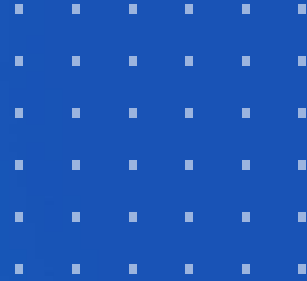




ЕРЗ

НКР



В поиске баланса между ипотекой и рассрочкой

Александр Диваков

 ratings.ru

 +7 (495) 136-40-47

2026

Почему тема стала важной?



- Рассрочка стала массовым инструментом продаж
- Массовость рассрочки несет ряд системных рисков для отрасли
- Рост совпал с ужесточением ДКП и изменением льготных программ
- Важно понять: это новая норма рынка или временная адаптация

Главные выводы исследования



- Рассрочку предлагают более 90% застройщиков, но готовы использовать её лишь 38% покупателей.
- За 4 года доля рассрочки выросла более чем в два раза, объём — до 1,3–1,4 трлн руб.
- Главные драйверы роста — высокая ставка и сворачивание льготной ипотеки.
- Региональная картина неоднородна: при среднем уровне 15,2% в ряде регионов доля превышает 25%.
- Базовый сценарий на 2026 год — снижение доли рассрочки до 12% без системного ухудшения устойчивости девелоперов

Методика исследования



- Основа анализа — данные ДОМ.РФ и Банка России за 2022–2025 годы.
- Портфель рассрочки определён как разница между действующими ДДУ и средствами на эскроу.
- Что позволяет оценить объём неоплаченной части сделок на первичном рынке.
- Дополнительно использованы опросы девелоперов и покупателей проведенных ER3, Дом.рф и НКР.

