

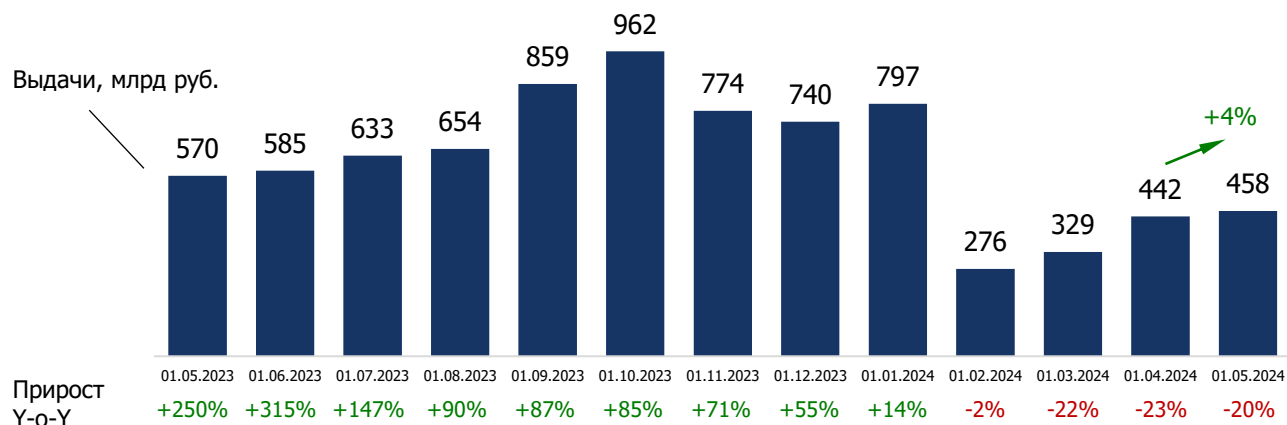
# Итоги работы крупнейших ипотечных банков в апреле 2024 г.

## Итоги апреля 2024 года

- По итогам апреля 2024 года банки выдали 107,5 тыс. ипотечных кредитов (+4% к марту 2024 г.; -31% к апрелю 2023 г.) на 458,1 млрд руб. (+4% к марту 2024 г.; -20% к апрелю 2023 г.). В апреле темпы роста ипотеки замедлились, что обусловлено сохранением высоких ставок по рыночным ипотечным программам. Средний чек остался на уровне марта 2024 г. и составил 4,3 млн руб. (+16% к апрелю 2023 г.).
- В структуре выданных ипотечных кредитов произошли следующие изменения: доля первичного рынка за месяц незначительно снизилась на 1 п.п. до 38%, доля вторичного рынка сохранилась на уровне марта 2024 г. – 37% (без изменения к марту 2024 г.; -15 п.п. к апрелю 2023 г.). Доля готовых домов и ИЖС выросла до 20% (+2 п.п. к марту 2024 г.; +6 п.п. к апрелю 2023 г.).
- Средний чек в апреле по отношению к марту снизился по большинству программ: по программам на новостройки до 5,4 млн руб. (-2% к марту 2024 г.; +17% к апрелю 2023 г.); по программам на готовые дома и ИЖС средний чек снизился до 4,4 млн руб. (-2% к марту 2024 г.; +22% к апрелю 2023 г.) Средний чек по «ИТ ипотеке» - самый высокий среди госпрограмм, однако показатель за месяц снизился до 9,3 млн руб. (-4%; +11%). Снижение произошло впервые за последние 6 месяцев. По кредитам на готовое жилье средний чек сохранился без изменений и составил 3,2 млн руб.
- По итогам апреля 2024 года по программам с государственной поддержкой было выдано 65,1 тыс. ипотечных кредитов (+6% к марту 2024 г.; +8% к апрелю 2023 г.) на 336 млрд руб. (+4% к марту 2024 г.; +22% к апрелю 2023 г.). Доля господдержки в выдаче по количеству в апреле 2024 года выросла незначительно и составила 61% (+1 п.п. к марту 2024 г.; +22 п.п. к апрелю 2023 г.), а по объему сохранилась на уровне 73%.
- В апреле 2024 года средневзвешенные ставки предложения по рыночной ипотеке сохранились на уровне 17,1-17,5%. 26 апреля Банк России сохранил ключевую ставку на уровне 16%. Ставки по «Льготной ипотеке» и «Семейной ипотеке» также остались на предельно установленном программами уровне - 8% и 6% соответственно.
- На 1 мая 2024 года, по оценке Frank RG, объем ипотечного портфеля (с учетом секьюритизации) составил 19,8 трлн. рублей. Темп роста ипотечного портфеля в годовом выражении составил 26%. Доля госпрограмм в структуре ипотечного портфеля на 1 мая 2024 года составила 42% (+1 п.п. к марту 2024 г.; +19 п.п. к апрелю 2023 г.).

## Количество выданных ипотечных кредитов увеличилось на 4% к марту 2024 года

Динамика объема выданных ипотечных кредитов, млрд руб.



По итогам апреля 2024 года банки выдали 107,5 тыс. ипотечных кредитов (+4% к марту 2024 г.; -31% к апрелю 2023 г.) на 458,1 млрд руб. (+4% к марту 2024 г.; -20% к апрелю 2023 г.).

