

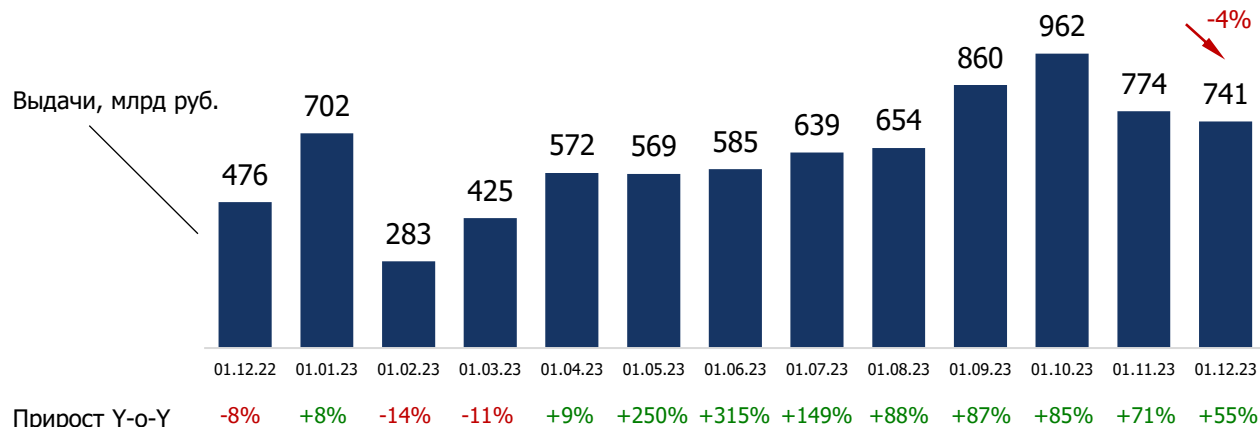
# Итоги работы крупнейших ипотечных банков в ноябре 2023 г.

## Итоги ноября 2023 года

- В ноябре объем выдач ипотечных кредитов сократился: банки выдали 177 тыс. кредитов (-8% к октябрю 2023 г.) на 741 млрд руб. (-4%). Снижение объема выдачи стало последствием введенных ограничительных мер: повышения первоначального взноса по госпрограммам и роста ставок по рыночным программам.
- В структуре выданных ипотечных кредитов произошли изменения: доля готового жилья снизилась на 2 п.п. в пользу новостроек, доля которых впервые с начала 2023 года увеличилась до 42%. Доля рынка готовых домов и ИЖС снизилась до 16% (-2 п.п. к октябрю 2023 г.).
- Средний чек в ноябре вырос по программам на готовое жилье на 1% к октябрю 2023 года до 3,2 млн руб., по кредитам на готовые дома и ИЖС на 9%, по новостройкам средний чек остался без изменений – 5 млн рублей, при этом максимальный средний чек в новостройках по госпрограмме «ИТ-ипотека» – 8,2 млн рублей.
- В ноябре по программам с государственной поддержкой банки выдали 99 тыс. кредитов на 495 млрд руб., что на 8% и 4% меньше по отношению к октябрю 2023 года соответственно. С сентября 2023 года Банк России постепенно ужесточает условия по ипотечным кредитам с господдержкой: проведено повышение первоначального взноса с 15% до 20% в сентябре и с 20% до 30% в декабре по всем программам кроме «Семейной ипотеки», а также введение новых ограничений суммы льготной ипотеки – 6 млн руб.
- Средневзвешенная процентная ставка по рыночным программам за месяц увеличилась на 1,1 – 1,9 п.п. до 15,7% - 17,1%. По «Льготной ипотеке» и «Семейной ипотеке» ставки сохранились на предельно установленном программными уровне 7,9% и 5,9% соответственно. В декабре Банк России снова поднял ключевую ставку до 16%, в связи с этим рост ипотечных ставок в начале 2024 года продолжится.
- Объем ипотечного портфеля на 01.12.2023 составил 18,8 трлн руб., годовой прирост составил 30%. Доля программ с господдержкой в портфеле составила 38% (+1 п.п. к октябрю 2023 г.)

## В ноябре количество выданных ипотечных кредитов снизилось на 8%

Динамика объема выданных ипотечных кредитов, млрд руб.

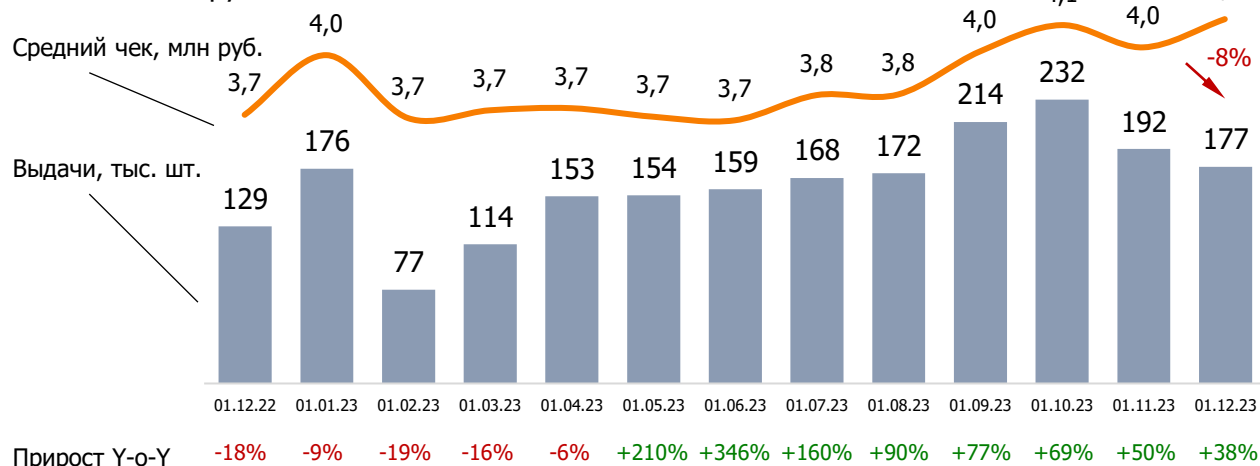


По итогам ноября 2023 года банки выдали 177,3 тыс. ипотечных кредитов на 740,6 млрд руб. (-8% к октябрю 2023 г. по количеству и -4% по объему).

Снижение объема выдачи стало последствием введенных ограничительных мер: вступившее в силу постановление ЦБ РФ 20 сентября об увеличении первоначального взноса по госпрограммам до 20%, а также рост ставок по рыночным ипотечным программам до 16%-17%.

