

**ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА
ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ**

АПРЕЛЬ / МАЙ

2025 Г.

ПЕРВИЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ



Банк России

РАСЧЕТЫ И ВЫВОДЫ



Real Estate Consultant

MACON
Real Estate Consultant

Данные приведены по итогам апреля / мая 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.



В мае продолжилось активное обсуждение мер государственной поддержки строительной отрасли: ключевыми событиями стали поручения президента России относительно расширения аудитории «семейной ипотеки» и создания инструментов для участия населения в финансировании строительной отрасли.

➤ В ближайшей перспективе планируется дополнительное государственное стимулирование спроса на жилую недвижимость путем расширения аудитории «семейной ипотеки». В мае президент России поручил правительству до 15 июня проработать вопросы относительно:

- «предоставления семьям, имеющим детей в возрасте до 14 лет включительно, и семьям участников специальной военной операции ипотечного жилищного кредита (займа) в рамках льготной ипотечной программы для семей, имеющих детей»;
- «дифференцированного увеличения (исходя из количества членов семьи) лимитов ипотечного жилищного кредита (займа), предоставляемого в рамках льготной ипотечной программы для семей, имеющих детей».

Помимо этого, президентом было поручено принять меры, предусматривающие «исключение возможности взимания кредитными организациями дополнительных комиссий при предоставлении гражданам ипотечных жилищных кредитов (займов) в рамках льготных ипотечных программ с государственным участием».

Очевидным результатом данных решений станет заметный рост числа сделок, который с высокой вероятностью будет сопровождаться дальнейшим ростом цен на первичное жилье, тем самым ограничивая стимулирующий эффект новых мер.

➤ Еще одним поручением президента стала разработка мер по привлечению простых граждан к финансированию строительной отрасли. Главная цель – создать новые и расширить использование существующих финансовых инструментов, которые позволят гражданам вкладывать свои накопления в строительство жилья. В числе рассматриваемых инструментов:

