

# Обзор рынка ипотечного жилищного кредитования

## ИЖК

Объем выдач	Средний размер	Портфель
<b>127,0</b> млрд рублей	<b>3,9</b> млн рублей	<b>20,0</b> трлн рублей
-164,2 млрд рублей <b>(-56,4%)</b>	-0,04 млн рублей <b>(-1,0%)</b>	-0,1 трлн рублей <b>(-0,5%)</b>

## ИЖК по ДДУ

Объем выдач	Средний размер	Портфель
<b>86,5</b> млрд рублей	<b>5,4</b> млн рублей	<b>4,6</b> трлн рублей
-100,8 млрд рублей <b>(-53,8%)</b>	+0,2 млн рублей <b>(+3,0%)</b>	-0,1 трлн рублей <b>(-2,4%)</b>

Данные за январь 2025 года по кредитам, предоставленным в рублях. Изменение показателей в сопоставлении январь 2025 года к декабрю 2024 года. Итоговое значение показателя задолженности по ИЖК отличается от предварительных данных, приведенных в публикации [«О развитии банковского сектора Российской Федерации»](#).

**В январе 2025 года выдача ипотеки в различных сегментах рынка сократилась более чем в два раза, что характерно для начала года.** Кредитные организации предоставили 32,3 тыс. рублевых ИЖК на сумму 127,0 млрд рублей (против 73,4 тыс. рублевых ИЖК на сумму 291,1 млрд рублей в декабре). Такое сокращение связано в том числе с меньшим количеством рабочих дней в январе после длинных праздников и с пониженным спросом на ипотечные продукты в целом в условиях высоких рыночных ставок. В годовом сопоставлении предоставление ИЖК снизилось на 57,4 и 53,3% по количеству и объему соответственно.

Объем выдачи ИЖК по ДДУ в январе был вдвое ниже декабрьского значения – 86,5 млрд рублей против 187,2 млрд рублей в декабре. Объем ИЖК, предоставленных на цели создания ИЖС, также продолжил сокращаться – почти в три раза, до 6,6 млрд рублей. Тем не менее совокупная доля ИЖК на строящееся жилье в январе возросла до 73,3% общего объема ИЖК (71,7% – месяцем ранее).

Более 80% выдач ИЖК в январе 2025 года приходилось на программы господдержки\*: было предоставлено 105,1 млрд рублей (против 233,1 млрд рублей в декабре). На фоне повышения процентных ставок предоставление ИЖК на рыночных условиях снизилось более существенно: в 2,7 раза, до 21,8 млрд рублей.

В феврале 2025 года ожидается восстановление выдачи ипотеки с господдержкой до декабрьских значений. По оперативным данным АО «ДОМ.РФ», по льготным ипотечным программам в первые три недели месяца было предоставлено около 117 млрд рублей, что сопоставимо с выдачами за аналогичный период декабря – 118 млрд рублей.

Общий объем рублевых кредитов ФЛ в январе сократился до 1,4 трлн рублей (2,1 трлн рублей месяцем ранее и 1,7 трлн рублей годом ранее). Доля ИЖК в общем объеме выданных кредитов ФЛ снизилась до 9,2% (13,8% в декабре), что является минимальным значением с 2011 года.

Одновременно доля беззалоговых потребительских кредитов составила около 82% совокупного объема (в том числе почти 70% приходилось на операции с использованием кредитных карт).

---

\* С учетом траншей по ранее заключенным договорам, в том числе по «Льготной ипотеке» по договорам, заключенным до 1 июля 2024 года.

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

Рис. 1

---

Данные за месяц приведены по кредитам, предоставленным в течение месяца. Данные за год приведены по кредитам, предоставленным в течение года. Объем ИЖК указан с учетом объема предоставленных ИЖК по ДДУ.

В январе 2025 года средневзвешенная ставка по ИЖК снизилась до 8,3% годовых (с 8,5% в декабре), что связано с продолжившимся увеличением доли ИЖК по программам господдержки. Процентная ставка по ИЖК по ДДУ третий месяц подряд сохранялась на уровне 6,1%. На рынке готового жилья процентная ставка по ИЖК была выше уровня предыдущего месяца: 13,9% против 13,4% месяцем ранее.

