





# ОБЗОР РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В 2023 ГОДУ


Февраль 2024





## Ключевые события рынка ипотечного кредитования в 2023 году

 В 2023 г. банки предоставили более **2 млн ипотечных кредитов** (+53% к 2022 г.) на **7,8 трлн рублей** (+62%) – максимум за всю историю. Драйверами рынка стали сегменты **новостроек и ИЖС**, где распространены льготные программы

 **Средневзвешенная ставка на первичном рынке** увеличилась до **5,9%** за 2023 г. (+1,7 п.п. к 2022 г.) после сворачивания «ипотеки от застройщиков». На **вторичном рынке** ставка фактической выдачи составила **10,1%** (+0,5 п.п.), при этом рыночные ставки предложения к концу года выросли до **16-17%** вслед за ключевой ставкой Банка России

 В условиях высоких рыночных ставок **спрос перетекал в программы с господдержкой**. В результате **доля льготных программ<sup>1</sup>** в общей выдаче выросла до **45%** по количеству (+9 п.п. к 2022 г.) и **60%** по объему (+13 п.п.)

 **Ипотечный портфель<sup>2</sup>** достиг **18,2 трлн руб.** на 01.01.2024, увеличившись на **4,1 трлн руб.** за год (в **2 раза** больше, чем в 2022 г.). Ипотека оставалась драйвером розничного кредитования – она обеспечила более **65% прироста** всех розничных кредитов, а ее **доля в кредитном портфеле физлиц** достигла **54%** на 01.01.2024 (+3 п.п. за год)

 По прогнозу ДОМ.РФ, в **2024 г.** на ипотечном рынке **ожидается** спад по сравнению с рекордным уровнем 2023 г. Этому будут способствовать **высокие процентные ставки**, ужесточение регулирования, модификация условий ипотеки с господдержкой и ожидаемое **завершение «Льготной ипотеки»** после 01.07.2024

## Основные показатели рынка ипотечного кредитования



### Выдача ипотеки

	2020	2021	2022	2023	2023/2022 <sup>3</sup>
Количество выданных ипотечных кредитов, тыс. ед.	1 780	1 909	1 327	2 036	+53%
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб.	4 445	5 700	4 813	7 779	+62%



### Процентные ставки

	2020	2021	2022	2023	2023/2022
Средневзвешенная ставка по ипотеке, % годовых	7,7	7,5	7,2	8,2	+1,0 п.п.
на первичном рынке	6,3	5,9	4,3	5,9	+1,7 п.п.
на вторичном рынке	8,4	8,3	9,6	10,1	+0,5 п.п.



### Доля льготной ипотеки<sup>1</sup>

	2020	2021	2022	2023	2023/2022
В количестве выдач, %	24	24	37	45	+9 п.п.
В объеме выдач, %	29	27	47	60	+13 п.п.



### Ипотечный портфель

	01.01.21	01.01.22	01.01.23	01.01.24	01.01.24/ 01.01.23
Ипотечный портфель <sup>2</sup> , млрд руб.	9 510	12 024	14 067	18 207	+29%
Доля ипотечных кредитов с просроченной задолженностью свыше 90 дней <sup>4</sup> , %	1,3	0,8	0,7	0,6	-0,1 п.п.

<sup>1</sup> Без учета заключенных доп. соглашений к действующим кредитам.

<sup>2</sup> С учетом приобретенных кредитными организациями прав требования, без учета секьюритизации.

<sup>3</sup> Возможные расхождения приростов объясняются округлением данных.

<sup>4</sup> Данные на 01.01.2024 – за ноябрь.