По отношению к ноябрю 2022 года объем выданных кредитов вырос на 55%, количество выросло на 38%.

Динамика количества выданных ипотечных кредитов и среднего чека, тыс. шт. и млн руб.

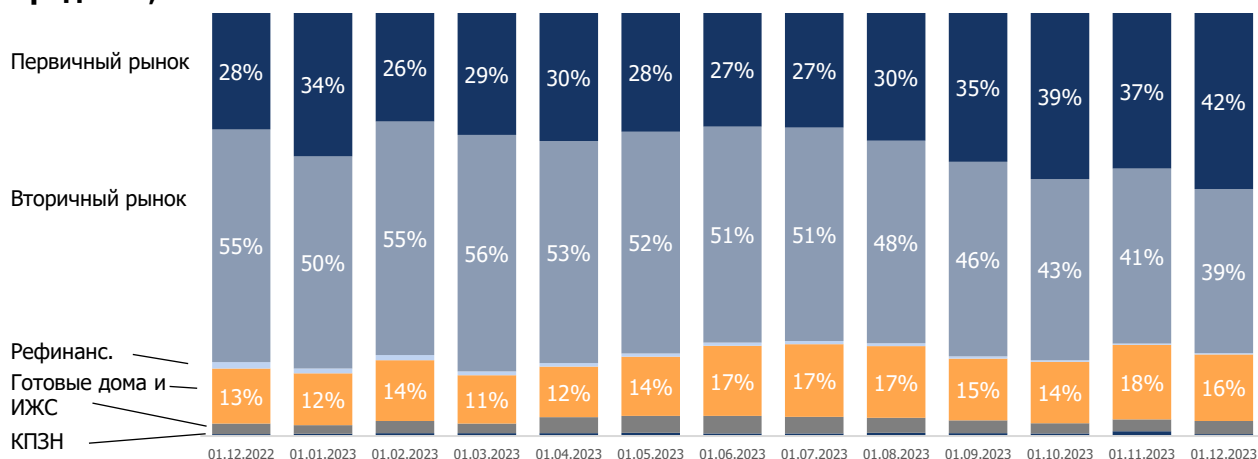


По итогам 11 месяцев 2023 года банки выдали 1,8 млн кредитов на 7,1 трлн рублей, что на 70% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года.

По итогам ноября средний чек за месяц увеличился с 4,0 млн руб. до 4,2 млн руб. За год прирост составил 0,5 млн руб.

## Доля новостроек в структуре выданных ипотечных кредитов выросла до 42%

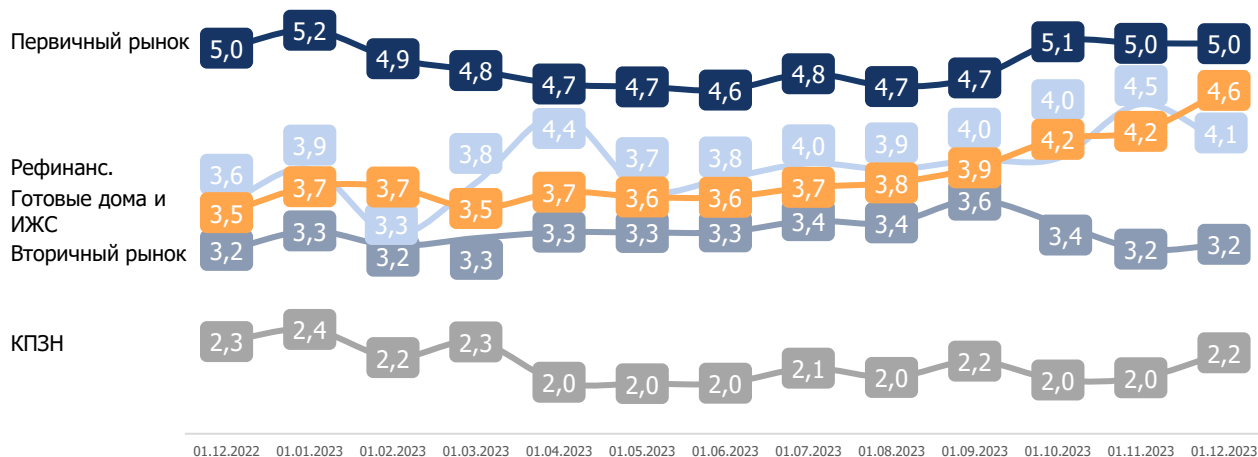
**Структура выданных ипотечных кредитов в общем количестве выданных ипотечных кредитов, %**



В структуре выданных ипотечных кредитов в ноябре произошли изменения:

- Доля готового жилья снизилась по отношению к октябрю 2023 года на 2 п.п. и составила 39%;
- Переток спроса произошел в сегмент новостроек, доля которого составила рекордные за 2023 год 42% (+5 п.п. к октябрю 2023 года);
- Доля рынка готовых домов и ИЖС снизилась до 16% (-2 п.п. к октябрю 2023 г.), доля ИЖС в общем количестве выданных кредитов составила 7% (-1 п.п.);
- Доля рефинансирования составила 0,3% от всех выданных (без изменения к октябрю 2023 г.).

**Динамика среднего чека по типам сделки, млн руб.**

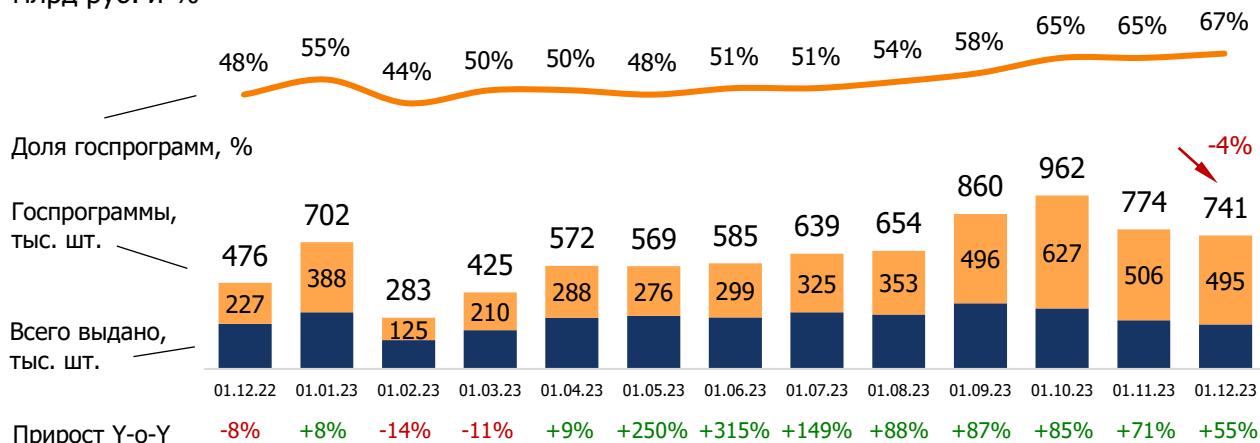


Динамика среднего чека в ноябре:

