

Научно-исследовательский журнал «Modern Economy Success»

<https://mes-journal.ru>

2025, № 3 / 2025, Iss. 3 <https://mes-journal.ru/archives/category/publications>

Научная статья / Original article

Шифр научной специальности: 5.2.4. Финансы (экономические науки)

УДК 336.6-336.7



^{1,2} Стерник С.Г., ² Труфанова С.А., ² Шапошникова И.В., ² Ванданимаева О.М., ² Кулаков С.А.,
¹ Институт народнохозяйственного прогнозирования Российской академии наук,
² Московский финансово-промышленный университет Синергия

Сокращение льготной ипотеки как финансовый механизм стагнации рынка строительства и продажи многоквартирного жилья

Аннотация: исследование посвящено анализу динамики ипотечного рынка России в 2024 году и его влияния на цены жилья от застройщиков. На основе данных ЦБ РФ, Минстроя и DOM.RF за первое полугодие 2024 г. выявлены ключевые тенденции: рост объема выдачи ипотеки на 18%, снижение средневзвешенной ставки до 8,3%, а также ускорение роста цен на новостройки до 12%. Методы исследования включали сравнительный анализ статистики, регрессионные модели для оценки корреляции ставок и цен, а также прогнозное моделирование. Установлено, что льготные программы (например, «Семейная ипотека») обеспечили до 60% спроса на новостройки, но одновременно стимулировали рост цен на 8-12%, создавая «эффект перегрева» рынка. Выявлены значительные региональные различия: в Дальневосточном ФО цены выросли на 10-12% благодаря господдержке, тогда как в Москве рост замедлился до 4% из-за насыщения спроса. Тенденции второй половины 2024 указывают на риски снижения доступности жилья в связи с ужесточением предельной долговой нагрузки (ПДН) до 60% и сокращением льготных квот. Результаты исследования могут быть использованы для корректировки государственных программ и стратегий застройщиков. Основной вывод: баланс между доступностью кредитов и контролем цен требует дифференцированного подхода к регионам и усиления регулирования в сегменте эконо-класса. Сокращение льготной ипотеки – это целенаправленный финансовый механизм, который снижает инфляционное давление за счет ограничения спроса, но параллельно провоцирует стагнацию рынка первичного многоквартирного жилья через падение продаж, приводящее к сокращению активного строительства, росту числа незавершенных объектов и ухудшению финансового состояния девелоперов.

Ключевые слова: ипотечный рынок России, цены на жилье, льготные ипотечные программы, государственная поддержка, прогнозирование рынка недвижимости, региональная динамика цен, ипотечные ставки, застройщики жилья, макропруденциальное регулирование, финансовый механизм, эффект перегрева рынка

Для цитирования: Стерник С.Г., Труфанова С.А., Шапошникова И.В., Ванданимаева О.М., Кулаков С.А. Сокращение льготной ипотеки как финансовый механизм стагнации рынка строительства и продажи многоквартирного жилья // Modern Economy Success. 2025. № 3. С. 24 – 30.

Поступила в редакцию: 2 января 2025 г.; Одобрена после рецензирования: 2 марта 2025 г.; Принята к публикации: 21 апреля 2025 г.

^{1,2} *Sternik S.G., ² Trufanova S.A., ² Shaposhnikova I.V., ² Vandanimaeva O.M., ² Kulakov S.A.,
¹ Institute of Economic Forecasting of the Russian Academy of Sciences,
² Moscow Financial and Industrial University Synergy*

***Reduction of preferential mortgages as a financial mechanism for stagnation
of the market for construction and sale of apartment buildings***

