

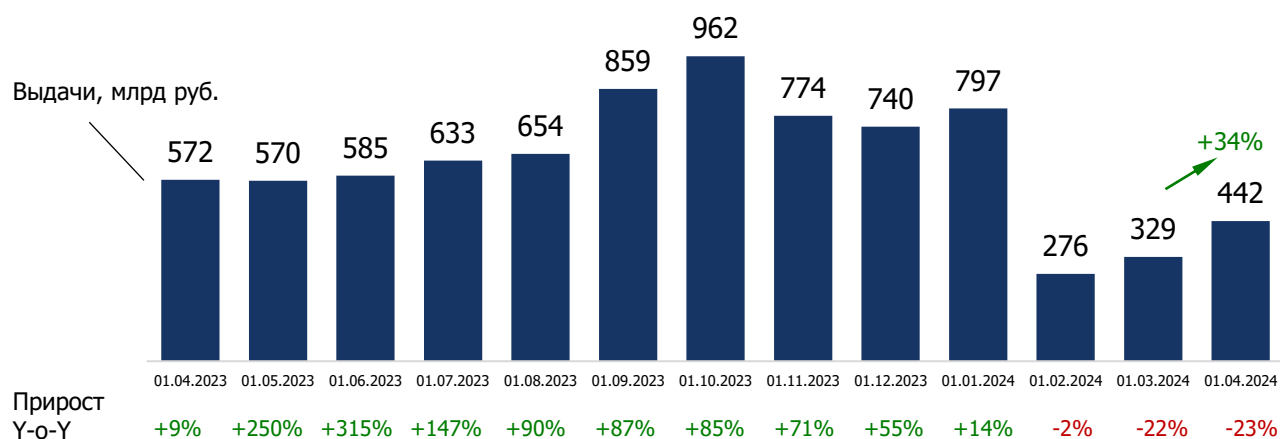
Итоги работы крупнейших ипотечных банков в марте 2024 г.

Итоги марта 2024 года

- В марте объем выданных ипотечных кредитов составил 102 тыс. кредитов (+21% к февралю 2024 г.; -33% к марту 2023 г.) на 442 млрд руб. (+34%; -23% соответственно). Рост выдачи в марте к февралю связан с отменой крупными банками комиссий для застройщиков по льготным программам. Годовое снижение связано с мерами Центрального банка по «охлаждению» рынка ипотеки, а также с высокой ставкой по рыночным программам. Средний размер выдаваемого кредита, после снижения два месяца подряд, показал рост, и в марте 2024 года составил 4,3 млн руб. (+11% к февралю 2024).
- В структуре выданных ипотечных кредитов произошли изменения: доля первичного рынка за месяц увеличилась на 8 п.п. до 39%, доля вторичного рынка снизилась до 38% (-6 п.п. к февралю 2024 г.; -14 п.п. к марту 2023 г.). Доля готовых домов и ИЖС снизилась составила 19%.
- Средний чек в марте по программам на новостройки вырос до 5,5 млн руб. (+4% к февралю 2024 г.; +18% к марту 2023 г.), по кредитам на готовое жилье средний чек составил 3,2 млн руб. (+10%; -4%), по программам на готовые дома и ИЖС - 4,5 млн руб. (+4%; +23%). Максимальный средний чек в новостройках по госпрограмме «ИТ-ипотека» впервые достиг 9,7 млн руб. (+3%; +14%).
- В марте 2024 года по программам с государственной поддержкой выдано 61 тыс. кредитов (+51% к февралю 2024 г.; -1% к марту 2023 г.) на 323 млрд руб. (+58%; +12%). Рост выдачи по госпрограммам связан с отменой требований по субсидированию льготных ипотечных программ со стороны застройщиков. Доля программ с государственной поддержкой в общей выдаче составила 73% по объему (+11 п.п.; +23 п.п.) и 59% по количеству (+11 п.п.; +19 п.п.).
- Средневзвешенная процентная ставка по рыночным программам за месяц не изменилась. По «Льготной ипотеке» и «Семейной ипотеке» ставки остались на предельно установленном программами уровне - 8% и 6% соответственно.
- 26 апреля на заседании ЦБ было принято решение сохранить ключевую ставку на уровне 16%.
- На 1 апреля 2024 года, по оценке Frank RG, объем ипотечного портфеля (с учетом секьюритизации) составил 19,5 трлн. рублей. Темп роста ипотечного портфеля в годовом выражении составил 26,5%.

Объем выдачи ипотеки в 2024 году снижается третий месяц подряд

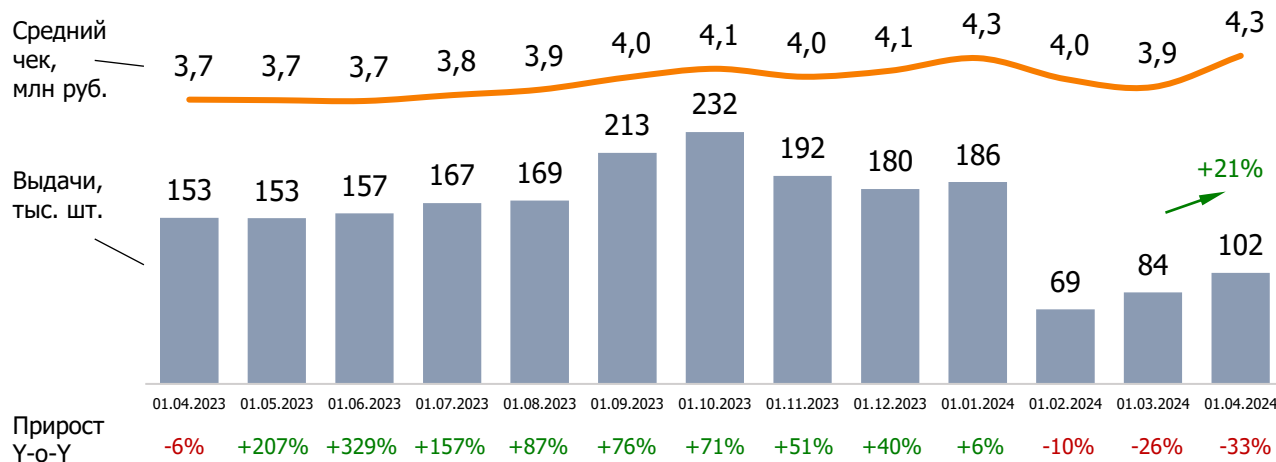
Динамика объема выданных ипотечных кредитов, млрд руб.



