

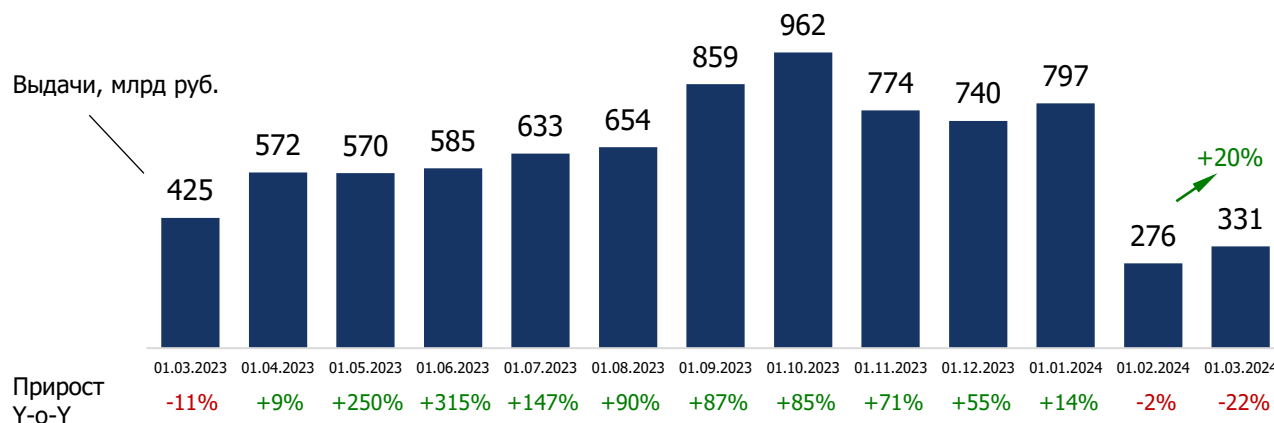
Итоги работы крупнейших ипотечных банков в феврале 2024 г.

Итоги февраля 2024 года

- В феврале объем выдачи ипотечных кредитов вырос: банки выдали 85 тыс. кредитов (+24% к январю 2024 г.; -25% к февралю 2023 г.) на 331 млрд руб. (+20%; -22% соответственно). Возобновление роста выдачи в феврале связано с сезонным снижением выдачи ипотечных кредитов в январе. По итогам февраля средний чек составил 3,9 млн руб. (-3% к январю 2024 г.; +4% к февралю 2023г.). Средний размер выдаваемого кредита второй месяц подряд показывает снижение.
- В структуре выданных ипотечных кредитов произошли изменения: доля первичного рынка составила 31% (-5 п.п. к январю 2024 г.; +3 п.п. к февралю 2023 г.), доля вторичного рынка – 44% (+6 п.п.; -11 п.п. соответственно). Доля готовых домов и ИЖС осталась на уровне 20% (без изменения; +9 п.п. соответственно).
- Средний чек в феврале по программам на новостройки вырос до 5,3 млн руб. (+1% к январю 2024 г.; +9% к февралю 2023 г.), по кредитам на готовое жилье средний чек составил 2,9 млн руб. (без изменения; -13%), по программам на готовые дома и ИЖС - 4,4 млн руб. (-4%; +19%). Максимальный средний чек в новостройках по госпрограмме «IT-ипотека» впервые достиг 9,4 млн руб. (+6%; +13%).
- В феврале по госпрограммам банки выдали 41 тыс. кредитов на 205 млрд руб. (+10% и +9% к январю 2024 г.; -6% и -2% к февралю 2023 г. соответственно). Доля программ с государственной поддержкой в общей выдаче составила 62% по объему (-6 п.п.; +13 п.п. соответственно) и 48% по количеству (-6 п.п.; +10 п.п.).
- Средневзвешенная процентная ставка по рыночным программам за месяц не изменилась. По «Льготной ипотеке» и «Семейной ипотеке» ставки достигли предельно установленного программами уровня - 8% и 6% соответственно.
- 22 марта на заседании ЦБ было принято решение оставить ключевую ставку на уровне 16%.
- На 1 марта 2024 года, по оценке Frank RG, объем ипотечного портфеля (с учетом секьюритизации) составил 19,3 трлн. рублей. Темп роста ипотечного портфеля в годовом выражении составил 27,8%.

Количество выданных ипотечных кредитов снизилось на 25% к февралю 2023 года

Динамика объема выданных ипотечных кредитов, млрд руб.

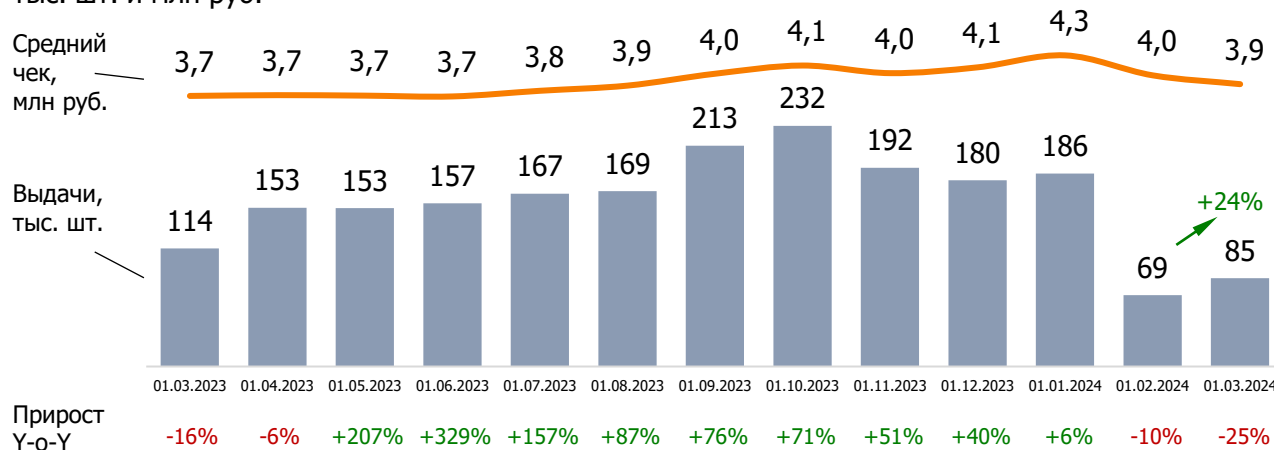


По итогам февраля 2024 года банки выдали 85,1 тыс. ипотечных кредитов на 331 млрд руб. (+24% и +20% к январю 2024 г. соответственно).

