

Ипотечные заморозки: что будет с рынком жилищного кредитования в 2025 году?

Грабовских Анна Юрьевна, 2 курс, ЧПОУ ТОСПО «Тюменский колледж экономики, управления и права», г. Тюмень.

Научный руководитель: Подгорная Марина Борисовна

Проблема исследования:

Важным для России является вопрос ипотечного кредитования, основная цель которого - создание эффективно функционирующего процесса предоставления доступного жилья гражданам с невысокими доходами, который базируется на принципах рыночного механизма получения жилья.

Цель:

Выявление проблем развития ипотечного кредитования.

Задачи:

- Изучить динамику прироста ипотечного кредитования.
- Проанализировать рынок на 2025 год.

Объект исследования: деятельность банка ПАО «Сбербанк России».

Предмет исследования: Ипотечное кредитование

Информационная база: Официальный сайт ПАО «Сбербанк России», официальный сайт ЦБ РФ, научные статьи.

Материалы и методы исследования:

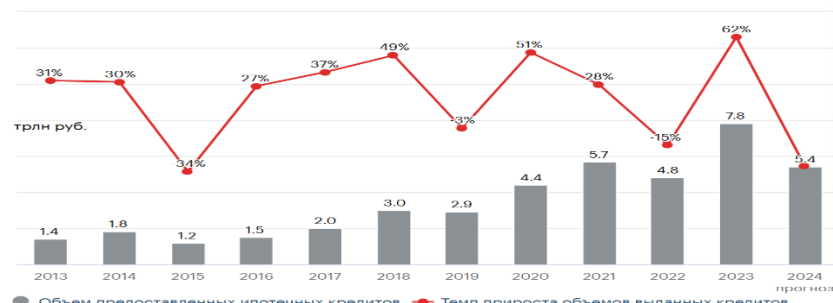
Статистический и математический анализ.



Объем ИЖК в рублях, в том числе ИЖК по ДДУ, млрд рублей



График 1. После рекордного 2023 года ипотечные выдачи упали в 2024 на 30%



с 1 января 2025 года все новые ипотечные ссуды должны будут соответствовать ипотечному стандарту. Его цель — пресечь **рисковые**, по мнению ЦБ, практики. В частности, будет запрещено переводить выданные в ипотеку деньги вместо счета-эскроу на аккредитив, выдавать ипотеку с кешбэком и субсидировать процентную ставку с помощью застройщиков, если это ведет к увеличению стоимости жилья.

Вывод и рекомендации: по данным таблицы можно сделать вывод, что кредитование может более существенно сократится, если у банков не будет инструментов для компенсации разницы в стоимости фондирования и ставок по ипотечному кредитованию. Из-за высокой стоимости привлечения пассивов, которая сейчас существенно выше значения ключевой, маржинальность по отдельным продуктам стала околонулевой или отрицательной. Высокие процентные ставки по рыночной ипотеке, выше 20%, останутся **главным** фактором торможения рынка. На середину декабря, средневзвешенная ставка по рыночным жилищным кредитам в 20 крупнейших ипотечных банках на первичном рынке достигла **28,97%**, на вторичном — **29,38%**. Я считаю, что в ближайшие полтора-два месяца рыночные ставки по ипотеке без учета льготных программ будут составлять в среднем уже **32-35%**.

Вероятный общий объем ипотечных выдач в 2025 году находится в диапазоне **3,5-4 трлн рублей**. Приблизить их к верхней границе этого диапазона могут новые адресные льготные программы, а для восстановления рыночных программ нужно, чтобы ключевая ставка опустилась ниже 15% годовых.

ДИНАМИКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ			
		2023	2024
(МЛРД. РУБЛЕЙ)	Прим.	НОЯБРЬ	НОЯБРЬ
Ипотечные жилищные кредиты	17	17 919	20 029
Прирост за месяц		487	80
Прирост с начала года		4 272	2 355
Прирост за год		4 727	2 882
MoM, %		2,8	0,4
YtD, %		30,6	13,0
YoY, %		34,9	16,4