Источники: Банк России, расчеты ДОМ.РФ

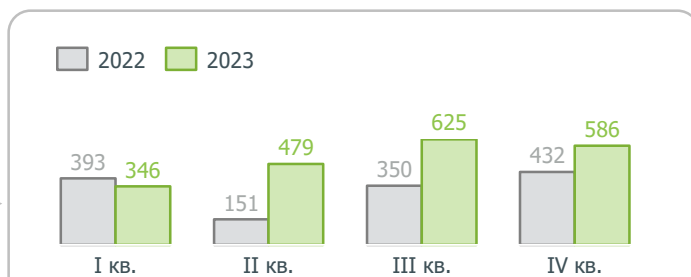
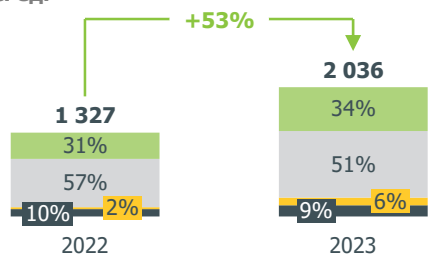
## В 2023 году выдача ипотеки стала рекордной за всю историю

- В 2023 г. выдача ипотеки составила **2 млн кредитов** (+53% к 2022 г.) на **7,8 трлн руб.** (+62%) – **максимум** за всю историю
- Спрос** на ипотеку в 2023 г. **был высоким**, а в отдельные месяцы – **ажиотажным**
  - после небольшого спада **в январе – феврале** выдача ипотеки **ускорялась** на фоне восстановления экономики, роста зарплат населения и стабилизации цен на жилье
  - в августе – сентябре** выдача стала **рекордной**: граждане стремились успеть оформить ипотеку, опасаясь роста ставок, обесценения сбережений из-за ослабления рубля, модификации условий ипотеки с господдержкой
  - в октябре – декабре** выдача ипотеки **снизилась** с рекордного уровня сентября, но оставалась **выше «нормального» значения** июня – июля. Это результат повышения рыночных ставок, изменения условий по льготным программам и ужесточения регулирования Банка России
- Драйверами рынка стали сегменты **новостроек** (684 тыс. кредитов, **+67%** к 2022 г.) и **строительства частных домов (ИЖС)** (119 тыс. кредитов, **+261%**), где распространены льготные программы (ставки по ним не более 8%)
- Выдача ипотеки на **готовые квартиры** (преимущественно рыночный сегмент) росла меньшими темпами (1,0 млн кредитов, **+38%** к 2022 г.) на фоне увеличения рыночных ставок (с 11% в I пол. до 16-17% в конце года)
- В результате в **продуктовой структуре** выдачи увеличилась доля ипотеки на **новостройки (34%, +3 п.п. к 2022 г.)** и **ИЖС (6%, +4 п.п.)**, а доля **готовых квартир** снизилась до **51%** (-6 п.п.)

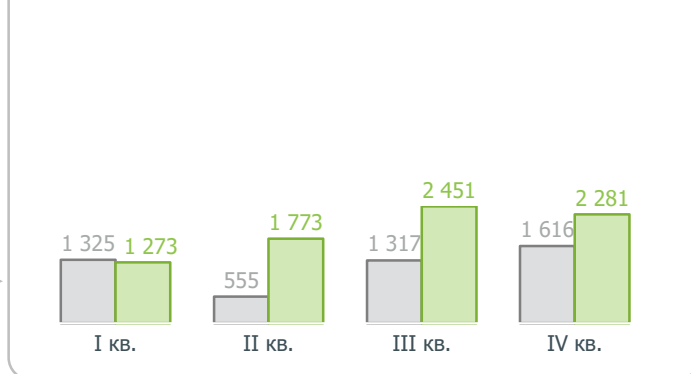
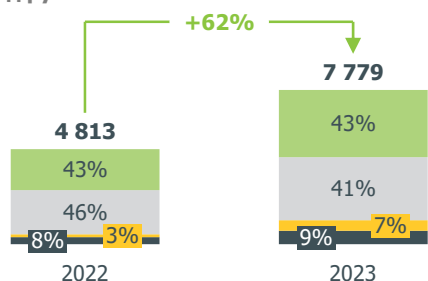
## В 2023 году спрос сместился в сегмент новостроек и ИЖС, где действуют льготные программы

■ Новостройки (ДДУ)      ■ ИЖС  
■ Готовые квартиры (в т.ч. рефинансирование)      ■ Готовые дома

тыс. ед.



млрд руб.