Рост выдачи ипотеки в феврале 2024 года по отношению к январю связан с сезонным замедлением выдачи в январе.

Количество выданных ипотечных кредитов по отношению к прошлому году снизилось на 25%, объем - на 22%. Годовое снижение связано с ужесточением ипотечных условий по льготной ипотеке, а также с высокой ставкой по рыночной ипотеке.

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

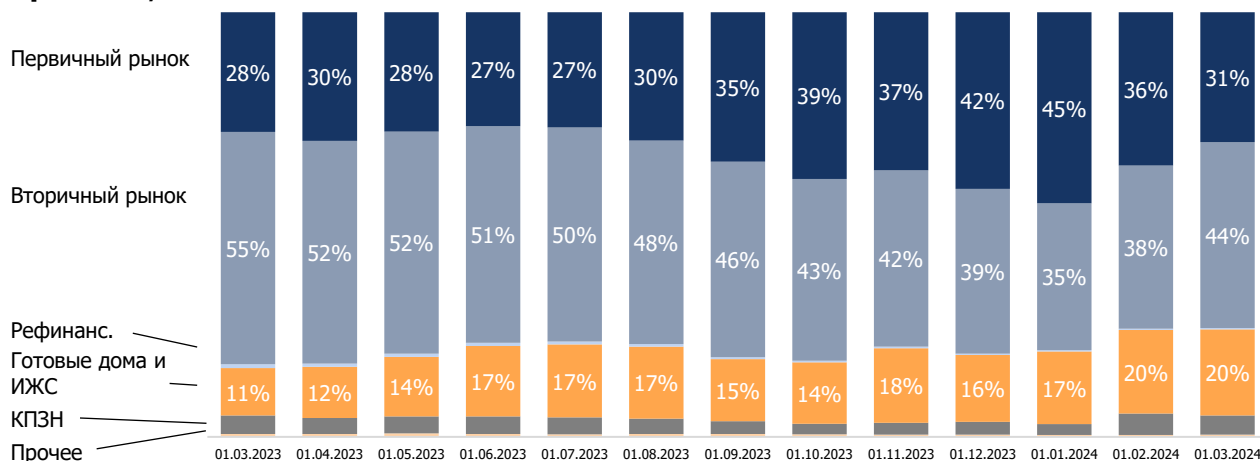


По итогам февраля средний чек составил 3,9 млн руб. (-3% к январю 2024 г.; +4% к февралю 2023г.). Средний размер выдаваемого кредита второй месяц показывает снижение.

За 2 месяца 2024 года выдано 153,9 тыс. кредитов на 607 млрд руб. (-19% и -14% к январю-февралю 2023 г.).

Доля новостроек в структуре выдачи снизилась до 31%

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

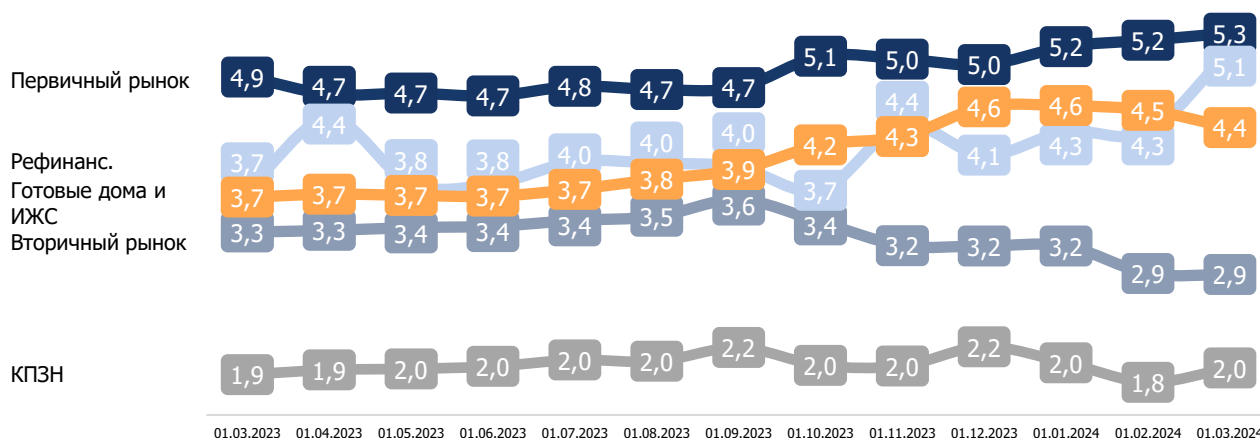


В структуре выданных ипотечных кредитов в феврале произошли изменения:

- Доля новостроек – 31% (-5 п.п. к январю 2024 г.; +3 п.п. к февралю 2023 г.);
- Доля готового жилья составила 44% (+6 п.п.; -11 п.п.);
- Доля рынка готовых домов и ИЖС осталась на уровне 20% (без изменения; +9 п.п.), доля ИЖС в общем количестве выданных кредитов составила 12% (+1 п.п.; +10 п.п. соответственно).

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

Динамика среднего чека по типам сделки, млн руб.

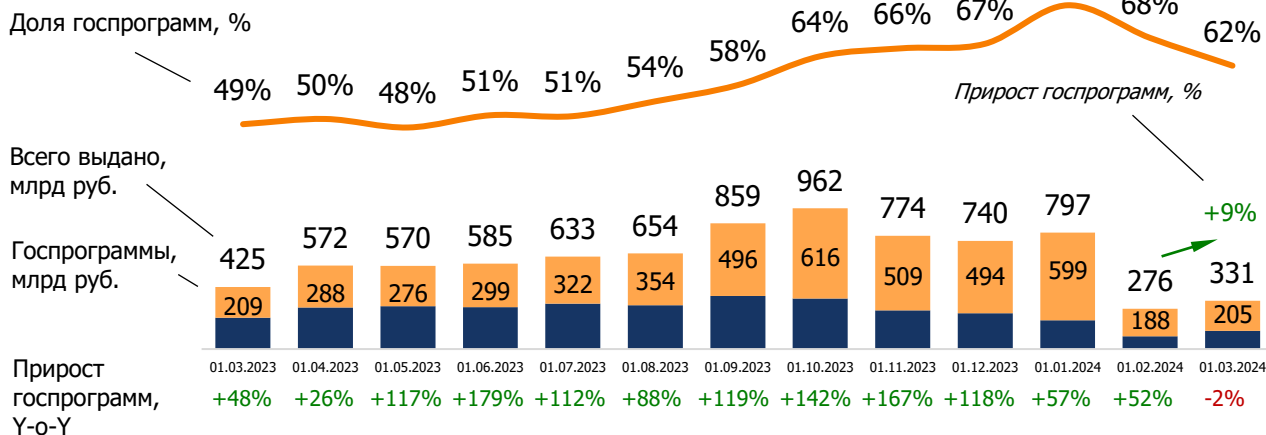


Динамика среднего чека в феврале:

- На рынке новостроек средний чек вырос до 5,3 млн руб. (+1% к январю 2024 г.; +9% к февралю 2023 г.);
- На рынке готовых квартир средний чек составил 2,9 млн руб. (без изменения; -13%);
- На рынке готовых домов и ИЖС средний чек равен 4,4 млн руб. (-4%; +19%);
- По рефинансированию средний чек составил 5,1 млн руб. (+19%; +37%);
- По кредитам под залог недвижимости средний чек вырос до 2 млн руб. (+8%; +4%).

Доля госпрограмм в общем количестве выдачи снизилась до 48%

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

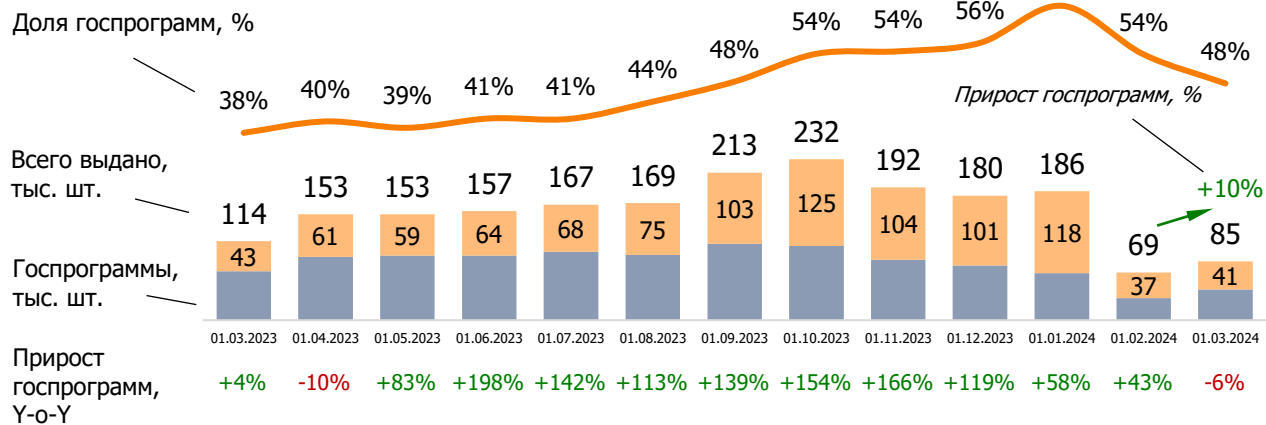


В феврале 2024 года по программам с государственной поддержкой было выдано 40,7 тыс. кредитов (+10% к январю 2024 г.; -6% к февралю 2023 г.) на 205 млрд руб. (+9%; -2%).

Доля господдержки в общей выдаче по количеству в феврале составила 48% (-6 п.п. к январю 2024 г.; +10 п.п. к февралю 2023 г.), а по объему – 62% (-6 п.п.; +13 п.п.).

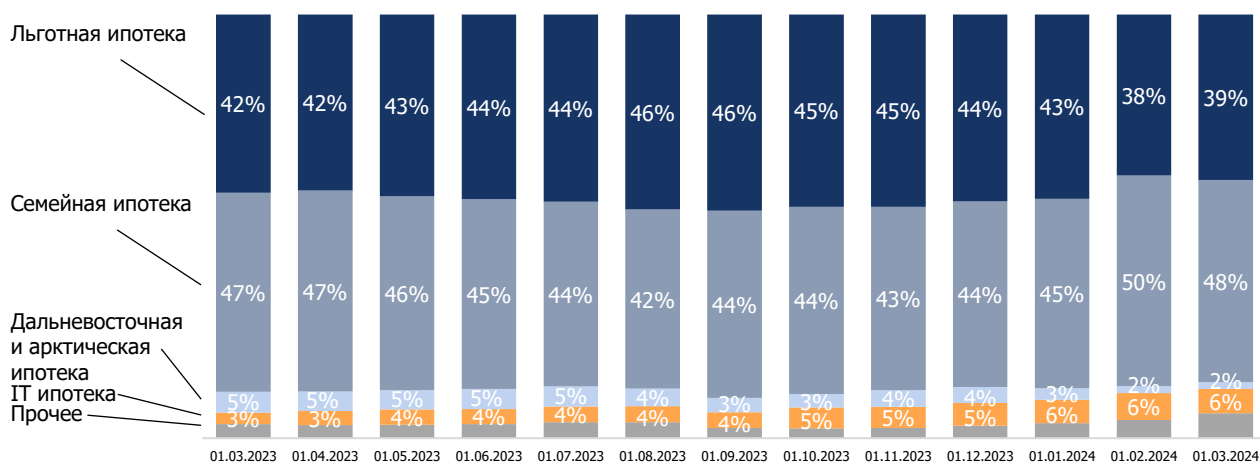
Снижение доли господдержки в январе-феврале 2024 года связано с ужесточением условий по льготным ипотечным кредитам, а также с вводимыми комиссиями для застройщиков, которые использовались при выдаче «Льготной ипотеки».