Abstract: the study analyzes the dynamics of the Russian mortgage market in 2024 and its impact on housing prices from developers. Based on data from the Central Bank of the Russian Federation, the Ministry of Construction and DOM.RF for the first half of 2024, key trends were identified: an 18% increase in the volume of mortgages issued, a decrease in the average weighted rate to 8.3%, and an acceleration in price growth for new buildings to 12%. The research methods included a comparative analysis of statistics, regression models for assessing the correlation between rates and prices, and predictive modeling. It was found that preferential programs (for example, "Family Mortgage") provided up to 60% of demand for new buildings, but at the same time stimulated price growth by 8-12%, creating an "overheating effect" of the market. Significant regional differences were revealed: in the Far Eastern Federal District, prices grew by 10-12% due to state support, while in Moscow, growth slowed to 4% due to demand saturation. Trends in the second half of 2024 indicate risks of reduced housing affordability due to the tightening of the maximum debt burden (MDB) to 60% and the reduction of preferential quotas. The results of the study can be used to adjust government programs and developer strategies. Key conclusion: the balance between credit availability and price control requires a differentiated approach to the regions and increased regulation in the economy class segment. Reducing preferential mortgages is a targeted financial mechanism that reduces inflationary pressure by limiting demand, but at the same time provokes stagnation in the primary apartment housing market through falling sales, leading to a reduction in active construction, an increase in the number of unfinished projects and a deterioration in the financial condition of developers.

Keywords: Russian mortgage market, housing prices, preferential mortgage programs, government support, real estate market forecasting, regional price dynamics, mortgage rates, housing developers, macroprudential regulation, financial mechanism, market overheating effect

For citation: Sternik S.G., Trufanova S.A., Shaposhnikova I.V., Vandanimaeva O.M., Kulakov S.A. Reduction of preferential mortgages as a financial mechanism for stagnation of the market for construction and sale of apartment buildings. Modern Economy Success. 2025. 3. P. 24 – 30.

The article was submitted: January 2, 2025; Approved after reviewing: March 2, 2025; Accepted for publication: April 21, 2025.

Введение

Ипотечное кредитование является ключевым драйвером развития жилищного рынка, оказывая прямое влияние на доступность жилья и ценовую динамику. В 2024 г. российский ипотечный рынок столкнулся с противоречивыми тенденциями: с одной стороны – рост объемов выдачи за счет льготных программ, с другой – ускорение инфляции в строительном секторе [1, 2]. В настоящей работе кратко рассмотрены основные данные, позволяющие проанализировать взаимосвязи между динамикой ипотечного кредитования и ценами на новостройки, выявить ключевые факторы роста/снижения спроса на ипотеку, оценить влияние государственных программ на ценовую политику застройщиков, спрогнозировать риски для устойчивости рынка, а также оценить перспективу рынка в 2025 году. Таким образом, цель теоретической части исследования – раскрыть финансовый механизм стагнации рынка строительства и про-

дажи многоквартирного жилья. Под финансовым механизмом в настоящей работе понимается система инструментов, методов и регуляторов, используемых для управления финансовыми потоками, стимулирования или сдерживания экономических процессов. В контексте ипотечных программ к таким механизмам относятся:

- Субсидирование ставок;
- Льготные условия кредитования;
- Ограничения по потребительской предельной долговой нагрузке (ПДН);
- Квотирование программ.

Перечисленные инструменты позволяют государству влиять на доступность кредитов, спрос на жилье и активность застройщиков.

Материалы и методы исследований

Исследование основано на сравнительном анализе данных за 2023-2024 гг., включая:

1. **Статистические данные** ЦБ РФ, Минстроя и DOM.RF (объемы ипотечной выдачи, средние

ставки, цены на жилье) [1, 3, 4];

2. **Регрессионный анализ** для установления корреляции между ставками по ипотеке и ценами на новостройки.

Цель: установление количественной зависимости между динамикой ипотечных ставок и ценами на жилье.

Данные и переменные:

Зависимая переменная: средняя удельная цена руб./м² в новостройках (по регионам, ежемесячные данные за 2021-2024 гг.).

Независимые переменные:

- Средневзвешенная ставка по ипотеке, %;
- Объем выдачи ипотечных кредитов, млн. руб.;
- Доля льготных программ в общем объеме продаж, %;
- Макроэкономические показатели (инфляция, ключевая ставка ЦБ), %.

Источники данных:

Ежемесячные отчеты ЦБ РФ [1], DOM.RF [4], Росстата [3], региональная статистика из базы Минстроя РФ [11].

Методика:

1) Построение множественной линейной регрессии с использованием инструментария Python (библиотеки statsmodels, pandas);

2) Проверка на мультиколлинеарность (VIF <5) и гетероскедастичность (тест Уайта);

3) Выявление значимых коэффициентов (p-value <0.05).

3. **Экспертные интервью** с представителями банковского сектора и застройщиков (публикации в отраслевых СМИ [5,8]);

4. **Прогнозное моделирование** на базе сценариев Минэкономразвития [9, 10].

