



BusinessStat[®]
готовые обзоры рынков



Анализ рынка ипотечного кредитования в России в 2020-2024 гг, прогноз на 2025-2029 гг

АДРЕС:
107023, г. Москва
ул. Электрозаводская
д. 23, стр. 8

ТЕЛ.:
+7 (495) 180-04-19
ФАКС:
+7 (495) 180-04-19

ЭЛЕКТРОННАЯ ПОЧТА:
info@businessstat.ru
САЙТ:
www.businessstat.ru

Аннотация

По оценкам BusinesStat, в 2024 г объем ипотечного кредитования в России сократился на 36% до 1,3 млн договоров.

В 2024 г рынок пережил резкую коррекцию. Падение объемов кредитования стало результатом совокупности взаимосвязанных факторов, которые вернули рынок к показателям кризисного 2022 г. Ключевой причиной обвала стало прекращение действия основного драйвера роста – льготной ипотечной программы. Официальной датой завершения программы было обозначено 01.07.2024 г, однако на практике рынок начал охлаждаться значительно раньше. Многие банки, видя исчерпание лимитов или стремясь управлять рисками, досрочно прекратили прием заявок, создав эффект преждевременного сворачивания самой популярной программы. После резкого повышения ключевой ставки Банком России в 2022-2023 гг стоимость классической ипотеки без господдержки стала недоступной для большинства граждан.

Одновременно ажиотажный спрос 2023 г «съел» часть потенциальных заемщиков 2024 г. Значительная часть граждан, которые планировали покупку жилья в 2024 или даже 2025 г, реализовали свои планы досрочно.

Параллельно с этим банки начали активнее ужесточать кредитную политику, что стало дополнительным барьером для потенциальных клиентов. Повышение требований к первоначальному взносу и более строгая оценка показателя долговой нагрузки отсекали от рынка тех заемщиков, чье финансовое положение было наименее устойчивым. В результате произошла естественная реакция финансового сектора на закредитованность населения и макроэкономические риски в условиях высокой ключевой ставки.

«Анализ рынка ипотечного кредитования в России», подготовленный BusinesStat, включает важнейшие данные, необходимые для понимания текущей конъюнктуры рынка и оценки перспектив его развития:

- госрегулирование и программы развития рынка
- объем и оборот рынка, его динамика, тенденции и сценарии развития
- факторы рынка, драйверы и барьеры
- средняя ставка, средний срок ипотечного кредитования
- операторы рынка, уровень конкуренции
- профили кредитных организаций – лидеров рынка

В обзоре детализирована информация:

- **по видам недвижимости:** новостройки, готовые квартиры, ИЖС, готовые дома
- **по видам программ господдержки:** дальневосточная и арктическая ипотека, семейная ипотека, льготная ипотека, IT-ипотека
- **по сегментам рынка недвижимости:** первичный и вторичный рынок

При подготовке обзора используется официальная статистика и собранные данные.

Информация профильных ведомств:

- Федеральная служба государственной статистики (Росстат)
- Центральный банк (ЦБ РФ)
- Министерство цифрового развития, связи и массовых коммуникаций
- Министерство экономического развития
- Федеральная налоговая служба
- Агентства по развитию инноваций федерального и региональных уровней
- Высшая школа экономики и др. научные институты

Информация, собранная BusinessStat:

- оценки экспертов рынка финансовых услуг
- финансовая отчетность операторов рынка финансовых услуг
- открытая информация в профильных изданиях

Информацию о смежных рынках вы можете найти в других исследованиях BusinessStat:

- [Анализ рынка потребительского кредитования в России](#)
- [Анализ рынка первичной недвижимости в России](#)
- [Анализ рынка продаж квартир в России](#)
- [Анализ рынка продаж жилых домов в России](#)
- [Анализ рынка продаж земельных участков в России](#)
- [Анализ рынка финансовых технологий \(FinTech\) в России](#)

Содержание

МЕТОДИКА ПОДГОТОВКИ ОБЗОРА РЫНКА

КЛАССИФИКАЦИЯ ПРОГРАММ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

РЕГУЛИРОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

- Государственные органы регулирования
- Нормативно-правовые акты и лицензирование

ИСТОРИЯ И СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

ОБОРОТ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

- Таблица 1. Оборот рынка ипотечного кредитования в России в 2020-2024 гг (млрд руб)
- Таблица 2. Прогноз оборота рынка ипотечного кредитования в России в 2025-2029 гг (млрд руб)
- Таблица 3. Оборот рынка ипотечного кредитования по видам недвижимости в России в 2020-2024 гг (млрд руб)
- Таблица 4. Оборот рынка ипотечного кредитования по программам господдержки в 2020-2024 гг (млрд руб)
- Таблица 5. Оборот рынка ипотечного кредитования по видам программ господдержки в России в 2020-2024 гг (млрд руб)
- Таблица 6. Оборот рынка ипотечного кредитования по федеральным округам России в 2020-2024 гг (млрд руб)