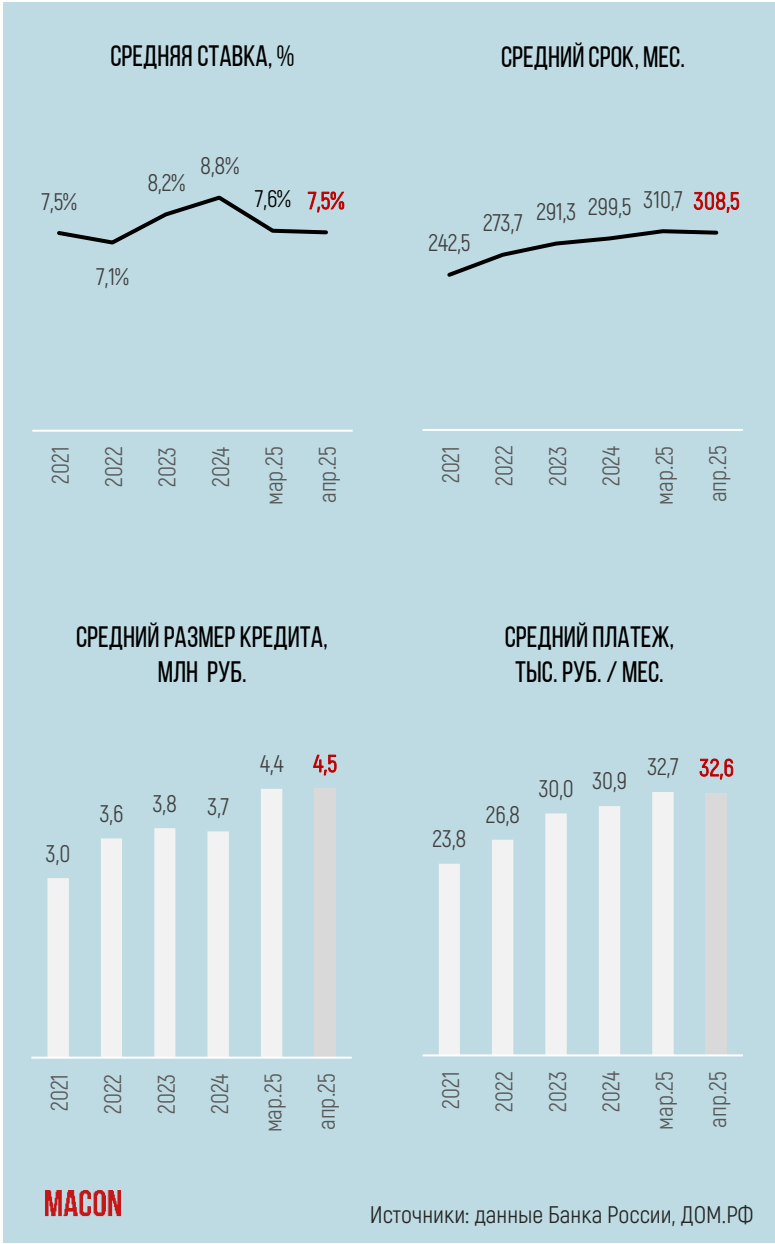
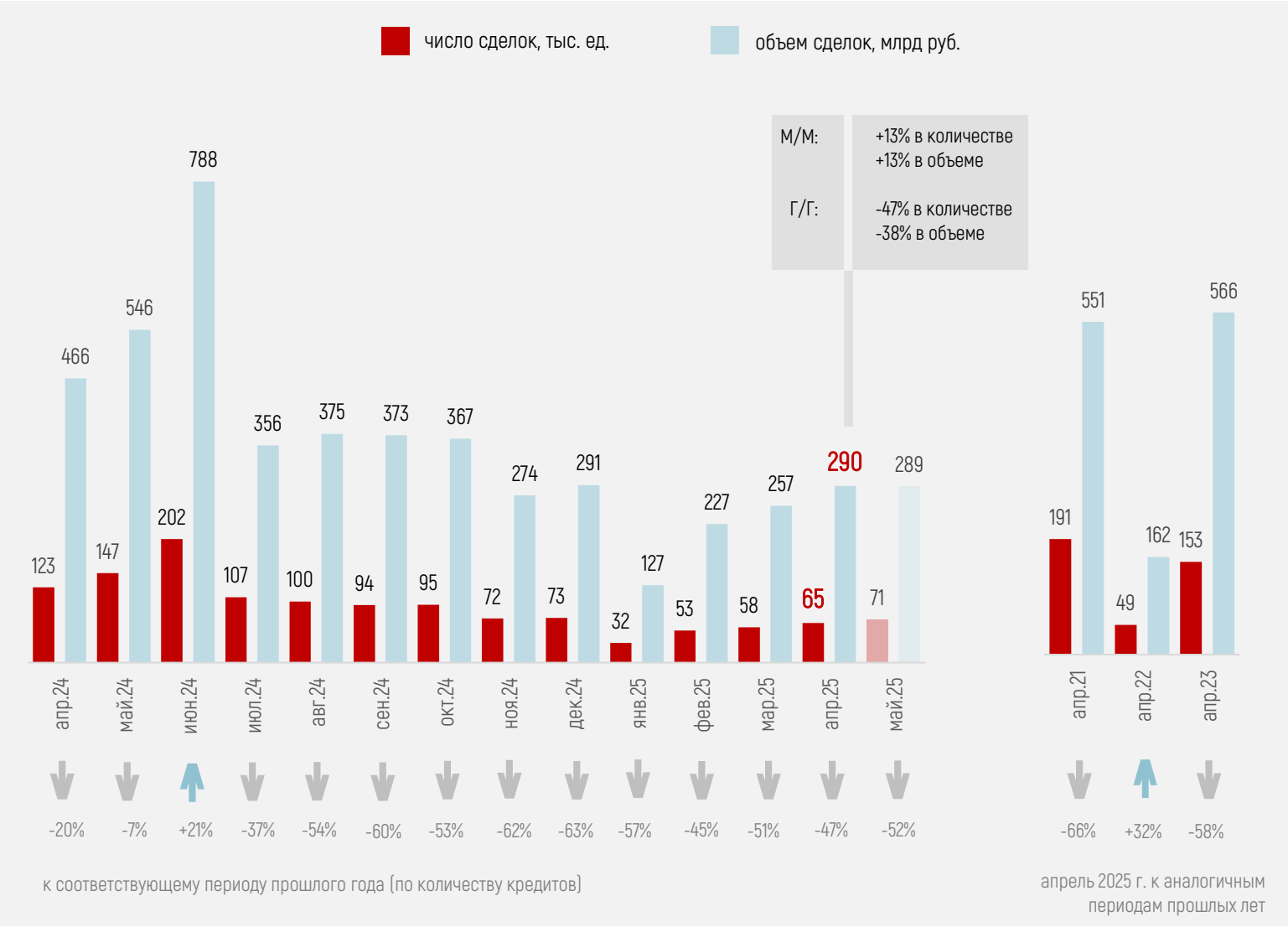
- выпуск и продажа населению инфраструктурных облигаций и других ценных бумаг строительных компаний. Этот механизм уже применяется крупными застройщиками, и теперь планируется его распространение на более широкий круг участников рынка;
- запуск цифровых финансовых активов (ЦФА) на квадратные метры;
- масштабирование выпуска инфраструктурных облигаций, которые выпускает корпорация ДОМ РФ.

➤ Центральный Банк обяжет банки учитывать долю рассрочки в продажах при резервировании проектного финансирования жилья. По словам представителей регулятора, на рынке жилья накапливаются новые риски, связанные с ростом числа сделок с помощью рассрочки. На 1 апреля ЦБ оценивает долг покупателей по рассрочке как минимум в 1 трлн руб., что почти вдвое больше, чем год назад.

➤ Минфин России предложил увеличить срок строительства индивидуальных жилых домов в рамках льготных ипотечных программ с 12 до 24 месяцев. Сейчас заемщики обязаны завершить строительство по льготной ипотеке за год, иначе ставка автоматически повышается до рыночной, что существенно увеличивает финансовую нагрузку. Новая инициатива позволит гражданам строить дома в течение двух лет, сохраняя льготные условия кредитования. Решение поможет рынку пережить период высоких ставок и снижения спроса: при нестабильности поставок материалов, задержках с приемкой объектов или изменениях в проекте, 12 месяцев часто оказывается недостаточно для завершения строительства. Увеличение срока до 24 месяцев даст заемщикам больше гибкости, снизит риски срыва сроков и перехода на более дорогие рыночные ставки.