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

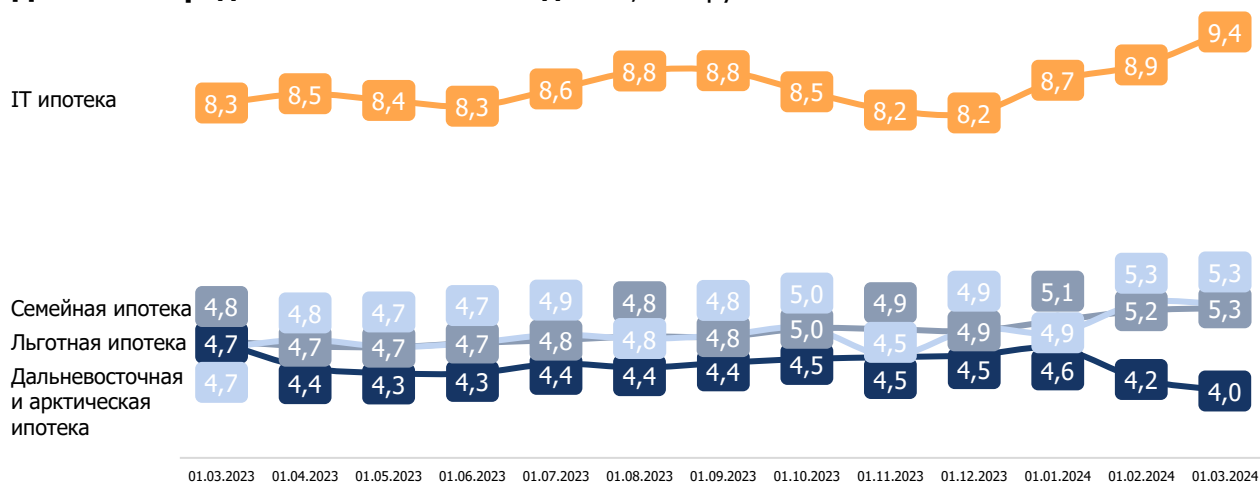


Средний чек по «IT ипотеке» достиг 9,4 млн рублей

Структура выданных ипотечных кредитов с господдержкой в общем количестве, %



Динамика среднего чека по типам сделки, млн руб.



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

- Доля «Льготной ипотеки» составила 39% (+1 п.п. к январю 2024 г.; -3 п.п. к февралю 2023 г.);
- Доля «Семейной ипотеки» снизилась до 48% (-2 п.п.; +1 п.п.);
- Доля «Дальневосточной и арктической ипотеки» составила 2% (без изменения; -3 п.п.);
- Доля «IT ипотеки» составляет 6% (без изменения; +3 п.п.).

Динамика среднего чека ипотечных кредитов с господдержкой:

- Средний чек по «Льготной ипотеке» снизился до 4 млн руб. (-4% к январю 2024 г.; -15% к февралю 2023 г.), что связано со снижением максимальной суммы по «Льготной ипотеке» до 6 млн руб. для всех регионов;
- Средний чек по «Семейной ипотеке» вырос до 5,3 млн руб. (+1%; +11%);
- Средний чек по «Дальневосточной и арктической ипотеке» составил 5,3 млн руб. (без изменения; +14%);
- Средний чек по «IT ипотеке» - самый высокий среди госпрограмм и составляет 9,4 млн руб. (+6%; +13%).

По «Льготной ипотеке» и «Семейной ипотеке» ставки достигли предельно установленного программами уровня - 8% и 6% соответственно

Средневзвешенные ставки предложения топ-20 банков,
% годовых

Сегмент	2023 г.											2024 г.	
	28.02	31.03	30.04	31.05	30.06	31.07	31.08	30.09	31.10	30.11	31.12	31.01	29.02
Новостройки	11,8	11,8	11,9	12,0	12,0	12,1	13,9	14,5	15,0	16,8	17,3	17,3	17,3
Готовые квартиры	11,4	11,3	11,4	11,6	11,5	11,6	13,8	14,3	15,0	16,8	17,2	17,3	17,3
Готовые жилые дома	12,0	11,9	11,9	11,9	11,9	12,0	14,1	14,7	15,4	17,1	17,5	17,6	17,5
Рефинансирование	11,5	11,6	11,6	11,7	11,7	11,8	13,9	14,4	15,0	17,1	17,4	17,5	17,6
ИЖС*	11,3	11,3	11,6	11,6	11,6	11,9	14,0	14,7	15,1	16,9	17,6	17,5	17,5
«Льготная ипотека»	7,6	7,6	7,5	7,6	7,6	7,6	7,5	7,8	7,9	7,9	7,9	7,9	8,0
«Семейная ипотека»	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,5	5,9	5,9	5,9	5,9	6,0	6,0
Ключевая ставка Банка России	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	8,5	12,0	13,0	15,0	15,0	16,0	16,0	16,0

Средневзвешенные ставки предложения по рыночной ипотеке остались на уровне 17-18% в феврале 2024 года (без изменения к январю 2024 г.). 22 марта, после заседания Центрального Банка, ключевую ставку оставили на уровне 16%.

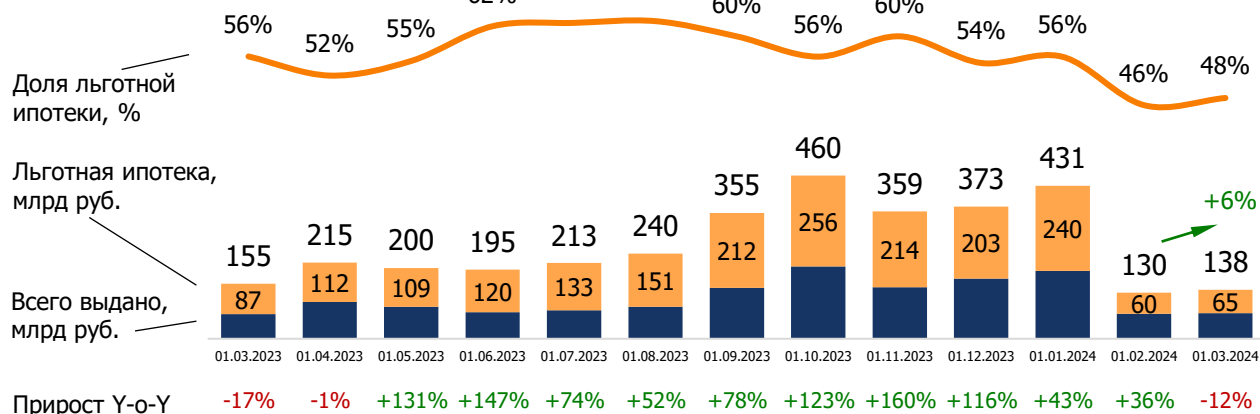
Средневзвешенные ставки в феврале:

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

По «Льготной ипотеке» и «Семейной ипотеке» ставки достигли предельно установленного программами уровня - 8% и 6% соответственно.