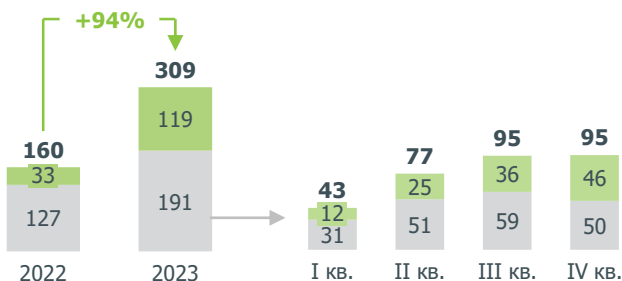
## Выдача ипотеки на ИЖС выросла почти в 4 раза за 2023 год

- В 2023 г.** на строительство (ИЖС) и приобретение готовых домов выдано **309 тыс. ипотечных кредитов** на **1,2 трлн руб.** – в **~2 раза больше**, чем в 2022 г.
  - ипотека на ИЖС и готовые дома росла быстрее рынка в целом, в результате **доля** таких кредитов в общем количестве выдач увеличилась до **15%** (+3 п.п. к 2022 г.)
  - весь рост – за счет сегмента **ИЖС** (доля в общей выдаче выросла с 2,5% до **5,8%**), тогда как доля ипотеки на **готовые дома** почти не изменилась (**9,4%**)
- Выдача ипотеки на **ИЖС** составила **119 тыс. кредитов** (x3,6 раза к 2022 г.) на **537 млрд руб.** (x3,9 раза)
  - доля ипотеки на **ИЖС** в общем количестве выдач на **строящееся жилье** (ДДУ и ИЖС) выросла в 2 раза – до **15%** с 7% в 2022 г.
- Практически все кредиты на ИЖС в 2023 г. выдавались **по льготным программам** (98%, +19 п.п. к 2022 г.). Во многом это результат расширения мер господдержки, а также роста рыночных ставок во II пол. 2023 г.
  - существенно увеличилась доля **«Льготной ипотеки»** (с 47 до **58%**) после ее распространения на строительство своими силами (хозспособом) и **«Семейной ипотеки»** (с 19% до **27%**) благодаря расширению программы на семьи с двумя детьми до 18 лет
- В 2023 г. **каждый 4-ый частный дом** строился **с ипотекой**, а в перспективе может строиться **каждый 2-ой**
  - распространение механизма **эскроу на ИЖС** будет способствовать реализации потенциала ипотеки на ИЖС, а также позволит **повысить прозрачность** строительства частных домов с подрядчиком

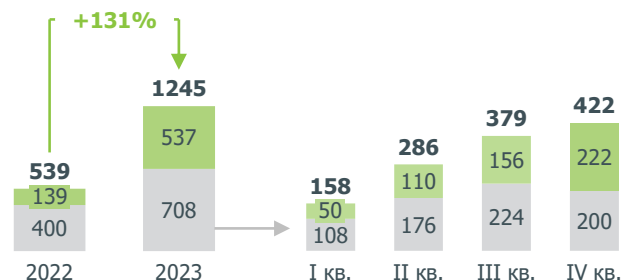
### В 2023 г. выдача ипотеки на ИЖС активно росла благодаря льготным программам

■ ИЖС ■ Приобретение готовых домов

тыс. кредитов



млрд руб.



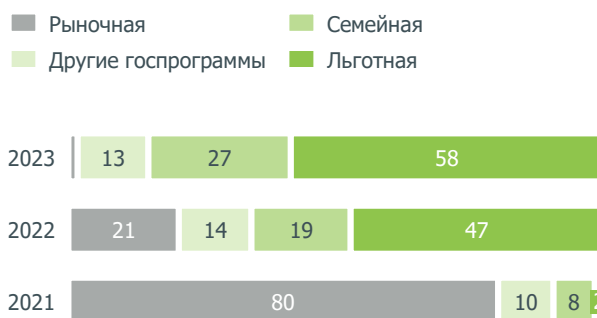
#### Доля ипотеки на ИЖС в сегменте строящегося жилья (ДДУ и ИЖС)