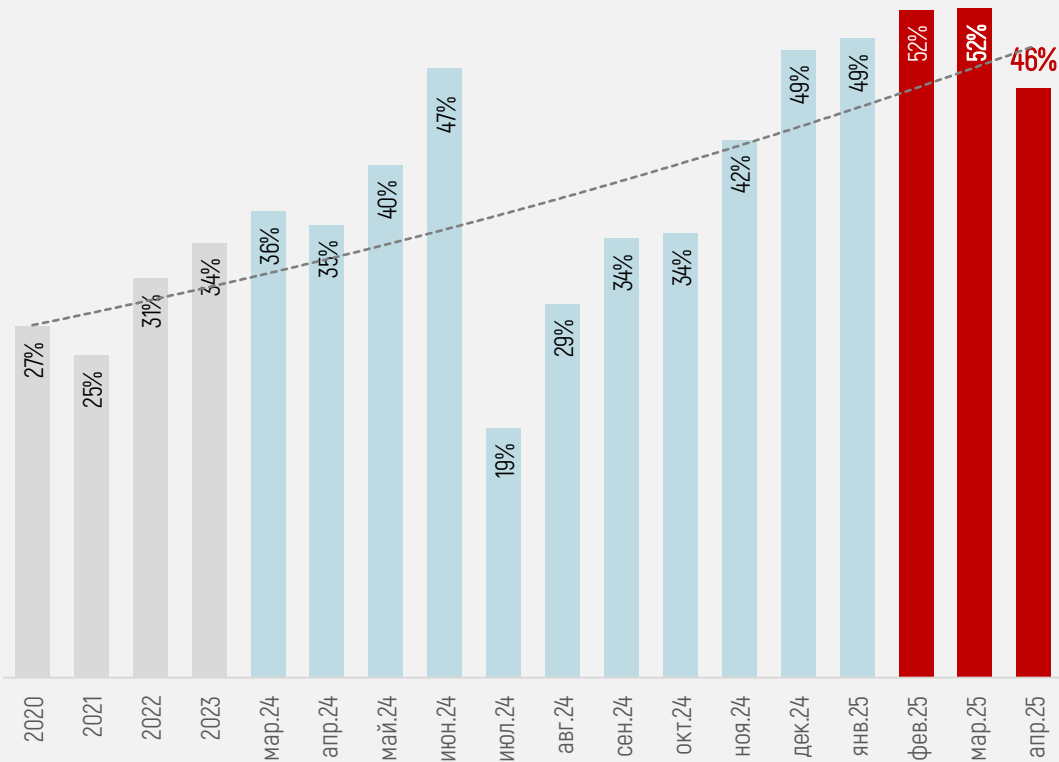
Результаты выдачи ипотеки в апреле говорят о сохранении положительной динамики объемных показателей при отсутствии существенных изменений дополнительных индикаторов рынка. По предварительным данным, количество ипотечных сделок в мае превысит уровень апреля, несмотря на сокращение числа рабочих дней.