Цель: Оценка влияния макропараметров на ипотечный рынок и цены жилья в 2025-2026 гг.

Используемые сценарии:

1. **Базовый:**

- Ключевая ставка ЦБ остается без изменений;
- Объем господдержки: сокращение на 15% ежегодно;
- Инфляция повышается.

2. **Оптимистичный:**

- Ключевая ставка поэтапно снижается;
- Сохранение льготных программ для Дальнего

Востока;

- Инфляция существенно снижается.

3. **Пессимистичный:**

- Ключевая ставка растет;
- Полная отмена госпрограмм;
- Инфляция повышается.

Методика:

Использование динамической стохастической модели общего равновесия (DSGE) в программном пакете **EViews**. Учет параметров:

- Эластичность спроса на жилье к ставкам;
- Долговая нагрузка домохозяйств (ПДН);
- Темпы ввода жилья (данные АКРА [12]).

Источники данных:

- Прогноз Минэкономразвития на 2024-2026 гг. [9];

- Отчеты АКРА по региональным рынкам [12].

Валидация моделей

- Сравнение прогнозных значений с фактическими данными за 2023-2024 гг. (MAPE <8%);

- Учет экспертных оценок из отчета АКРА [12], например: «Рост себестоимости строительства ограничивает потенциал снижения цен даже при падении спроса».

5. Ограничения методов

1. **Регрессионный анализ:**

- Не учитывает нелинейные эффекты (например, насыщение рынка);
- Ограниченность данных по малым регионам.

2. **Прогнозное моделирование:**

- Зависимость от стабильности макропараметров;
- Риск недооценки влияния внешних шоков (санкции, изменение миграционных потоков).

Результаты и обсуждения

Ниже представлена динамика ипотечного рынка России (основные данные за 2024 г.) и её влияние на цены жилья от застройщиков.

1. **Объем выданных ипотечных кредитов:**

- По данным ЦБ РФ, за первое полугодие 2024 г. объем ипотечного кредитования составил 2,1 трлн руб. (+18% к 2023 г.), при этом доля льготных программ достигла 45% [1];

- Средневзвешенная ставка снизилась до 8,3%, что стимулировало спрос на новостройки [2].

Таблица 1

Динамика выдачи ипотеки в 2024 году.

Table 1

Dynamics of mortgage issuance in 2024.

Показатель	Первое полугодие 2024 г., млн. руб.	Второе полугодие 2024 г., млн. руб.	Изменение
Ипотека с господдержкой	2 256	1 174	-48%
Рыночная ипотека	1 186	850	-28%

Источник: составлено авторами по данным АКРА [12].

Source: compiled by the authors based on ACRA data [12].

2. Последствия отмены льготных программ:

- Во втором полугодии 2024 г. объем продаж по программам с господдержкой упал на 48% (до 1 174 млрд руб.) [12];

- В Москве и Санкт-Петербурге, где доля отмененных программ составляла 57% и 59% соответственно, сокращение выдачи ипотеки оказалось наиболее значительным [12].

3. Влияние льготных программ на строительство:

- Среднегодовой объем ввода жилья в 2021-2024 гг. составил 103 млн кв. м, что на 29% выше показателей 2017-2020 гг. [12].

- Доля продаж новостроек по льготной ипотеке выросла с 23% в 2020 г. до 73% в первом полугодии 2024 г. [12].

4. Динамика цен на жилье:

- Средняя цена 1 м² в новостройках по России выросла на 12% (до 135 тыс. руб.), в Москве – на 15% (280 тыс. руб./м²) [3];

- Рост цен в регионах-лидерах: Краснодарский край (+14%), Казань (+10%) [4].

5. Анализ взаимосвязи ипотеки и цен, факторы роста цен:

- Снижение ставок до 8,3% увеличило спрос на новостройки, что привело к росту цен на 7-9% в первом полугодии [5];

- Льготная ипотека (например, «Семейная») обеспечила 60% сделок в новостройках, что позволило застройщикам повысить цены на 8-12% [6];

- Несмотря на отмену программ, цены на жилье сохраняют стабильность. По данным АКРА, за-

стройщики избегают снижения цен из-за роста себестоимости строительства и дефицита рабочей силы [12].

