



При покупке жилья спрос смещается с новостроек на «вторичку»

Фото
Ирины ШВЕЦ

НЕДВИЖИМОСТЬ

Ипотечный маятник в Югре

Куда движется спрос после льготного бума?

Анна СЕРИКОВА

Декабрь 2025 года стал по-настоящему золотым месяцем для российского рынка ипотечного кредитования. Как показал анализ данных, россияне активно воспользовались возможностями льготных программ, что привело к беспрецедентному всплеску как рыночной, так и субсидируемой ипотеки.

Рекордные показатели

В последний месяц 2025 года банки России зафиксировали максимальное за весь 2025 год количество выдач льготных ипотечных кредитов – 106,84 тысячи. Этот показатель на 61% превысил результаты ноября, когда было выдано 66,49 тысячи кредитов. В годовом исчислении рост оказался еще более драматичным: в декабре 2024 года россиянам было выдано всего 36,15 тысячи льготных ипотек, что означает рост на 196%.

Аналогичная положительная динамика наблюдается и в объеме выдач. В декабре 2025 года этот показатель достиг своего годового максимума – 613,92 млрд рублей. По сравнению с ноябрем, когда было выдано 385,25 млрд рублей, рост составил 59%. В сравнении с декабрем 2024 года (202,90 млрд рублей) объем субсидированных ипотечных кредитов увеличился на 203%.

Средний размер ипотечного кредита с господдержкой в декабре составил 5,75 млн рублей, что лишь незначи-

тельно ниже ноябрьского показателя (5,79 млн рублей). Важно отметить, что в декабре 2024 года средняя сумма была ниже – 5,61 млн рублей.

Еще более интересная тенденция прослеживается в сроках кредитования. Средний срок льготной ипотеки в декабре 2025 года достиг рекордных 329 месяцев, или 27 лет и 5 месяцев. Этот показатель значительно опередил декабрь 2024 года (322 месяца, или 26 лет и 10 месяцев), что свидетельствует о стремлении заемщиков снизить ежемесячные платежи, растягивая их на более длительный период.

С господдержкой – да!

– Декабрь 2025 года ознаменовался ожидаемым ростом выдач ипотечных кредитов с господдержкой. Ключевым фактором, стимулировавшим этот всплеск, стала новость об изменении условий по семейной ипотеке, вступающих в силу с 1 февраля 2026 года. В результате в конце прошлого года возник повышенный спрос на льготные жилищные программы, и более ста тысяч семей стали обладателями нового жилья, – отметил директор по риск-менеджменту методологии и дата-аналитике Объединенного Кредитного Бюро **Николай Филиппов**.

По данным сервиса «Домклик», доля льготной ипотеки, включая семейную, в декабре 2025 года составила около 77% всех ипотечных выдач. При этом семейная ипотека доминирует в структуре льготных программ, занимая примерно 80%.

Декабрь 2025 года продемонстрировал высокую активность россиян в приобретении жилья с использованием льготных ипотечных программ, главным образом благодаря механизму семейной ипотеки, который стимулировал спрос на фоне предстоящих изменений в условиях программы.

А что в Югре?

Ханты-Мансийский автономный округ – Югра уверенно держит позиции на российском ипотечном рынке, занимая 14-е место в стране по объему выданных кредитов. По итогам прошлого года жители региона оформили ипотеку на сумму 13,26 млрд рублей со средним чеком в 4,47 млн рублей. Примечательно, что строчкой ниже в рейтинге расположилась Тюменская область.

Эксперты уверены: именно эта программа стала основным драйвером рынка. По словам руководителя ипотечного департамента компании «Этажи» **Лилии Петуховой**, доля ипотечных сделок в регионе высока – 42%, и льготные программы, в первую очередь семейная ипотека, играют в этом доминирующую роль.

– На основе общих трендов мы видим, что общероссийский рост семейной ипотеки в декабре 2025 года год к году составил около +200% по объему выдач по данной программе. Мы можем утверждать, что семейная ипотека значительно усилила свою роль в ипотечных сделках в ХМАО в декабре 2025 года, способствуя росту общей ипотечной активности в регионе, включая вторичный рынок, где доля ипотеки была выше среднего, – отметила Лилия Петухова.

Декабрь 2025 года, по данным риелторов, стал рекордным по количеству продвинутых сделок на фоне активного информирования об изменениях в условиях семейной ипотеки.

Одним из ключевых факторов, стимулирующих ипотечный рынок в округе, стали активно используемые льготные программы. Особенно выделяется семейная ипотека, которая с января 2026 года стала доступна и на вторичном рынке жилья в Нижневартовске и Белоярском по ставке 6% годовых.

– Начало 2026 года в целом демонстрирует снижение темпов спроса и активности по сравнению с декабрем, однако, в сравнении с январем прошлого года, уровень остается высоким. Динамика по бронированиям в январе 2026 года примерно в два раза превышает показатели января 2025 года. Если говорить о рабочих днях, то январь прошел на уровне сентября-августа 2025 года, что свидетельствует о сохраняющемся высоком интересе населения к новостройкам, – рассказал директор филиала компании «Этажи» **Константин Сыпко**.

Что год грядущий готовит?

Однако, после внедренных изменений в условиях льготных программ, начиная с февраля 2026 года, эксперты наблюдают значительное замедление входящего потока заявок. Спрос на покупку новостроек заметно снизился – примерно в два раза по сравнению с «горячими» месяцами высокого спроса. В первые восемь дней февраля темпы спроса на новостройки соответствуют уровню июня-июля 2025 года.

Важным трендом текущего месяца становится перераспределение спроса на вторичный рынок недвижимости. За начало февраля наблюдается прирост заявочной активности на 10-15% относительно четвертого квартала 2025 года.

– Как будет меняться спрос, мы увидим уже в конце февраля. Тем не менее уже сейчас можно говорить о том, что, скорее всего, спрос постепенно, после текущих внедренных изменений, перераспределяется в сторону вторичного рынка недвижимости, – резюмировал Константин Сыпко.

Таким образом, несмотря на некоторое охлаждение рынка новостроек в начале 2026 года, ипотечный рынок ХМАО остается динамичным. Семейная ипотека продолжает играть ключевую роль, а изменения в спросе, с возможным смещением интереса ко вторичному жилью, обещают новые тенденции, за которыми будут внимательно следить эксперты и потенциальные покупатели.

За весь 2025 год в России было выдано 598,35 тысячи субсидированных кредитов на общую сумму 3,44 трлн рублей. Среднемесячный объем выдач составил 286,34 млрд рублей