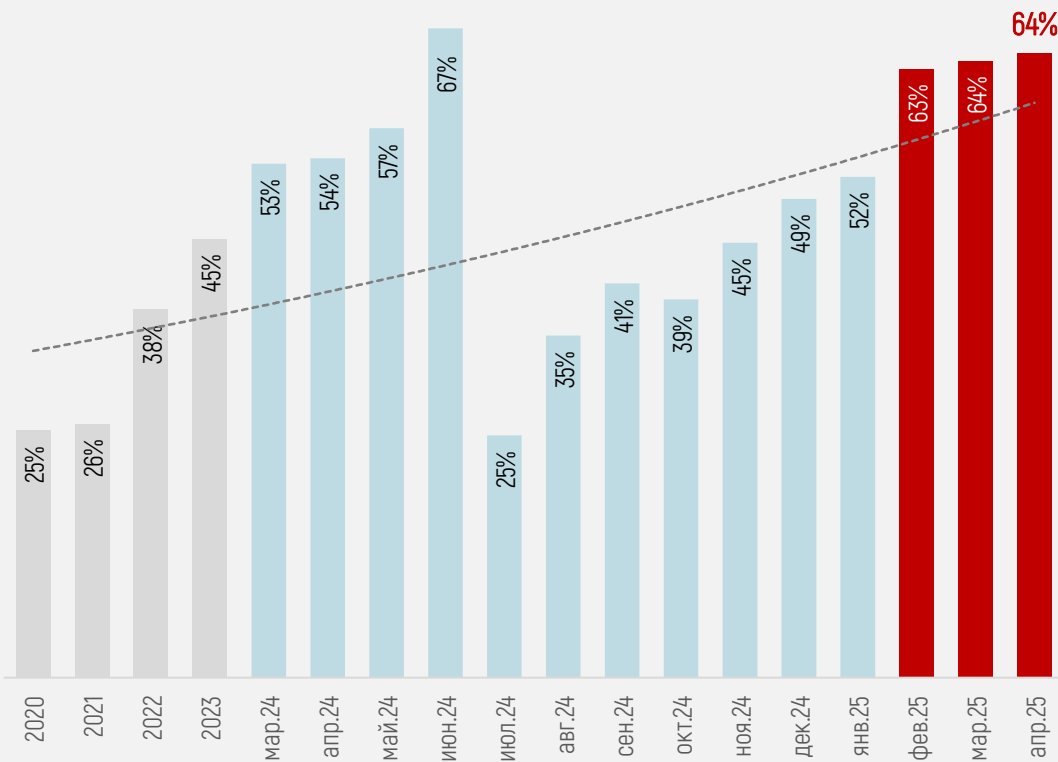


В апреле на фоне общего прироста рынка наблюдается снижение доли сделок на первичном рынке при сохранении доли кредитов по льготным программам на прежнем уровне.

ДОЛЯ ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК С ДДУ В ОБЩЕМ КОЛИЧЕСТВЕ ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК

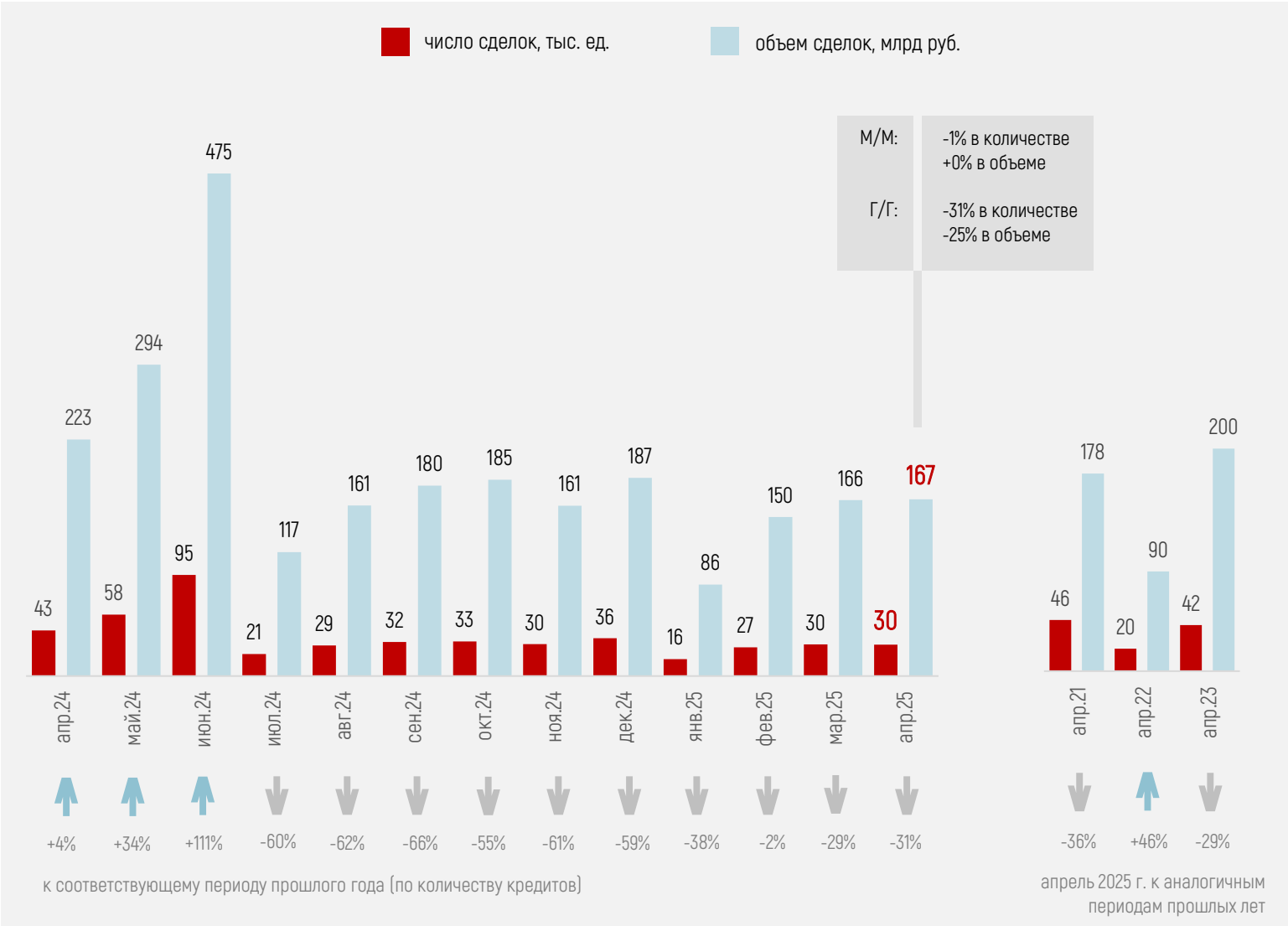


ДОЛЯ ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК ПО ЛЬГОТНЫМ ПРОГРАММАМ В ОБЩЕМ КОЛИЧЕСТВЕ ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК

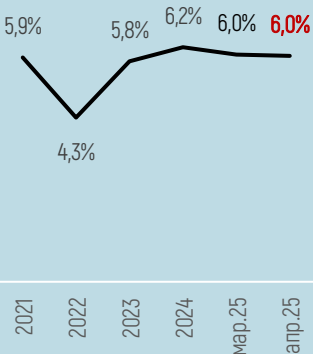




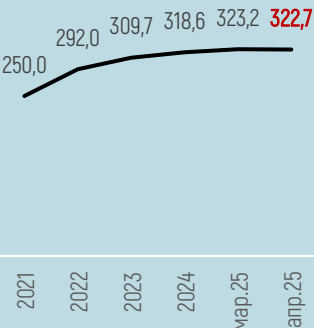
Показатели в сегменте ипотеки на строящееся жилье в апреле являются идентичными результатам, достигнутым в марте.