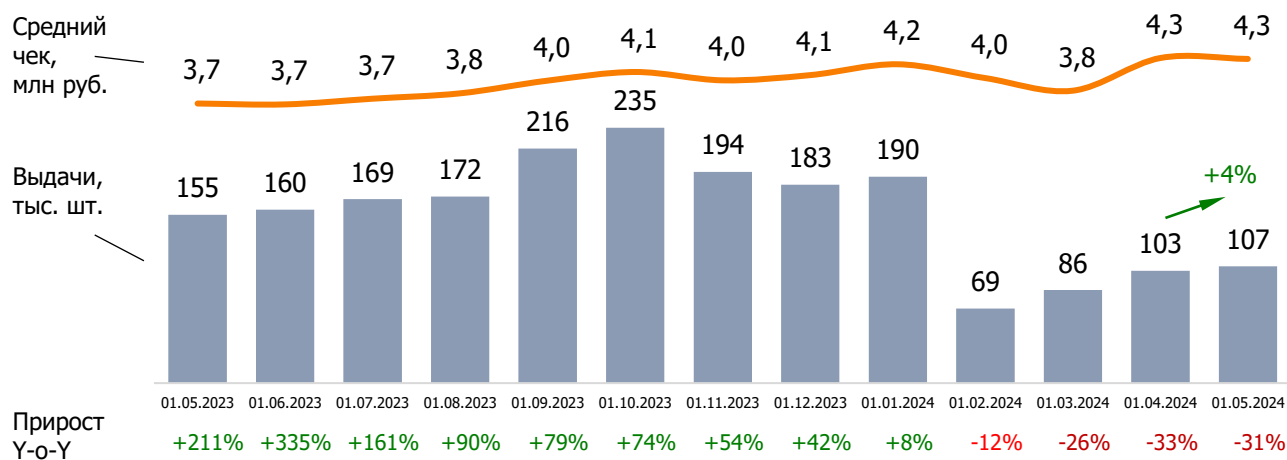
В апреле темпы роста ипотеки замедлились, что обусловлено сохранением высоких ставок по рыночным ипотечным программам.

По итогам апреля средний чек остался на уровне марта 2024 г. и составил 4,3 млн руб. (+16% к апрелю 2023 г.).

Всего за 4 месяца 2024 года было выдано 374,1 тыс. кредитов на 1,5 трлн руб. (-25% и -17% к январю-апрелю 2023 г.).

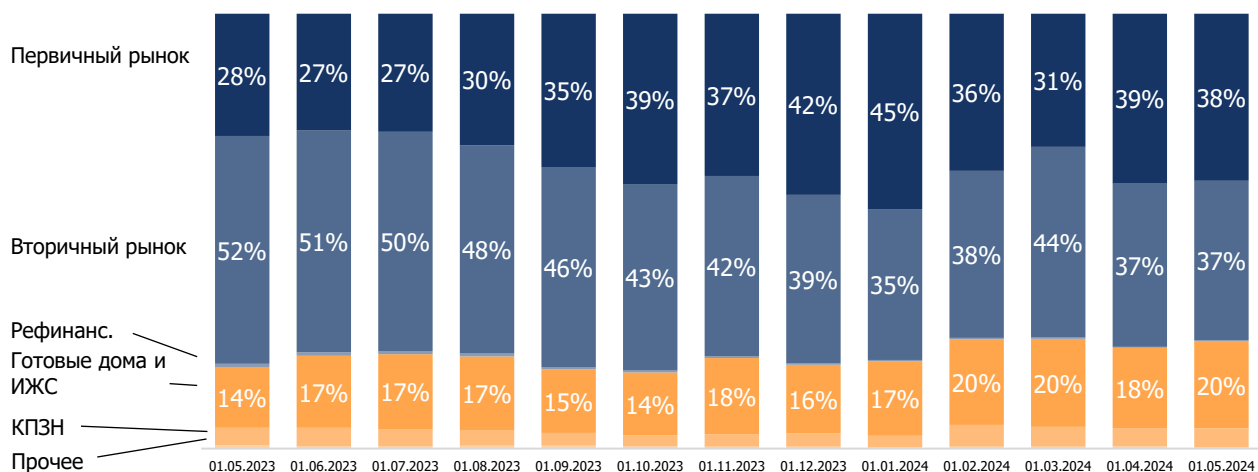
Годовое снижение связано с высокой ключевой ставкой и ужесточением требований к первоначальному взносу.

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



## Доля готовых домов и ИЖС в структуре выдачи ипотеки в апреле выросла до 20%

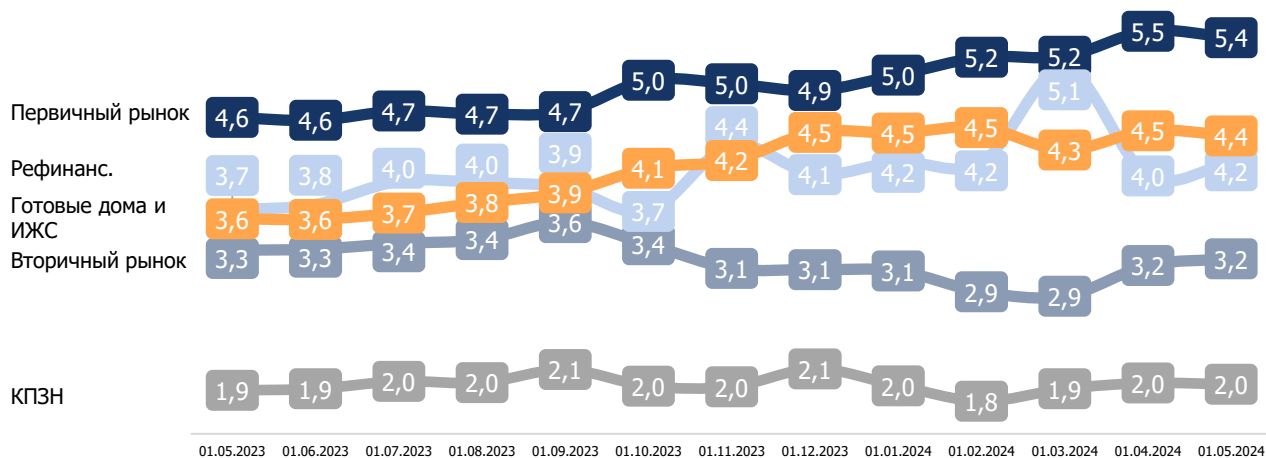
Структура выданных ипотечных кредитов в общем количестве выданных ипотечных кредитов, %



В структуре выданных ипотечных кредитов в апреле произошли изменения:

- Доля новостроек составила 38% (-1 п.п. к марту 2024 г.; +10 п.п. к апрелю 2023 г.);
- Доля готового жилья осталась на уровне марта 2024 г. и составила 37% (без изменения к марту 2024 г.; -15 п.п.);
- Доля рынка готовых домов и ИЖС незначительно выросла – до 20% (+2 п.п.; +6 п.п.), доля ИЖС в общем количестве выданных кредитов составила 12% (+1 п.п.; +8 п.п. соответственно).
- Доля рефинансирования составила 0,2% от всех выдач (без изменения к марту 2024 г.; -0,5 п.п. к апрелю 2023 г.).

