

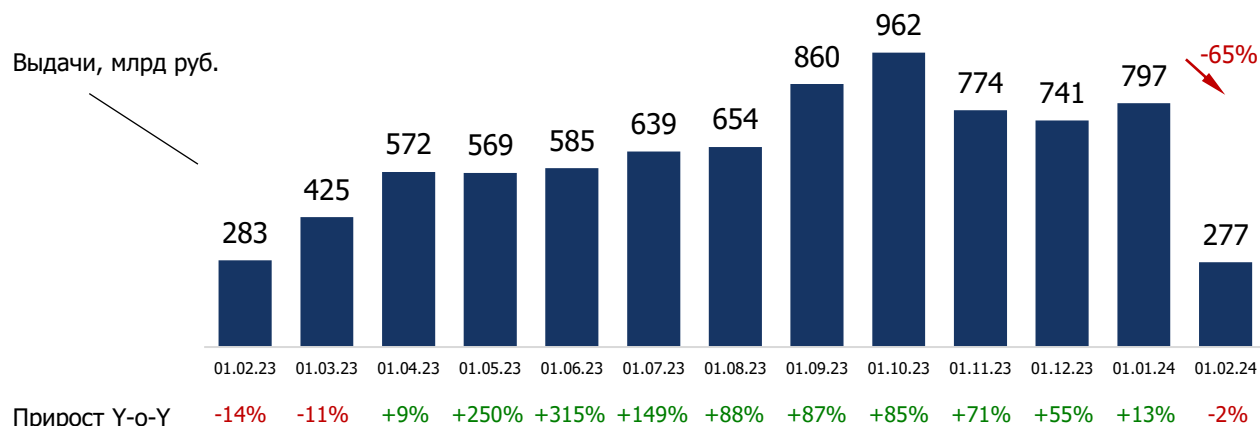
Итоги работы крупнейших ипотечных банков в январе 2024 г.

Итоги января 2023 года

- В январе объем выдачи ипотечных кредитов снизился: банки выдали 68 тыс. кредитов (-12% к январю 2023 г.; -64% к декабрю 2023 г.) на 277 млрд руб. (-2%; -65% соответственно). Снижение объемов ипотечного кредитования в январе к декабрю традиционно связано с сезонным падением экономической активности населения. Количество ипотечных кредитов год к году снизилось на 12%, влияние на рынок оказывают меры охлаждения Банка России. При этом объем выдачи ипотечных кредитов практически сохранился на уровне прошлого года (-2%), что связано с ростом цен на недвижимость.
- В структуре выданных ипотечных кредитов произошли изменения: доля первичного рынка составила 36% (+10 п.п. к январю 2023 г.; -10 п.п. к декабрю 2023 г.), доля вторичного рынка – 39% (-16 п.п.; +4 п.п. соответственно). Доля готовых домов и ИЖС выросла до 20% (+6 п.п.; +4 п.п. соответственно).
- Средний чек в январе по программам на новостройки вырос до 5,4 млн руб. (+10% к январю 2023 г.; +6% к декабрю 2023 г.), по кредитам на готовое жилье средний чек снизился до 2,9 млн руб. (-8%; -6%), по программам на готовые дома и ИЖС вырос до 4,7 млн руб. (+24%; +4%). Максимальный средний чек в новостройках по госпрограмме «ИТ-ипотека» вырос до 8,9 млн руб. (+3%; +3%).
- В январе по госпрограммам банки выдали 36 тыс. кредитов на 188 млрд руб. (+35% и +51% к январю 2023 г.; -69% и -68% к декабрю 2023 г. соответственно). Доля программ с государственной поддержкой в общей выдаче составила 68% по объему (+24 п.п.; -5 п.п. соответственно) и 53% по количеству (+18 п.п.; -10 п.п.).
- Средневзвешенная процентная ставка по рыночным программам за месяц не изменилась. По «Льготной ипотеке» и «Семейной ипотеке» ставки сохранились на предельно установленном программой уровне 7,9% и 5,9% соответственно. 16 февраля на заседании ЦБ было принято решение оставить ключевую ставку на уровне 16%.
- Объем ипотечного портфеля на 01.02.2024 составил 19,2 трлн руб., годовой прирост 29%. Доля программ с господдержкой в портфеле составила 41% (+13 п.п. к январю 2023 г.; +1 п.п. к декабрю 2023 г.)

Количество выданных ипотечных кредитов снизилось на 12% к январю 2023 года

Динамика объема выданных ипотечных кредитов, млрд руб.

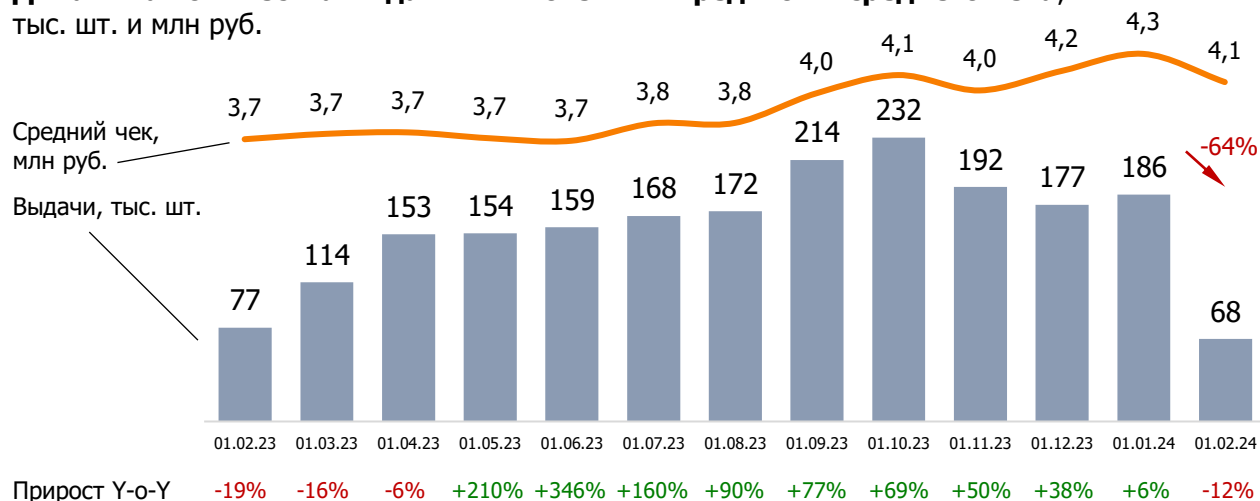


По итогам января 2024 г. банки выдали 67,5 тыс. ипотечных кредитов на 276,7 млрд руб. (-12% и -2% к январю 2023 г.; -64% и -65% к декабрю 2023 г. соответственно).

Снижение выдачи ипотеки к декабрю 2023 года связано с сезонным снижением спроса.