- На рынке готовых квартир средний чек в ноябре вырос на 1% до 3,2 млн руб.;
- На рынке готовых домов и ИЖС средний чек вырос до 4,6 млн руб. (+9% к октябрю 2023 года);
- По рефинансированию средний чек составил 4,1 млн руб., что на 8% меньше показателя прошлого месяца;
- По кредитам под залог недвижимости средний чек вырос до 2,2 млн руб. (+11 п.п. к октябрю 2023 года).

## Доля госпрограмм в общей выдаче ипотеки увеличилась до рекордных 67%

**Динамика объема выданных ипотечных кредитов и ипотеки по госпрограммам,**  
млрд руб. и %

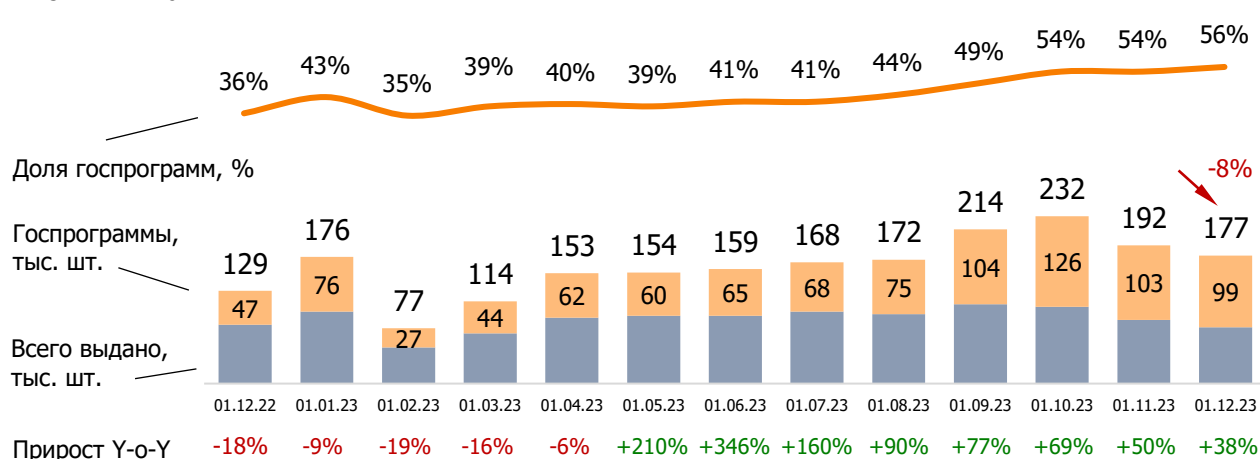


В ноябре по программам с государственной поддержкой было выдано 99 тыс. кредитов на 495 млрд руб., что на 8% и 4% меньше по отношению к октябрю 2023 года соответственно.

Однако доля господдержки в общей выдаче по количеству в ноябре увеличилась на 2 п.п. и составила 56%, а по объему – 67% (+2 п.п.). По отношению к аналогичному периоду прошлого года доля госпрограмм в общем объеме выдачи увеличилась на 20 п.п. и 19 п.п. соответственно.

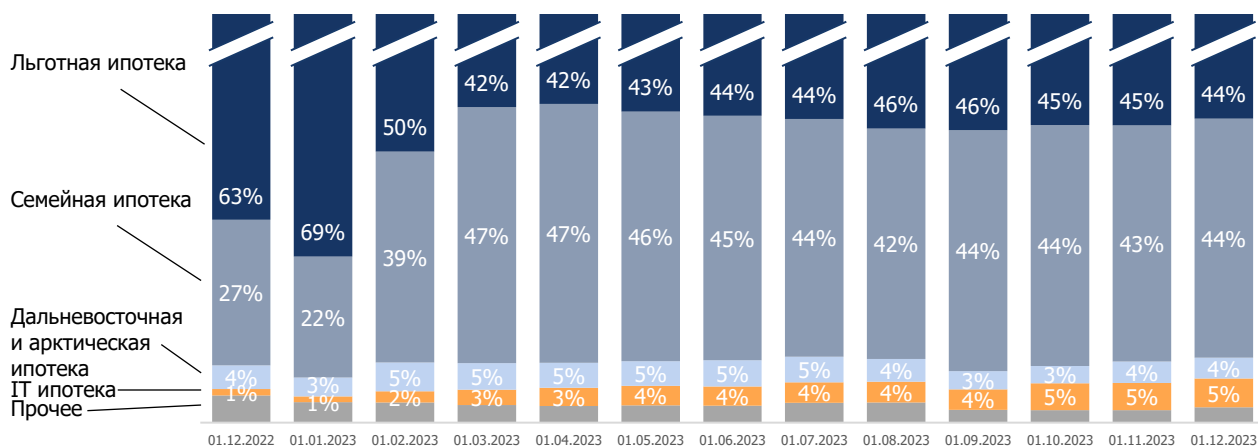
С сентября 2023 года Банк России постепенно ужесточает условия по ипотечным кредитам с господдержкой: повышение первоначального взноса в несколько этапов с 15% до 20% в сентябре и с 20% до 30% по всем программам кроме «Семейной ипотеки» в декабре, а также введение новых ограничений суммы льготной ипотеки – 6 млн руб.

