

МБФН ЮГ
2026



ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ
ПРИ МИНИСТРЕ РОССИИ

ТАСС



Торгово-промышленная палата
Российской Федерации
В интересах бизнеса, во благо России



РАССРОЧКА В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ: АНТИКРИЗИСНЫЙ ИНСТРУМЕНТ ИЛИ ЛОВУШКА ДЛЯ БИЗНЕСА?

Толдова Ирина Геннадьевна

Директор «Союзпетрострой»,

Член Совета Российского Союза строителей



СОЮЗПЕТРОСТРОЙ

II МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ БИЗНЕС-ФОРУМ НЕДВИЖИМОСТИ

Форум Российского союза строителей (РСС)
и Торгово-промышленной палаты РФ



26-28
АПРЕЛЯ
2026

Динамика ипотечного кредитования

- в I полугодии => выдача **сократилась ~30%** в начале года на фоне высоких ставок и отсутствия массовой программы господдержки
- во II полугодии => выдача **увеличилась до ~20%** к концу года ускорилось по мере снижения рыночных ставок и достигло максимальных значений к концу года на фоне всплеска спроса на «Семейную ипотеку»



По итогам 2025 г.
выдано
968 тыс. кредитов
(**-26%** к 2024 г.)
на **4,5 трлн руб.**
(**-9%**).

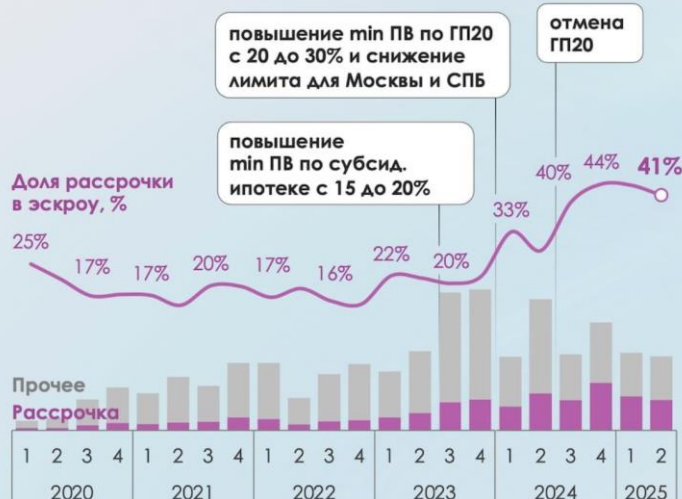


Доля рассрочки в покупках жилья

ДОЛЯ РАССРОЧКИ В ПОКУПКАХ ЖИЛЬЯ СИЛЬНО ВЫРОСЛА В 2024-25 ГГ.
НАИБОЛЕЕ ПОПУЛЯРНА РАССРОЧКА В ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

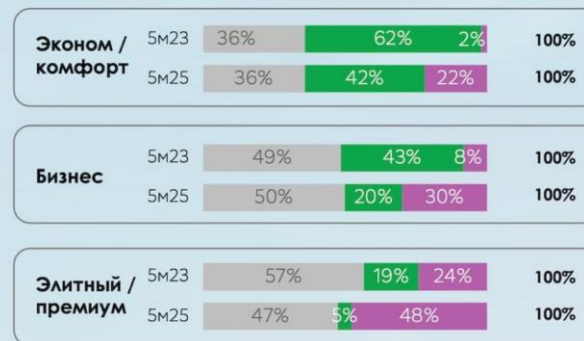
DOMCLICK
DIGITAL DAY

Объем новых счетов эскроу и доля рассрочки
(вид сделки), млрд руб. (оценка по Сберу)



Структура продаж новостроек по классам
жилья и по видам финансирования, %*

Оценка по 8 регионам: Москва, Санкт-Петербург, Ленинградская о., Калининградская о., Нижегородская о., Рязанская о., Тульская о., Калужская о.