В марте 2024 года банки выдали 102,3 тыс. ипотечных кредитов (+21% к февралю 2024 г.; -33% к марту 2023 г.) на 441,8 млрд руб. (+34%; -23%).

Рост объема и количества выданных ипотечных кредитов в марте 2024 года по отношению к февралю связан с отменой крупными банками комиссий для застройщиков по льготным программам. Отмена требований по субсидированию льготных ипотечных программ повлекла за собой увеличение спроса на программы с господдержкой.

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



Количество выданных ипотечных кредитов по отношению к прошлому году снизилось на 33%, объем - на 23%.

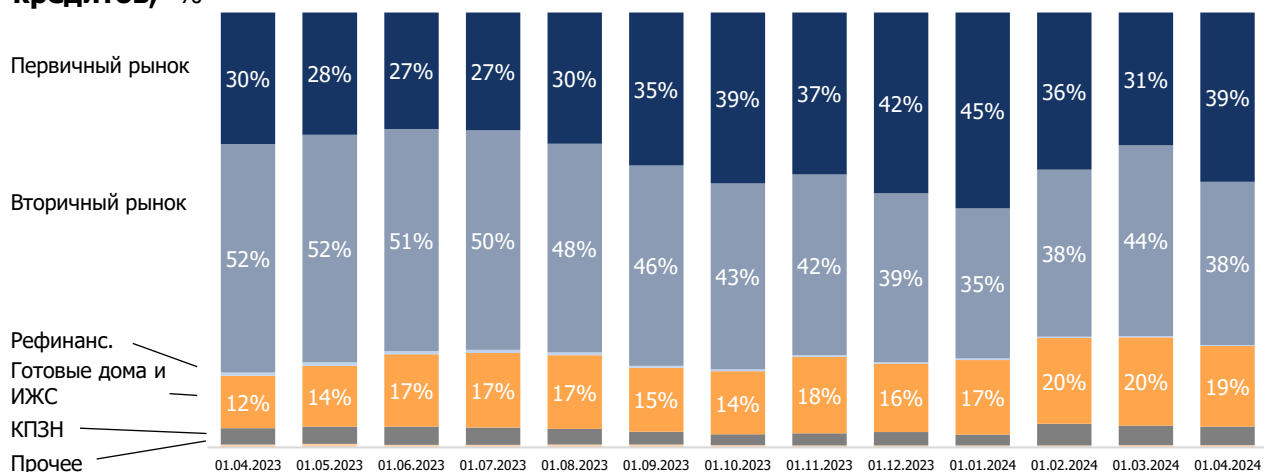
Годовое снижение связано с ужесточением ипотечных условий по льготной ипотеке, а также с высокой ставкой по рыночной ипотеке.

По итогам марта средний чек составил 4,3 млн руб. (+11% к февралю 2024 г.; +16% к марту 2023 г.).

Всего за 1 квартал 2024 года выдано 255,4 тыс. кредитов на 1 трлн руб. (-26% и -18% к 1 кварталу 2023 г.).

Доля новостроек в структуре выдачи ипотеки в марте выросла до 39%

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

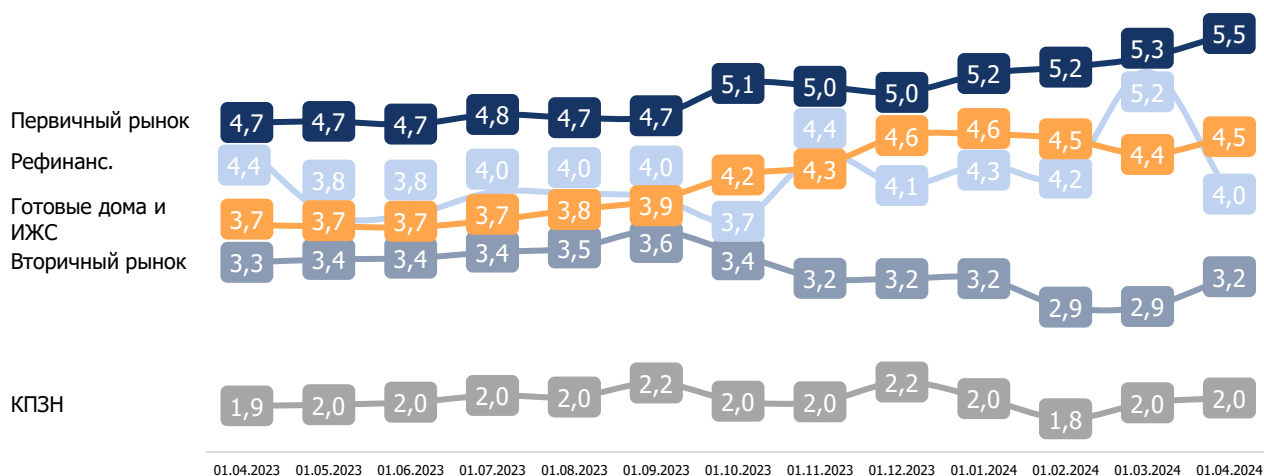


В структуре выданных ипотечных кредитов в марте произошли изменения:

- Доля новостроек составила 39% (+8 п.п. к февралю 2024 г.; +9 п.п. к марту 2023 г.);
- Доля готового жилья снизилась до 38% (-6 п.п.; -14 п.п.);
- Доля рынка готовых домов и ИЖС немного сократилась до 19% (-1 п.п.; +7 п.п.), доля ИЖС в общем количестве выданных кредитов составила 11% (-1 п.п.; +8 п.п. соответственно).