Количество выданных ипотечных кредитов год к году снизилось на 12%, объем практически остался на уровне января прошлого года, что объясняется ростом среднего чека по ипотечным кредитам.

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

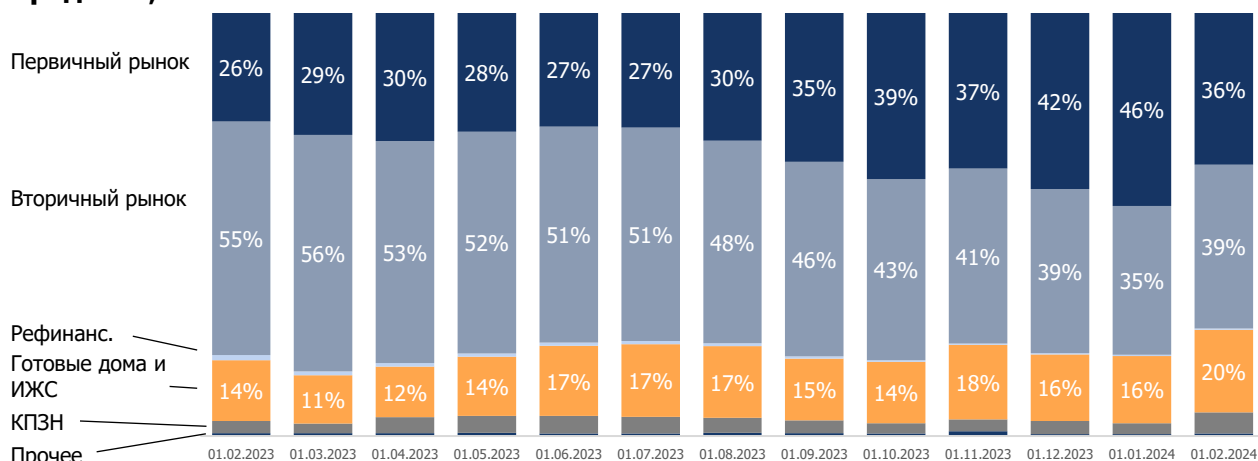


Дополнительно на спрос повлияли ужесточения ипотечных условий: повышение первоначального взноса с января до 30% по всем госпрограммам кроме «Семейной ипотеки»; введение новых ограничений суммы льготной ипотеки – 6 млн руб. для всех регионов.

По итогам января средний чек составил 4,1 млн руб. (+11% к январю 2023 г.; -5% к декабрю 2023 г.).

Доля готового жилья в структуре выдачи за год снизилась на 16 п.п.

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

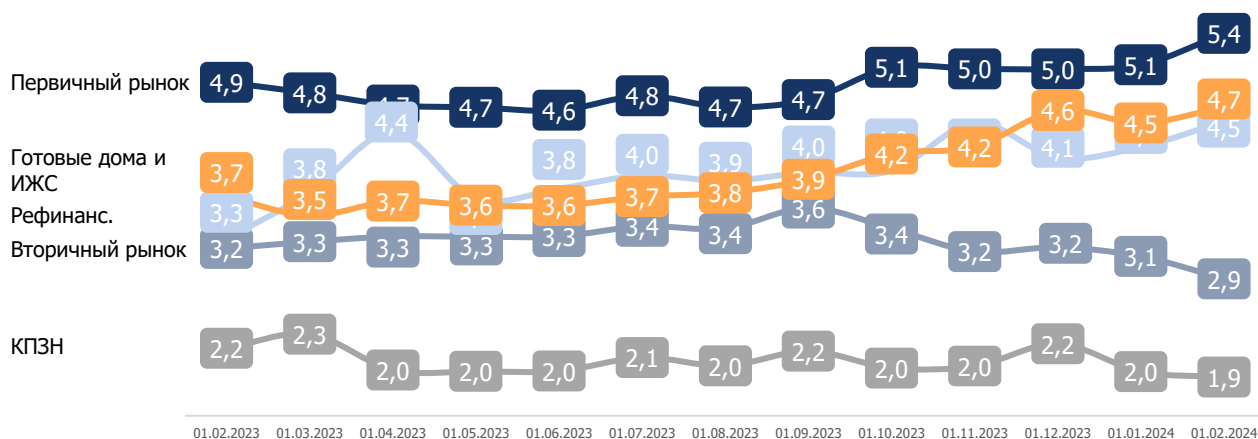


В структуре выданных ипотечных кредитов в январе произошли изменения:

- Доля новостроек – 36% (+10 п.п. к январю 2023 г.; -10 п.п. к декабрю 2023 г.);
- Доля готового жилья составила 39% (-16 п.п.; +4 п.п. соответственно);
- Доля рынка готовых домов и ИЖС выросла до 20% (+6 п.п.; +4 п.п.), доля ИЖС в общем количестве выданных кредитов составила 11% (+6 п.п.; +3 п.п. соответственно);
- Доля рефинансирования составила 0,3% от всех выдач (-0,9 п.п.; без изменения соответственно).

Причина резкого снижения объема выдачи ипотечных кредитов на новостройки – изменение условий по льготной ипотеке (повышение первоначального взноса до 30%, снижение лимита до 6 млн руб.).

Динамика среднего чека по типам сделки, млн руб.

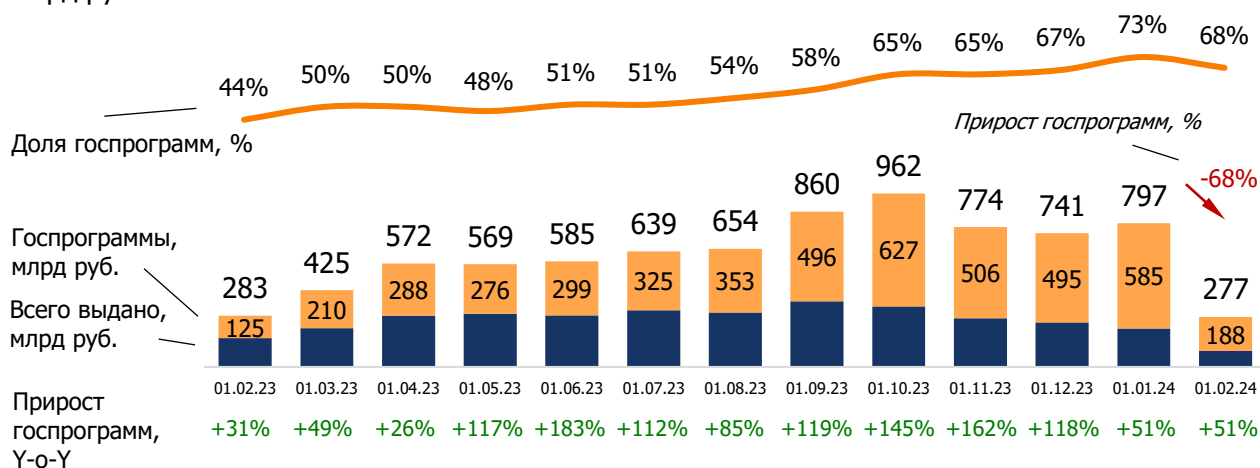


Динамика среднего чека в январе:

- На рынке новостроек средний чек вырос до 5,4 млн руб. (+10% к январю 2023 г.; +6% к декабрю 2023 г.);
- На рынке готовых квартир средний чек составил 2,9 млн руб. (-8%; -6%);
- На рынке готовых домов и ИЖС средний чек вырос до 4,7 млн руб. (+24%; +4%);
- По рефинансированию средний чек составил 4,5 млн руб. (+34%; +4%);
- По кредитам под залог недвижимости средний чек снизился до 1,9 млн руб. (-14%; -4%).