**Динамика количества выданных ипотечных кредитов и ипотеки по госпрограммам,**  
тыс. шт. и %



## Структура выданных ипотечных кредитов с господдержкой

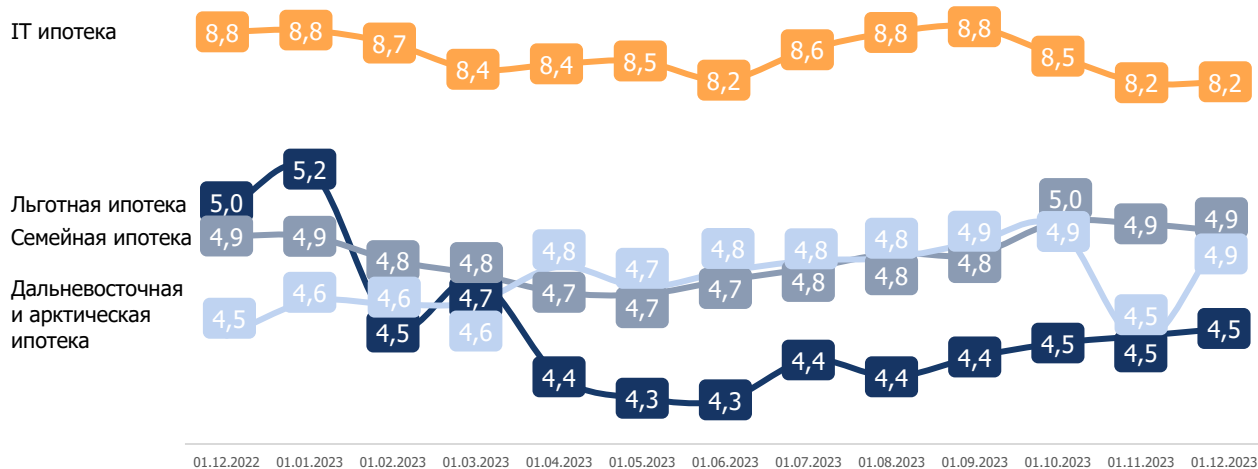
### Структура выданных ипотечных кредитов с господдержкой в общем количестве %



В структуре выданных ипотечных кредитов с господдержкой в общем количестве выдач произошли изменения:

- Доля «Льготной ипотеки» снизилась на 1 п.п. до 44% к октябрю 2023 г. и на 19 п.п. по отношению к ноябрю 2022 г.
- Доля «Семейной ипотеки» выросла на 1 п.п. до 44% по отношению к октябрю 2023 г. и на 17 п.п. к аналогичному периоду прошлого года;
- Доля «Дальневосточной ипотеки» составляет 4% (без изменений к октябрю 2023 г.);
- Доля «IT ипотеки» составляет 5% (без изменений к октябрю 2023 г., +4 п.п. к ноябрю 2022 г).

### Динамика среднего чека по типам сделки, %



Динамика среднего чека ипотечных кредитов с господдержкой:

- Средний чек по «Льготной ипотеке» составляет 4,5 млн руб., что сопоставимо с октябрем 2023 года, но на 500 тыс. меньше, чем в ноябре 2022 года;
- Средний чек по «Семейной ипотеке» составил 4,9 млн руб. (без изменений);
- Средний чек по «Дальневосточной ипотеке» также вырос до 4,9 млн руб. (+400 тыс. руб. к октябрю 2023 и ноябрю 2022);
- Средний чек по «IT ипотеке» - самый высокий среди госпрограмм и составляет 8,2 млн руб. (без изменения к октябрю 2023 г., снижение на 600 тыс. к ноябрю 2022 года).



## Средневзвешенная процентная ставка по рыночным программам за месяц увеличилась на 1,1 – 1,9 п.п. до 15,7% - 17,1%

Средневзвешенные ставки предложения топ-20 банков,  
% ГОДОВЫХ

Сегмент	2022		2023 г.										
	30.11	31.12	31.01	28.02	31.03	30.04	31.05	30.06	31.07	31.08	30.09	31.10	30.11
Новостройки	10,7	10,8	11,1	11,1	11,0	11,0	11,0	10,9	11,0	13,6	14,3	14,5	16,3
Готовые квартиры	10,6	10,8	11,2	11,2	11,1	11,1	11,2	11,1	11,2	13,7	14,3	14,4	16,3
Готовые жилые дома	11,8	11,8	11,9	11,9	11,8	11,9	11,9	11,9	12,0	14,1	14,7	15,5	17,1
Рефинансирование	10,8	11,1	11,1	11,1	11,2	11,2	11,2	11,2	11,3	13,8	14,3	14,6	15,7
ИЖС*	11,2	11,4	11,5	11,3	11,3	11,6	11,6	11,6	11,7	13,8	14,3	14,7	16,4
«Льготная ипотека»	6,6	6,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,4	7,4	7,9	7,9	7,9
«Семейная ипотека»	5,2	5,6	5,7	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,5	5,4	5,9	5,9	5,9
<b>Ключевая ставка Банка России</b>	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	8,5	12,0	13,0	15,0	15,0

Средневзвешенные ставки предложения по рыночной ипотеке выросли до 16-17% в ноябре (+1,1-2,0 п.п. к октябрю 2023 г.) после повышения ключевой ставки Банка России 27 октября с 13 до 15%.

Средневзвешенные ставки за месяц выросли во всех сегментах:

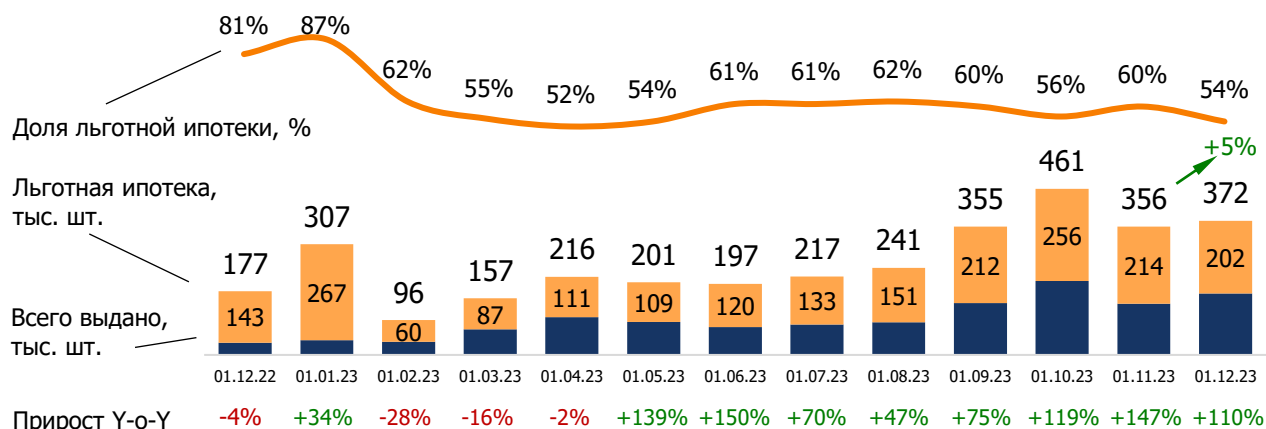
- на новостройки на 1,8 п.п. до 16,3%;
- на готовые квартиры на 1,9 п.п. до 16,3%;
- на готовые жилые дома на 1,6 п.п. до 17,1%;
- на рефинансирование на 1,1 п.п. до 15,7%;
- на ИЖС на 1,7 п.п. до 16,4%.