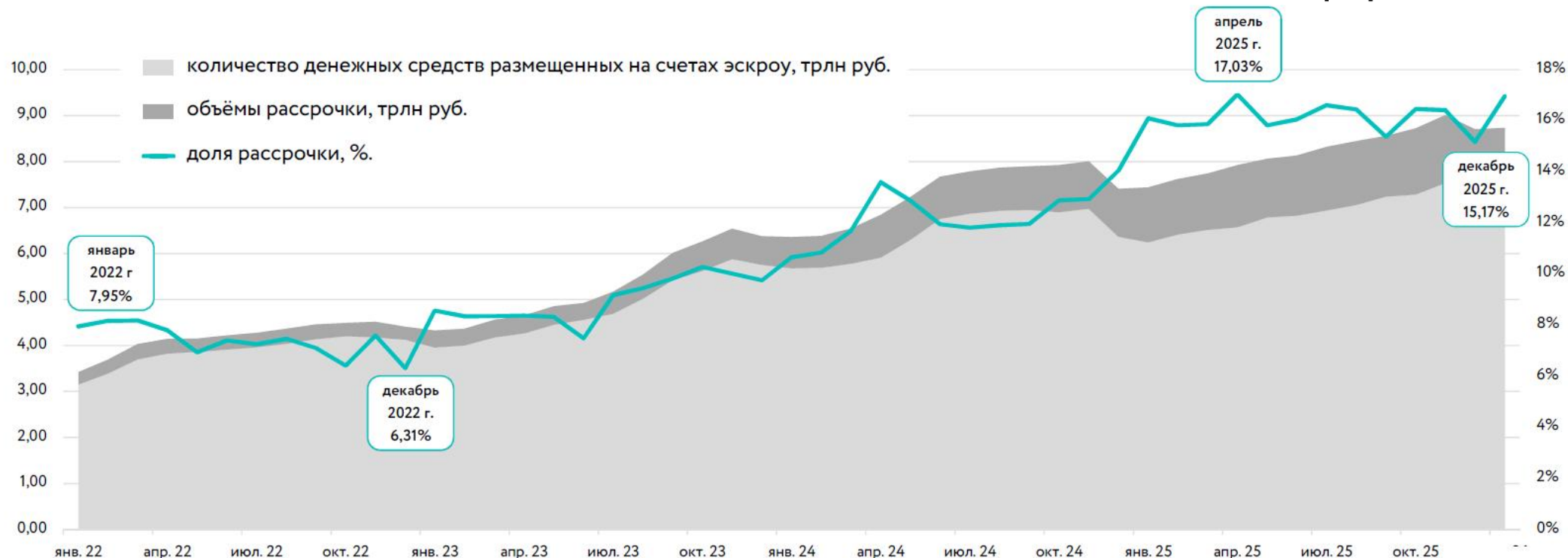
Поведение участников рынка

Сводные данные опросов ЕРЗ, ДОМ.РФ, «Король Медиа» и НКР.



- 91% застройщиков уже продают в рассрочку по ДДУ;
- У почти 40% компаний рассрочка даёт 25–75% сделок;
- Типичный первый взнос — около 30%, срок — до 1 года;
- Только 38% покупателей готовы использовать рассрочку;
- Для почти 40% покупателей приемлем взнос не более 20%;
- Основной источник платежей — ежемесячный доход;
- Дефолты рассрочки при вводе в эксплуатацию — не более 5%.

Динамика 2022-2025 годов.



Данные Дом.рф и Банка России.

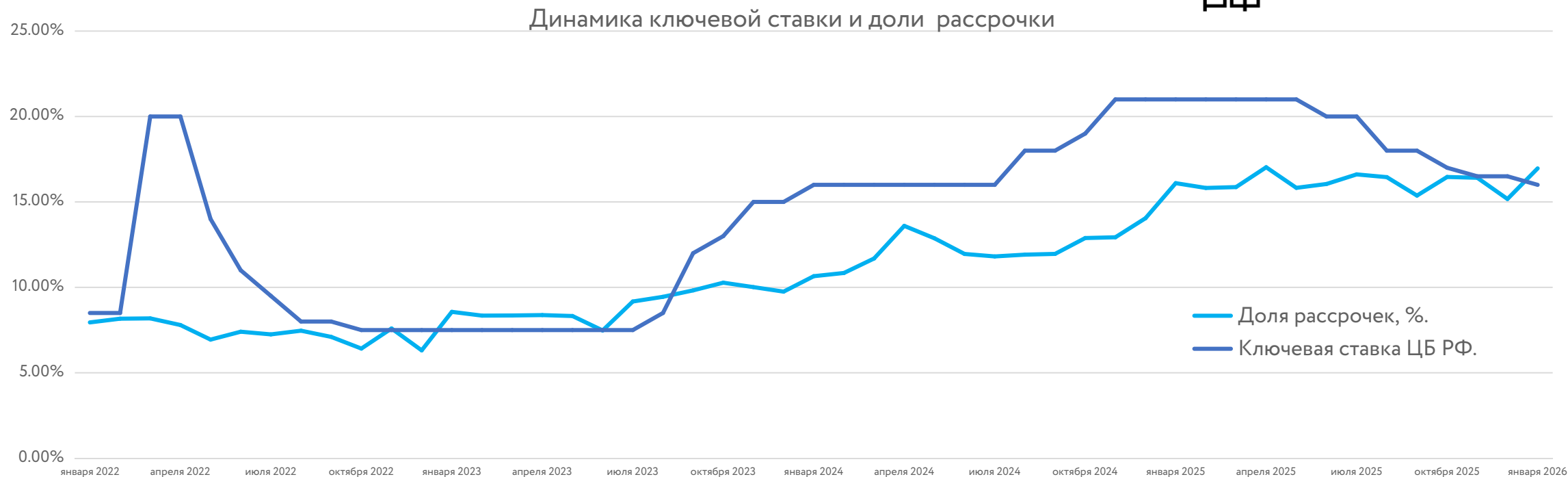
- Доля портфеля рассрочки: с 7,95% с начала 2022 года по 15,17% на конец 2025 года или с 7,4% в среднем за 2022 год до 16,1% в среднем за 2025 год.
- Абсолютный объём: с 300 млрд до 1,3–1,4 трлн руб.
- Рост носил структурный, а не случайный характер

Динамика 2022-2025 годов.