Количество кредитов на первичном рынке снизилось на 18% к февралю 2023 года

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

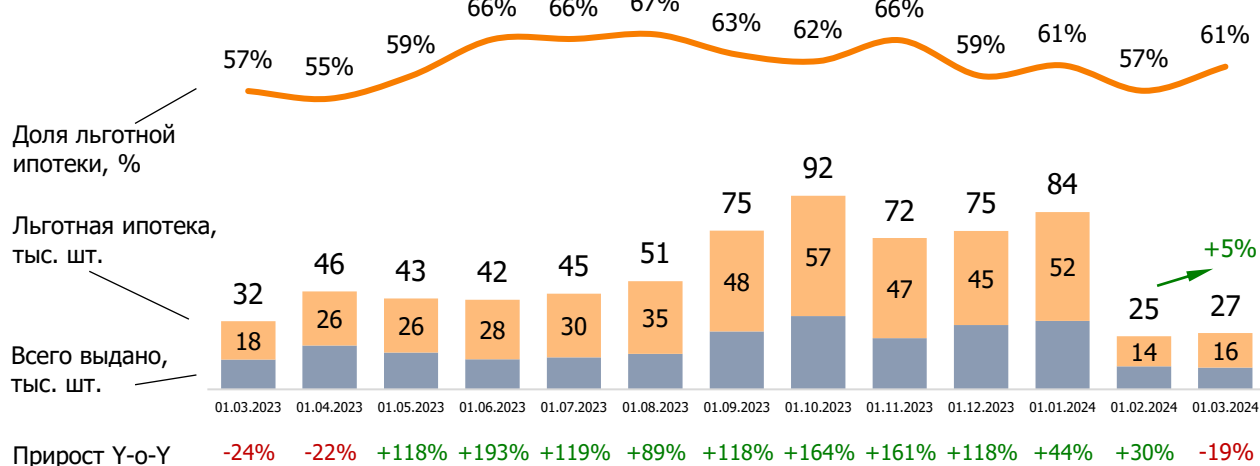


В феврале 2024 года банки выдали 26 тыс. кредитов на 137,5 млрд руб. по программам на новостройки (+5% и +6% к январю 2024 г.; -19% и -12% к февралю 2023 г. соответственно).

Доля «Льготной ипотеки» в выданных ипотечных кредитах на новостройки составила 61% в количественном выражении (+4 п.п. к январю 2024 г.; +4 п.п. к февралю 2023 г.) и 48% в денежном (+2 п.п.; -8 п.п.).

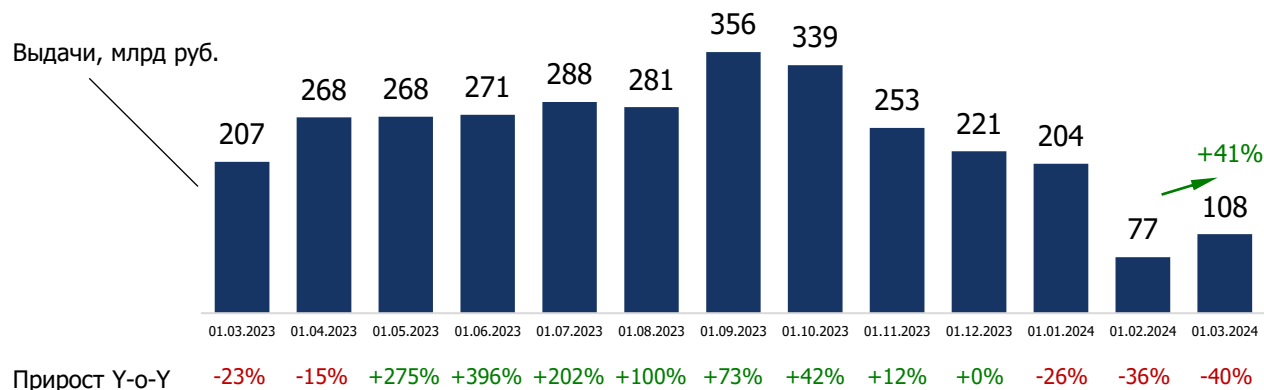
Причиной снижения объема выданной «Льготной ипотеки» в начале 2024 года стало ужесточение условий по программе в январе 2024 года: сокращение максимальной суммы ипотечного кредита до 6 млн руб. для всех регионов; повышение первоначального взноса до 30%.

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



Количество ипотечных кредитов на **вторичном рынке** снизилось на **48%** за год

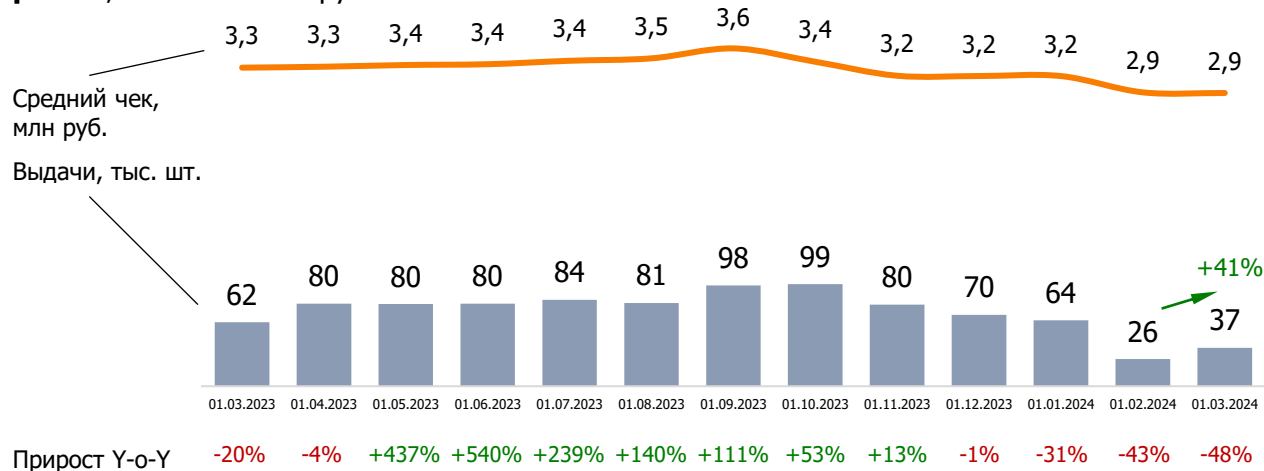
Динамика объема выданных ипотечных кредитов на вторичном рынке, млрд руб.