Доля госпрограмм в общем объеме выдачи впервые снизилась с мая 2023 года

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

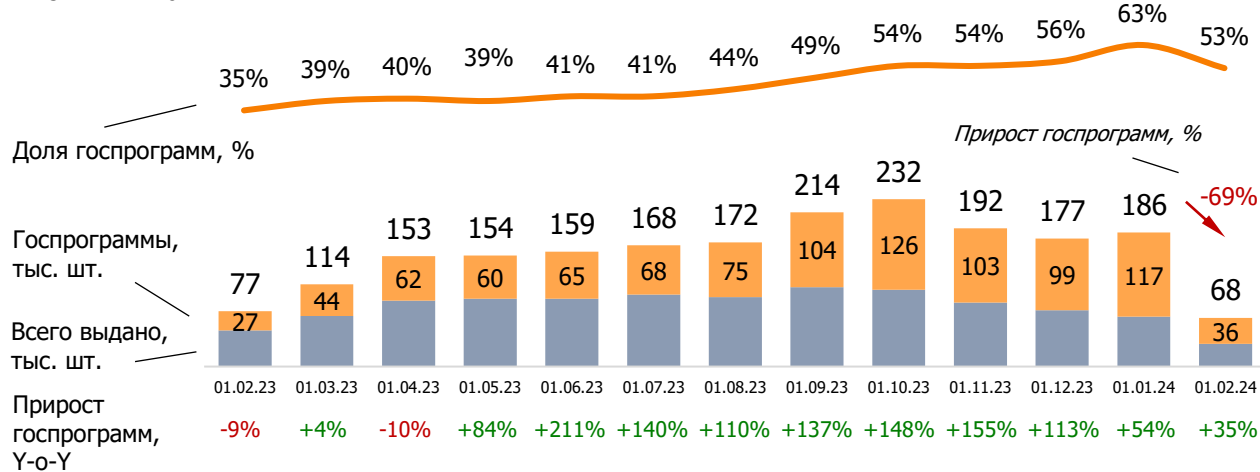


В январе 2024 г. по программам с государственной поддержкой было выдано 36,0 тыс. кредитов (+35% к январю 2023 г.; -69% к декабрю 2023 г.) на 188,2 млрд руб. (+51%; -68%).

Доля господдержки в общей выдаче по количеству в январе составила 53% (+18 п.п. к январю 2023 г.; -10 п.п. к декабрю 2023 г.), а по объему – 68% (+24 п.п.; -5 п.п.).

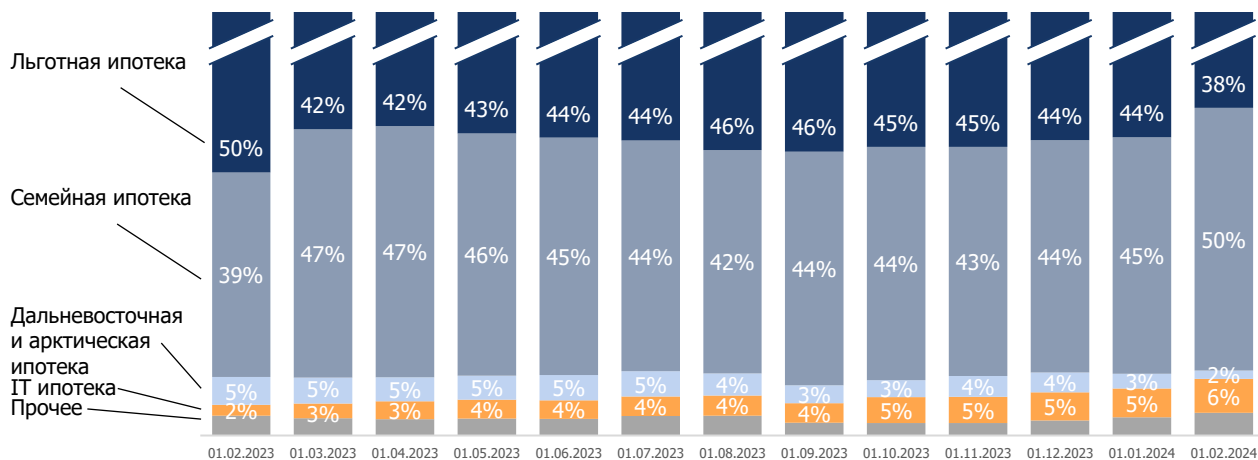
Декабрь стал одним из рекордных месяцев по доле ипотечных кредитов с господдержкой в объеме выдачи, что связано желанием заемщиков оформить кредит до вступления в силу новых условий по льготной ипотеке.

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



Доля «Семейной ипотеки» в структуре выданных ипотечных кредитов к январю 2024 года достигла 50%

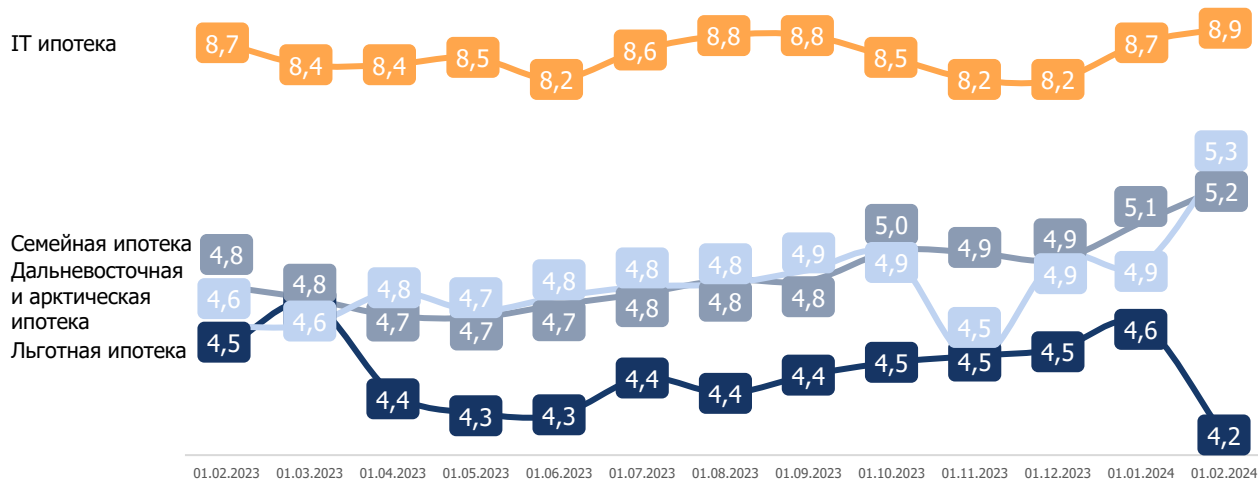
Структура выданных ипотечных кредитов с господдержкой в общем количестве, %