- 2022–2023: стабильность, доля 7–9%
- 2024: первая волна роста
- II полугодие 2024 – май 2025: структурный сдвиг, пик 17,0%
- Конец 2025 – январь 2026: стабилизация

Почему произошёл рост?



Данные Дом.рф и Банка России.

- Рост напрямую коррелировал с ужесточением денежно-кредитной политики.
- Темпы роста ускорились после завершения массовой льготной ипотеки в июле 2024 года
- Рассрочка перешла из вспомогательного инструмента в один из основных механизмов поддержки спроса.

Рассрочка как инструмент поддержки спроса



- Помогла удержать продажи в период высоких ставок
- Не привела к обвалу строительной активности
- Но снизила качество наполнения эскроу

Кто и чем рискует?

- Покупатель: просрочка, штрафы, слабая стандартизация
- Застройщик: кассовые разрывы, дорогой проектный долг, дефолт покупателя
- Банки и регулятор: рост системного риска и снижение прозрачности нагрузки

Главный финансовый эффект

- Рост рассрочки снижает покрытие проектного долга эскроу
- +1 п. п. рассрочки = примерно –3,4 п. п. покрытия
- На 01.01.2026 покрытие могло бы быть около 80–85% вместо примерно 70%

Региональная концентрация. Где сосредоточен риск.



Высокий уровень (15–20%)

	доля, %	млрд руб.	
1	Свердловская область	19,5%	58,2
2	Республика Карелия	19,1%	1,3
3	Иркутская область	19,1%	8,3
4	Кемеровская область – Кузбасс	18,7%	3,5
5	Ростовская область	18,6%	31,2
6	Мурманская область	18,5%	0,9
7	Ямало-Ненецкий АО	18,3%	3,3
8	Ставропольский край	17,9%	12,0
9	Ярославская область	17,7%	4,7
10	Республика Мордовия	17,6%	1,0
11	Город Севастополь	17,5%	1,9
12	Кабардино-Балкарская Республика	17,0%	1,3
13	Кировская область	16,2%	2,4
14	Тульская область	16,1%	9,5
15	Ульяновская область	16,1%	2,8
16	Удмуртская Республика	16,1%	6,4
17	Омская область	15,7%	4,3
18	Смоленская область	15,6%	1,4
19	Республика Татарстан	15,3%	38,5
20	Нижегородская область	15,3%	13,9
21	Город Москва	15,1%	576,8
Итого		783,51 млрд руб	
Доля всех рассрочек в РФ		57,3%	
Доля всех заключенных ДДУ		59,2%	

Зона риска (20% и более)

	доля, %	млрд руб.	
1	Республика Алтай	36,8%	2,8
2	Республика Марий Эл	34,4%	6,0
3	Карачаево-Черкесская Республика	31,1%	3,4
4	Республика Крым	30,7%	61,2
5	Ленинградская область	27,4%	42,9
6	Город Санкт-Петербург	26,5%	157,4
7	Тамбовская область	25,6%	2,6
8	Владимирская область	24,4%	4,8
9	Калининградская область	21,4%	12,7
10	Тюменская область	20,9%	35,3
Итого		329,16 млрд руб	
Доля всех рассрочек в РФ		24,8%	
Доля всех заключенных ДДУ		14,3%	

Данные Дом.рф и расчеты НКР.

- На 31 регион с повышенным и высоким риском приходится более 82% доли рассрочки в целом по РФ и около 74% всех ДДУ.
- Наиболее рискованные крупные регионы: Крым, Санкт-Петербург, Ленинградская область (20% рассрочки).
- Самый крупный – г.Москва : доля рассрочки 15,1%.

Региональная концентрация. Где риск незначителен.