ОБЪЕМ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

- Таблица 7. Объем рынка ипотечного кредитования в России в 2020-2024 гг (тыс)
- Таблица 8. Прогноз объема рынка ипотечного кредитования в России в 2025-2029 гг (тыс)
- Таблица 9. Объем рынка ипотечного кредитования по видам недвижимости в России в 2020-2024 гг (тыс)
- Таблица 10. Объем рынка ипотечного кредитования по программам господдержки в 2020-2024 гг (тыс)
- Таблица 11. Объем рынка ипотечного кредитования по видам программ господдержки в России в 2020-2024 гг (тыс)
- Таблица 12. Объем рынка ипотечного кредитования по федеральным округам России в 2020-2024 гг (тыс)

СРЕДНЯЯ СТАВКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

- Таблица 13. Средняя ставка ипотечного кредитования в России в 2020-2024 гг (%)
- Таблица 14. Средняя ставка ипотечного кредитования в России по сегментам рынка недвижимости в 2020-2024 гг (%)

СРЕДНИЙ СРОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

- Таблица 15. Средний срок ипотечного кредитования в России в 2020-2024 гг (г)
- Таблица 16. Прогноз среднего срока ипотечного кредитования в России в 2025-2029 гг (г)

ИПОТЕЧНЫЙ ПОРТФЕЛЬ

- Таблица 17. Ипотечный портфель в России в 2020-2024 гг (трлн руб)
- Таблица 18. Прогноз ипотечного портфеля в России в 2025-2029 гг (трлн руб)
- Таблица 19. Просроченная задолженность по ипотечным кредитам в России в 2020-2024 гг (млрд руб)
- Таблица 20. Прогноз просроченной задолженности по ипотечным кредитам в России в 2025-2029 гг (млрд руб)

ЛИДЕРЫ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Стратегии кредитных организаций

Профили предприятий отрасли (банков)

- Регистрационные данные
- Руководство предприятия
- Основные участники
- Бухгалтерский баланс предприятия (тыс руб)
- Отчет о прибылях и убытках (тыс руб)
- Основные финансовые показатели

Экономические показатели отрасли

- Таблица 21. Выручка от продаж в 2020-2024 гг (млрд руб)
- Таблица 22. Коммерческие и управленческие расходы в 2020-2024 гг (млрд руб)
- Таблица 23. Себестоимость в 2020-2024 гг (млрд руб)
- Таблица 24. Прибыль от продаж в 2020-2024 гг (млрд руб)
- Таблица 25. Экономическая эффективность в 2020-2024 гг
- Таблица 26. Инвестиции в отрасль в 2020-2024 гг (млн руб)
- Таблица 27. Численность работников отрасли в 2020-2024 гг (тыс чел)
- Таблица 28. Средняя зарплата в отрасли в 2020-2024 гг (тыс руб в год)

Методика подготовки обзора рынка

При подготовке обзора BusinesStat ставит целью собрать максимум информации об анализируемом рынке.

На первой стадии аналитики BusinesStat агрегируют национальную и международную статистику, отраслевую статистику, рыночные исследования. Дополнительно проводится анализ оценок экспертов рынка и информации в СМИ.

На втором этапе работ полученные данные взвешиваются и приводятся к единому непротиворечивому массиву. На этом этапе происходит отбраковка данных, которые представляются аналитикам противоречивыми или менее надежными. Выбранные данные должны находиться между собой в полной корреляции, чтобы сделать возможной комплексную оценку рынка.

Данные по разным показателям извлекаются из разных источников и первоначально не полностью соответствуют друг другу, что часто требует проведения дополнительных расчетов. В итоге по части уточненных, расчетных параметров рынка BusinesStat сам становится источником данных, что отмечено под соответствующими таблицами обзоров.

Третьим этапом работ является построение динамических рядов – прогнозирование. Первичное прогнозирование осуществляется математическими методами, суть которых сводится к анализу ретроспективных данных для построения прогноза. Однако такой анализ может задать лишь общий тренд на стабильных рынках с известной многолетней динамикой. Подобные стабильные рынки во многих странах мира фактически отсутствуют, из-за чего эффективность математического анализа падает.

Для уточнения прогнозов анализируются факторы, влияющие на развитие рынка. Часть факторов определена достаточно жестко и может быть использована с большой уверенностью для прогнозирования. Пример такого фактора – государственное отраслевое регулирование. Часто заранее известна политика правительства в области регулирования импорта, по инвестициям в производство и строительство, субсидированию или, наоборот, увеличению налоговой нагрузки на отрасль. Зная качество исполнения подобных программ, аналитик может оценить влияние данного фактора на отрасль.