Причиной резкого роста доли ипотечных кредитов на новостройки в марте стала **отмена комиссий для застройщиков** по льготным программам крупнейшими банками.

Динамика среднего чека по типам сделки, млн руб.

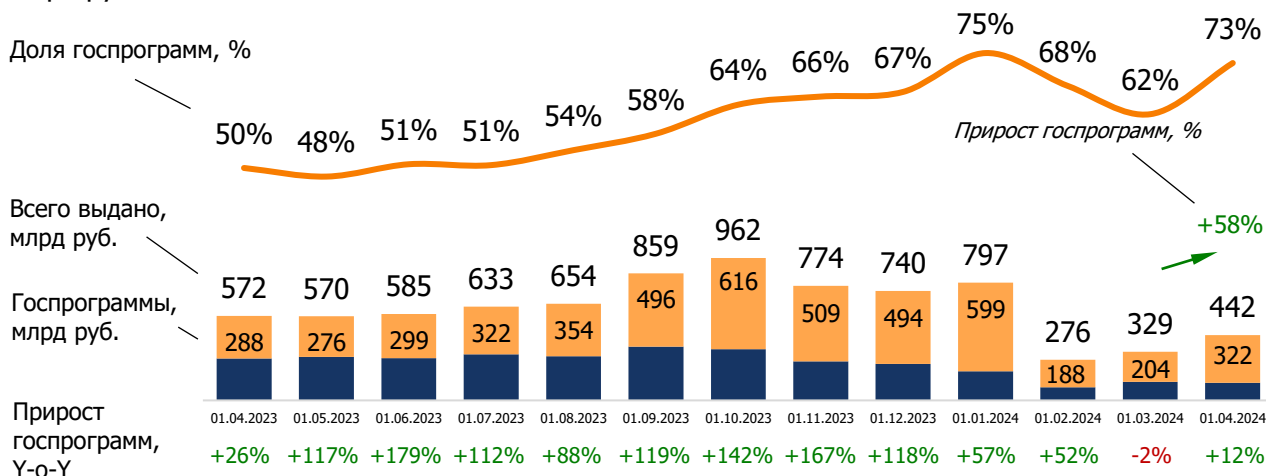


Динамика среднего чека в марте:

- На рынке новостроек средний чек вырос до 5,5 млн руб. (+4% к февралю 2024 г.; +18% к марту 2023 г.);
- На рынке готовых квартир средний чек составил 3,2 млн руб. (+10%; -4%);
- На рынке готовых домов и ИЖС средний чек вырос до 4,5 млн руб. (+4%; +23%);
- По рефинансированию средний чек снизился до 4,0 млн руб. (-23%; -10%);
- По кредитам под залог недвижимости средний чек составил 2 млн руб. (+2%; +4%).

Доля госпрограмм в общем объеме выдачи выросла до 73%

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



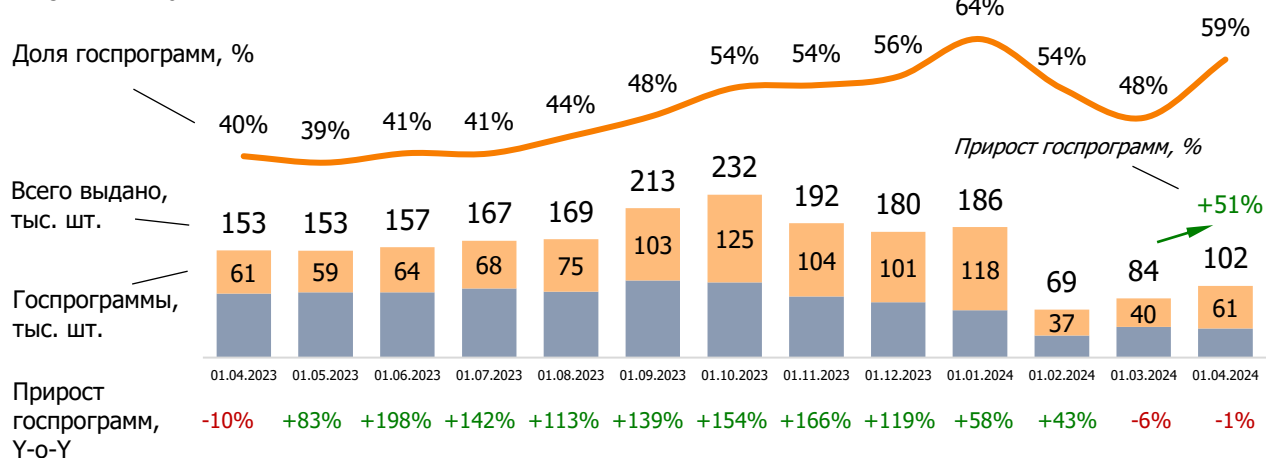
В марте 2024 года по программам с государственной поддержкой было выдано 60,8 тыс. кредитов (+51% к февралю 2024 г.; -1% к марту 2023 г.) на 322,5 млрд руб. (+58%; +12%).

Доля господдержки в общей выдаче по количеству в марте увеличилась и составила 59% (+11 п.п. к февралю 2024 г.; +19 п.п. к марту 2023 г.), а по объему – 73% (+11 п.п.; +23 п.п.).

Рост доли льготных ипотечных программ по отношению к прошлому году обусловлен высокими ставками по рыночным ипотечным программам и снижением спроса на них.