Средний уровень (10–15%)

	доля, %	млрд руб.
1 Воронежская область	14,9%	7,3
2 Курская область	14,9%	1,9
3 Краснодарский край	14,5%	57,6
4 Калужская область	14,5%	1,8
5 Республика Дагестан	14,4%	1,8
6 Рязанская область	14,3%	7,4
7 Челябинская область	14,1%	8,2
8 Костромская область	13,0%	0,6
9 Красноярский край	12,9%	6,4
10 Пермский край	12,7%	9,5
11 Брянская область	11,9%	1,2
12 Астраханская область	11,6%	5,1
13 Московская область	11,0%	64,1
14 Оренбургская область	10,9%	2,1
15 Хабаровский край	10,4%	9,9
16 Тверская область	10,1%	1,0
17 Приморский край	10,1%	14,5
Итого		200,69 млрд руб
Доля всех рассрочек в РФ		15,2%
Доля всех заключенных ДДУ		18,7%

Умеренный уровень (5–10%)

	доля, %	млрд руб.
1 Алтайский край	9,9%	5,3
2 Самарская область	9,2%	6,4
3 Ивановская область	8,5%	0,5
4 Забайкальский край	7,2%	2,1
5 Курганская область	6,9%	0,5
6 Новосибирская область	6,8%	10,3
7 Архангельская область	6,8%	2,0
8 Псковская область	6,4%	0,3
9 Республика Адыгея	5,8%	1,7
10 Новгородская область	5,4%	0,3
11 Пензенская область	5,0%	1,7
Итого		31,13 млрд руб
Доля всех рассрочек в РФ		2,4%
Доля всех заключенных ДДУ		4,8%

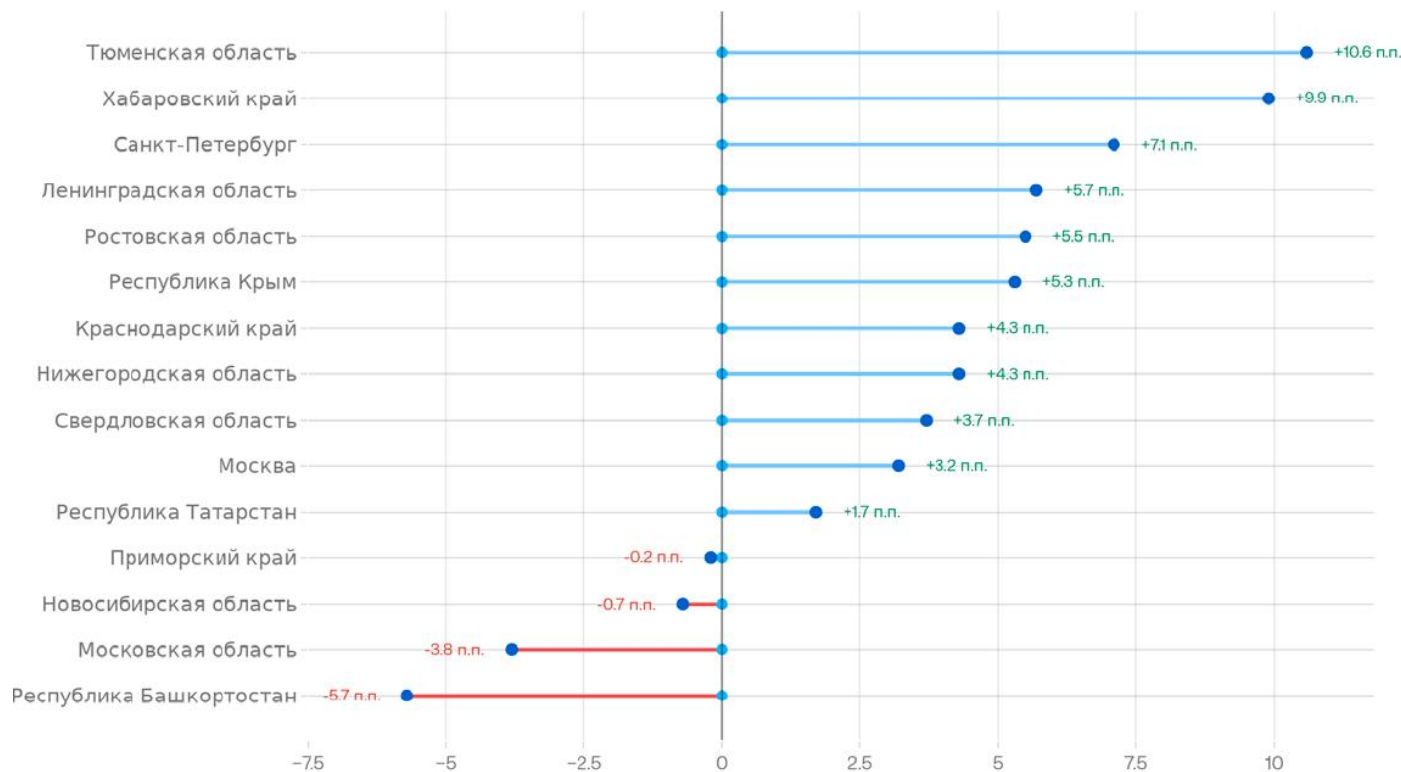
- 28 регионов РФ со средним и низким уровнем просрочки, общая доля рассрочки около 18%.
- Наименее рискованные крупные регионы: Новосибирская область, Московская область, Приморский край.
- Самый крупный – Московская область с 11%.