Динамика среднего чека по типам сделки, млн руб.

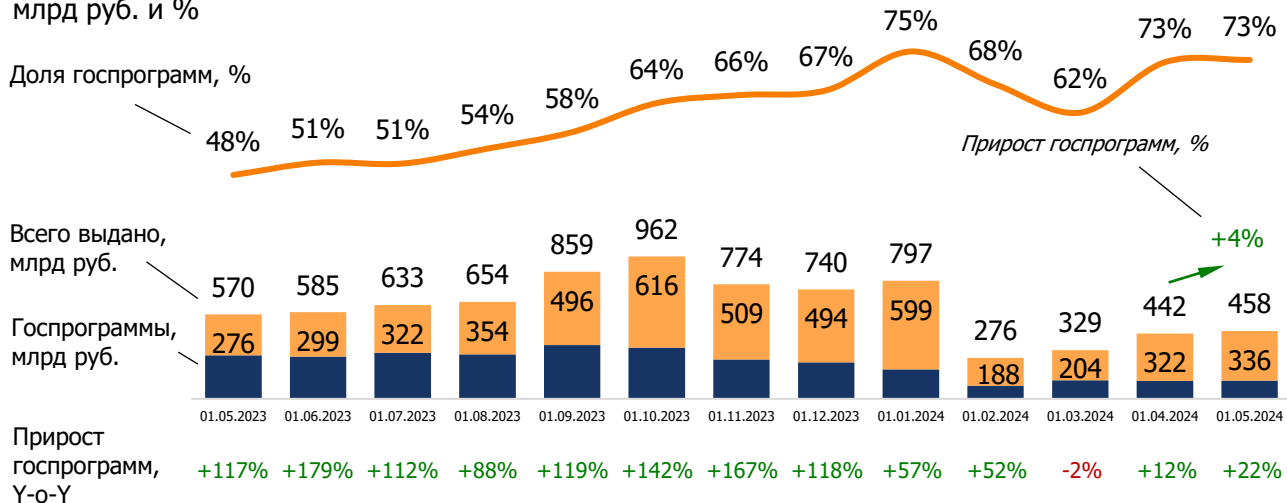


Динамика среднего чека в апреле:

- На рынке новостроек средний чек снизился до 5,4 млн руб. (-1% к марту 2024 г.; +17% к апрелю 2023 г.);
- На рынке готовых квартир средний чек составил 3,2 млн руб. (без изменения к марту 2024 г.; -3% к чему?);
- На рынке готовых домов и ИЖС средний чек снизился до 4,4 млн руб. (-1%; +23%);
- По рефинансированию средний чек вырос до 4,2 млн руб. (+3%; +13%);
- По кредитам под залог недвижимости средний чек составил 2 млн руб. (без изменения; +3%).

## Доля госпрограмм в общем объеме выдачи в апреле сохранилась на уровне 73%

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

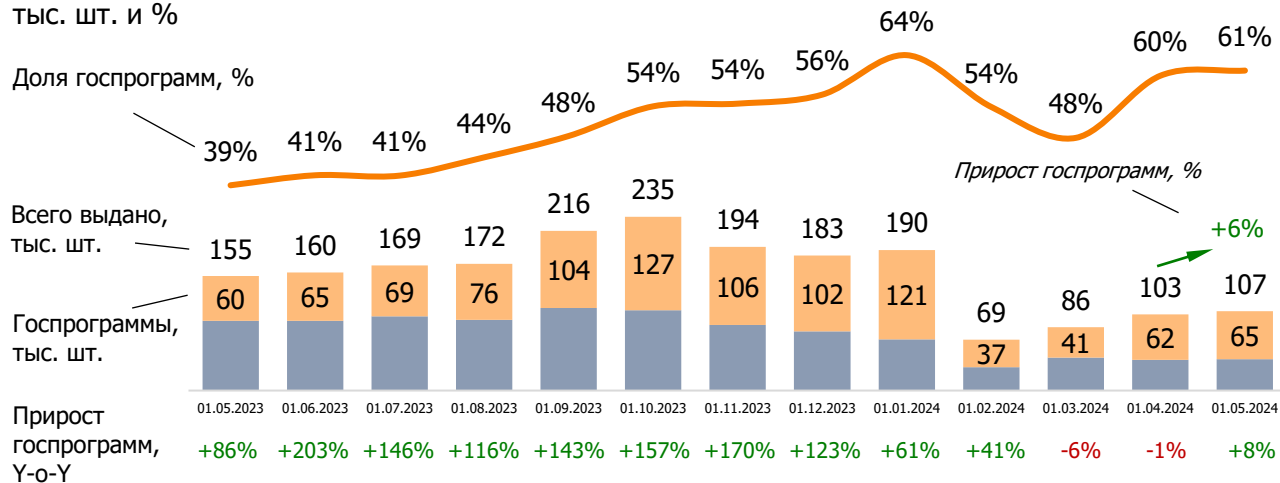


По итогам апреля 2024 года по программам с государственной поддержкой было выдано 65,1 тыс. ипотечных кредитов (+6% к марту 2024 г.; +8% к апрелю 2023 г.) на 336 млрд руб. (+4% к марту 2024 г.; +22% к апрелю 2023 г.).