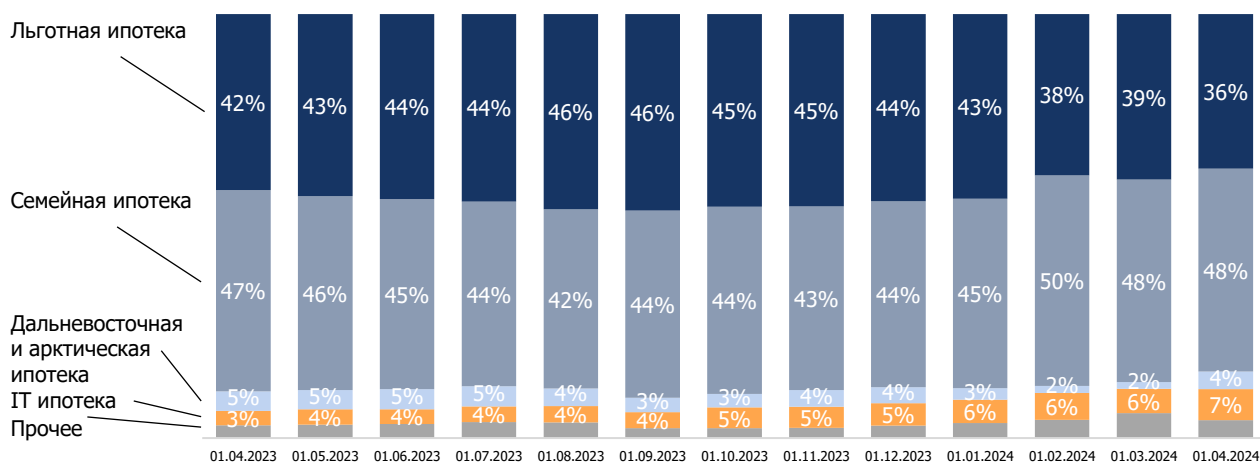
Рост доли господдержки в марте к февралю связан с отменой требований по субсидированию льготных ипотечных программ со стороны застройщиков.

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

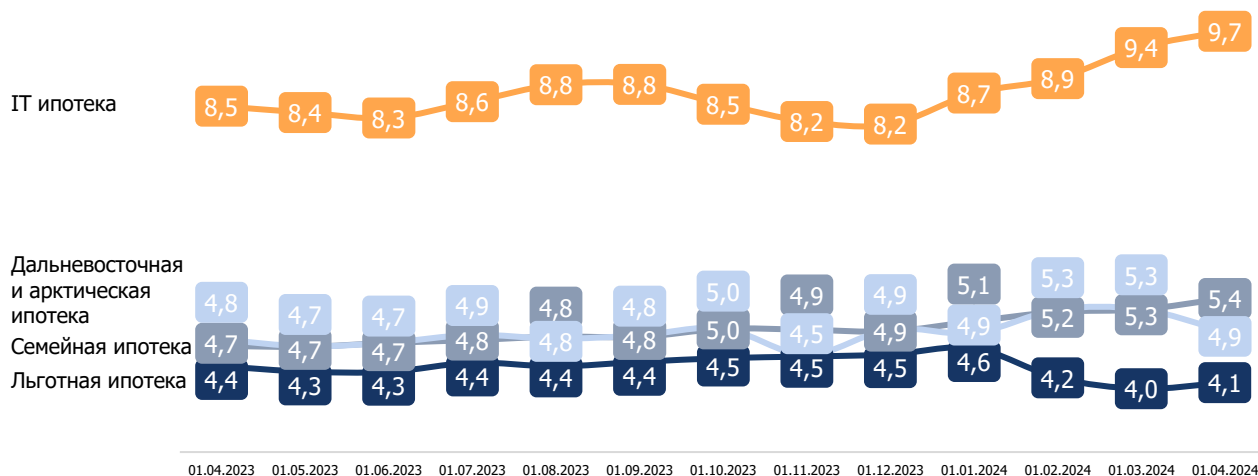


Средний чек по «IT ипотеке» достиг 9,7 млн рублей

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» снизилась до 36% (-3 п.п. к февралю 2024 г.; -6 п.п. к марту 2023 г.);
- Доля «Семейной ипотеки» составила 48% (без изменения к февралю; +1 п.п.);
- Доля «Дальневосточной и арктической ипотеки» выросла до 4% (+2 п.п.; -1 п.п.);
- Доля «IT ипотеки» составила 7% (+1 п.п.; +4 п.п.).

Динамика среднего чека ипотечных кредитов с господдержкой:

- Средний чек по «Льготной ипотеке» вырос до 4,1 млн руб. (+2% к февралю 2024 г.; -6% к марту 2023 г.);
- Средний чек по «Семейной ипотеке» вырос до 5,4 млн руб. (+3%; +16%);
- Средний чек по «Дальневосточной и арктической ипотеке» снизился до 4,9 млн руб. (-7%; +3%);
- Средний чек по «IT ипотеке» - самый высокий среди госпрограмм и составляет 9,7 млн руб. (+3%; +14%).

По «Льготной ипотеке» и «Семейной ипотеке» ставки сохраняются на предельно установленном программами уровне - 8% и 6% соответственно

Средневзвешенные ставки предложения топ-20 банков,
% годовых

Сегмент	2023 г.						2024 г.						
	31.03	30.04	31.05	30.06	31.07	31.08	30.09	31.10	30.11	31.12	31.01	29.02	31.03
Новостройки	11,0	11,0	11,1	11,0	11,0	13,6	14,3	14,5	16,4	16,5	17,1	17,0	17,1
Готовые квартиры	11,1	11,2	11,2	11,2	11,2	13,8	14,3	14,4	16,3	16,4	17,1	17,1	17,1
Готовые жилые дома	11,3	11,4	11,3	11,3	11,3	14,0	14,5	14,6	16,5	16,6	17,4	17,4	17,5
Рефинансирование	11,2	11,2	11,3	11,3	11,3	13,8	14,3	14,6	16,7	16,9	17,1	17,1	17,2
ИЖС*	10,9	10,9	11,0	11,0	11,0	13,6	14,2	14,2	16,0	16,0	17,2	17,2	17,2
«Льготная ипотека»	7,64	7,61	7,63	7,61	7,45	7,42	7,89	7,97	7,98	7,99	8,00	8,00	8,00
«Семейная ипотека»	5,60	5,58	5,61	5,61	5,42	5,38	5,87	5,96	5,96	6,00	6,00	6,00	6,00
Ключевая ставка Банка России	7,5	7,5	7,5	7,5	8,5	12,0	13,0	15,0	15,0	16,0	16,0	16,0	16,0

Средневзвешенные ставки предложения по рыночной ипотеке с начала года сохраняются на уровне 17-18%.