## Процентные ставки по операциям в рублях, % годовых

Рис. 2

---

\* Среднее значение ключевой ставки Банка России – среднее арифметическое за месяц значение ключевой ставки Банка России.

Задолженность по ИЖК на 01.02.2025 составила 20,0 трлн рублей, сократившись за месяц на 0,5% (-0,2% с исключением влияния секьюритизации). С сезонной корректировкой ипотечный портфель прирос на 0,3% (с.к.). Годовые темпы прироста портфеля ИЖК замедлились до 9,1% (годовой прирост на 01.01.2025 – 10,4%). Почти четверть (23,2%) ипотечного портфеля приходилась на ИЖК по ДДУ (4,6 трлн рублей), задолженность по которым сократилась за месяц на 2,4%.

На 01.02.2025 розничный портфель (без учета приобретенных прав требования) составил 34,8 трлн рублей (-0,6% за месяц), из которых на ИЖК приходилось более половины – около 55%, на беззалоговые потребительские кредиты – порядка 35% (в том числе около 14% на кредитные карты), на автокредиты – почти 8%.

## Задолженность по ИЖК в рублях и иностранной валюте

Рис. 3

---

Данные по задолженности по ИЖК (ИЖК по ДДУ) приведены с учетом приобретенных кредитными организациями прав требования по таким кредитам и без учета секьюритизации.

**В январе 2025 года топ-3 регионов на рынке ИЖК традиционно составили Москва, Московская область и Санкт-Петербург – как по выдачам, так и по задолженности. При этом по всем топ-10 регионам наблюдалось существенное сокращение выдач ИЖК, в том числе ИЖК по ДДУ. Наибольшее сокращение пришлось на выдачи заемщикам, зарегистрированным в Республике Башкортостан (-70,7% за месяц).**

## **ТОП-10 РЕГИОНОВ ПО ОТДЕЛЬНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ НА 01.02.2025 ИЖК**

*Рис. 4*

[ОБЪЕМ ВЫДАЧ](#), млрд рублей

---

[ПОРТФЕЛЬ](#), млрд рублей

---

### **ИЖК по ДДУ**

[ОБЪЕМ ВЫДАЧ](#), млрд рублей

---

[ПОРТФЕЛЬ](#), млрд рублей

---

Источник: данные отчетности по формам 0409316 «Сведения о кредитах, предоставленных физическим лицам» и 0409128 «Данные о средневзвешенных процентных ставках по кредитам, предоставленным кредитной организацией физическим лицам». Информация по форме 0409128 за январь 2025 года предварительная.

Список сокращений: ИЖК – ипотечные жилищные кредиты; ИЖК по ДДУ – ипотечные жилищные кредиты под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве; ИЖС – объекты индивидуального жилищного строительства (жилые дома); кредиты ФЛ – кредиты, предоставленные физическим лицам; с.к. – значение показателя прироста с учетом сезонной корректировки; РПС – значения показателя [рыночной процентной ставки](#), необходимые для целей расчета резервов по ипотечным ссудам в рамках Положения Банка России № 590-П.

Информация по программам господдержки ИЖК представлена по следующим программам, по условиям которых возможно приобретение строящегося и готового жилья на первичном рынке недвижимости: «Льготная ипотека» (решение Минфина России о порядке предоставления субсидии от 02.05.2024 № 22-67374-00473-Р), «Семейная ипотека» (решение Минфина России о порядке предоставления субсидии от 28.06.2024 № 24-67381-01460-Р), «Дальневосточная и Арктическая ипотека» (решение Минфина России о порядке предоставления субсидии от 02.05.2024 № 23-67393-01016-Р), «ИТ-ипотека» (решение Минцифры России о порядке предоставления субсидии от 31.07.2024 № 23-68902-00855-Р) и «Сельская ипотека» (постановление Правительства Российской Федерации от 30.11.2019 № 1567). Источники: Банк России, АО «ДОМ.РФ».

**Временные ряды для скачивания доступны по ссылкам, выделенным в тексте.**

Ответственное структурное подразделение: [Департамент статистики](#)

---