% по количеству выдач



#### Структура выдачи ипотеки на ИЖС

% по количеству выдач



## Ипотечные ставки выросли в условиях ужесточения ДКП и сворачивания «ипотеки от застройщиков»

- В 2023 г. уровень процентных ставок по ипотеке формировался под влиянием резкого **повышения ключевой ставки** Банка России во II пол. (с 7,5 до **16%**), а также ужесточения регулирования ипотечного рынка
- В результате к концу 2023 г. **рыночные ставки предложения** (которые банки размещают на своих сайтах) выросли до **16-17%** с 11% в начале года
- Средневзвешенная **ставка выдачи на готовое жилье** (преимущественно рыночные кредиты) за год изменилась незначительно (**10,1%**, +0,5 п.п. к 2022 г.) из-за того, что большая часть кредитов выдавалась по ранее одобренным условиям – до повышения ставок
- Средневзвешенная ставка **на первичном рынке** (94% выдачи – льготные кредиты) в 2023 г. увеличилась до **5,9%** (+1,7 п.п. за год) в результате:
  - сворачивания «ипотеки от застройщиков»** по околонулевым ставкам после ужесточения регулирования Банка России
  - снижения размера субсидии** банкам по госпрограммам на 1 п.п. за год (-0,5 п.п. с 20 сентября и -0,5 п.п. с 23 декабря)
- В 2024 г. **рыночные ставки останутся высокими** из-за сохранения жестких денежно-кредитных условий (прогноз Банка России по средней ключевой ставке на 2024 г. 12,5-14,5%). На этом фоне льготные программы будут по-прежнему привлекательней, чем рыночные

### Разрыв ставок на первичном и вторичном рынках сократился, но все еще остается высоким средневзвешенные ставки ипотечного кредитования за месяц, % годовых



Источники: Банк России, расчеты ДОМ.РФ.

#### Средневзвешенные ставки, % годовых

	2022	2023	Δ
Первичный рынок	4,3	5,9	+1,7 п.п.
Вторичный рынок	9,6	10,1	+0,5 п.п.
<b>Спред</b>	<b>5,3</b>	<b>4,2</b>	<b>-1,2 п.п.</b>

### К концу года рыночные ставки предложения выросли до запретительных уровней средневзвешенные ставки предложения топ-20 банков, % годовых

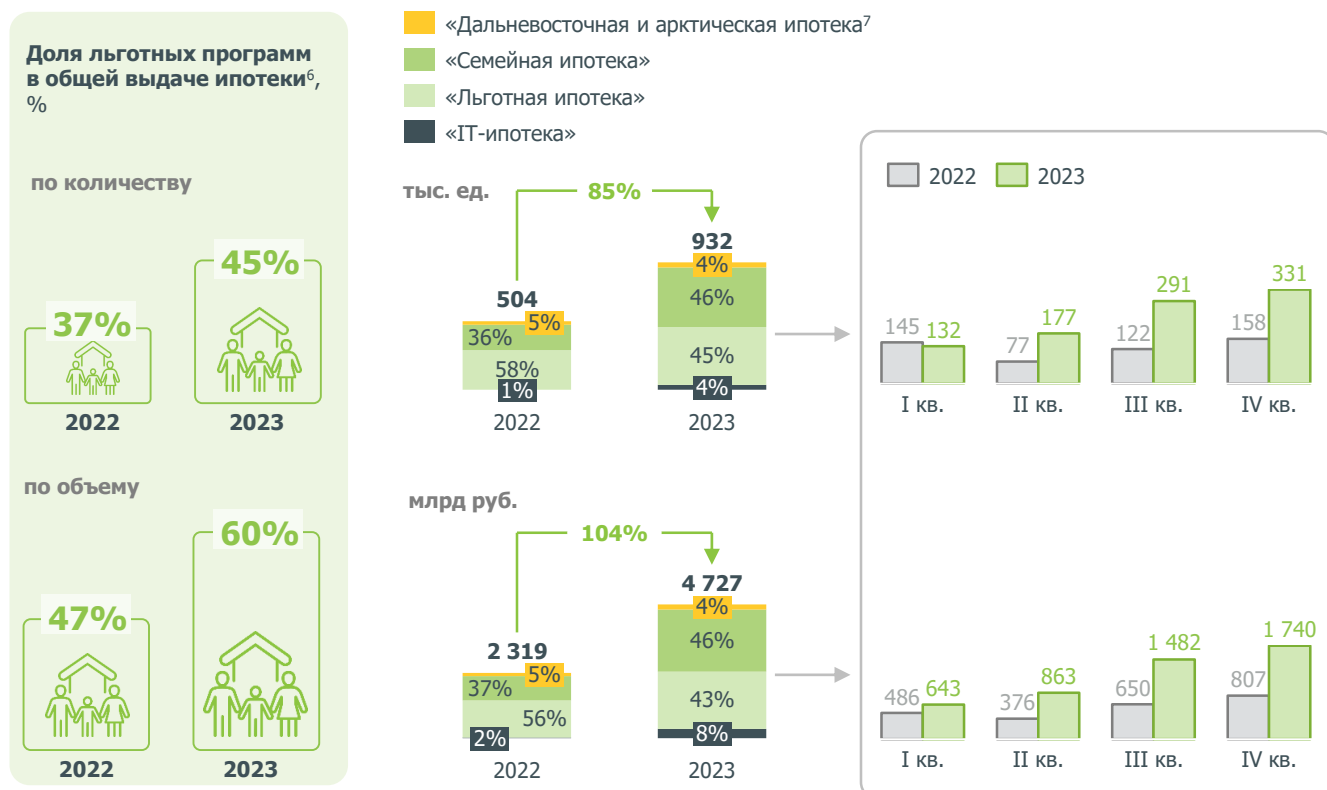
Сегмент	2022			2023		
	31 дек	31 мар	30 июн	31 окт	30 ноя	31 дек
<b>Рыночные программы</b>						
Новостройки	10,8	11,0	11,0	14,5	16,2	16,2
Готовые квартиры	10,8	11,1	11,1	14,6	16,2	16,2
Готовые жилые дома	11,8	11,9	11,9	15,4	17,1	17,1
Рефинансирование	11,1	11,2	11,2	14,5	16,3	16,4
ИЖС	11,4	11,3	11,6	14,5	16,1	16,1
<b>Льготные программы</b>						
«Льготная ипотека»	6,6	7,6	7,6	8,0	8,0	8,0
«Семейная ипотека»	5,6	5,6	5,6	5,9	5,9	6,0
Ключевая ставка	7,5	7,5	7,5	15,0	15,0	16,0