26 апреля, после заседания Центрального Банка, ключевая ставка сохранилась на уровне 16%, что говорит о сохранении ставок по рыночным программам в ближайшее время на высоком уровне.

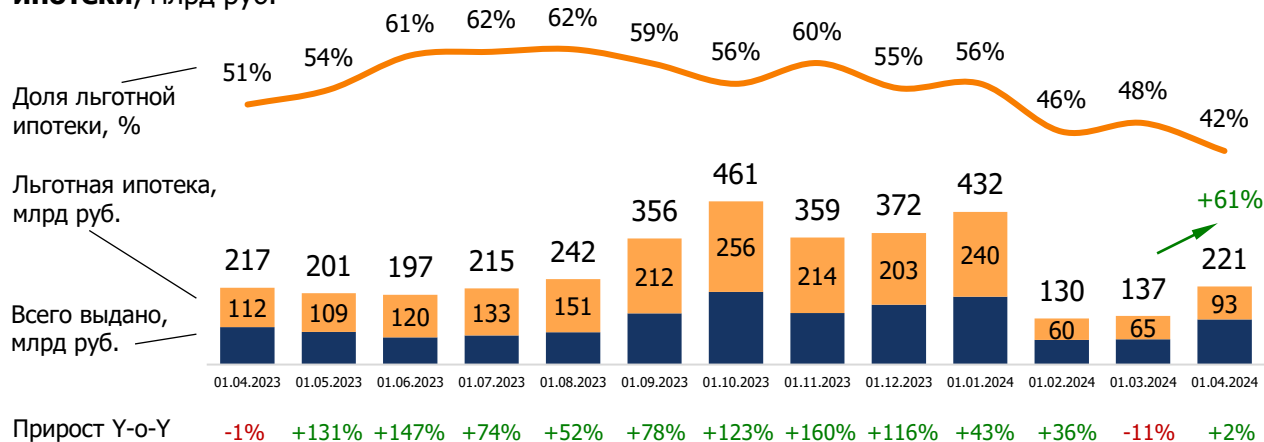
Средневзвешенные ставки в марте:

- новостройки 17,1% (+0,1 п.п. к февралю 2024 г.);
- готовые квартиры 17,1% (без изменения к февралю 2024 г.);
- готовые жилые дома 17,5% (+0,1 п.п. к февралю 2024 г.);
- рефинансирование 17,2% (+0,1 п.п. к февралю 2024 г.);
- ИЖС 17,2% (без изменения к февралю 2024 г.).

По «Льготной ипотеке» и «Семейной ипотеке» ставки на протяжении трёх месяцев остаются на предельно установленном программами уровне - 8% и 6% соответственно.

Количество кредитов на первичном рынке в марте увеличилось на 55%

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

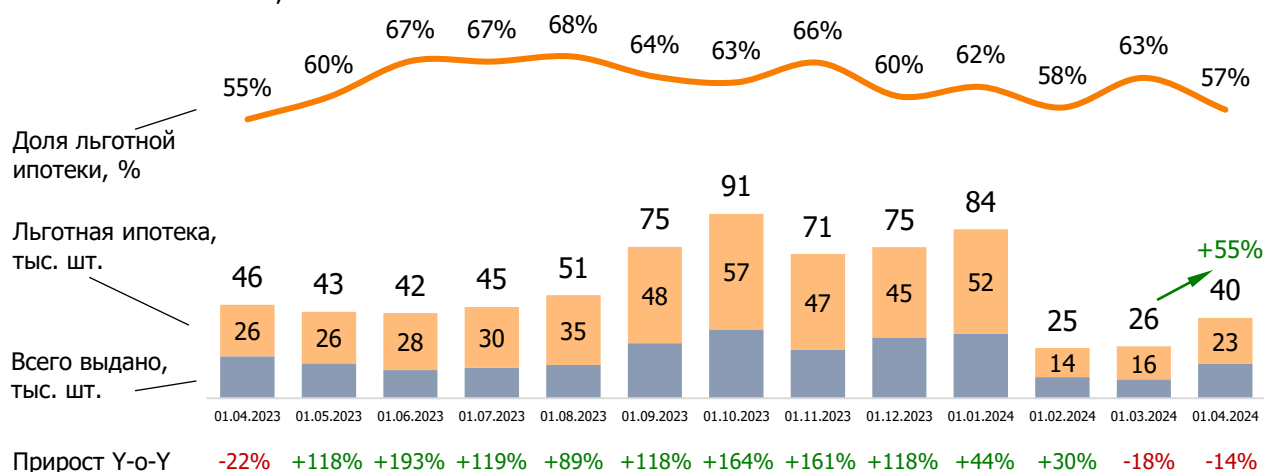


В марте 2024 года банки по программам на новостройки выдали 39,8 тыс. кредитов (+55% к февралю 2024 г.; -14% к марту 2023 г.) на 220,5 млрд руб. (+61%; +2%).

Доля «Льготной ипотеки» в выданных ипотечных кредитах на новостройки составила 57% в количественном выражении (-6 п.п. к февралю 2024 г.; +2 п.п. к марту 2023 г.) и 42% в денежном (-6 п.п.; -9 п.п.).

Количество выданных ипотечных кредитов год к году снизилось на 14%, объем остался практически на уровне марта прошлого года, что объясняется ростом среднего чека по ипотечным кредитам на первичном рынке.

