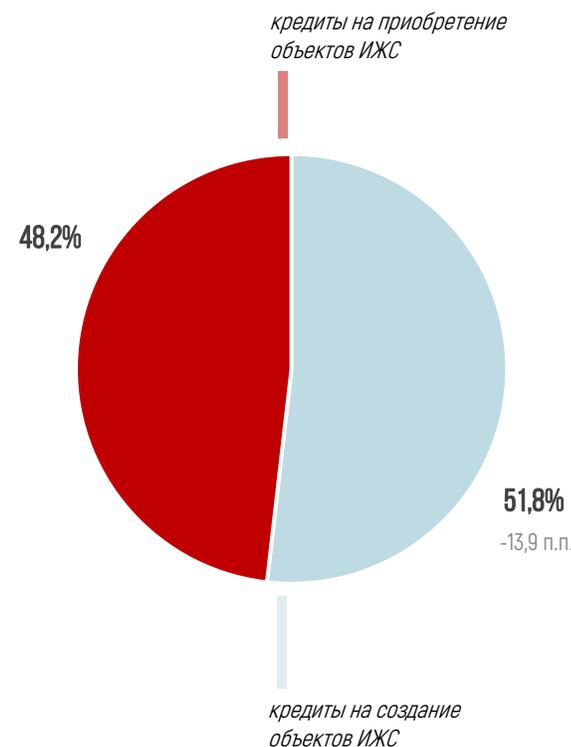
КОЛИЧЕСТВО И ОБЪЕМ СДЕЛОК С ИЖС



ДОЛЯ СДЕЛОК С ИЖС В ОБЩЕМ КОЛИЧЕСТВЕ ИПОТЕКИ, %



СТРУКТУРА** ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК С ИЖС В ФЕВРАЛЕ 2025, %



СРЕДНЯЯ СТАВКА, %

9,5% -1,3 п.п.

СРЕДНИЙ СРОК, МЕС.

304,6 +3,0 %

СРЕДНИЙ РАЗМЕР КРЕДИТА, МЛН. РУБ.

2,8 +33,4 %

СРЕДНИЙ ПЛАТЕЖ, ТЫС. РУБ. / МЕС.