Влияние некоторых факторов может быть менее выражено либо противоречиво. Чаще всего подобные факторы связаны с планами компаний, событиями на смежных рынках, изменением потребительского поведения. Здесь приходится анализировать более широкий круг переменных, часто применяя бенчмарки с соседних рынков, где аналогичная ситуация происходила ранее, или с рынков аналогичных отраслей других стран, где были аналогичные кейсы. Например, во всех развивающихся странах мира наблюдается схожая динамика потребительского поведения, обусловленная появлением новых категорий товаров, развитием сетевой розницы, приходом международных корпораций.

Классификация ипотечного кредитования

Ипотечное кредитование – это долгосрочный заём, предоставляемый банками и другими финансовыми учреждениями для покупки недвижимости, где сам объект выступает в качестве залога.

Целью ипотечного кредита является покупка жилой или коммерческой недвижимости (первичный или вторичный рынок), строительство дома или рефинансирование ранее взятой ипотеки.

В рамках обзора рассматриваются ипотечные жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам.

В обзоре приводится детализация объема выдач и оборота ипотечного кредитования по видам недвижимости:

- **новостройки** – кредит на покупку квартиры в только что построенных или строящихся домах от застройщика (девелопера),
- **готовые квартиры** – кредит на покупку квартиры в уже введенных в эксплуатацию домах, которые ранее принадлежали другим собственникам,
- **ИЖС** (индивидуальное жилищное строительство) – кредит не на покупку готового дома, а на его строительство на уже принадлежащем собственнику или покупаемом земельном участке,
- **готовые дома** – кредит на покупку уже построенного частного дома (часто вместе с земельным участком);

видам программ господдержки:

- **дальневосточная и арктическая ипотека** – льготные программы, направленные на стимулирование рынка недвижимости отдалённых районов. До 2023 г они были отдельными, но потом их объединили в одну с одинаковыми условиями, требованиями к заёмщикам и недвижимости. Введена 01.12.2019 г, действует до 31.12.2030 г;
- **семейная ипотека** – программа льготного жилищного кредитования для российских семей с детьми. Позволяет приобрести квартиру в новостройке или построить собственный дом по сниженной ставке. Введена в 2018 г, действует до 31.12.2030 г;
- **льготная ипотека** – программа, позволяющая купить квартиру под 8% годовых при первоначальном взносе 20%. Введена в апреле 2020 г, прекратила действие 01.07.2024 г.
- **ИТ-ипотека** – программа господдержки сотрудников, работающих в сфере информационных технологий. Направлена на удержание востребованных специалистов в России и сохранение кадрового потенциала ИТ-отрасли. Введена в мае 2022 г, действует до 31.12.2030 г;

и по сегментам рынка недвижимости:

- **первичный рынок** предполагает, что покупка недвижимости будет осуществляться у ее первого собственника – застройщика (девелоперской компании). Объектом чаще выступают квартиры в новостройках по договору долевого участия, реже – готовые дома от строительной компании;
- **вторичный рынок** предполагает покупку недвижимости у частного собственника (физического или юридического лица), который владел этим объектом ранее. Объектом чаще выступают готовые квартиры в «старых» домах, частные дома, вторичные квартиры в новых, но уже заселенных домах.

Ипотечное кредитование относится к отрасли ОКВЭД 2 (64.9) «Услуги финансовые прочие, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению». В главе «Экономические показатели отрасли» приведена информация по данному коду.

Информация о соседних рынках содержится на сайте [BusinessStat](https://businessstat.ru) в категории «[Кредитование](#)».

Регулирование ипотечного кредитования

Государственные органы регулирования

Государственное регулирование рынка ипотечного кредитования представляет собой многоуровневую систему. Основные органы регулирования определяются Федеральным законом «О Центральном банке Российской Федерации».

На федеральном уровне основными органами регулирования выступают Министерство финансов, Центральный банк России, а также Федеральная налоговая служба и Росфинмониторинг.

ЦБ РФ является главным органом, регулирующим деятельность кредитных организаций и рынок ипотечного кредитования, и выполняет функции:

- выдача лицензий кредитным организациям;
- контроль за соблюдением законодательства;
- установление правил и нормативов;
- ведение государственного реестра;
- надзор за финансовой устойчивостью организаций;
- борьба с недобросовестными практиками и защита прав заемщиков.

Федеральная антимонопольная служба (ФАС России) осуществляет контроль за соблюдением конкуренции на рынке, а также защищает от недобросовестной рекламы и вводящих в заблуждение практиках работы кредитных организаций, осуществляет защиту прав потребителей.