Доля господдержки в выдаче по количеству в апреле 2024 года выросла незначительно и составила 61% (+1 п.п. к марту 2024 г.; +22 п.п. к апрелю 2023 г.), а по объему осталась без изменений – 73% (+25 п.п. к апрелю 2023 г.).

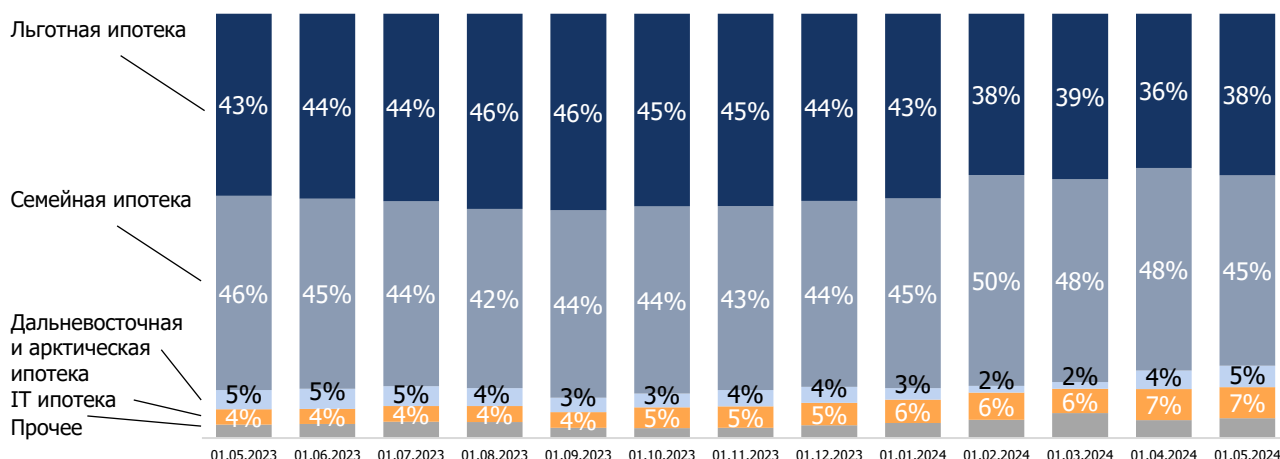
Рост доли в апреле 2024 года программ с государственной поддержкой по отношению к аналогичному периоду 2023 года связан с высокими процентными ставками по рыночным программам.

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



## Впервые за последние полгода средний чек по «IT ипотеке» снизился на 4%

Структура выданных ипотечных кредитов с господдержкой в общем количестве, %

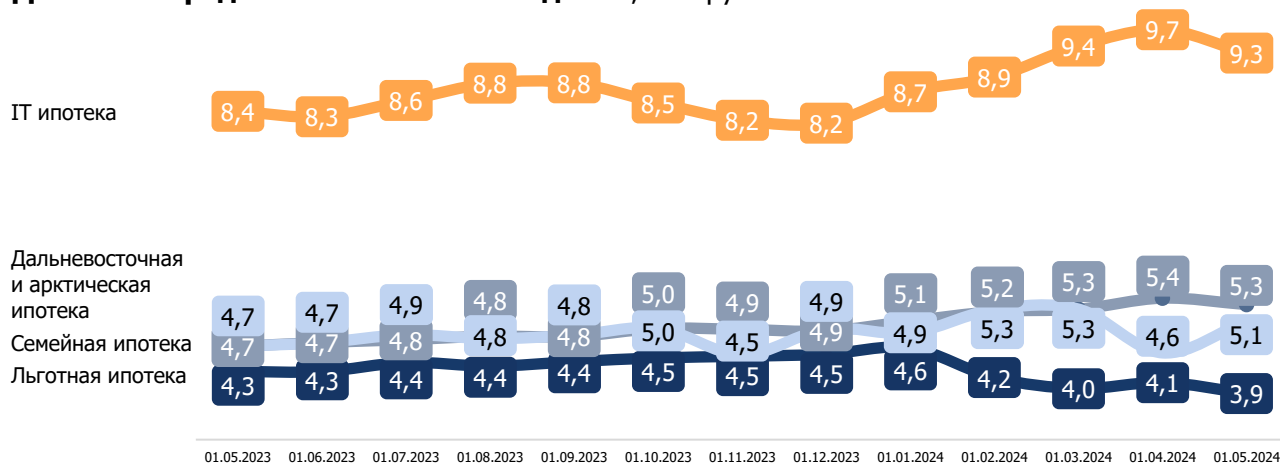


В структуре выданных ипотечных кредитов с господдержкой в общем количестве выданных произошли изменения:

- Доля «Льготной ипотеки» выросла до 38% (+2 п.п. к марту 2024 г.; -5 п.п. к апрелю 2023 г.);
- Доля «Семейной ипотеки» снизилась до 45% (-3 п.п.; -1 п.п.);
- Доля «IT ипотеки» составила 7% (без изменения; +3 п.п.);
- Доля «Дальневосточной и арктической ипотеки» составила 5% (+1 п.п.; без изменения).

Динамика среднего чека ипотечных кредитов с господдержкой:

Динамика среднего чека по типам сделки, млн руб.



- Средний чек по «Льготной ипотеке» снизился до 3,9 млн руб. (-4% к марту 2024 г.; -8% к апрелю 2023 г.);
- Средний чек по «Семейной ипотеке» составил 5,3 млн руб. (-2%; +14%);
- Средний чек по «Дальневосточной и арктической ипотеке» вырос до 5,1 млн руб. (+11%; +9%);
- Средний чек по «IT ипотеке» - самый высокий среди госпрограмм, однако за последний месяц показатель снизился до 9,3 млн руб. (-4%; +11%).

## Средневзвешенная процентная ставка по рыночным программам сохраняется на высоких значениях

Средневзвешенные ставки предложения топ-20 банков,  
% ГОДОВЫХ

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

26 апреля Банк России сохранил ключевую ставку на уровне 16%.