* На основании данных DataFlat и Сбера

По данным Центра финансовой аналитики **Сбербанка**,
самая высокая доля рассрочки в продажах жилья:

- Москва (58%)
- Санкт-Петербург (54%)
- Краснодарский край (42%)
- Новосибирская область (42%)
- Ростовская область (41%)



Статистика по рассрочкам

В среднем по России в рассрочку продаётся **15,2%** жилья.

За последние 4 года объём рассрочки в стране

300 млрд => 1,4 трлн рублей

Продают жильё с рассрочкой **91% российских застройщиков.**



По данным экспертов, в первичных продажах доля рассрочки к началу текущего года составила **26,5%** в Петербурге и **27,4%** — в Ленинградской области, что является одними из самых высоких показателей в стране.

Плюсы рассрочки для застройщика

- ✓ **Привлечение покупателя.** Минимальная переплата или её отсутствие — мощный стимул в условиях высокой ключевой ставки.



- ✓ **Доступ к новым сегментам покупателей.** Возможность продавать квартиры ИП, самозанятым и тем, кто не может подтвердить официальный доход.
- ✓ **Гибкость условий.** Возможность устанавливать индивидуальные графики платежей для стимулирования продаж.

- ✓ **Быстрое оформление сделки.** Упрощённая процедура по сравнению с ипотекой.

Минусы и риски рассрочки для застройщика

- ✓ **Медленное наполнение эскроу-счетов.**
По данным аналитиков, каждый дополнительный 1% продаж в рассрочку снижает покрытие эскроу на 3,4 процентных пункта.
- ✓ **Удорожание заёмных средств.** Низкое наполнение эскроу ведёт к росту ставок по кредитам для застройщика.
- ✓ **Риски требования покупателем возврата внесённых средств.**
По разным оценкам, от 5% до 10% договоров расторгаются.
- ✓ **Получение только части стоимости квартиры**
В то время как при ипотеке банк даёт полную стоимость
- ✓ **Ограниченный круг покупателей.**
Рассрочку могут позволить себе немногие, что сужает воронку продаж.



Расторжения

по рассрочке в новостройках в 2026 году могут

вырасти до 30% прогнозирует аналитик



Центробанк признаёт существенность проблемы рассрочки

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНК РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО
от 9 июня 2025 г. N ИН-03-35/88

О РИСКАХ РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПРАКТИКИ ПРОДАЖИ ЖИЛЬЯ ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦАМ В РАССРОЧКУ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА

Банк России отмечает распространение практики продажи застройщиками жилья физическим лицам по договорам, условиями которых предусмотрена оплата в рассрочку (далее - рассрочка от застройщика). Рассрочка от застройщика может нести риски для физических лиц, застройщиков и кредитных организаций.

Распространение рассрочки также несет риски для самих застройщиков и кредитных организаций, финансирующих строительство жилья посредством кредитования застройщиков. Застройщики могут столкнуться с ростом просроченной задолженности физических лиц по рассрочкам от застройщиков, что, в свою очередь, может затруднить застройщикам выплаты по кредитам, предоставленным кредитными организациями на строительство жилья, поскольку прогнозные номинальные денежные потоки, заложенные застройщиком при разработке проекта, будут отличаться от фактических.

Таким образом, широкое распространение рассрочки от застройщика может нести как социальные риски, связанные с потерей физическими лицами жилья, так и риски для финансовой стабильности, связанные с обслуживанием застройщиками кредитов на проектное финансирование.





Ипотека или рассрочка?

Общий тренд: Увеличение доли **гибридных схем** (рассрочка для части платежей + ипотека) в расчете на снижение ключевой ставки.

Баланс выгоды:

Ипотека выгоднее **для крупных продаж** и **стабильного рынка** – она генерирует быстрый денежный поток для застройщиков и доступность для покупателей.

Рассрочка эффективна **для нишевых стратегий** (например, **в кризисах** или для привлечения "трудных" клиентов), снижая зависимость от банков, но увеличивая операционные риски.

Общий риск — **возможная экономическая нестабильность**, способная снизить спрос на оба инструмента и привести к росту дефолтов.