В феврале 2024 года по ипотеке на готовые квартиры выдано 37,3 тыс. кредитов на 107,8 млрд руб. (+41% и +41% к январю 2024 г.; -40% и -48% к февралю 2023 г. соответственно).

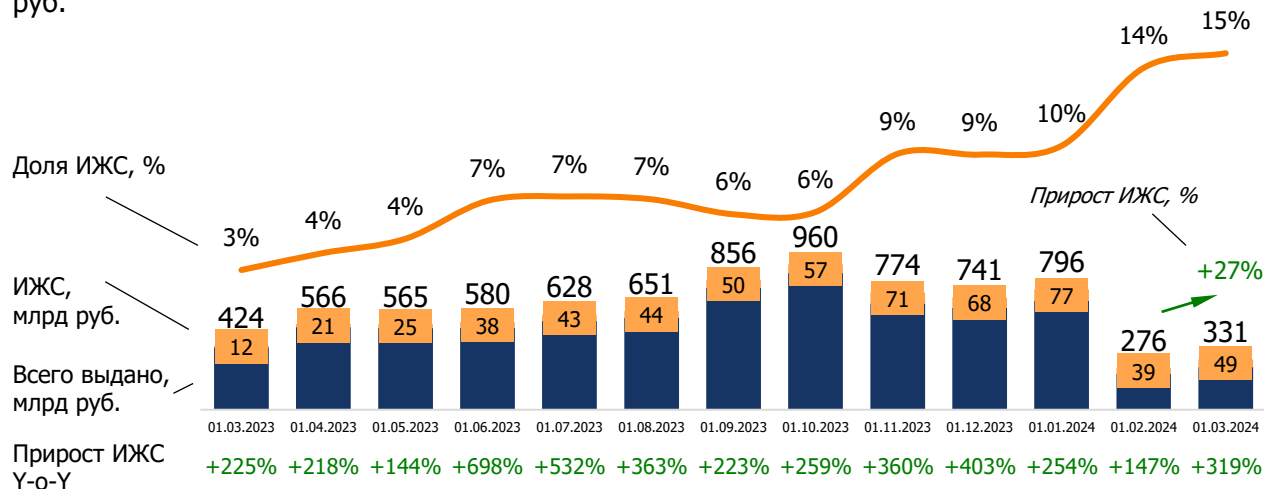
Снижение объема выдачи в начале 2024 года вызвано повышением рыночных ставок и практически отсутствием льготных программ, действующих на рынке готовых квартир.

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



Доля ИЖС в общем объеме выдачи достигла 15%

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

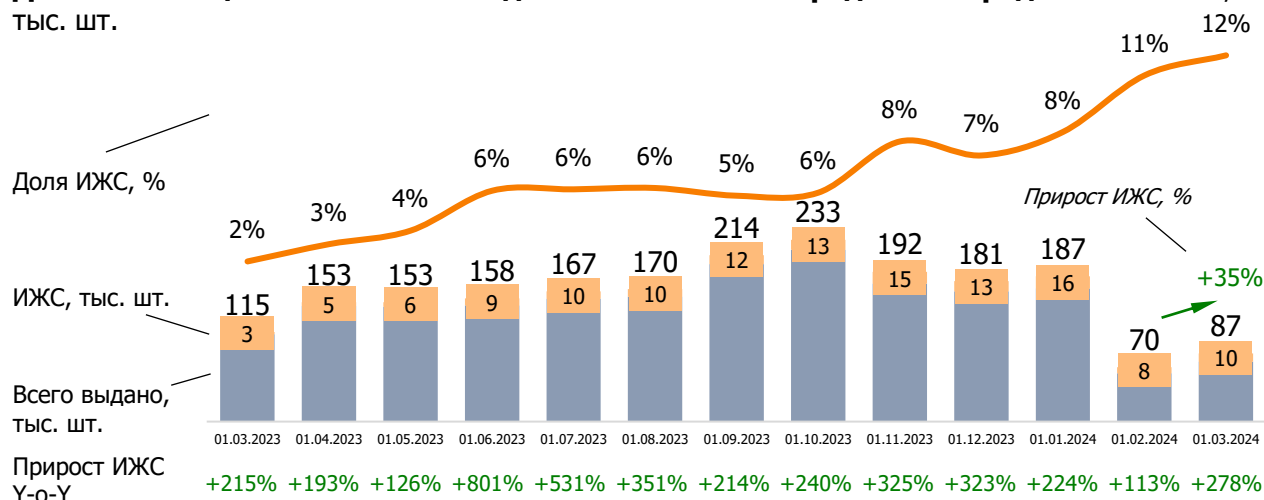


В феврале 2024 года банки выдали 10,4 тыс. кредитов на 49,1 млрд руб. по программам на ИЖС (+35% и +27% к январю 2024 г.; +278% и +318% к февралю 2023 г. соответственно).

Доля ИЖС в общем количестве выданных кредитов составила 12% (+1 п.п.; +10 п.п.), в объеме выдачи - 15% (+1 п.п.; +12 п.п.).