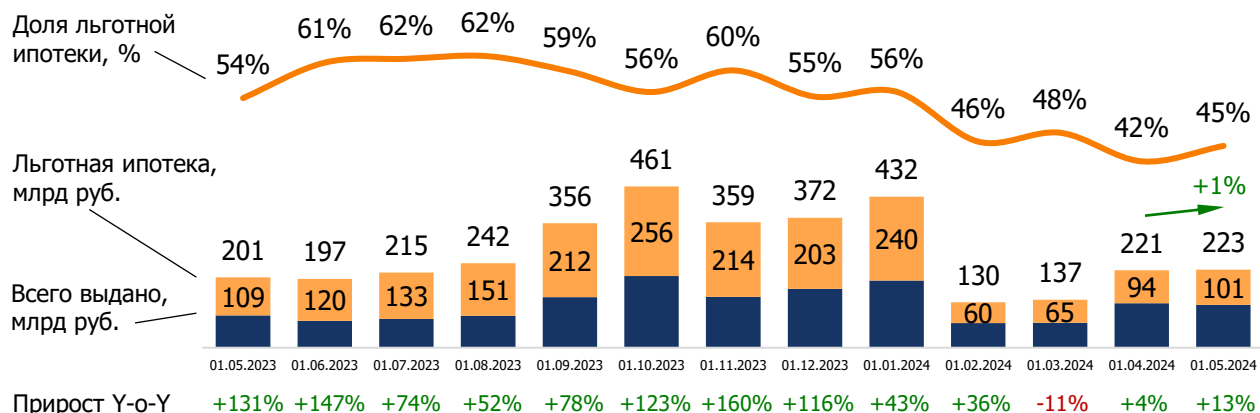
В апреле 2024 года средневзвешенные ставки предложения по рыночной ипотеке также остались на уровне 17,1%-17,5%:

- Новостройки 17,2% (+0,1 п.п. к марту 2024 г.);
- Готовые квартиры 17,1% (без изменения к марту 2024 г.);
- Готовые жилые дома 17,5% (без изменения к марту 2024 г.);
- Рефинансирование 17,2% (-0,1 п.п. к марту 2024 г.);
- ИЖС 17,2% (без изменения к марту 2024 г.).

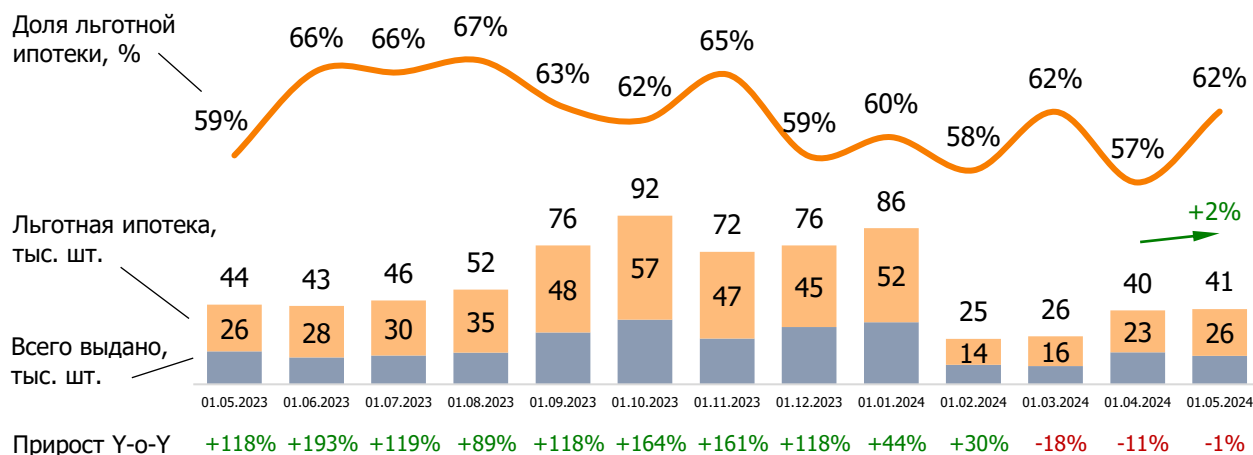
Ставки по «Льготной ипотеке» и «Семейной ипотеке» сохранились на предельно установленном программами уровне - 8% и 6% соответственно.

## Количество кредитов на первичном рынке в апреле увеличилось на 2%

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



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



В апреле 2024 года банки по ипотечным программам на новостройки выдали 41,2 тыс. кредитов (+2% к марту 2024 г.; -1% к апрелю 2023 г.) на 223,1 млрд руб. (+1%; +13%).

Количество выданных ипотечных кредитов год к году снизилось на 1%, а объем увеличился на 13%, что объясняется ростом среднего чека по ипотечным кредитам на первичном рынке.

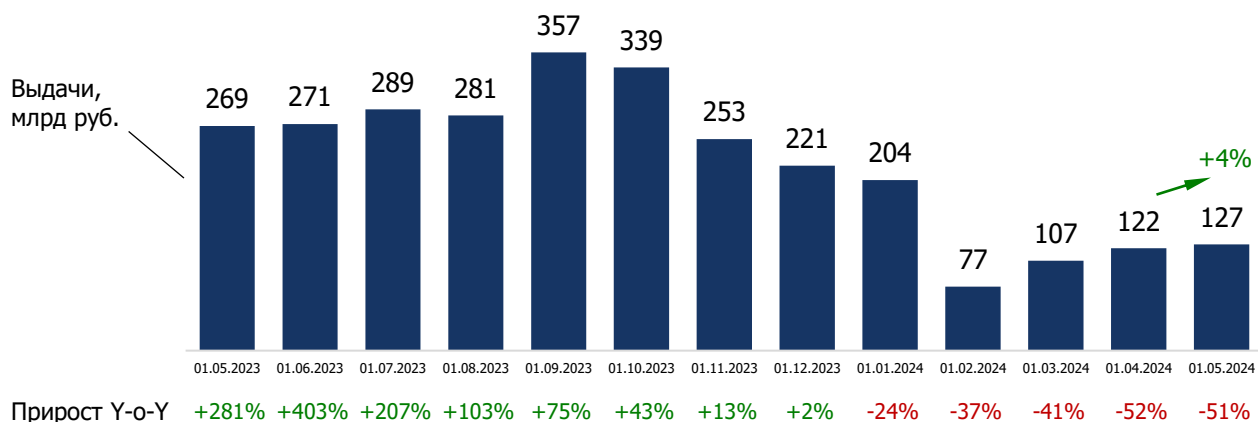
Доля «Льготной ипотеки» в выданных ипотечных кредитах на новостройки выросла до 62% в количественном выражении (+5 п.п. к марту 2024 г.; +3 п.п. к апрелю 2023 г.) и до 45% в денежном (+3 п.п.; -9 п.п.).