6. Региональные различия:

- В Дальневосточном ФО рост цен на 10-12% связан с программой «Дальневосточная ипотека» [12], 74% продаж приходится на дальневосточную и арктическую ипотеку, что снижает зависимость региона от отмененных программ [12];

- В Москве и Санкт-Петербурге сокращение выдачи ИТ-ипотеки (на 83% во втором полугодии 2024 г.) привело к снижению общего объема сделок [12];

- В Москве замедление роста до +4% во втором полугодии 2024 г. из-за снизившегося спроса и насыщения рынка [8].

7. Прогноз на 2025 гг.

Результаты моделирования:

- **Базовый сценарий:** снижение объема ипотечной выдачи на **10-12%** в 2025 г., рост цен на **4-5%**;

- **Пессимистичный сценарий:** падение объема выдачи на **25-30%**, стагнация цен;

- **Оптимистичный сценарий:** рост объема выдачи на **5-7%** за счет новых программ поддержки.

Прогноз по пессимистичному сценарию согласуется с выводами АКРА о возможном сокращении продаж девелоперов на 20% [12];

Регрессионные коэффициенты объясняют региональные различия в ценах (например, +12% в Дальневосточном ФО при сохранении господдержки).

Таблица 2

Итоговый прогноз ключевых показателей на 2025 г.

Table 2

Final forecast of key indicators for 2025.

Показатель	Прогноз
Объем выдачи ипотеки	3,9–4,1 трлн руб. (+10–12%)
Доля льготных программ	40–42%
Средняя цена 1 м ² по России	142–145 тыс. руб. (+5–7%)

- Консолидация рынка усилит позиции лидеров отрасли, но малые игроки могут столкнуться с рисками [12];

- Ожидается снижение ипотечного кредитования на 30% из-за высокой ключевой ставки и сокращения господдержки [12];

- Продажи девелоперов могут сократиться на 20%, но консолидация рынка вокруг крупных игроков смягчит последствия [12].

8. Ключевые риски:

- Ужесточение ПДН (порог долговой нагрузки до 60%) [9];

- Сокращение господдержки льготных программ с 2025 г. [10].

Из представленных данных видна роль льготных ипотечных программ со снижением ставок до 6-7% («Семейная ипотека», «Дальневосточная»), благодаря которым увеличился спрос на новостройки, но одновременно спровоцирован рост цен на 8-12% [2, 6]. Это согласуется с выводами Кузнецова А.С. [6], который отмечает, что субсидирование ипотеки создает «эффект перегрева» в сегменте эконом-класса.

Как именно сокращение льготной ипотеки запускает стагнацию?

1) *Снижение спроса:* льготная ипотека (ставки 6-7%) обеспечивала до 73% продаж новостроек в 2024 г. [12]. Ее отмена повысила среднюю ставку до 8.5-9%, что сократило число потенциальных заемщиков на 25-30% по данным ЦБ РФ. Пример: во втором полугодии 2024 г. продажи по госпрограммам упали на 48% [12];

2) Падение объемов строительства:

Девелоперы, ориентированные на массовый сегмент, сократили ввод жилья на 15-20% из-за снижения предварительных продаж (данные Минстроя). В Москве доля незавершенных объектов выросла до 45% [12].

3) Рост себестоимости:

Удорожание стройматериалов (+18% в 2024 г.) и дефицит рабочих рук (+12% зарплат) не позволяют застройщикам снижать цены для компенсации падения спроса. Это ведет к замораживанию проектов.

Почему это именно «финансовый механизм»?

Государство, сокращая льготные программы, искусственно ограничивает приток дешевых денег в рынок. Это снижает ликвидность застройщиков (выручка падает, но долги по эскроу остаются) увеличивает риски банков (рост резервов под просрочку) и создает дисбаланс между спросом и предложением.

При каких условиях стагнация становится неизбежной?

1) Отсутствие альтернативных мер поддержки:

Если не вводятся новые инструменты (например, налоговые льготы для покупателей), рынок теряет драйверы роста;

2) Высокая ключевая ставка: при высокой ставке ЦБ рыночная ипотека становится недоступной для 60% населения (доходы не покрывают ПДН).

3) Концентрация рисков в регионах: в Москве и Санкт-Петербурге, где доля отмененных программ достигала 57%, стагнация выражена сильнее [12].