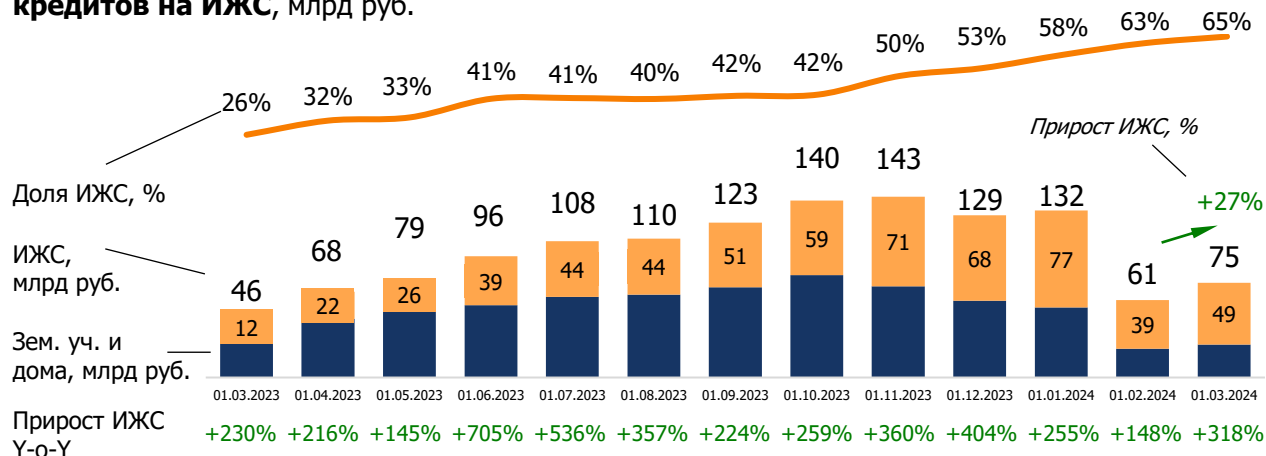
Рекордные выдачи и рост доли ИЖС обусловлены распространением на данный сегмент ипотечных программ государственной поддержки.

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



Доля ИЖС в объеме выданных ипотечных кредитов в сегменте загородной недвижимости достигла 65%

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

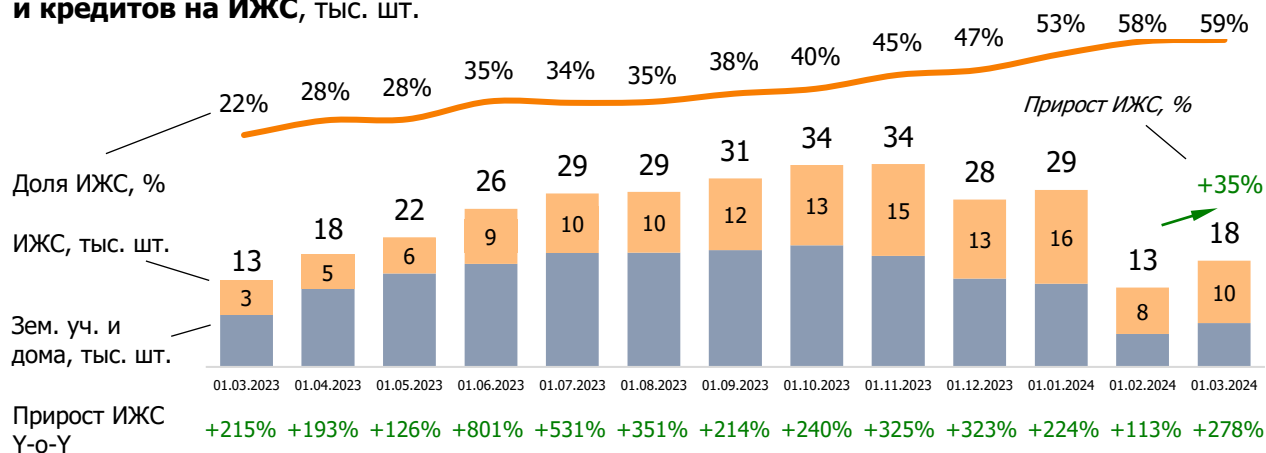


В феврале 2024 года банки выдали 17,7 тыс. кредитов на 75 млрд руб. по программам на земельные участки и готовые дома (+28% и +22% к январю 2024 г.; +38% и +61% к февралю 2023 г. соответственно).

Доля ИЖС в количестве выданных кредитов на земельные участки и дома превысила половину выдач в сегменте – 59% (+1 п.п. к январю 2024 г.; +37 п.п. к февралю 2023 г.), в объеме выдачи - 65% (+2 п.п.; +39 п.п.).

По отношению к февралю 2023 года количество выданных кредитов на рынке ИЖС увеличилось на 278%, объем вырос на 318%.

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



Приложение 1

ТОП-20 банков по объему выдачи ипотечных кредитов в феврале 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	153,3	+1,4	50,4	+14,1	46,3
2	ВТБ	44,3	-3,8	10,0	+8,4	13,4
3	Банк ДОМ.РФ	40,8	+107,9	7,0	+102,4	12,3
4	Альфа-Банк	18,8	+23,1	2,5	+12,6	5,7
5	Совкомбанк	16,7	+98,7	4,2	+58,7	5,1
6	Промсвязьбанк	13,9	+204,3	3,4	+165,9	4,2
7	Россельхозбанк	7,6	+67,5	1,6	+60,7	2,3
8	Росбанк	6,3	+96,1	1,0	+111,6	1,9
9	АК Барс	4,5	+38,6	0,9	+47,0	1,4
10	Уралсиб	3,7	+105,6	0,7	+106,9	1,1
11	РНКБ	2,9	+12,3	0,7	+17,0	0,9
12	Тинькофф Банк	2,6	+23,6	1,6	+19,3	0,8
13	УБРиР	2,6	+79,8	0,6	+75,4	0,8
14	Абсолют Банк	2,5	-6,5	0,5	+3,7	0,8
15	МКБ	2,2	+71,7	0,3	+68,7	0,7
16	Банк Санкт-Петербург	2,0	-12,2	0,4	+12,3	0,6
17	Газпромбанк	2,0	+49,6	0,4	+62,9	0,6
18	Азиатско-Тихоокеанский Банк	1,8	+195,8	0,3	+188,7	0,6
19	ФК Открытие	1,3	-54,3	0,2	-55,2	0,4
20	Кубань кредит	1,3	+93,2	0,3	+98,2	0,4