Ключевые рекомендации от застройщиков «Союзпестростроя»

- **Чётко прописывать** в договоре условия расторжения и возврата средств.
- **Страховать риски** кассовых разрывов.
- Требовать наличие **предварительного ипотечного** одобрения.
- Ввести практику **обязательного страхования** жизни, здоровья и от потери работы, без которого ставка по рассрочке может оказаться выше.
- Вести постоянный **мониторинг портфеля** рассрочек.
- Использовать рассрочку **как дополнительный, а не основной** инструмент продаж.



МБФН ЮГ
2026



ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ
ПРИ МИНИСТРЕ РОССИИ

ТАСС

 **GRAND
& METRO**
Consulting

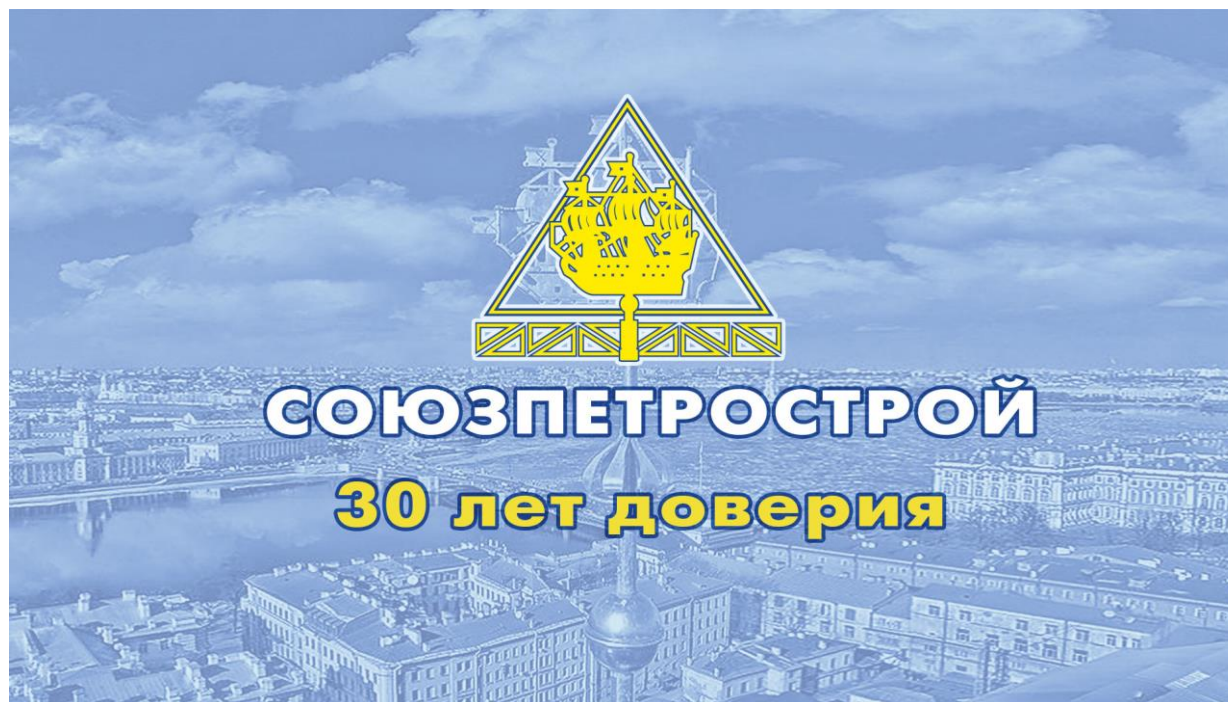


Торгово-промышленная палата
Российской Федерации
В интересах бизнеса, во благо России



II МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ БИЗНЕС-ФОРУМ НЕДВИЖИМОСТИ

Форум Российского союза строителей (РСС)
и Торгово-промышленной палаты РФ



Ирина Толдова
директор «Союзпетростроя»
+7 921 323 00 55
ir.to@mail.ru
<https://spbssk.ru/>



26-28
АПРЕЛЯ
2026