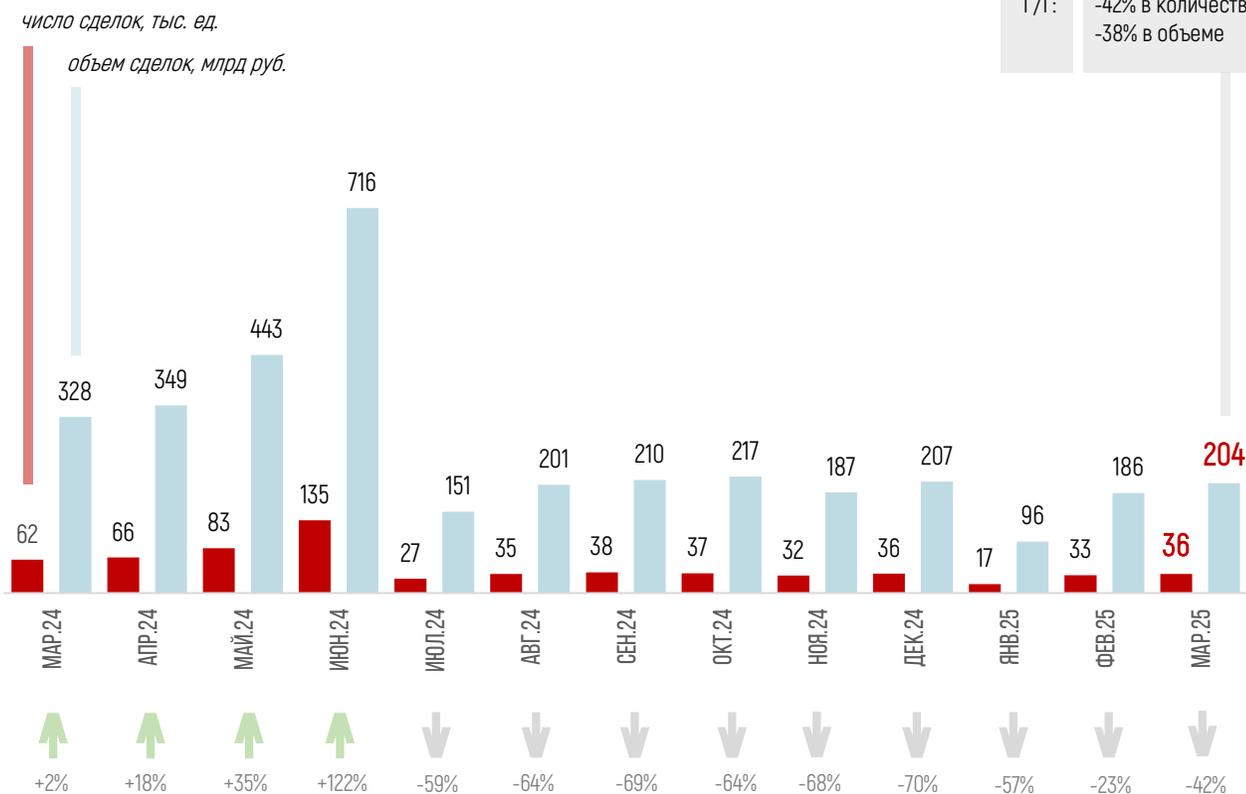
24,1 +20,0 %

* - данные Банка России

** - динамика приведена к предыдущему месяцу

В МАРТЕ 2025 Г. ОБЪЕМ ВЫДАЧИ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ ПРОДЕМОНСТРИРОВАЛ НЕБОЛЬШОЙ РОСТ, ЧЕМУ СПОСОБСТВОВАЛО СНИЖЕНИЕ МАКРОПРУДЕНЦИАЛЬНЫХ НАДБАВОК В НАЧАЛЕ МЕСЯЦА.

Льготная ипотека*



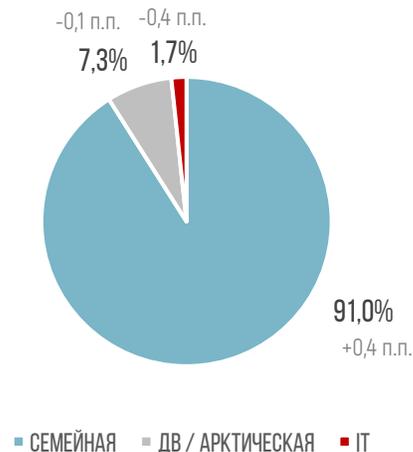
к соответствующему периоду прошлого года (по количеству кредитов)

* - данные ДОМ.РФ

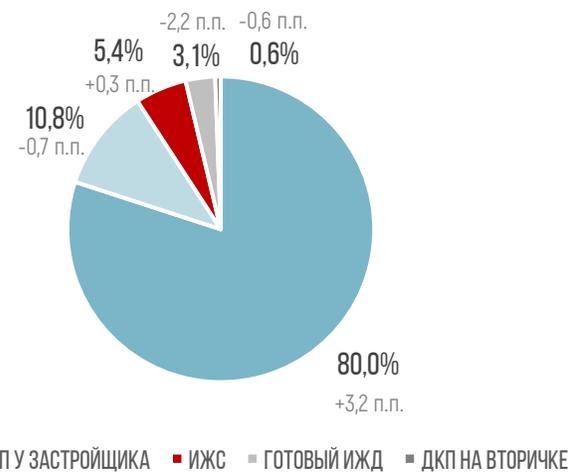
** - динамика приведена к предыдущему месяцу