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

- Доля «Льготной ипотеки» снизилась до 38% (-12 п.п. к январю 2023 г.; -6 п.п. к декабрю 2023 г.) в пользу «Семейной ипотеки»;
- Доля «Семейной ипотеки» выросла до 50% (+11 п.п.; +5 п.п.);
- Доля «Дальневосточной и арктической ипотеки» составила 2% (-3 п.п.; -1 п.п.);
- Доля «IT ипотеки» составляет 6% (+4 п.п.; +1 п.п.).

Динамика среднего чека по типам сделки, %



Динамика среднего чека ипотечных кредитов с господдержкой:

- Средний чек по «Льготной ипотеке» составляет 4,2 млн руб. (-8% к январю 2023 г.; -10% к декабрю 2023 г.);
- Средний чек по «Семейной ипотеке» вырос до 5,2 млн руб. (+9%; +3%);
- Средний чек по «Дальневосточной и арктической ипотеке» составил 5,3 млн руб. (+15%; +9%);
- Средний чек по «IT ипотеке» - самый высокий среди госпрограмм, вырос до 8,9 млн руб. (+3%; +3%).

Средневзвешенная процентная ставка по рыночным программам осталась на уровне прошлого месяца

Средневзвешенные ставки предложения топ-20 банков,
% годовых

Сегмент	2023 г.												2024
	31.01	28.02	31.03	30.04	31.05	30.06	31.07	31.08	30.09	31.10	30.11	31.12	31.01
Новостройки	11,1	11,1	11,0	11,0	11,0	10,9	11,0	13,6	14,3	14,5	16,3	17,3	17,3
Готовые квартиры	11,2	11,2	11,1	11,1	11,2	11,1	11,2	13,7	14,3	14,4	16,3	17,2	17,3
Готовые жилые дома	11,9	11,9	11,8	11,9	11,9	11,9	12,0	14,1	14,7	15,5	17,1	17,5	17,6
Рефинансирование	11,1	11,1	11,2	11,2	11,2	11,2	11,3	13,8	14,3	14,6	15,7	17,4	17,5
ИЖС*	11,5	11,3	11,3	11,6	11,6	11,6	11,7	13,8	14,3	14,7	16,4	17,6	17,5
«Льготная ипотека»	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,4	7,4	7,9	7,9	7,9	7,9	7,9
«Семейная ипотека»	5,7	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,5	5,4	5,9	5,9	5,9	5,9	6,0
Ключевая ставка Банка России	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	8,5	12,0	13,0	15,0	15,0	16,0	16,0

Средневзвешенные ставки предложения по рыночной ипотеке остались на уровне 17-18% в январе 2024 г. (без изменения к декабрю 2023 г.). 16 февраля, после заседания Центрального Банка, ключевую ставку оставили на уровне 16%.

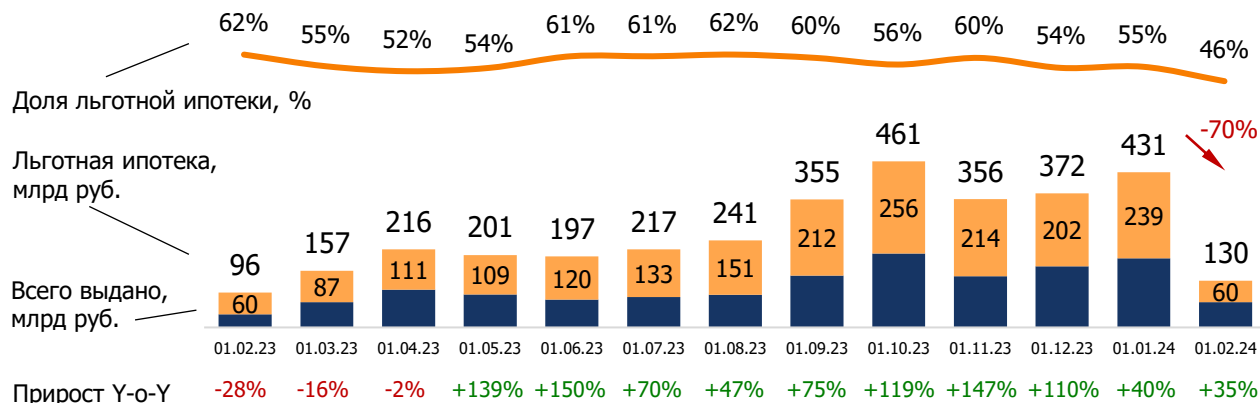
Средневзвешенные ставки в январе:

- новостройки 17,3% (без изменения к декабрю 2024 г.);
- готовые квартиры 17,3% (+0,1 п.п. к декабрю 2024 г.);
- готовые жилые дома 17,6% (+0,1 п.п. к декабрю 2024 г.);
- рефинансирование 17,5% (+0,1 п.п. к декабрю 2024 г.);
- ИЖС 17,5% (-0,1 п.п. к декабрю 2024 г.).

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

Доля объема «Льготной ипотеки» достигла минимального значения за год – 46%

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

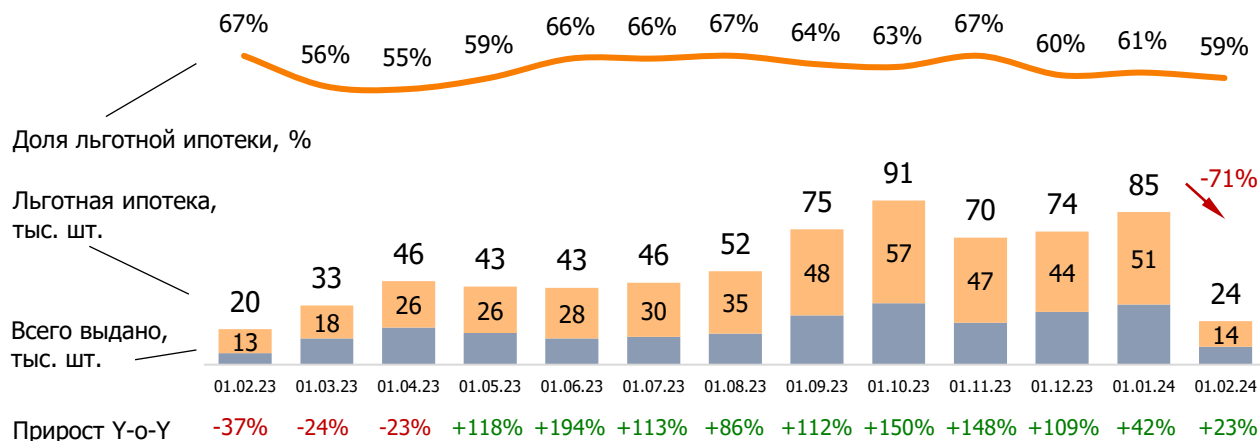


В январе 2024 г. банки выдали 24,1 тыс. кредитов на 130 млрд руб. по программам на новостройки (+23% и +35% к январю 2023 г.; -71% и -70% к декабрю 2023 г. соответственно).