Приложение 2

Структура выдачи ипотеки ТОП-20 банков в феврале 2024 года в продуктовом 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	14,7	-9,6	55,1	+7,2	0,1	0,0	19,3	+2,9	10,8
2	ВТБ	32,5	-27,5	59,2	+25,4	1,0	+0,3	0,0	0,0	7,2
3	Банк ДОМ.РФ	78,6	+3,0	14,6	+1,8	0,9	-0,4	1,1	-2,6	4,8
4	Совкомбанк	55,1	+19,3	8,6	+1,7	0,3	-0,3	0,0	0,0	35,9
5	Промсвязьбанк	82,9	+4,6	16,7	-3,0	0,1	-0,8	0,0	0,0	0,2
6	Альфа-Банк	48,2	-12,2	41,1	+10,0	1,6	+0,4	7,2	+1,8	2,0
7	Россельхозбанк	11,1	+6,9	4,6	-0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	84,4
8	Тинькофф Банк	0,1	+0,1	3,9	+1,8	0,3	+0,2	0,0	0,0	95,8
9	Росбанк	8,4	-3,2	29,5	+11,3	0,4	+0,4	40,8	-0,3	20,9
10	АК Барс	59,7	-4,6	32,3	+3,6	0,2	-0,9	0,0	0,0	7,8
11	Уралсиб	93,7	+7,5	5,7	-7,5	0,1	+0,1	0,0	0,0	0,4
12	РНКБ	60,2	-9,2	22,8	+3,5	0,3	+0,3	0,8	-0,1	15,9
13	УБРИР	82,1	+0,5	15,5	+0,8	0,0	0,0	0,2	+0,2	2,3
14	Абсолют Банк	93,1	-2,3	2,6	+1,3	0,4	+0,2	0,0	0,0	3,9
15	Банк Санкт-Петербург	47,6	-8,7	32,6	+1,9	0,0	0,0	0,0	0,0	19,8
16	Газпромбанк	45,3	-1,2	39,3	+6,4	0,7	+0,3	0,9	-1,3	13,8
17	Кубань кредит	66,8	+2,1	2,4	+2,4	0,0	0,0	4,5	-4,4	26,4
18	Азиатско-Тихоокеанский Банк	82,5	+6,9	17,2	-7,2	0,0	0,0	0,3	+0,3	0,0
19	МКБ	75,1	-14,2	24,9	+14,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
20	ФК Открытие	74,8	+2,8	24,0	-1,8	0,0	-0,9	0,0	0,0	1,2

* Доли банков рассчитаны от общего количества выдач.

Источники: Frank RG, данные банков

Приложение 3

Ставки предложения по ипотеке ТОП-20 банков на 29.02.2024 г.

№	Банк	Новостройки		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	17,2	-	17,2	-	16,7	-	8,0	-	6,0	-
2	ВТБ	16,7	-	16,7	-	16,7	-	8,0	-	6,0	-
3	Банк ДОМ.РФ	15,6	-	15,6	-	17,3	-	8,0	-	6,0	-
4	Альфа-Банк	16,2	-0,99	16,2	-0,99	17,2	+0,01	8,0	-	6,0	-
5	Совкомбанк	17,5	+0,01	17,5	+0,01	17,5	+0,01	8,0	+0,01	6,0	+0,01
6	Промсвязьбанк	16,4	-	17,1	-	17,0	-	8,0	-	6,0	-
7	Россельхозбанк	0,0	-	0,0	-	0,0	-	8,0	-	6,0	-
8	Росбанк	17,5	-	17,5	-	17,5	-	8,0	-	6,0	-
9	АК Барс	16,6	-	16,6	-	16,4	-	8,0	-	0,0	-6,00
10	Уралсиб	17,2	+0,01	17,2	+0,01	17,2	+0,01	8,0	-	6,0	-
11	РНКБ	16,9	-	16,9	-	17,0	-	8,0	-	6,0	-
12	Тинькофф Банк	16,7	+16,70	16,9	-	16,9	-	8,0	-	5,7	-
13	УБРИР	17,0	+0,50	17,0	+0,50	17,5	+0,50	8,0	+0,20	0,0	-5,80
14	Абсолют Банк	19,4	+0,01	19,4	+0,01	20,1	+0,05	7,6	+0,01	5,7	-0,04
15	МКБ	16,3	-	16,5	-	16,5	-	0,0	-8,00	0,0	-6,00
16	Банк Санкт-Петербург	16,0	-	16,0	-	0,0	-	8,0	-	6,0	-
17	Газпромбанк	20,1	-	20,1	-	20,1	-	8,0	-	6,0	-
18	Азиатско-Тихоокеанский Банк	0,0	-	17,0	+0,50	17,0	-	7,5	-	5,8	+5,80
19	ФК Открытие	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-
20	Кубань кредит	18,4	-	18,4	-	18,4	-	8,0	-	6,0	-

Место банка указано по объемам выдачи в феврале 2024 года.

Источники: Frank RG, данные банков

Приложение 4

ТОП-20 банков по объему ипотечного портфеля на 01.03.2024 г.

№	Банк	Ипотечный портфель, млрд руб.	Прирост		
			к 01.03.2023	к 01.04.2023	к 01.02.2024
1	Сбербанк	10 182,6	+32,1%	+28,9%	-0,1%
2	ВТБ	3 907,3	+26,8%	+24,9%	+0,3%
3	Альфа-Банк	824,3	+46,9%	+43,2%	+1,1%
4	Банк ДОМ.РФ	520,8	+60,4%	+53,7%	+7,5%
5	Газпромбанк	469,7	+9,1%	+7,6%	-0,7%
6	ФК Открытие	448,1	+21,7%	+20,1%	-0,8%
7	Россельхозбанк	415,4	+5,0%	+5,3%	+0,8%
8	Росбанк	413,4	+21,9%	+20,5%	+0,4%
9	Промсвязьбанк	374,1	+20,2%	+19,5%	+6,9%
10	Совкомбанк	276,8	+41,8%	+38,3%	+4,7%
11	МКБ	145,1	+6,9%	+5,4%	+0,7%
12	АК Барс	135,3	+4,1%	+4,0%	+2,1%
13	Уралсиб	133,7	+20,6%	+20,1%	+1,6%
14	Абсолют Банк	112,9	+2,8%	+2,8%	+0,6%
15	Банк Санкт-Петербург	112,6	+16,2%	+9,6%	+0,5%
16	Райффайзен Банк	107,4	-17,4%	-15,5%	-0,7%
17	РНКБ	94,1	+41,8%	+38,4%	+1,6%
18	Тинькофф Банк	81,3	+32,2%	+23,1%	+0,1%
19	БГ ТКБ	55,0	-3,4%	-2,5%	-0,3%
20	ЮниКредит Банк	49,9	-17,6%	-16,0%	-0,4%



FRANK RG

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

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

www.frankrg.com