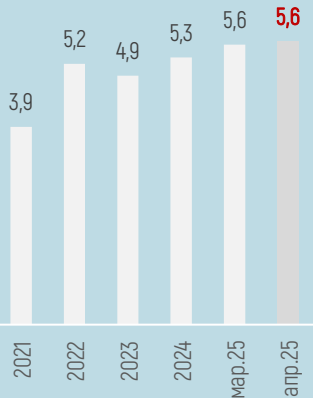
СРЕДНЯЯ СТАВКА, %



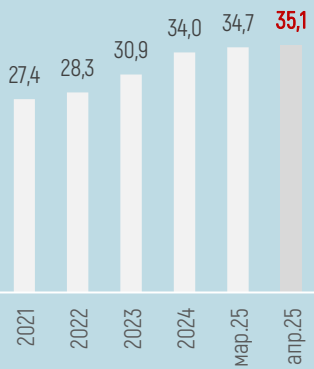
СРЕДНИЙ СРОК, МЕС.



СРЕДНИЙ РАЗМЕР КРЕДИТА, МЛН. РУБ.

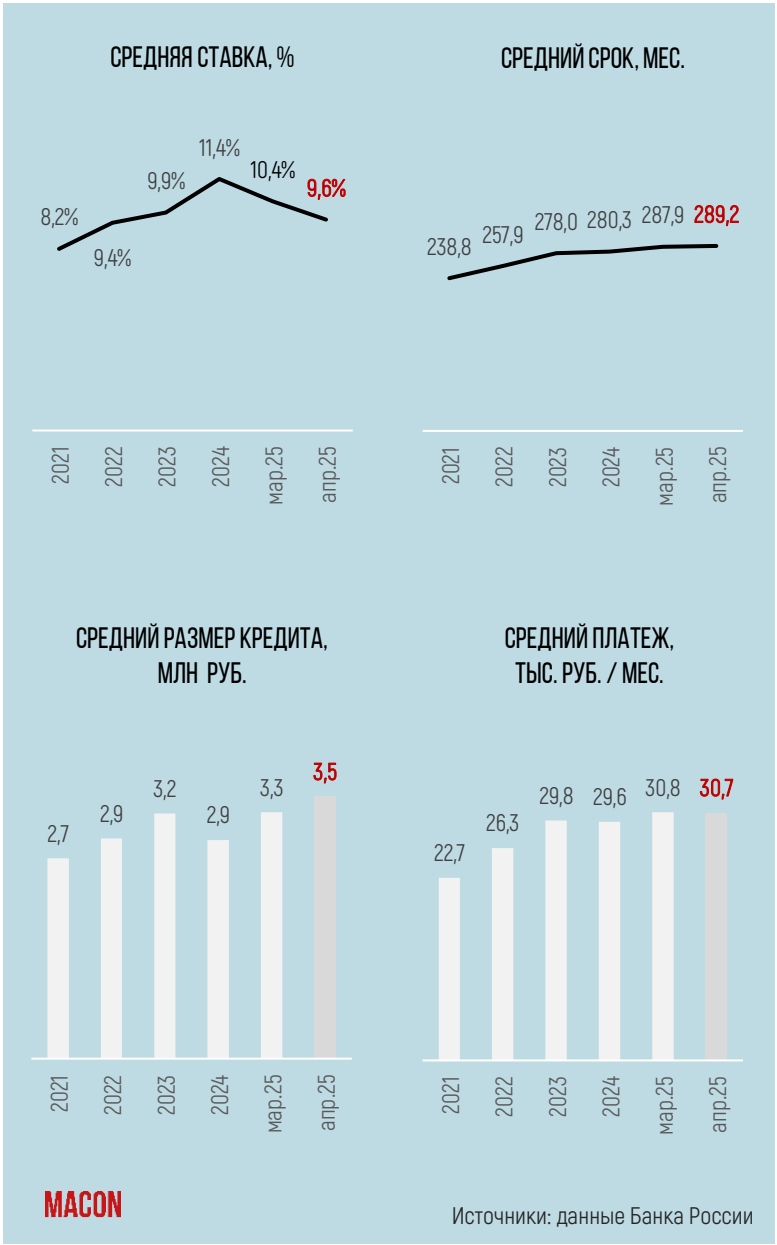
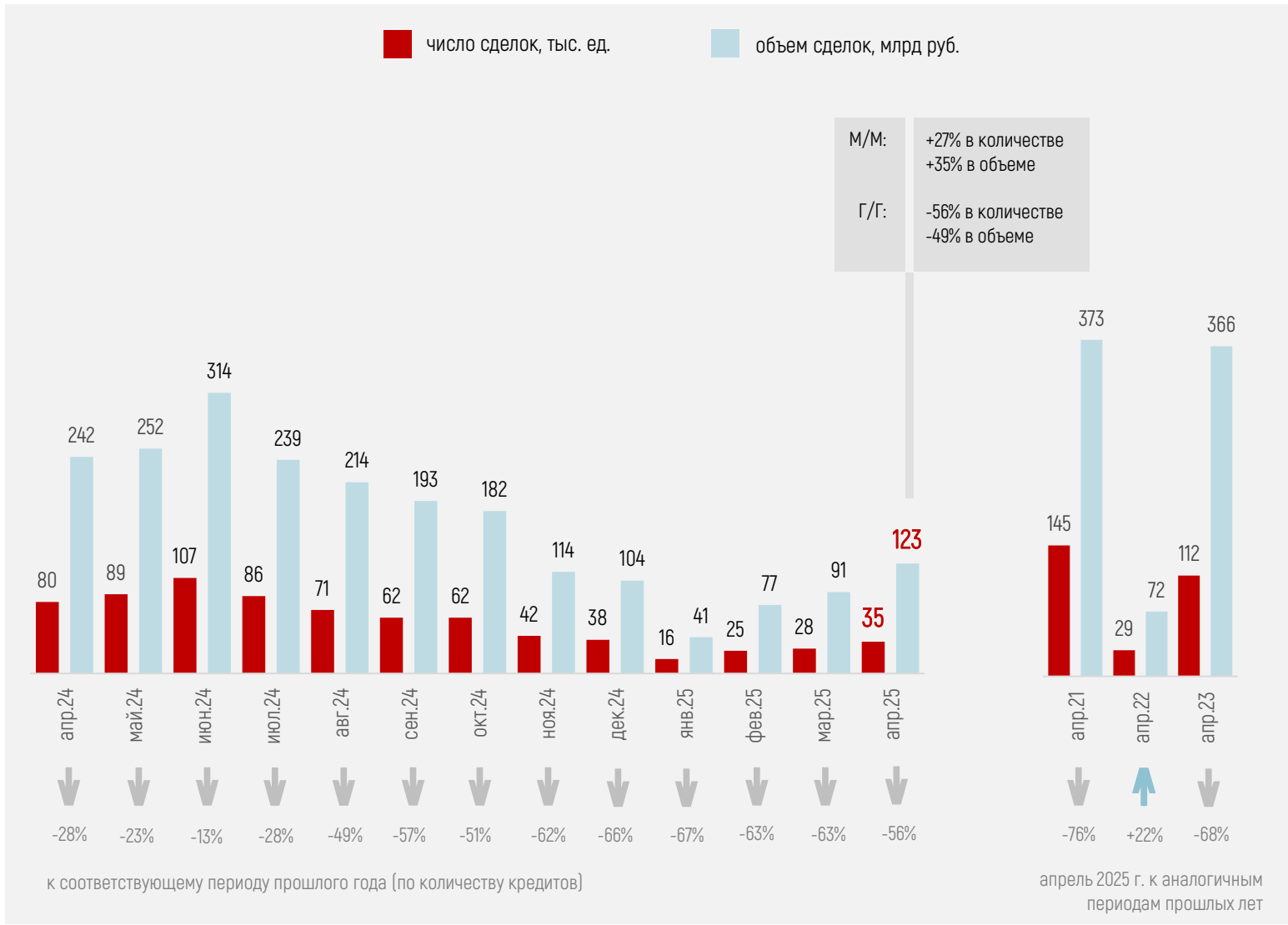


СРЕДНИЙ ПЛАТЕЖ, ТЫС. РУБ. / МЕС.





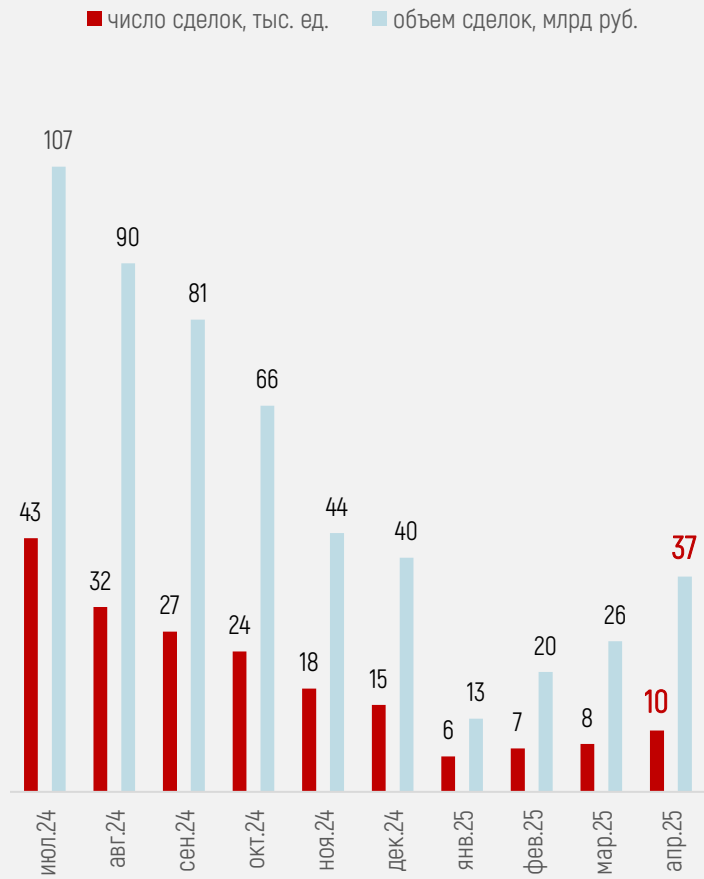
Основным драйвером роста ипотечного в рынка в апреле стал вторичный сегмент, сохраняющий положительный тренд с начала года. Стимулом для роста сегмента является расширение и рост доступности льготных программ, увеличение объема нераспроданного готового жилья от застройщиков, а также снижение рыночных ставок.