*** - последние доступные данные

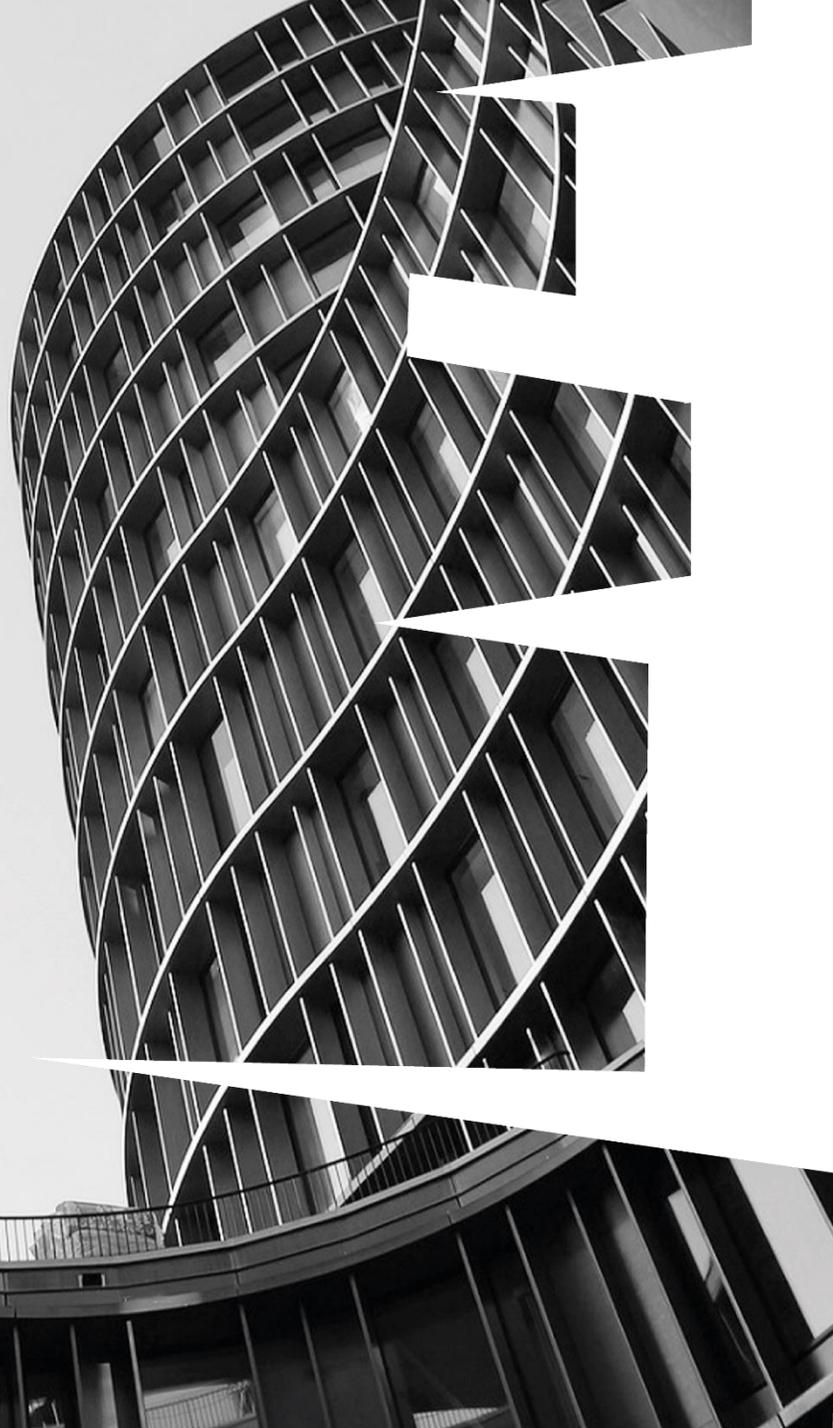
СТРУКТУРА** ЛЬГОТНЫХ ИПОТЕЧНЫХ ПРОГРАММ ПО ВИДАМ, МАРТ 2025 Г, %



СТРУКТУРА** ЛЬГОТНЫХ ИПОТЕЧНЫХ ПРОГРАММ ПО ЦЕЛЯМ КРЕДИТА, ДЕКАБРЬ 2024 Г.***, %



MACON



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

mail@macon-consulting.ru

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