По «Льготной ипотеке» и «Семейной ипотеке» ставки сохранились на предельно установленном программами уровне 7,9% и 5,9% соответственно.

В декабре Банк России снова поднял ключевую ставку до 16%, в связи с этим аналитики Frank RG ждут продолжения роста ипотечных ставок в начале 2024 года.

## В ноябре объем выданных ипотечных кредитов на новостройки вырос на 5%

**Динамика объема выданных ипотечных кредитов на новостройки с долей льготной ипотеки, млрд руб.**

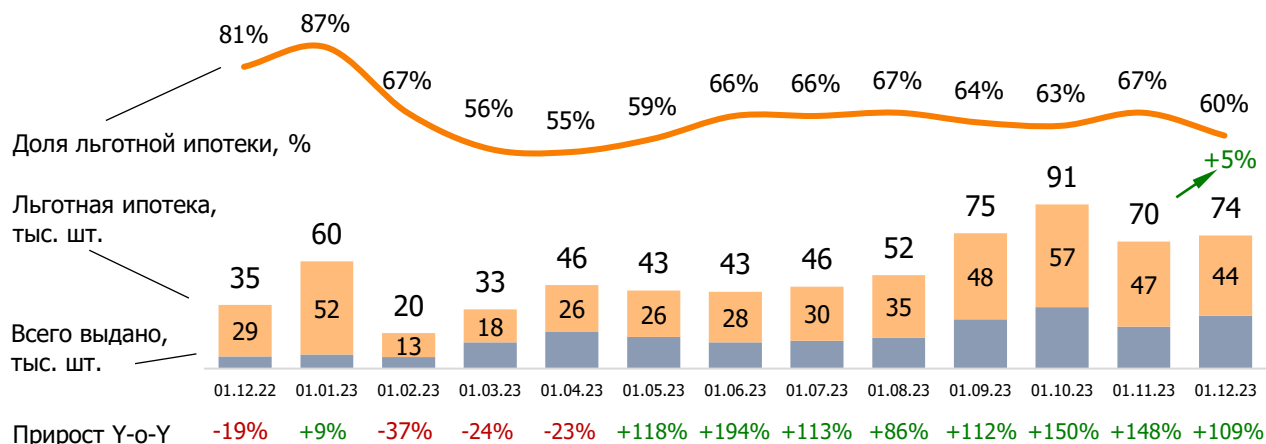


В ноябре 2023 г. банки выдали 73,8 тыс. кредитов на 372 млрд руб. по программам на новостройки (+5% к октябрю 2023 г. по количеству и +5% по объему).

По отношению к 01.12.2022 количество выданных ипотечных кредитов выросло на 109%, объем выданных кредитов увеличился на 110%.

Доля «Льготной ипотеки» в объеме выдачи на новостройки составила 60% в количественном выражении и 54% в денежном. За год доля в количестве снизилась на 21 п.п., в объеме на 27 п.п.

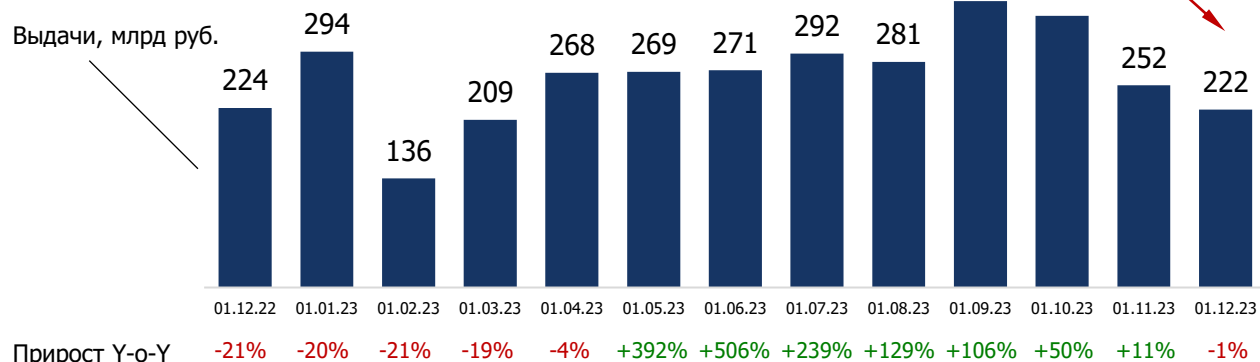
**Динамика количества выданных ипотечных кредитов на новостройки с долей льготной ипотеки, тыс. шт.**





## Количество выданных ипотечных кредитов на вторичном рынке снизилось на 13%

**Динамика объема выданных ипотечных кредитов на вторичном рынке,**  
млрд руб.

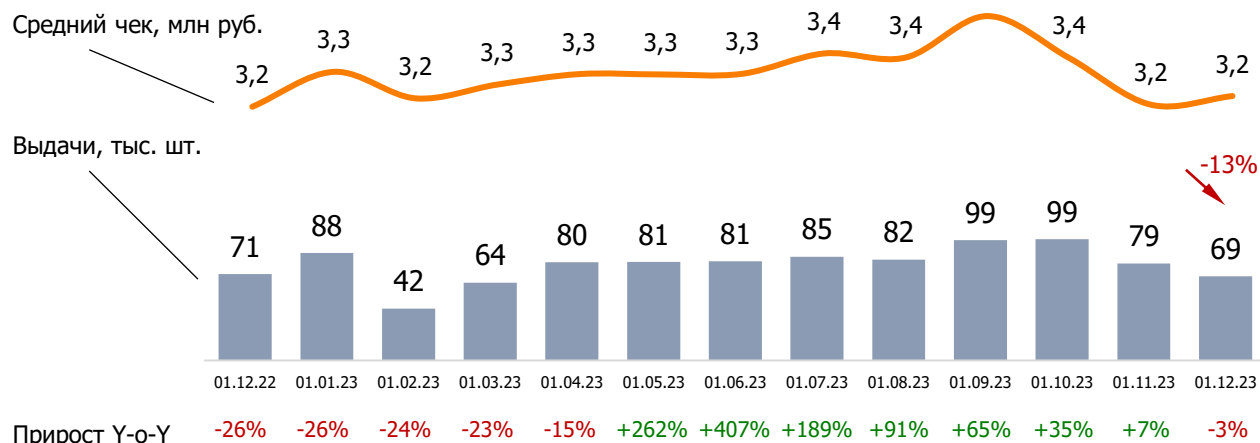


В ноябре 2023 г. на ипотеку на готовые квартиры выдано 68,8 тыс. кредитов на 221,6 млрд руб. (-13% к октябрю 2023 г. по количеству и -12% по объему).