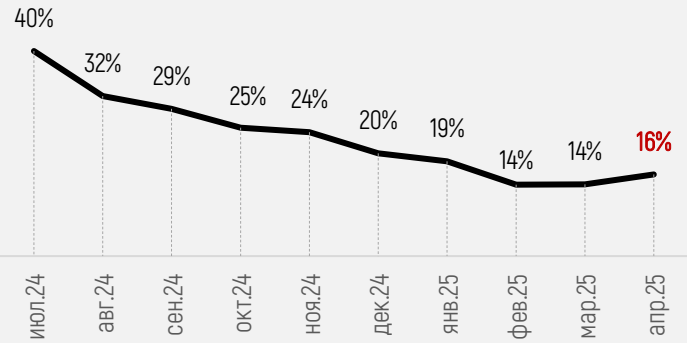


Возобновление крупнейшими банками активной выдачи льготных ипотечных кредитов на индивидуальное жилье способствует росту сегмента ИЖС, доля которого в апреле выросла с 14% до 16%.

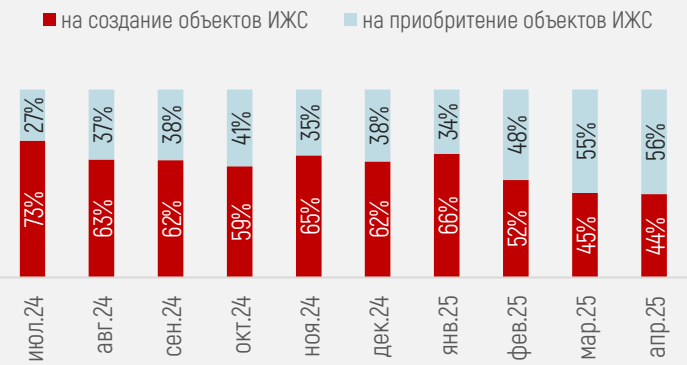
КОЛИЧЕСТВО И ОБЪЕМ СДЕЛОК С ИЖС



ДОЛЯ СДЕЛОК С ИЖС В ОБЩЕМ КОЛИЧЕСТВЕ ИПОТЕКИ, %



СТРУКТУРА ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК В СЕГМЕНТЕ ИЖС, %



Источники: данные Банка России, собственные расчеты компании MACON

ИНДИКАТОРЫ СЕГМЕНТА, АПРЕЛЬ 2025

СРЕДНЯЯ СТАВКА, %

8,2% -0,6 п.п.

СРЕДНИЙ СРОК, МЕС.

308,6 -0,2 %

СРЕДНИЙ РАЗМЕР КРЕДИТА, МЛН РУБ.