Данные Дом.рф и расчеты НКР.

Региональная динамика рассрочки



июль 2024 г. – январь 2026 г.



Данные ДОМ.РФ, Банка России, расчеты НКР.

- Из 15 регионов 11 нарастили долю рассрочки, причём разброс был весьма широким – от +1,8 п. п. у Татарстана до +10,2 п. п. у Тюменской области.
- Наибольший рост: Тюменская область, Хабаровский край
- Снижение: Московская область, Башкортостан
- Рынок адаптируется неравномерно, и универсального сценария для всех регионов нет

Региональная динамика рассрочки

июль 2024 г. – январь 2026 г.



	Доля рассрочки		Изменение	Доля в ДДУ РФ
	01.07.24	01.01.26		
Тюменская область	10,4%	20,9%	10,6 п. п.	1,9%
Хабаровский край	0,4%	10,4%	9,9 п. п.	1,1%
Санкт-Петербург	19,4%	26,5%	7,1 п. п.	6,8%
Ленинградская область	21,8%	27,4%	5,7 п. п.	1,8%
Ростовская область	13,2%	18,6%	5,5 п. п.	1,9%
Республика Крым	25,4%	30,7%	5,3 п. п.	2,3%
Краснодарский край	10,2%	14,5%	4,3 п. п.	4,6%
Нижегородская область	11,0%	15,3%	4,3 п. п.	1,0%
Свердловская область	15,8%	19,5%	3,7 п. п.	3,4%
Москва	11,9%	15,1%	3,2 п. п.	43,8%
Республика Татарстан	13,7%	15,3%	1,7 п. п.	2,9%
Приморский край	10,2%	10,1%	-0,2 п. п.	1,7%
Новосибирская область	7,4%	6,8%	-0,7 п. п.	1,7%
Московская область	14,9%	11,0%	-3,8 п. п.	6,7%
Республика Башкортостан	6,3%	0,6%	-5,7 п. п.	1,4%

Источники: данные ДОМ.РФ, Банк России; расчёты НКР

Лидеры роста доли рассрочки



июль 2024 г. – январь 2026 г.

- 1. Тюменская область (+10,6 п. п.)** – наиболее динамичный рынок. Покупатели – люди с высоким доходом, не нуждающиеся в льготной ипотеке, но использующие рассрочку как инструмент оптимизации денежных потоков.
- 2. Хабаровский край (+9,9 п. п.)** в 2022 году доля составляла 7,3%, к середине 2024 года она обвалилась до 0,4% (вероятно, крупный девелоперский проект завершил строительство и закрыл накопленную рассрочку), а затем запуски новых объектов вернули показатель к 10,4%.
- 3. Москва**, занимающая 43,8% всего портфеля ДДУ страны, показала сравнительно умеренный прирост (+3,2 п. п.). Однако, учитывая вес этого региона, именно московская динамика в наибольшей мере определяет общефедеральный тренд.