Снижение объема выдачи вызвано повышением рыночных ставок и отсутствием льготных программ, действующих на рынке готовых квартир.

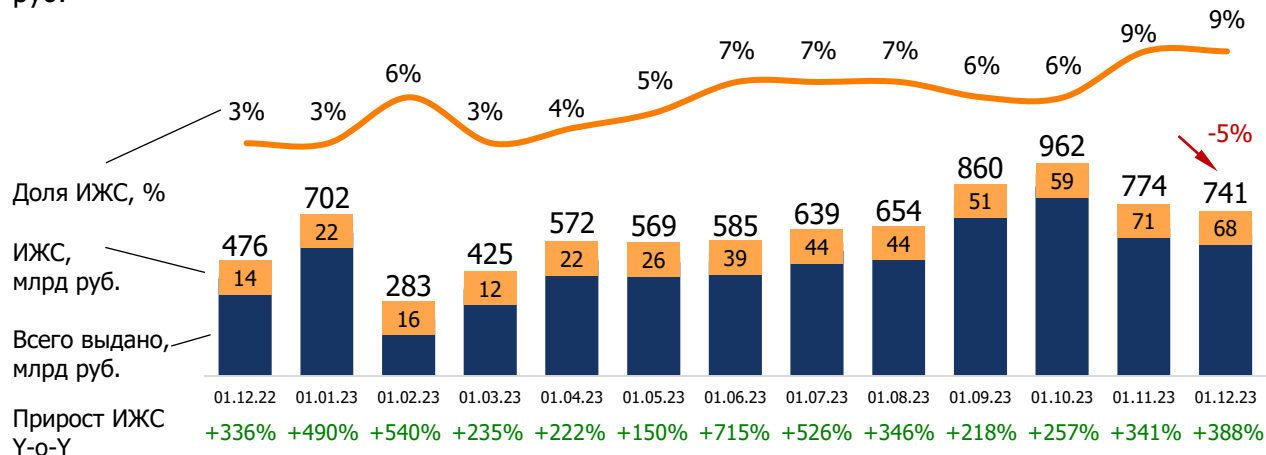
По отношению к 01.12.2022 количество выданных ипотечных кредитов снизилось на 3%, объем выданных кредитов снизился на 1%.

**Динамика количества выданных ипотечных кредитов и среднего чека на вторичном рынке,** тыс. шт. и млн руб.



## Количество выданных ипотечных кредитов на ИЖС за месяц снизилось на 14%

**Динамика общего объема выданных ипотечных кредитов и кредитов на ИЖС, млрд руб.**

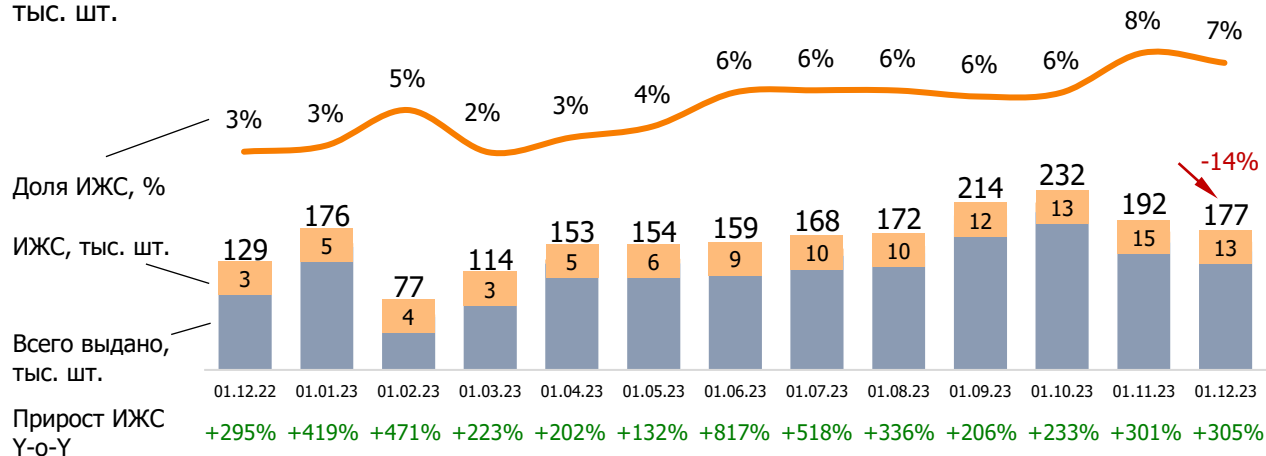


В ноябре 2023 г. банки выдали 13,1 тыс. кредитов на 67,8 млрд руб. по программам на ИЖС (-14% к октябрю 2023 г. по количеству и -5% по объему).

По отношению к 01.12.2022 количество выданных кредитов на рынке ИЖС увеличилось на 305%, объем вырос на 388%.