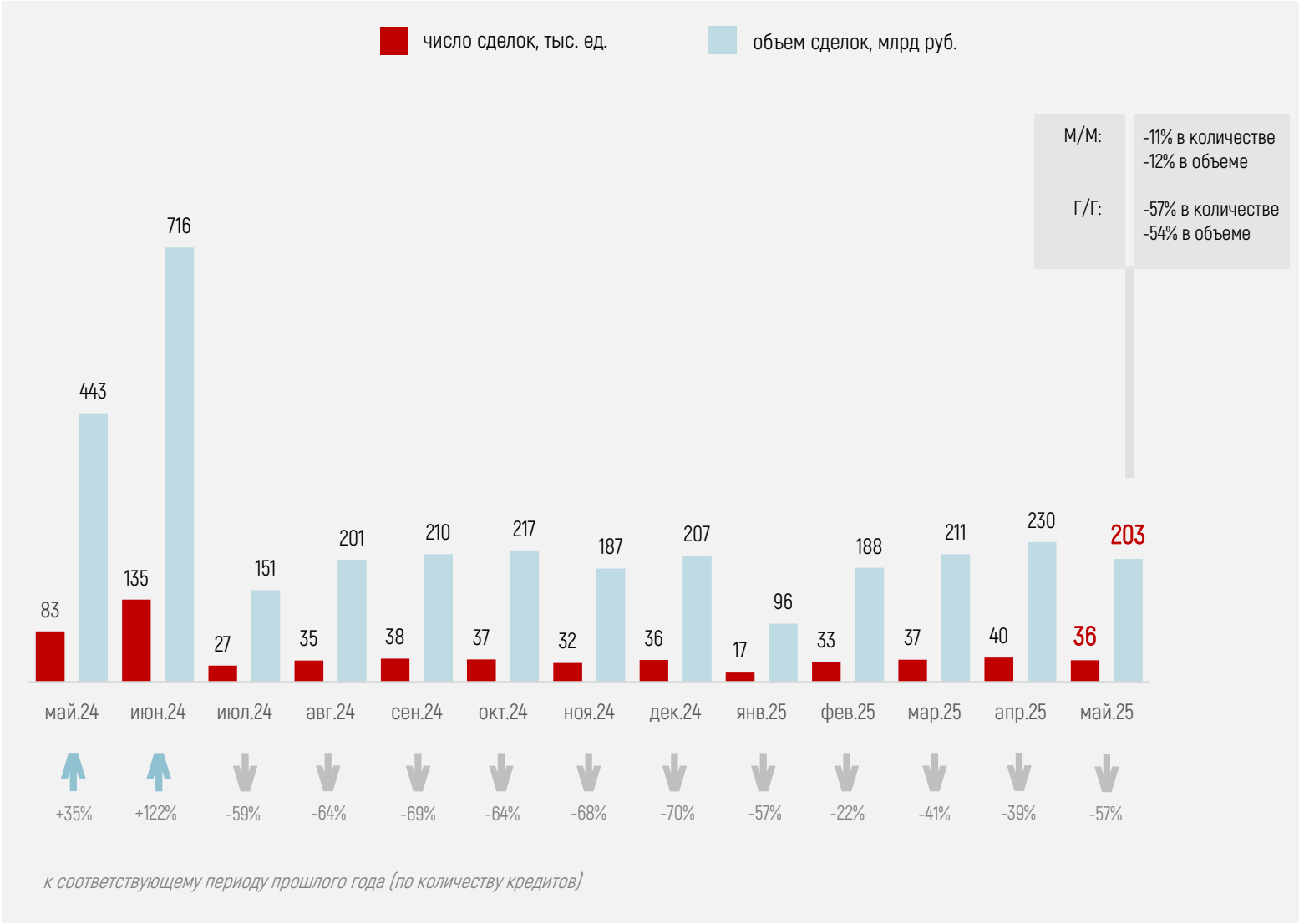
3,5 +11,5 %

СРЕДНИЙ ПЛАТЕЖ, ТЫС. РУБ. / МЕС.

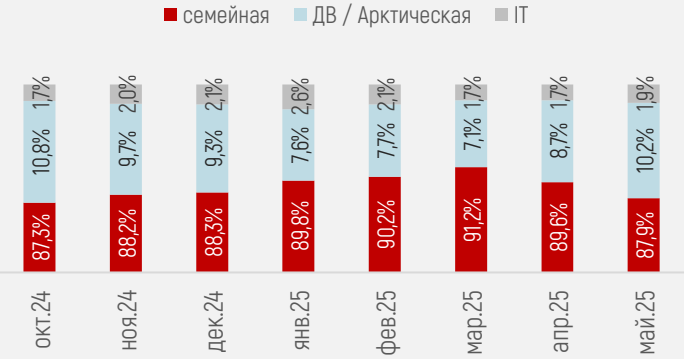
27,3 +5,8 %



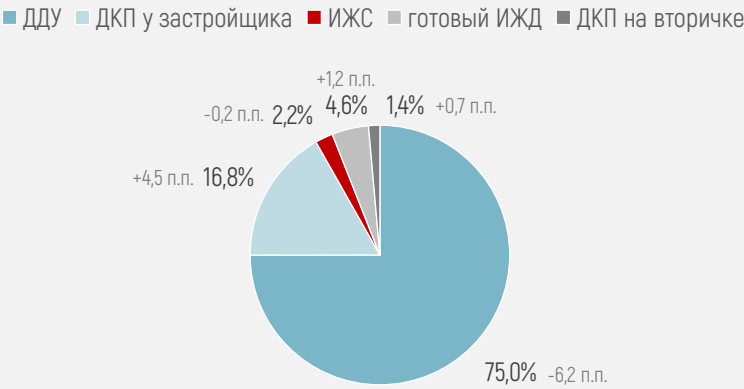
Сокращение числа рабочих дней привело к снижению объемов выдачи льготных ипотечных кредитов в мае. На фоне снижения объемных параметров, в структуре выдачи происходит рост доли Дальневосточной и Арктической ипотеки, а также рост доли кредитов на готовое жилье, вызванный увеличением доли нераспроданных остатков в сданных литерах в общем объеме реализуемого жилья.



ДИНАМИКА СТРУКТУРЫ ЛЬГОТНЫХ ИПОТЕЧНЫХ ПРОГРАММ ПО ВИДАМ, %



СТРУКТУРА* ЛЬГОТНЫХ ИПОТЕЧНЫХ ПРОГРАММ ПО ЦЕЛЯМ КРЕДИТА, ФЕВРАЛЬ 2025 Г. *, %



MACON

* - последние доступные данные
Источники: ДОМ.РФ

MACON



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

mail@macon-consulting.ru

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