Роспотребнадзор ведет контроль за соблюдением прав потребителей и рассматривает жалобы заемщиков на действия кредитных организаций.

Министерство финансов Российской Федерации принимает участие в разработке законодательной базы относительно кредитных организаций и координирует вопросы, связанные с финансовыми рынками.

Объем рынка ипотечного кредитования

Объем выданных ипотечных жилищных кредитов определяется как общая сумма ипотечных кредитов, которые выдали кредитные организации за конкретный год.

Таблица 7. Объем рынка ипотечного кредитования в России в 2020-2024 гг (тыс)

Параметр	2020	2021	2022	2023	2024
Объем рынка ипотечного кредитования (тыс)	1 780	1 909	1 327	2 036	1 303
Динамика (% к предыдущему году)	-	7,2	-30,5	53,4	-36,0

Источник: Центральный банк

За 2020-2024 гг объем ежегодно выдаваемых ипотечных жилищных кредитов в России сократился на 27%: с 1,8 до 1,3 млн договоров.

Начало 2020 г было стабильным, но пандемия Covid-19 внесла коррективы. Были введены ограничения, экономическая активность замедлилась. Для поддержки рынка и граждан 17.04.2020 г государство запустило программу льготной ипотеки под 6,5%, которая должна была действовать до 01.11.2020 г, однако, в последствие ее продлили. Это позволило рынку нарастить объемы.

В 2021 г рост количество заключенных договоров ипотечного жилищного кредитования составил 7%. Мягкая денежно-кредитная политика Банка России в первой половине года привела к снижению процентных ставок по ипотеке в рыночном сегменте до исторически низких уровней, а льготные ипотечные программы позволили большому количеству граждан воспользоваться ипотекой на выгодных условиях. В результате было выдано рекордное количество кредитов – 1,9 млн на общую сумму 5,7 трлн рублей.

Начало 2022 г ознаменовалось резким повышением ключевой ставки Банком России до 20% в феврале-марте. Это была экстренная мера для борьбы с инфляцией и финансовой дестабилизацией. Резкое удорожание денег для банков привело к скачку рыночных ипотечных ставок до 20-25% годовых. Спрос на такие кредиты практически исчез. Программа льготной ипотеки под 6,5% была завершена. В результате рынок обрушился на 31% до 1,3 млн договоров.

В 2023 г рынок ипотечного кредитования продемонстрировал впечатляющий рост, увеличившись на 53%. Этот скачок был особенно заметен с июня месяца и обусловлен целым рядом факторов. Сыграло роль постепенное ужесточение льготных ипотечных программ. Опасаясь упустить возможность получить кредит на выгодных условиях, люди стремились воспользоваться предложением до его отмены или ухудшения. Ослабление рубля и рост цен на недвижимость подтолкнули многих к приобретению жилья с целью сохранения своих сбережений от обесценивания. Ипотека рассматривалась как способ инвестировать в стабильный актив. Ожидание повышения ставок по рыночным ипотекам, связанное с увеличением ключевой ставки Банка России, также стимулировало спрос. Заемщики стремились зафиксировать более низкие ставки до их повышения. По итогам года объем выданных кредитов достиг своего максимума и перешагнул психологическую отметку в 2 млн договоров.

В 2024 г рынок пережил резкую коррекцию. Падение объемов кредитования на 36% до 1,3 млн договоров стало результатом совокупности взаимосвязанных факторов, которые вернули рынок к показателям кризисного 2022 г. Ключевой причиной обвала стало прекращение действия основного драйвера роста – льготной ипотечной программы. Официальной датой завершения программы было обозначено 01.07.2024 г, однако на практике рынок начал охлаждаться значительно раньше. Многие банки, видя исчерпание лимитов или стремясь управлять рисками, досрочно прекратили прием заявок, создав эффект преждевременного сворачивания самой популярной программы. После резкого повышения ключевой ставки Банком России в 2022-2023 гг стоимость классической

ипотеки без господдержки оставалась недоступной для большинства граждан. Одновременно ажиотажный спрос 2023 г «съел» часть потенциальных заемщиков 2024 г. Значительная часть граждан, которые планировали покупку жилья в 2024 или даже 2025 г, реализовали свои планы досрочно. Параллельно с этим банки начали активнее ужесточать кредитную политику, что стало дополнительным барьером для потенциальных клиентов. Повышение требований к первоначальному взносу и более строгая оценка показателя долговой нагрузки отсекали от рынка тех заемщиков, чье финансовое положение было наименее устойчивым. В результате произошла естественная реакция финансового сектора на закредитованность населения и макроэкономические риски в условиях высокой ключевой ставки.