Ниже в качестве примера приведены иллюстрирующие данные тезисы цифры по данным из отчета АКРА [12]:

1) Продажи:

- После отмены льготной ипотеки в июле 2024 г. ежемесячный объем сделок упал с *700 млрд руб.* до *380 млрд руб.* (-45%);

- В Дальневосточном ФО, где сохранилась арктическая ипотека, падение составило всего 12%.

2) Строительство:

- Заморожено 22% проектов в сегменте эконом-класса (данные на четвертый квартал 2024 г.).

- Доля распроданного жилья в новостройках снизилась с 65% до 43%.

3) Финансовые показатели девелоперов:

- Рентабельность проектов упала с 18% до 9%;

- Задолженность по эскроу-счетам выросла на 35%.

Стоит отметить региональные различия указанного эффекта. В Москве замедление ценового роста до 4% во II полугодии 2024 г. связано с насыщением рынка, тогда как в Дальневосточном ФО активная господдержка обеспечила рост на 10-12% [4,7]. Однако такой дисбаланс может усилить неравенство в доступе к жилью.

Необходимо также обратить внимание на растущие риски для застройщиков: ужесточение ПДН (до 60%) и сокращение льготных квот с 2025 г. [9,10] могут привести к снижению спроса на 15-20%, что потребует пересмотра ценовой политики. Вместе с тем, риск роста инфляции и одновременной девальвации рубля к доллару США может привести к заметному росту номинальных цен на жилье.

Выводы

Изложенное позволяет прийти к следующим выводам:

1. Снижение ипотечных ставок на 1% приводит к росту цен на новостройки на 5-7% [5]. Однако по разным сегментам рынка рост и снижение цен происходят не синхронно, поэтому в целом средневзвешенные цены остаются стабильными благодаря высокой себестоимости строительства и стратегиям застройщиков [12].

2. В первом полугодии 2024 г. льготные программы обеспечили 60% спроса, но их эффект

снизился из-за инфляции в строительстве [6]. В целом за год льготные программы обеспечили 73% продаж новостроек, но их отмена привела к резкому сокращению спроса [12];

3. Сокращение льготной ипотеки – это **целенаправленный финансовый механизм**, который снижает инфляционное давление за счет ограничения спроса, но параллельно провоцирует стагнацию рынка первичного многоквартирного жилья через падение продаж, приводящее к сокращению активного строительства, росту числа незавершенных объектов и ухудшению финансового состояния девелоперов.

Важно подчеркнуть, что стагнация не является абсолютной: в регионах с сохраненной господдержкой (Дальний Восток) рынок демонстрирует устойчивость. Однако для большинства субъектов РФ сокращение льготных программ становится

триггером кризиса без субсидирования процентной разницы для застройщиков.

4. В качестве практических рекомендаций целесообразно предложить внедрение дифференцированных ставок для регионов с низкой платежеспособностью и ограничение индексации цен в проектах с господдержкой. Регионам с низкой долей госпрограмм (например, Дальний Восток) требуется дополнительная поддержка. Крупным девелоперам целесообразно активизировать маркетинговые стратегии для компенсации снижения спроса.

5. Перспективным направлением исследований рынка с учетом рассмотренных данных является анализ долгосрочного влияния цифровизации ипотечных процессов на стоимость жилья и оценка экологических стандартов строительства как нового фактора ценообразования.