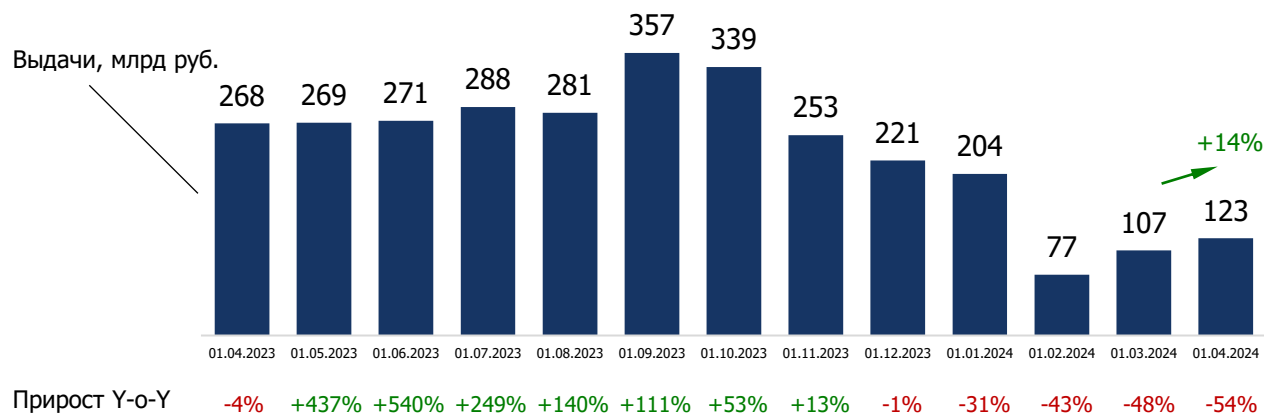
Динамика количества выданных ипотечных кредитов на новостройки с долей льготной ипотеки, тыс. шт.



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%.

Количество выданных ипотечных кредитов на **вторичном рынке** за месяц практически не изменилось. За год снижение составило **52%**.

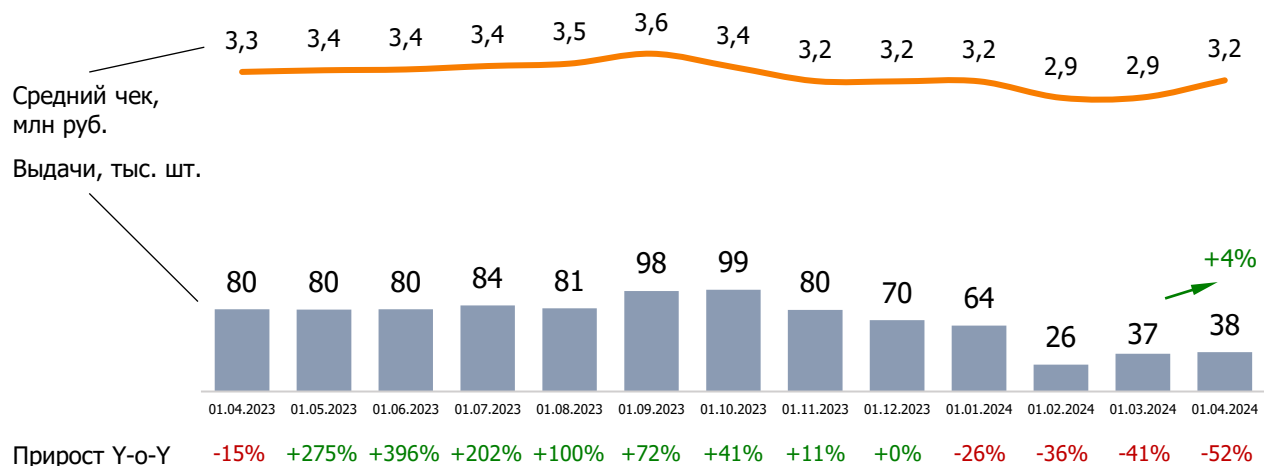
Динамика объема выданных ипотечных кредитов на вторичном рынке,
млрд руб.



В марте 2024 года на готовые квартиры выдано 38,4 тыс. ипотечных кредитов (+4% к февралю 2024 г.; -52% к марту 2023 г.) на 122,6 млрд руб. (+14%; -54%).

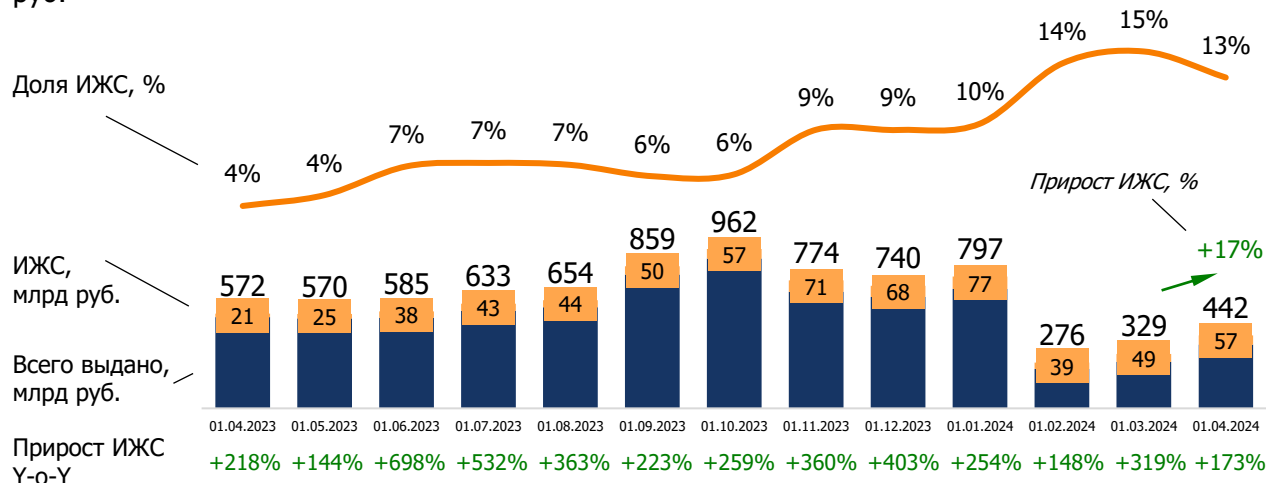
Снижение объема выдачи 2024 году вызвано высокими рыночными ставками и практически отсутствием льготных программ, действующих на рынке готовых квартир.