Лидеры снижения доли рассрочки



июль 2024 г. – январь 2026 г.

1. Республика Башкортостан: –5,7 п. п. (с 6,3% до 0,6%):

- Эффект малого рынка. Башкортостан – 1,4% от федерального портфеля ДДУ.
- Короткие сроки рассрочки. Локальная практика – рассрочка на срок до 2 лет.
- Замедление активности на первичном рынке.

2. Московская область: –3,8 п. п. (с 14,9% до 11%)

- Семейные покупатели. Московская область – один из лидеров среди регионов по числу семей с детьми, имеющих право на Семейную ипотеку.
- Конвертация части портфеля рассрочки в ипотеки по мере снижения ключевой ставки.

3. Новосибирская область: –0,7 п. п. (с 7,4% до 6,5%) - покупатели, оформившие рассрочку в 2022–2023 годах, завершали расчёты или конвертировали рассрочку в ипотеку.

Лидеры снижения доли рассрочки



июль 2024 г. – январь 2026 г.

1. Республика Башкортостан: –5,7 п. п. (с 6,3% до 0,6%):

- Эффект малого рынка. Башкортостан – 1,4% от федерального портфеля ДДУ.
- Короткие сроки рассрочки. Локальная практика – рассрочка на срок до 2 лет.
- Замедление активности на первичном рынке.

2. Московская область: –3,8 п. п. (с 14,9% до 11%)

- Семейные покупатели. Московская область – один из лидеров среди регионов по числу семей с детьми, имеющих право на Семейную ипотеку.
- Конвертация части портфеля рассрочки в ипотеки по мере снижения ключевой ставки.

3. Новосибирская область: –0,7 п. п. (с 7,4% до 6,5%) - покупатели, оформившие рассрочку в 2022–2023 годах, завершали расчёты или конвертировали рассрочку в ипотеку.

Что будет дальше?



Сценарии 2026 года

	Базовый сценарий	Ужесточение ДКП	Резкое смягчение ДКП
Описание	Темпы снижения ключевой ставки в 2026 году аналогичны наблюдавшимся во второй половине 2025 года	Ставка остаётся на текущем уровне (15%) до конца I полугодия 2026 года, а потом снова начинает расти	Со II полугодия 2026 года темпы снижения ставки чуть ускоряются
Ключевая ставка к концу 2026 года	13,5%	17%	11%
Доля рассрочки ⁷ , %	12%	13%	10%
Доля дефолтов от общего объёма рассрочки при введении объекта в эксплуатацию ⁸	5%	7%	3%

К чему приходит рынок



- Пик распространения рассрочки, вероятно, уже пройден.
- Рассрочка останется значимым инструментом, но по мере снижения ДКП, ее доля расти не будет.
- Главная задача 2026 года – баланс между продажами и устойчивостью

Контактная информация

Стратегические вопросы

Кирилл Лукашук

Председатель
совета директоров

kirill.lukashuk@ratings.ru

Зорина Панченко

Генеральный
директор

zorina.panchenko@ratings.ru

Коммерческие вопросы

Кирилл Сурцев

Управляющий директор
по развитию бизнеса

+7 (985) 179-82-38

kirill.surtsev@ratings.ru

Взаимодействие с аналитиками

Александр Проклов

Старший управляющий директор
по рейтинговой деятельности

alexander.proklov@ratings.ru


Юридические вопросы

Николай Самохвалов


Директор
по правовым вопросам

nikolay.samokhvalov@ratings.ru

ООО «НКР»

 г. Москва, ул. Пятницкая, д. 71/5, стр. 4

 +7 (495) 136-40-47

 ratings.ru