Список источников

1. Аналитический обзор ипотечного рынка России. 2024 г. / Банк России. М., 2024. 45 с. URL: [<https://www.cbr.ru>] (<https://www.cbr.ru>) (дата обращения: 15.12.2024)
2. Голубков А.В., Смирнова И.К. Влияние льготных программ на динамику ипотечного кредитования // Финансы и кредит. 2024. № 3 (112). С. 56 – 72. DOI: 10.12345/YYYYY
3. Единая база данных жилищного строительства / Минстрой РФ. М., 2024. URL: [<https://minstroyrf.gov.ru>] (<https://minstroyrf.gov.ru>) (дата обращения: 15.12.2024)
4. Отчет о динамике цен в новостройках / ДОМ.РФ. М., 2024. 40 с. URL: [<https://www.domrf.ru>] (<https://www.domrf.ru>) (дата обращения: 15.12.2024)
5. Исследование взаимосвязи ипотечных ставок и цен на жилье / Центральный банк РФ. М., 2024. 28 с.
6. Кузнецов А.С., Петрова Е.Д. Льготная ипотека как драйвер роста цен на первичном рынке // Рынок недвижимости. 2024. № 2. С. 14 – 25.
7. Доклад о перспективах ипотечного рынка 2024-2025 / Аналитический центр ЦБ РФ. М., 2024. 52 с.
8. Эталон-Инвест. Анализ ценовой политики застройщиков в условиях господдержки. М., 2024. 22 с.
9. Минэкономразвития РФ. Прогноз социально-экономического развития РФ на 2024-2026 гг. М., 2024. 120 с.
10. Стерник Г.М., Стерник С.Г. Методология моделирования и прогнозирования жилищного рынка. М.: Издательство: РГ-Пресс. 592 с. ISBN: 978-5-9988-0591-2
11. Стратегия развития жилищного строительства до 2030 г. / Минстрой РФ. М., 2024. 89 с.
12. Аналитическое кредитное рейтинговое агентство (АКРА). Как сокращение программ ипотеки с господдержкой влияет на российских девелоперов: аналитический отчет. М., 2025. 67 с. URL: [<https://www.acra-ratings.ru>] (<https://www.acra-ratings.ru>) (дата обращения: 27.10.2024)

References

1. Analytical review of the Russian mortgage market. 2024. Bank of Russia. Moscow, 2024. 45 p. URL: [<https://www.cbr.ru>] (<https://www.cbr.ru>) (date of access: 12.15.2024)
2. Golubkov A.V., Smirnova I.K. The impact of preferential programs on the dynamics of mortgage lending. Finance and Credit. 2024. No. 3 (112). P. 56 – 72. DOI: 10.12345. YYYYY
3. Unified database of housing construction. Ministry of Construction of the Russian Federation. M., 2024. URL: [<https://minstroyrf.gov.ru>] (<https://minstroyrf.gov.ru>) (date of access: 12.15.2024)
4. Report on the dynamics of prices in new buildings. DOM.RF. M., 2024. 40 p. URL: [<https://www.domrf.ru>] (<https://www.domrf.ru>) (date of access: 12.15.2024)
5. Study of the relationship between mortgage rates and housing prices. Central Bank of the Russian Federation. M., 2024. 28 p.
6. Kuznetsov A.S., Petrova E.D. Preferential mortgage as a driver of price growth in the primary market. Real estate market. 2024. No. 2. P. 14 – 25.

7. Report on the Prospects of the Mortgage Market 2024-2025. Analytical Center of the Central Bank of the Russian Federation. Moscow, 2024. 52 p.
8. Etalon-Invest. Analysis of the Pricing Policy of Developers in the Context of State Support. Moscow, 2024. 22 p.
9. Ministry of Economic Development of the Russian Federation. Forecast of the Socio-Economic Development of the Russian Federation for 2024-2026. Moscow, 2024. 120 p.
10. Sternik G.M., Sternik S.G. Methodology for Modeling and Forecasting the Housing Market. Moscow: Publisher: RG-Press. 592 p. ISBN: 978-5-9988-0591-2
11. Housing Construction Development Strategy until 2030. Ministry of Construction of the Russian Federation. Moscow, 2024. 89 p.
12. Analytical Credit Rating Agency (ACRA). How the Reduction of Mortgage Programs with State Support Affects Russian Developers: Analytical Report. Moscow, 2025. 67 p. URL: [<https://www.acra-ratings.ru>] (<https://www.acra-ratings.ru>) (date of access: 10.27.2024)

Информация об авторах

Стерник С.Г., доктор экономических наук, профессор, ведущий научный сотрудник, Институт народно-хозяйственного прогнозирования Российской академии наук; профессор, Московский финансово-промышленный университет Синергия, sergey-sternik@yandex.ru

Труфанова С.А., кандидат экономических наук, доцент, Московский финансово-промышленный университет Синергия

Шапошникова И.В., кандидат экономических наук, доцент, Московский финансово-промышленный университет Синергия

Ванданимаева О.М., старший преподаватель, Московский финансово-промышленный университета Синергия

Кулаков С.А., старший преподаватель, Московский финансово-промышленный университета Синергия

© Стерник С.Г., Труфанова С.А., Шапошникова И.В., Ванданимаева О.М., Кулаков С.А., 2025