Доля «Льготной ипотеки» в выданных ипотечных кредитах на новостройки составила 59% в количественном выражении (-8 п.п. к январю 2023 г.; -2 п.п. к декабрю 2023 г.) и 46% в денежном (-16 п.п.; -9 п.п.).

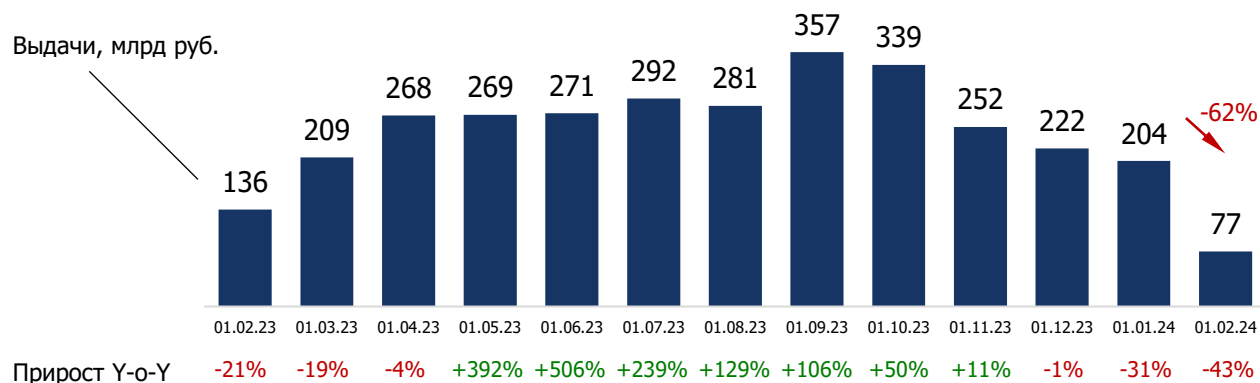
Причиной снижения объема выданной «Льготной ипотеки» в январе стало сокращение лимита по программе до 6 млн руб.

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



Объем выданных ипотечных кредитов на **вторичном рынке** снизился на **43%** за год

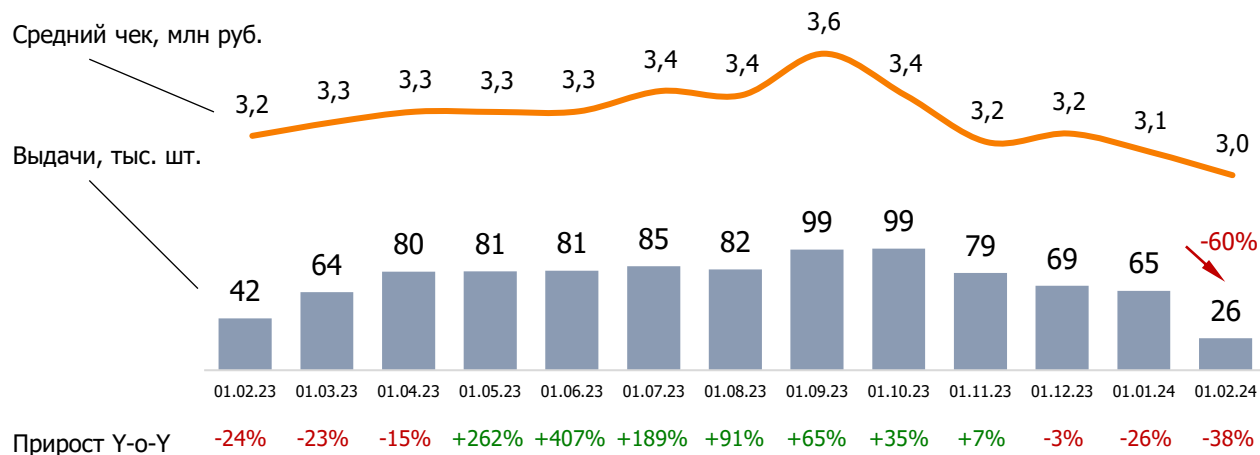
Динамика объема выданных ипотечных кредитов на вторичном рынке, млрд руб.



В январе 2024 г. по ипотеке на готовые квартиры выдано 26,1 тыс. кредитов на 76,9 млрд руб. (-38% и -43% к январю 2023 г.; -60% и -62% к декабрю 2023 г. соответственно).

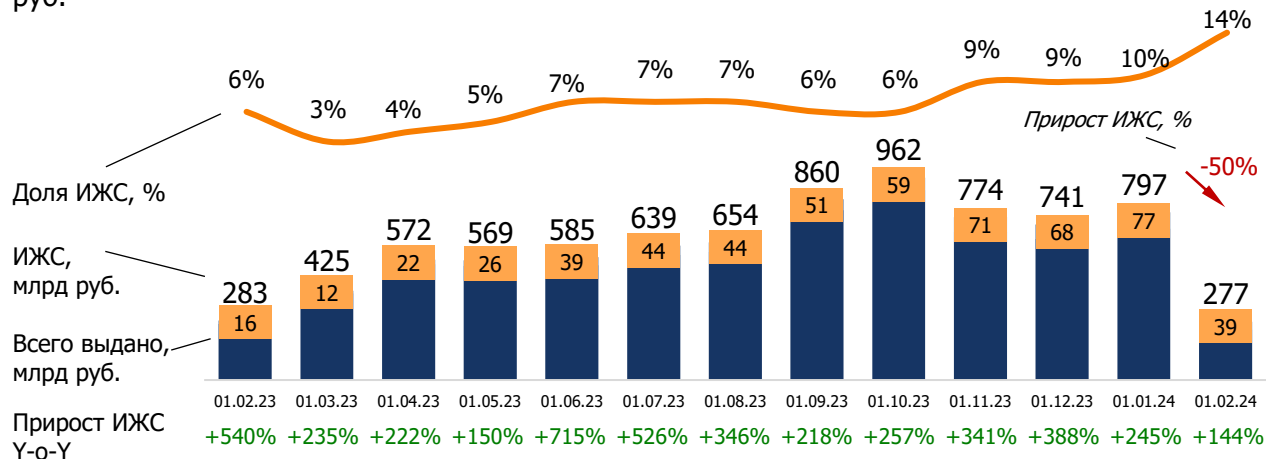
Снижение объема выдачи вызвано повышением рыночных ставок и практически отсутствием льготных программ, действующих на рынке готовых квартир.

