

# Заёмщики получили возможность снизить рыночную составляющую ставки по льготным ипотечным программам

27 октября 2025 13:40

Минфин России проработал важную инициативу, касающуюся изменений льготных ипотечных программ «Семейная ипотека», «Дальневосточная и арктическая ипотека».

Граждане, которые оформляли комбинированный кредит (по льготной ставке в пределах установленного лимита и по рыночной сверх него), теперь могут снизить ставку.

Напомним, что при оформлении таких кредитов, банки по сумме больше 12 млн руб. для столичных регионов или 6 млн руб. для иных регионов, могли устанавливать рыночные ставки. Сегодня, когда Банк России постепенно снижает ключевую ставку, и рыночные ставки по ипотеке снижаются.

Размер, на который возможно снизить ставку, будет определяться условиями по рыночным программам банка. Он будет зависеть от размера ключевой ставки и стоимости фондирования. Количество рефинансирований не ограничено. Ранее рефинансирование рыночной части кредита рассматривалось банком, как выдача нового. Так как льготный ипотечный кредит можно взять только один раз, то при рефинансировании льготная ставка пересчитывалась по рыночной стоимости.

Также приняты меры по сохранению текущих темпов выдачи банками кредитов по сниженным ставкам. Так, до конца 2025 года сохранится повышенный размер возмещения кредиторам. При этом, начиная со следующего года, размер возмещения по льготным программам устанавливается на едином уровне (ранее размер возмещения различался), что позволит обеспечить выдачу в необходимом объеме как по многоквартирным домам, так и по ИЖС.

Кроме того, изменения вводят ограничения по оформлению одного льготного кредита на семью. С 1 февраля супруги должны обязательно выступать созаемщиками. При этом у них сохраняется возможность привлечь третьих лиц, если дохода не хватает для получения кредита по программе. Данная мера призвана предотвратить злоупотребления, сделав систему поддержки граждан более справедливой. Это поможет поддержать те семьи, которые действительно нуждаются в улучшении жилищных условий.