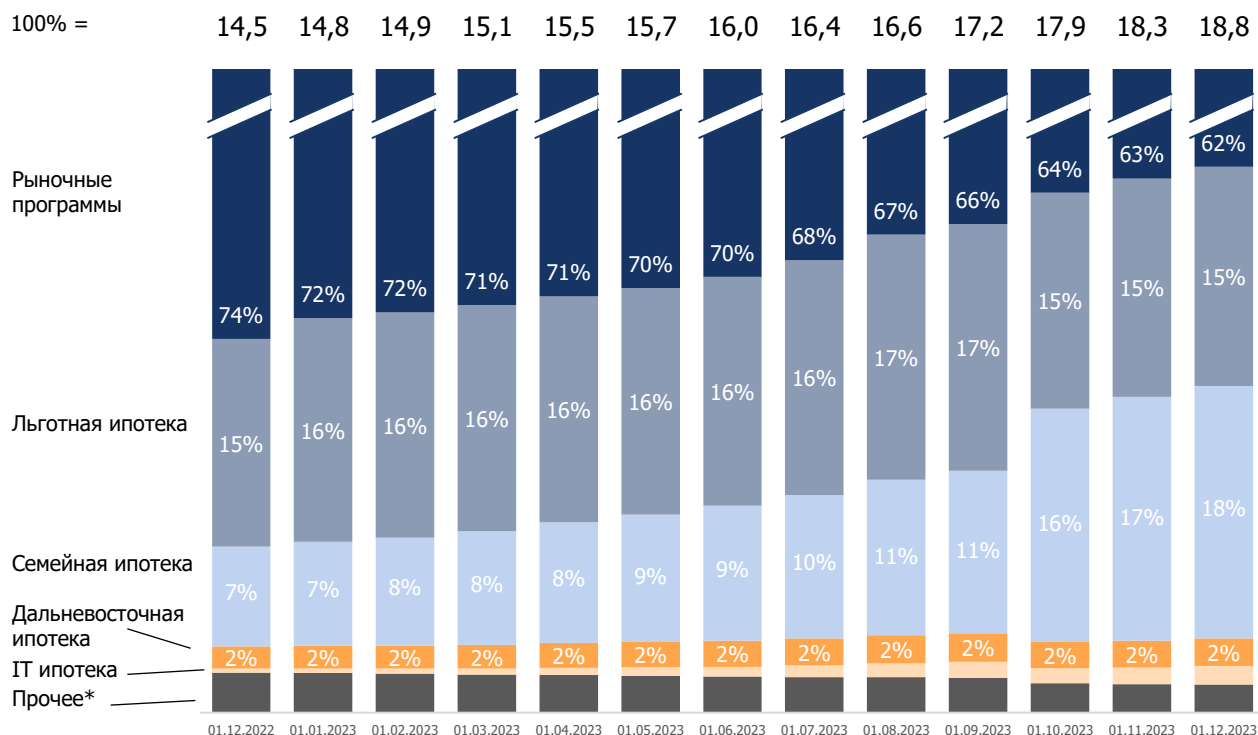
Доля ИЖС в общем количестве выданных кредитов составила 7%, в объеме выдачи - 9%.

**Динамика общего количества выданных ипотечных кредитов и кредитов на ИЖС, тыс. шт.**



## В структуре ипотечного портфеля доля госпрограмм увеличилась до 38%

### Структура ипотечного портфеля по объему, %



На 01.12.2023 ипотечный портфель увеличился до 18,8 трлн руб., что на 500 млрд. руб. или на 2,7% больше показателя прошлого месяца. Годовой прирост портфеля составляет 30%.

За 11 месяцев 2023 года портфель увеличился на 4,0 трлн руб. (+27% к 01.01.2023 г.) – почти в 2 раза больше, чем за весь 2022 г. (2,2 трлн руб.).

В структуре ипотечного портфеля 38% занимает ипотека с господдержкой:

- Доля «Льготной ипотеки» составляет 15% (без изменений к 01.11.2023 г.);
- Доля «Семейной ипотеки» достигла 18% (+1 п.п.);
- Доля «Дальневосточной ипотеки» составляет 2% (без изменений);
- Доля «IT ипотеки» составляет 1% (без изменений).

## Приложение 1

### ТОП-20 банков по объему выдачи ипотечных кредитов в ноябре 2023 года

№	Банк	Объем выданных кредитов		Количество выданных кредитов		Доля в общем объеме выданных ипотечных кредитов
		млрд руб.	Δ м/м,%	тыс. шт.	Δ м/м,%	%
1	Сбербанк	450,8	+5,1	123,0	+7,9	61,1
2	ВТБ	127,7	+5,2	25,6	+3,7	17,3
3	Альфа-Банк	45,8	+6,8	7,0	+4,7	6,2
4	Банк ДОМ.РФ	23,1	-7,6	4,2	-7,4	3,1
5	ФК Открытие	21,5	+1,7	3,7	-6,0	2,9
6	Росбанк	16,4	-16,7	2,5	+4,2	2,2
7	Совкомбанк	13,6	-0,5	3,9	-8,3	1,8
8	Россельхозбанк	8,7	-11,2	1,9	+6,6	1,2
9	Промсвязьбанк	6,6	-11,6	1,8	-10,6	0,9
10	АК Барс	4,2	-43,4	0,7	-5,5	0,6
11	Тинькофф Банк	4,1	+14,2	2,3	+6,7	0,6
12	Уралсиб	3,0	-16,8	0,6	-14,8	0,4
13	Газпромбанк	2,5	+49,9	0,5	+47,5	0,3
14	Абсолют Банк	2,1	-27,0	0,4	-32,6	0,3
15	Банк Санкт-Петербург	2,0	+32,2	0,4	+35,5	0,3
16	УБРиР	1,4	-15,2	0,4	-12,7	0,2
17	БГ ТКБ	1,1	-3,5	0,1	-24,7	0,2
18	МКБ	1,1	+64,0	0,2	-16,7	0,1
19	Кубань кредит	1,1	-41,0	0,3	+61,3	0,1
20	Азиатско-Тихоокеанский Банк	0,9	-17,4	0,2	+12,1	0,1