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



Объем выдачи на ИЖС показал максимальный рост за год – 144%

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

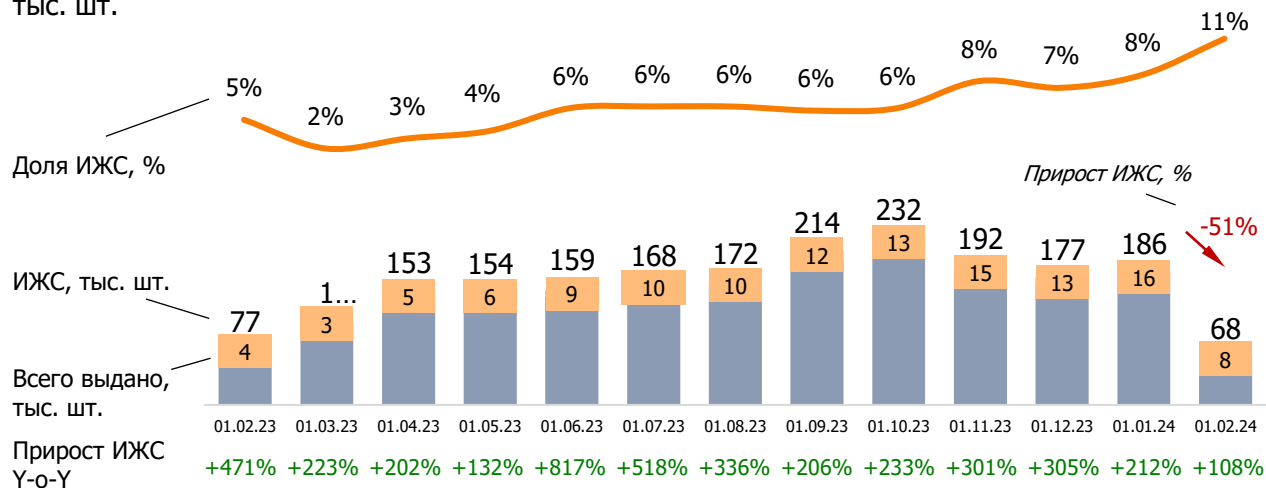


В январе 2024 г. банки выдали 7,7 тыс. кредитов на 38,6 млрд руб. по программам на ИЖС (+108% и +144% к январю 2023 г.; -51% и -50% к декабрю 2023 г. соответственно).

Доля ИЖС в общем количестве выданных кредитов составила 11% (+6 п.п.; +3 п.п.), в объеме выдачи - 14% (+8 п.п.; +4 п.п.).

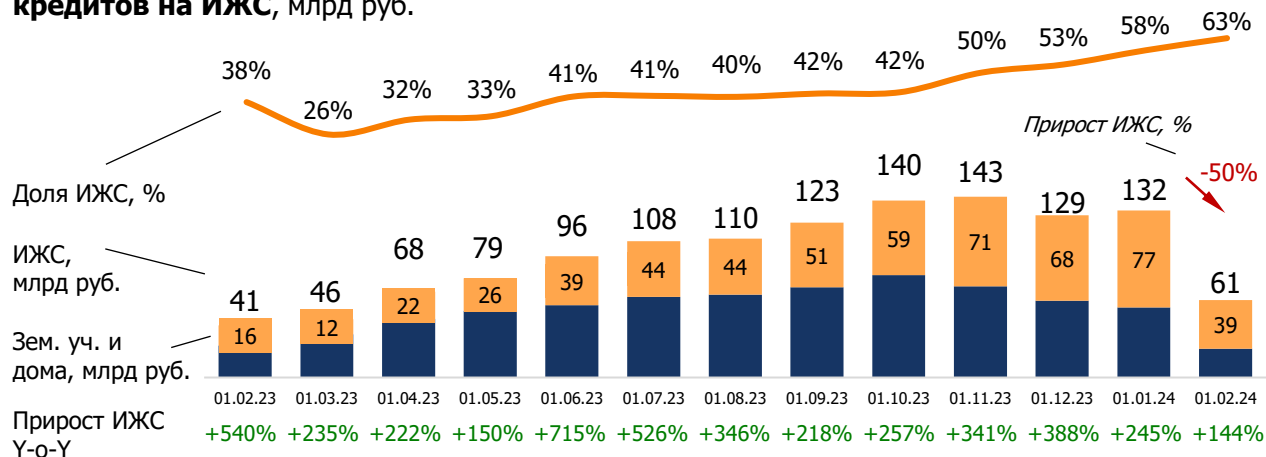
Рекордные выдачи и рост доли ИЖС обусловлены низкой базой прошлого года и распространением на данный сегмент ипотечных программ государственной поддержки.

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



Доля ИЖС в объеме выданных ипотечных кредитов в сегменте загородной недвижимости выросла за год до 63%

Динамика объема выданных ипотечных кредитов на земельные участки и дома и кредитов на ИЖС, млрд руб.

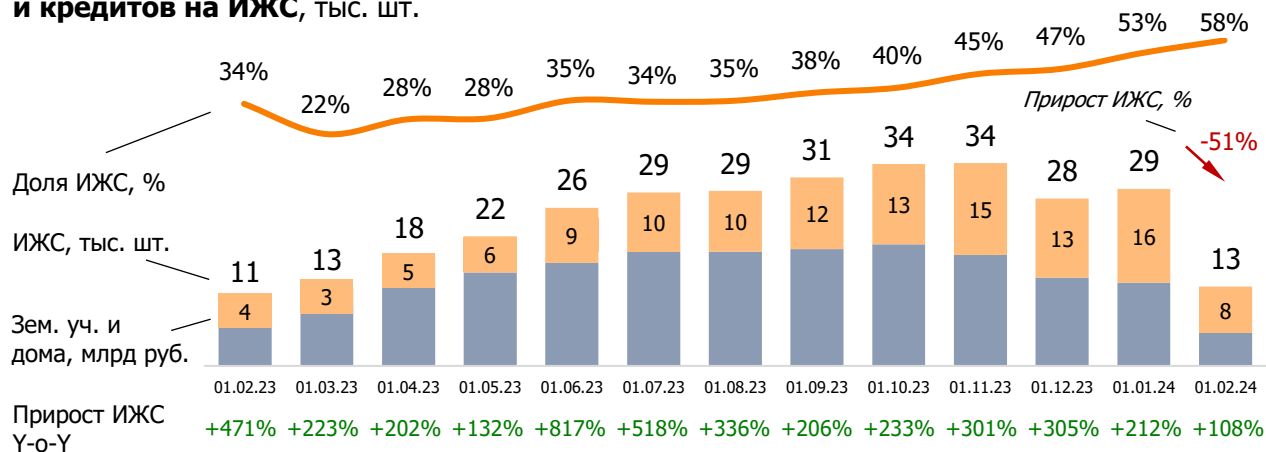


В январе 2024 г. банки выдали 13,2 тыс. кредитов на 61,4 млрд руб. по программам на земельные участки и готовые дома (+20% и +49% к январю 2023 г.; -55% и -54% к декабрю 2023 г. соответственно).