Количество выданных кредитов по «Льготной ипотеке» вернулось к показателям апреля 2023 года в 26 тыс. шт., а объем снизился на 7%, что связано со снижением среднего чека после введения ограничений на максимальную сумму «Льготной ипотеки» в крупнейших регионах России.



## Количество выданных ипотечных кредитов на вторичном рынке выросло на 4%

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

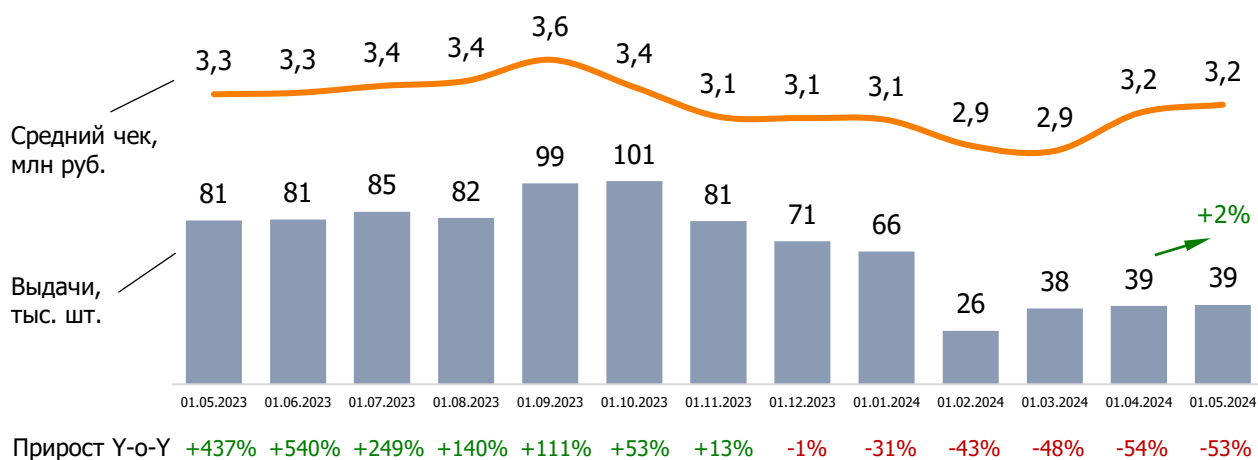


В апреле 2024 года на готовые квартиры банки выдали 39,3 тыс. ипотечных кредитов (+2% к марту 2024 г.; -53% к апрелю 2023 г.) на 127 млрд руб. (+4%; -51%).

Средний чек незначительно изменился с марта 2024 года – остался на уровне 3,2 млн руб. (+2% к марту 2024 г.; -3% к апрелю 2023 г.).

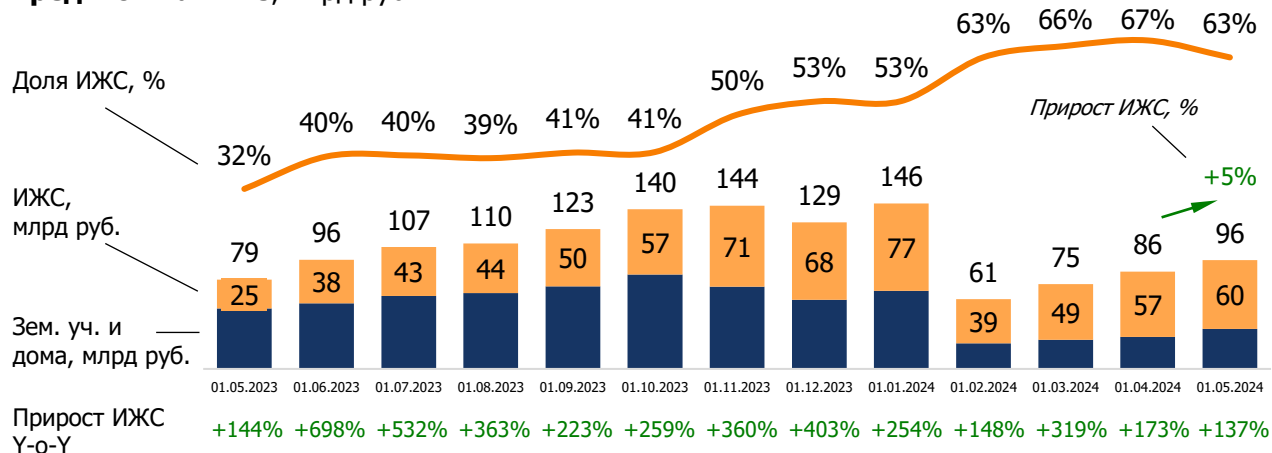
Существенное снижение выдачи ипотечных кредитов на вторичное жилье с 2023 года связано с сохранением высоких рыночных ставок.