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



Количество выданных ипотечных кредитов на ИЖС в марте выросло на 17%

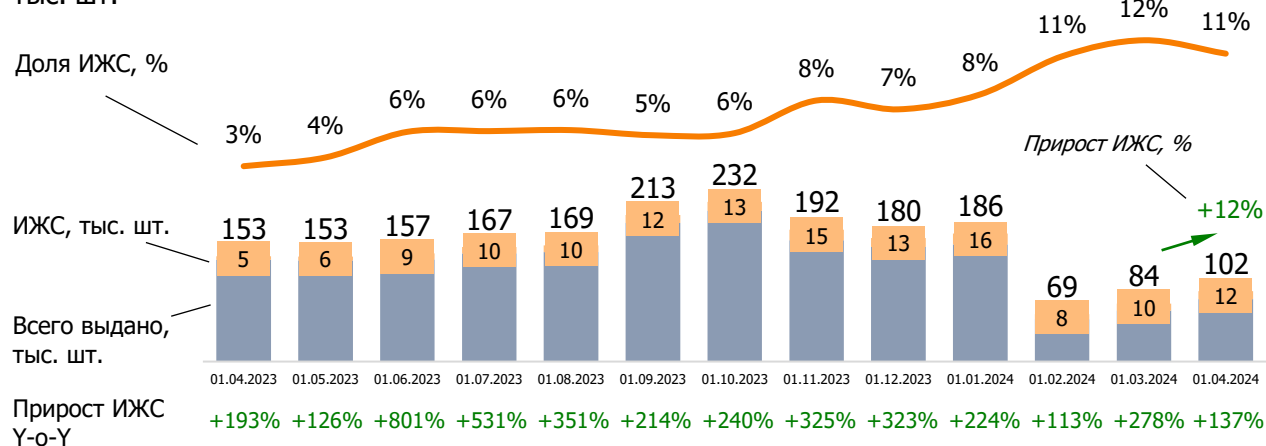
Динамика общего объема выданных ипотечных кредитов и кредитов на ИЖС, млрд руб.



В марте 2024 года банки по программам на ИЖС выдали 11,6 тыс. кредитов (+12% к февралю 2024 г.; +137% к марту 2023 г.) на 57,4 млрд руб. (+17%; +173%).

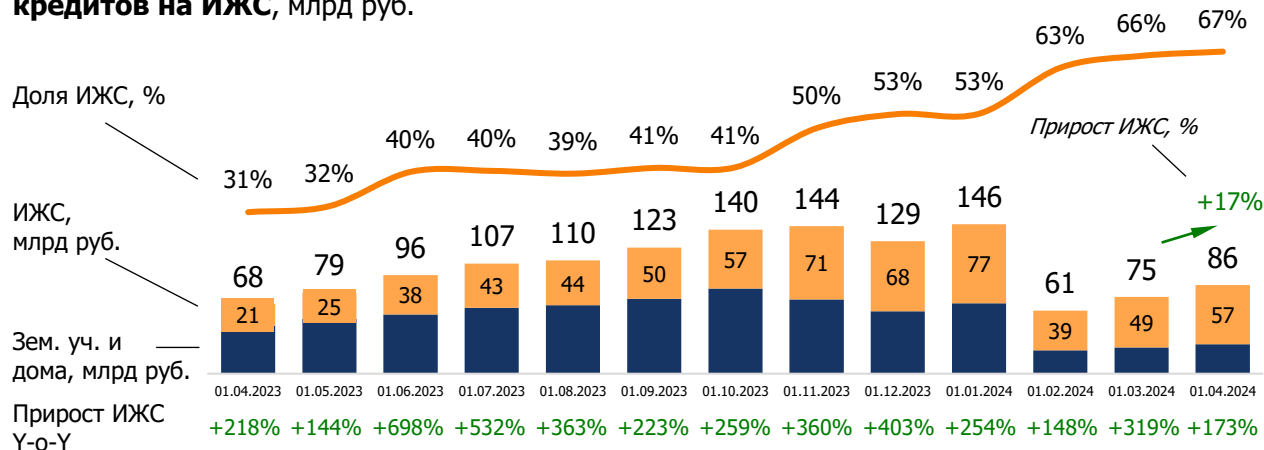
Доля ИЖС в общем количестве выданных кредитов составила 11% (-1 п.п.; +8 п.п.), в объеме выдачи - 13% (-2 п.п.; +9 п.п.).

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



Доля ИЖС в объеме выданных ипотечных кредитов в сегменте загородной недвижимости выросла до 67%

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

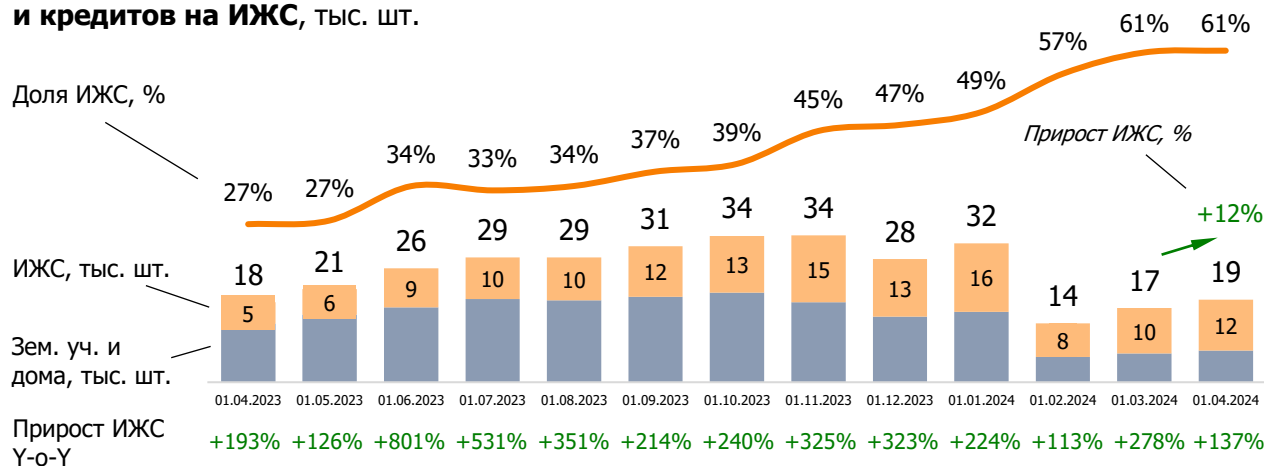


В марте 2024 года банки по программам на земельные участки и готовые дома выдали 18,9 тыс. кредитов (+11% к февралю 2024 г.; +3% к марту 2023 г.) на 86,1 млрд руб. (+15%; +27%).