## Приложение 2

### Структура выдачи ипотеки ТОП-20 банков в ноябре 2023 года в продуктивном разрезе\*

	Банк	Новостройки		Вторичный рынок		Рефинансирование		Строительство ИЖС		Прочие
		Доля, %	Δ м/м, п.п.	Доля, %	Δ м/м, п.п.	Доля, %	Δ м/м, п.п.	Доля, %	Δ м/м, п.п.	Доля, %
1	Сбербанк	37,8	+9,6	41,7	-15,0	0,1	-31,4	10,2	-14,7	10,1
2	ВТБ	49,4	-8,8	44,7	+2,8	0,6	-22,0	0,0	-	5,3
3	Альфа-Банк	72,3	+2,8	25,0	-23,0	0,6	+18,2	1,1	+435,7	1,1
4	Банк ДОМ.РФ	68,1	+9,6	15,2	+17,1	1,3	+18,8	5,5	-23,3	9,9
5	Совкомбанк	26,6	+7,6	15,9	-19,2	0,7	+26,1	0,0	-	56,7
6	ФК Открытие	67,0	-10,5	31,2	+11,3	0,7	-12,9	0,0	-	1,1
7	Росбанк	36,7	+35,1	30,8	-5,1	2,1	-1,9	12,1	+8,5	18,4
8	Тинькофф Банк	0,2	+300,0	1,8	-65,5	0,1	0,0	0,0	-	98,0
9	Россельхозбанк	6,6	+17,6	4,8	+16,3	0,0	-	0,0	-	88,6
10	Промсвязьбанк	68,6	+25,9	29,5	-22,1	1,4	-27,8	0,0	-	0,4
11	АК Барс	22,7	+25,8	61,7	-11,8	0,8	-16,7	0,2	-	14,7
12	Уралсиб	82,4	+27,6	17,1	-18,3	0,2	-50,0	0,0	-	0,3
13	Газпромбанк	27,6	-57,7	55,9	-39,6	1,8	-50,0	0,4	-75,0	14,3
14	Абсолют Банк	80,2	+43,0	10,7	-8,2	0,0	-100,0	0,0	-	9,1
15	Банк Санкт-Петербург	23,5	-66,4	53,2	-14,8	0,0	-	0,0	-	23,3
16	УБРиР	58,8	+7,0	35,2	+30,6	0,5	-	0,3	-	5,2
17	Кубань кредит	62,3	+26,5	3,4	-52,6	0,0	-	10,1	+92,9	24,3
18	Азиатско-Тихоокеанский Банк	63,7	+30,3	33,5	0,0	0,5	-75,0	0,0	-100,0	2,2
19	МКБ	60,5	-44,0	39,5	-73,4	0,0	-	0,0	-	0,0
20	БГ ТКБ	5,3	-37,5	42,6	+11,1	8,5	-20,0	0,0	-	43,6

\* Доли банков рассчитаны от общего количества выдач.

Источники: Frank RG, данные банков.

## Приложение 3

### Ставки предложения по ипотеке ТОП-20 банков на 30.11.2023 г.

№	Банк	Первичный рынок		Вторичный рынок		Рефинансирование		"Льготная ипотека"		"Семейная ипотека"	
		%	Δ м/м, п.п.	%	Δ м/м, п.п.	%	Δ м/м, п.п.	%	Δ м/м, п.п.	%	Δ м/м, п.п.
1	Сбербанк	16,10	+1,90	16,10	+1,90	15,60	+1,40	8,00	-	6,00	-
2	ВТБ	16,70	+2,40	16,70	+2,40	16,70	+2,40	8,00	-	6,00	-
3	Альфа-Банк	16,69	-	16,69	-	16,69	-	8,00	-	5,80	-
4	Банк ДОМ.РФ	15,60	+1,70	15,80	+1,60	17,30	+3,40	7,80	+0,10	5,80	+0,10
5	ФК Открытие	16,39	+2,50	16,39	+2,40	16,69	+2,40	7,99	-	5,99	-
6	Росбанк	16,00	+0,50	16,00	+0,50	16,00	+0,50	8,00	-	6,00	-
7	Совкомбанк	17,99	+2,09	17,99	+2,09	17,99	+2,09	7,99	-	5,99	-
8	Газпромбанк	19,00	+2,10	19,00	+2,10	19,00	+2,20	8,00	+0,01	6,00	+0,01
9	Россельхозбанк	-	-	-	-	-	-	8,00	-	6,00	-
10	Промсвязьбанк	16,40	+2,00	17,10	+2,00	17,00	+3,00	8,00	-	5,70	-
11	Тинькофф	-	-	16,90	+1,00	16,90	+1,00	8,00	-	5,70	-
12	Уралсиб	16,99	-	16,99	-	16,99	-	7,99	-	5,99	-
13	Банк Санкт-Петербург	15,49	+0,99	15,49	+0,99	-	-	7,90	-	5,90	-
14	Московский Кредитный Банк	16,60	+2,20	16,50	+2,20	16,50	+2,20	8,00	-	6,00	-
15	РНКБ	15,90	+2,00	15,90	+2,00	16,00	+2,00	8,00	-	6,00	-
16	АК Барс	16,60	+1,30	16,60	+2,50	16,40	+2,00	7,80	-	5,80	-
17	Абсолют Банк	19,39	+5,00	19,39	+5,00	20,05	+5,00	7,34	-	5,99	-
18	УБРиР	16,20	+1,80	16,20	+1,80	16,70	+1,80	7,30	-	5,50	-
19	Кубань Кредит	15,40	-	17,40	+2,00	17,40	+2,00	8,00	-	6,00	-
20	БГ ТКБ	17,25	+2,00	17,25	+2,00	17,00	+2,00	-	-	-	-

Место банка указано по объемам выдачи в ноябре 2023 года.

Источники: Frank RG, данные банков.

## Приложение 4

### ТОП-20 банков по объему ипотечного портфеля на 01.12.2023 г.

№	Банк	Ипотечный портфель, млрд руб.	Прирост		
			к 01.12.2022	к 01.01.2023	к 01.11.2023
1	Сбербанк	10 047,5	+37,5%	+34,0%	+3,3%
2	ВТБ	3 821,3	+27,9%	+24,8%	+2,4%
3	Альфа-Банк	767,6	+47,5%	+41,0%	+4,8%
4	Газпромбанк	481,7	+14,4%	+12,3%	-0,6%
5	ФК Открытие	443,2	+26,8%	+21,8%	+3,6%
6	Банк ДОМ.РФ	441,3	+44,0%	+44,7%	+4,3%
7	Россельхозбанк	402,2	+3,9%	+0,6%	+1,0%
8	Росбанк	399,3	+22,0%	+18,7%	+2,6%
9	Промсвязьбанк	344,7	+12,1%	+10,6%	+0,6%
10	Совкомбанк	254,5	+35,8%	+35,0%	+3,1%
11	МКБ	143,0	+17,8%	+6,7%	-0,2%
12	АК Барс	129,8	-0,1%	-0,9%	+0,9%
13	Уралсиб	128,2	+16,8%	+15,7%	+0,9%
14	Банк Санкт-Петербург	110,8	+21,7%	+21,7%	+1,2%
15	Райффайзен Банк	110,7	-21,6%	-19,2%	-1,3%
16	Абсолют Банк	109,9	-2,0%	-1,3%	+0,7%
17	РНКБ	86,8	+37,9%	+34,4%	+2,6%
18	Тинькофф Банк	81,0	+37,5%	+37,4%	+4,1%
19	БГ ТКБ	55,6	-4,6%	-3,6%	+0,2%
20	ЮниКредит Банк	51,9	-18,2%	-16,8%	-1,4%





**FRANK RG**

---

125167, Москва, Ленинградский проспект,  
д. 37, 5 этаж, офис 17, помещение 2

+7 (495) 280 7051  
info@frankrg.com

[www.frankrg.com](http://www.frankrg.com)