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



## Доля ИЖС в количестве выданных ипотечных кредитов в сегменте загородной недвижимости сохранилась на уровне 61%, в объеме снизилась на 4 п.п. до 63%

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



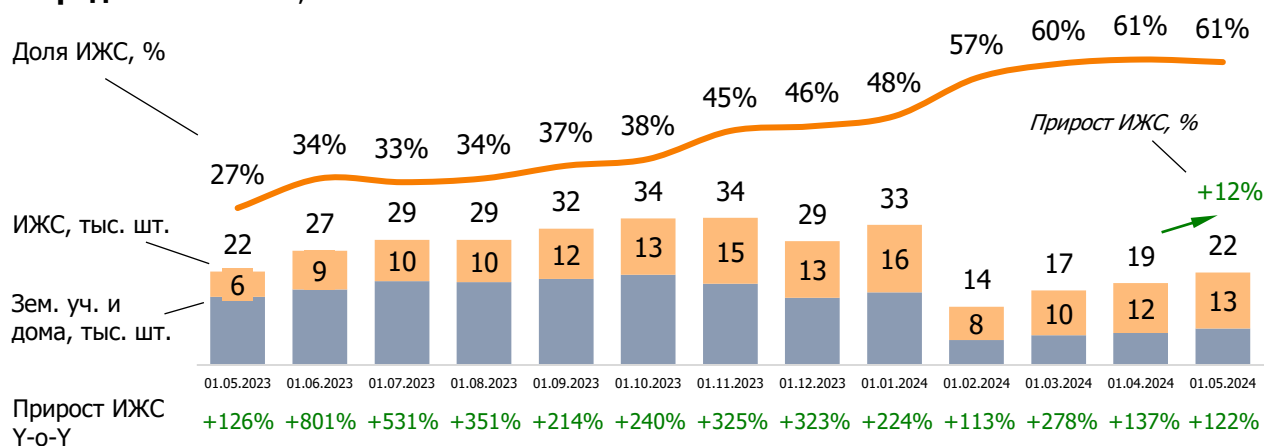
В апреле 2024 года банки выдали 21,5 тыс. ипотечных кредитов по программам на земельные участки и готовые дома (+13% к марту 2024 г.; -1% к апрелю 2023 г.) на 95,6 млрд руб. (+12%; +22%).

Доля ИЖС в количестве выданных ипотечных кредитов на земельные участки и готовые дома сохранилась на уровне 61% (без изменения к марту 2024 г.; +34 п.п. к апрелю 2023 г.), в объеме выдачи снизилась до 63% (-4 п.п.; +31 п.п.).

По отношению к марту 2023 года количество выданных кредитов на рынке ИЖС увеличилось на 122%, объем вырос на 137%.

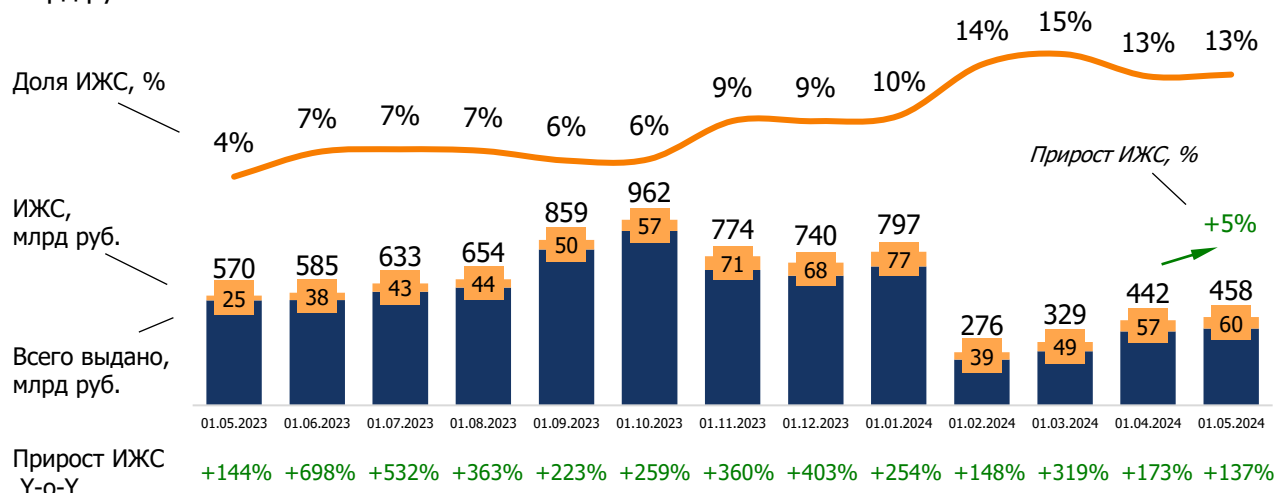
Спрос на загородную недвижимость продолжит расти в связи с сезонностью: май-сентябрь – период высокого покупательского спроса на рынке загородной недвижимости.