Доля ИЖС в количестве выданных ипотечных кредитов на земельные участки и дома сохранилась на уровне 61% (без изменения к февралю 2024 г.; +34 п.п. к марту 2023 г.), в объеме выдачи - 67% (+1 п.п.; +36 п.п.).

По отношению к марту 2023 года количество выданных кредитов на рынке ИЖС увеличилось на 137%, объем вырос на 173%.

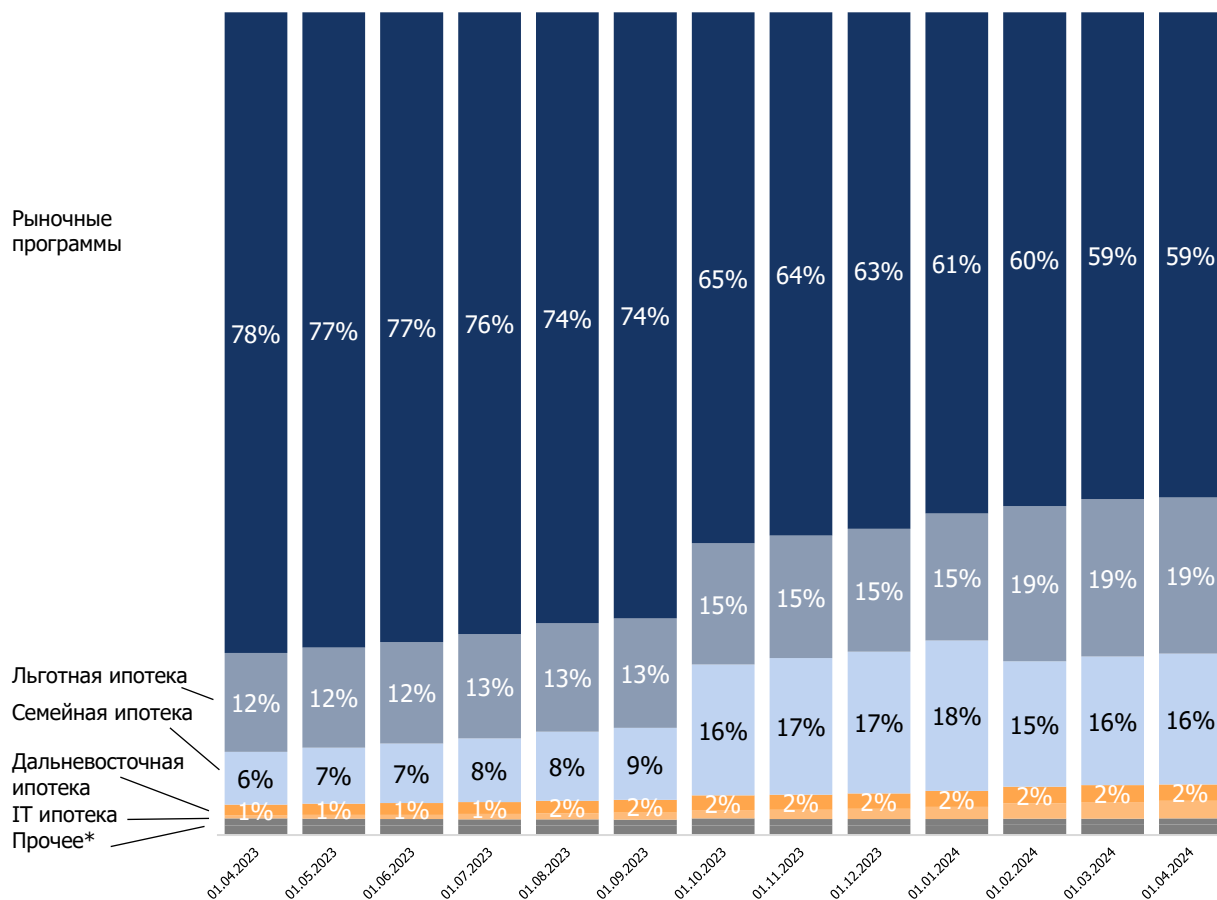
Динамика количества выданных ипотечных кредитов на земельные участки и дома и кредитов на ИЖС, тыс. шт.



В структуре ипотечного портфеля доля госпрограмм составляет 41%

Структура ипотечного портфеля по объему, %

100% = 15,5 15,7 16,0 16,4 16,6 17,2 17,9 18,4 18,9 19,2 19,2 19,3 19,5



На 01.04.2024 ипотечный портфель составил 19,5 трлн руб., что на 4 трлн руб. или на 26% больше показателя на 01.04.2023 года.

В структуре ипотечного портфеля 41% занимает ипотека с господдержкой:

- Доля «Льготной ипотеки» равна 19% (без изменения к 01.03.2024 г.; +7 п.п. к 01.04.2023 г.);
- Доля «Семейной ипотеки» осталась на уровне 16% (без изменения к 01.03.2024 г.; +10 п.п. к 01.04.2023 г.);
- Доля «Дальневосточной ипотеки» составляет 2% (без изменений; +1 п.п.);
- Доля «ИТ ипотеки» – 2% (без изменений; +2 п.п.).

*Прочее: сельская ипотека и военная ипотека

Источники: Frank RG, данные банков



FRANK RG

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

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

www.frankrg.com