Доля ИЖС в количестве выданных кредитов на земельные участки и дома превысила половину выдач в сегменте – 58% (+24 п.п. к январю 2023 г.; +5 п.п. к декабрю 2023 г.), в объеме выдачи - 63% (+25 п.п.; +5 п.п.).

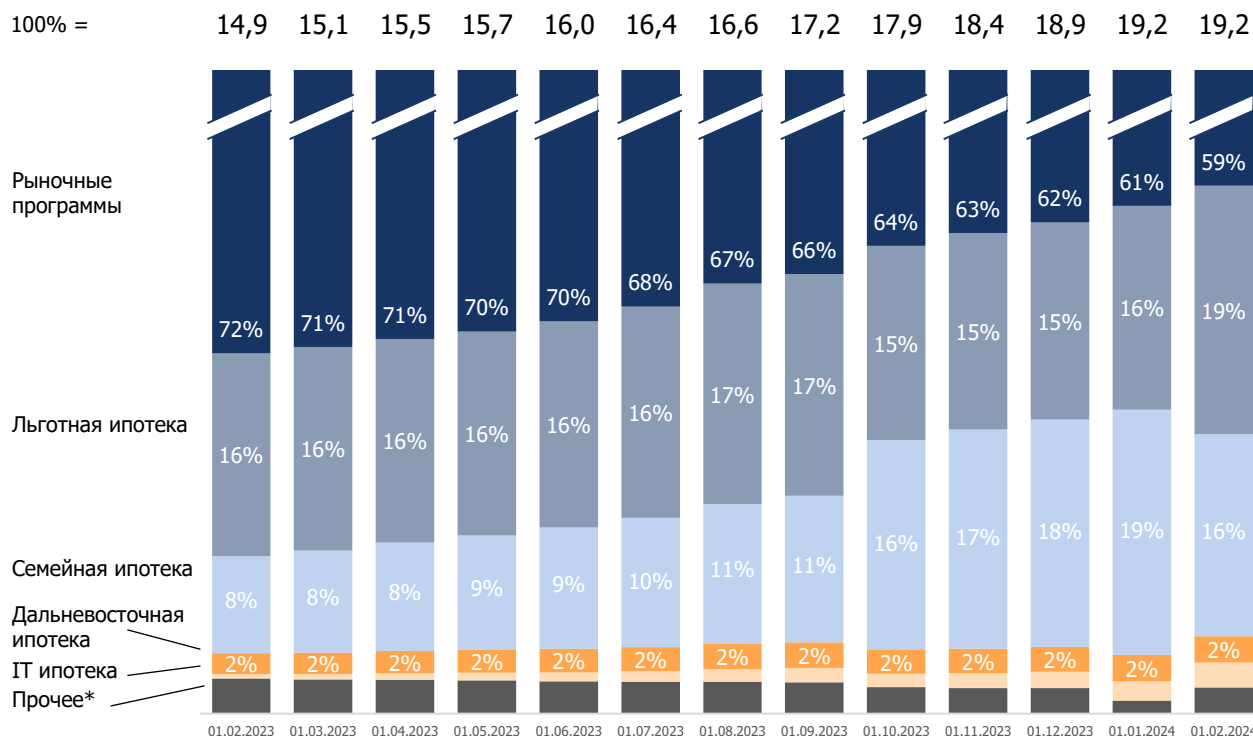
По отношению к январю 2023 года количество выданных кредитов на рынке ИЖС увеличилось на 108%, объем вырос на 144%.

Динамика количества выданных ипотечных кредитов на земельные участки и дома и кредитов на ИЖС, тыс. шт.



В структуре ипотечного портфеля доля госпрограмм увеличилась до 39% за год

Структура ипотечного портфеля по объему, %



На 01.02.2024 ипотечный портфель составил 19,2 трлн руб., что на 4,3 трлн руб. или на 29% больше показателя прошлого года.

В структуре ипотечного портфеля 41% занимает ипотека с господдержкой:

- Доля «Льготной ипотеки» составляет 19% (+3 п.п. к 01.02.2023 г.; +3 п.п. к 01.01.2024 г.);
- Доля «Семейной ипотеки» осталась на уровне 16% (+8 п.п. к 01.02.2023 г.; -3 п.п. к 01.01.2024 г.);
- Доля «Дальневосточной ипотеки» составляет 2% (без изменений);
- Доля «ИТ ипотеки» составляет 2% (+2 п.п. к 01.02.2023 г.; без изменения к 01.01.2024 г.).

*Прочее: сельская ипотека и военная ипотека

Источники: Frank RG, данные банков

Приложение 1

ТОП-20 банков по объему выдачи ипотечных кредитов в январе 2024 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	151,3	-67,6	44,2	-64,8	54,8
2	ВТБ	46,0	-67,5	9,2	-65,5	16,7
3	Банк ДОМ.РФ	19,6	-39,5	3,4	-38,5	7,1
4	Альфа-Банк	15,3	-71,2	2,3	-70,5	5,5
5	Совкомбанк	8,4	-32,0	2,6	-26,2	3,1
6	Промсвязьбанк	4,6	-43,5	1,3	-38,1	1,7
7	Россельхозбанк	4,5	-67,6	1,0	-66,8	1,6
8	АК Барс	3,2	+15,8	0,6	+10,8	1,2
9	Росбанк	3,2	-83,3	0,5	-81,8	1,2
10	ФК Открытие	2,9	-82,6	0,5	-80,6	1,1
11	Абсолют Банк	2,7	-13,5	0,5	-5,6	1,0
12	РНКБ	2,5	-	0,6	-	0,9
13	Банк Санкт-Петербург	2,2	-9,9	0,4	-18,4	0,8
14	Тинькофф Банк	2,1	-26,3	1,3	-23,2	0,8
15	Уралсиб	1,8	-58,6	0,4	-51,1	0,7
16	УБРиР	1,5	-17,2	0,4	-17,9	0,5
17	Газпромбанк	1,3	-45,6	0,3	-44,9	0,5
18	МКБ	1,3	-43,3	0,2	-2,0	0,5
19	Кубань кредит	0,7	-58,5	0,2	-51,8	0,2
20	Азиатско-Тихоокеанский Банк	0,6	-35,8	0,1	-40,4	0,2