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



## Количество выданных ипотечных кредитов на ИЖС в апреле выросло на 5%

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

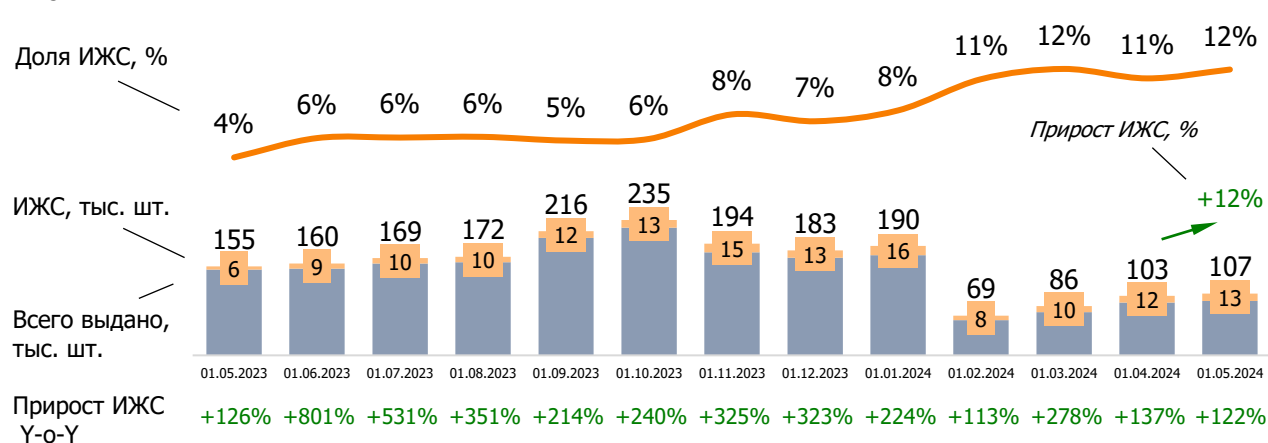


В апреле 2024 года банки по программам на ИЖС выдали 13 тыс. кредитов (+12% к марту 2024 г.; +122% к апрелю 2023 г.) на 60,2 млрд руб. (+5%; +137%).

Доля ИЖС в общем количестве выданных кредитов составила 12% (+1 п.п.; +8 п.п.), в объеме выдачи – 13% (+9 п.п. к апрелю 2023 г.).

Активное проникновение ипотеки на рынок ИЖС связано с распространением на данный сегмент ипотечных программ с господдержкой.

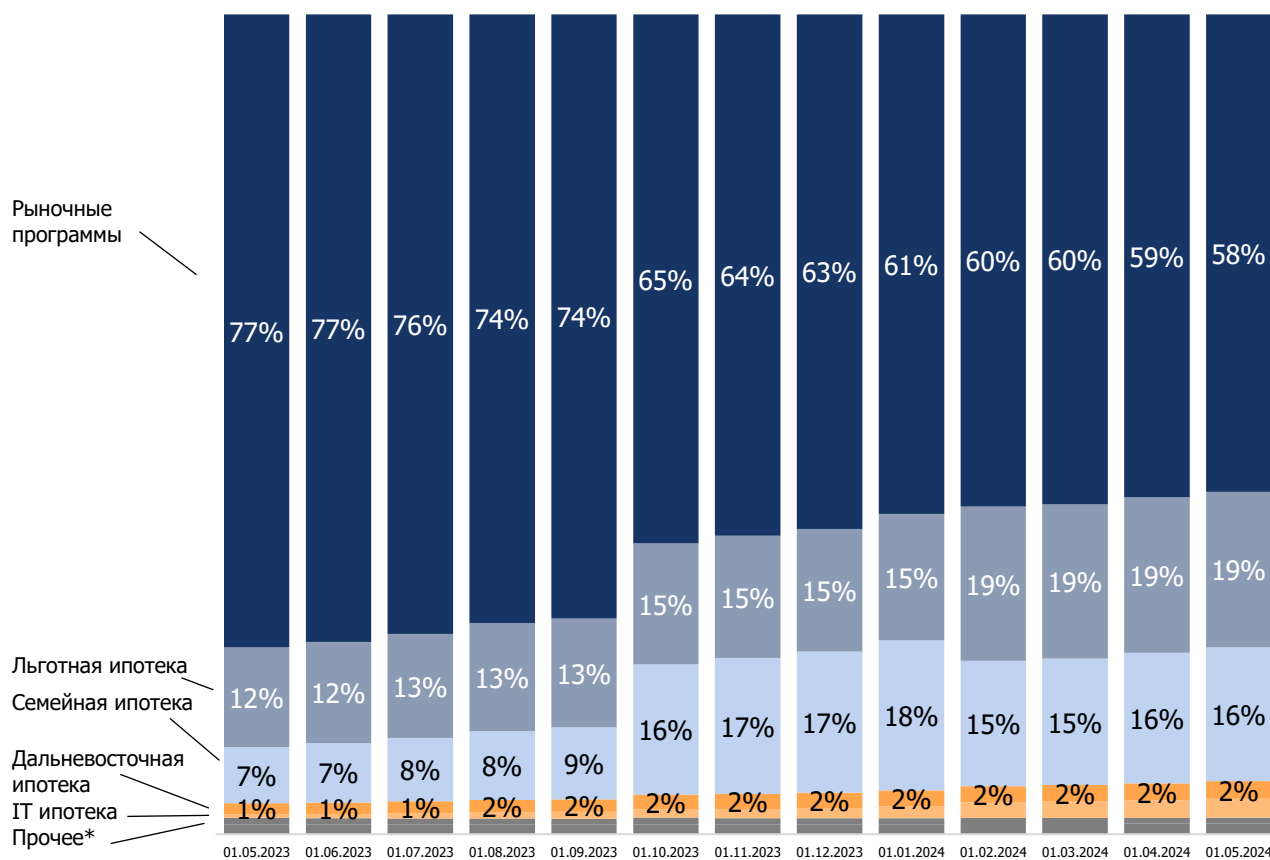
**Динамика общего количества выданных ипотечных кредитов и кредитов на ИЖС,**  
тыс. шт.



## В структуре ипотечного портфеля доля госпрограмм продолжает расти, на начало мая показатель достиг 42%

### Структура ипотечного портфеля по объему, %

100% = 15,7 16,0 16,4 16,6 17,2 17,9 18,4 18,9 19,2 19,2 19,3 19,5 19,8



На 01.05.2024 ипотечный портфель составил 19,8 трлн руб., что на 4,1 трлн руб. или на 26% больше показателя на 01.05.2023.

В структуре ипотечного портфеля 42% занимает ипотека с господдержкой (+19 п.п. к 01.05.2023):

- Доля «Льготной ипотеки» составляет 19% (без изменения к 01.04.2024 г.; +7 п.п. к 01.04.2023 г.);
- Доля «Семейной ипотеки» осталась на уровне 16% (без изменения к 01.04.2024 г.; +9 п.п. к 01.05.2023 г.);
- Доля «Дальневосточной ипотеки» составляет 2% (без изменений; +1 п.п.);
- Доля «IT 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](http://www.frankrg.com)