Приложение 2

Структура выдачи ипотеки ТОП-20 банков в январе 2024 года в продуктовом разрезе*

№	Банк	Новостройки		Вторичный рынок		Рефинансирование		Строительство ИЖС		Земельные участки и дома		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, %	Δ м/м, п.п.	
1	Сбербанк	24,3	-15,3	48,0	+8,8	0,1	0,0	16,4	+4,8	9,9	+1,1	1,4
2	ВТБ	60,0	-1,8	33,8	+3,7	0,7	+2,0	0,0	0,0	4,7	-12,0	0,8
3	Банк ДОМ.РФ	75,6	+7,5	12,8	-2,1	1,2	-0,7	3,7	-2,0	3,4	-1,9	3,3
4	Совкомбанк	35,8	+12,1	6,9	-10,8	0,6	+0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	56,6
5	Альфа-Банк	60,4	-13,0	31,0	+8,8	1,2	+0,6	5,4	+2,8	1,9	+0,7	0,1
6	Тинькофф Банк	0,0	-0,1	2,0	-0,6	0,1	+0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	97,9
7	Промсвязьбанк	78,3	+4,3	19,7	-4,5	0,9	-0,5	0,0	0,0	1,0	+0,8	0,0
8	Россельхозбанк	4,2	-	5,4	-	0,0	-	0,0	-	90,5	-	0,0
9	Уралсиб	86,2	-41,8	13,3	+43,2	0,0	-0,7	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,6
10	АК Барс	64,3	+27,6	28,7	-18,8	1,1	0,0	0,0	0,0	5,6	-8,7	0,3
11	РНКБ	68,5	-	20,3	-	0,0	-	0,9	-	8,6	-	1,8
12	ФК Открытие	72,0	-2,6	25,7	+2,2	0,9	-0,1	0,0	0,0	0,9	+0,4	0,4
13	Абсолют Банк	95,4	+4,9	1,4	-2,8	0,2	0,0	0,0	0,0	1,9	-1,4	1,2
14	Росбанк	11,6	-27,0	18,3	-5,7	0,0	-1,8	41,1	+21,6	11,0	+5,6	18,0
15	Банк Санкт-Петербург	56,3	+28,5	30,7	-21,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	+0,1	12,8
16	УБРиР	81,6	+11,8	14,7	-8,3	0,0	-0,5	0,0	-0,5	2,5	-2,2	1,1
17	Газпромбанк	46,4	+15,5	33,0	-20,6	0,4	-0,8	2,2	+1,4	5,2	-2,4	12,7
18	МКБ	89,2	+6,3	10,3	-6,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5
19	Кубань кредит	64,7	+17,1	0,0	-2,8	0,0	0,0	8,8	+0,6	19,4	-16,3	7,1
20	Азиатско-Тихоокеанский Банк	75,7	-1,0	24,3	+1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

* Доли банков рассчитаны от общего количества выдач.

Источники: Frank RG, данные банков

Приложение 3

Ставки предложения по ипотеке ТОП-20 банков на 31.01.2024 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	17,20	+1,10	17,2	+1,10	16,70	+1,10	8,00	-	6,00	-
2	ВТБ	16,70	-	16,7	-	16,70	-	8,00	-	6,00	-
3	Банк ДОМ.РФ	15,60	-	15,6	-	17,30	-	8,00	-	6,00	-
4	Альфа-Банк	17,19	-	17,19	-	17,19	-	8,00	-	6,00	-
5	Совкомбанк	17,49	+0,50	17,49	+0,50	17,49	+0,50	7,99	-	5,99	-
6	Промсвязьбанк	16,40	-	17,1	-	17,00	-	8,00	-	6,00	-
7	АК Барс	16,60	-	16,6	-	16,40	-	8,00	-	6,00	-
8	Росбанк	17,50	-1,50	17,5	-1,50	17,50	-1,50	8,00	-	6,00	-
9	ФК Открытие	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	Абсолют Банк	19,39	-	19,39	-	20,05	-	7,59	-	5,74	-
11	РНКБ	16,90	-	16,9	-	17,00	-	8,00	-	6,00	-
12	Банк Санкт-Петербург	16,00	+0,51	16	+0,51	-	-	8,00	+0,10	6,00	+0,10
13	Тинькофф Банк	-	-	16,9	-	16,90	-	8,00	-	5,70	-
14	Уралсиб	17,19	-	17,19	-	17,19	+0,20	8,00	+0,01	6,00	+0,01
15	УБРиР	16,50	-	16,5	-	17,00	-	7,80	+0,30	5,80	+0,30
16	Газпромбанк	20,10	-	20,1	-	20,10	-	8,00	-	6,00	-
17	МКБ	16,30	-0,20	16,5	-	16,50	-	8,00	-	6,00	-
18	Кубань кредит	18,40	-	18,4	-	18,40	-	8,00	-	6,00	-
19	Азиатско-Тихоокеанский Банк	-	-	16,5	+0,80	17,00	+1,00	7,50	+0,30	-	-
20	БГ ТКБ	18,75	-	18,75	-	18,50	-	-	-	-	-

Место банка указано по объемам выдачи в январе 2024 года.

Источники: Frank RG, данные банков

Приложение 4

ТОП-20 банков по объему ипотечного портфеля на 01.02.2024 г.

№	Банк	Ипотечный портфель, млрд руб.	Прирост	
			к 01.02.2023	к 01.01.2024
1	Сбербанк	10 189,2	+34,6%	+0,4%
2	ВТБ	3 895,4	+27,6%	-0,3%
3	Альфа-Банк	815,1	+48,8%	+0,7%
4	Банк ДОМ.РФ	484,3	+54,5%	+3,2%
5	Газпромбанк	473,2	+10,3%	-0,9%
6	ФК Открытие	451,9	+24,9%	-1,3%
7	Россельхозбанк	412,1	+3,8%	0,0
8	Росбанк	411,8	+22,4%	-0,4%
9	Промсвязьбанк	349,9	+12,6%	+0,4%
10	Совкомбанк	264,4	+37,6%	+1,7%
11	МКБ	144,0	+7,7%	+0,2%
12	АК Барс	132,5	+1,9%	+1,0%
13	Уралсиб	131,5	+19,7%	+0,1%
14	Абсолют Банк	112,3	+1,9%	+0,8%
15	Банк Санкт-Петербург	112,1	+17,8%	+0,6%
16	Райффайзен Банк	108,0	-18,7%	-0,8%
17	РНКБ	92,5	+42,0%	+2,0%
18	Тинькофф Банк	81,2	+35,7%	+0,1%
19	БГ ТКБ	55,2	-3,5%	-0,8%
20	ЮниКредит Банк	50,1	-18,5%	-2,0%



FRANK RG

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

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

www.frankrg.com