Источники: Банк России, Frank RG, расчеты ДОМ.РФ.

## Ипотека с господдержкой стала драйвером рынка в 2023 году

- В 2023 г. выдача **ипотеки с господдержкой**<sup>5</sup> стала рекордной: банки предоставили **0,9 млн кредитов** (+85% к 2022 г.) на **4,7 трлн руб.** (+104%) – **в 2 раза больше**, чем в 2022 г.
  - доля ипотеки с господдержкой в общей выдаче увеличилась до **45%** по количеству (+9 п.п. к 2022 г.) и **60%** по объему (+13 п.п.)
- Наиболее активно в 2023 г. росла выдача **адресных программ** – «Семейной ипотеки» и «ИТ-ипотеки» после изменения их условий («Семейная ипотека» распространена на семьи с двумя детьми до 18 лет, по «ИТ-ипотеке» значительно смягчены требования к заемщикам)
- В результате «Семейная ипотека» стала **самой популярной** программой в 2023 г. – ее доля в общем количестве льготных кредитов достигла **46%** (+10 п.п. к 2022 г.), а доля «ИТ-ипотеки» увеличилась до **4%** (+3 п.п.)
- Выдача «Льготной ипотеки» росла меньшими темпами (+45% к 2022 г.), в результате ее **доля** в общей выдаче ипотеки с господдержкой **снизилась до 45%** (-13 п.п. к 2022 г.). В I пол. 2024 г. выдача по программе будет **замедляться** (особенно в столичных регионах) после **изменения ее условий**:
  - с 23 декабря повышен минимальный размер первоначального взноса с 20 до 30%, снижена максимальная сумма кредита в столичных регионах с 12 до 6 млн руб., запрещено комбинирование с рыночными программами, снижена маржа на 0,5 п.п.

### Доля льготных программ в общей выдаче ипотеки достигла исторического максимума



<sup>5</sup> Без учета «Сельской ипотеки».

<sup>6</sup> Без учета доп. соглашений, заключенных в рамках «Семейной ипотеки».

<sup>7</sup> В декабре 2023 г. программа расширена на арктическую зону.

Источник: ДОМ.РФ.



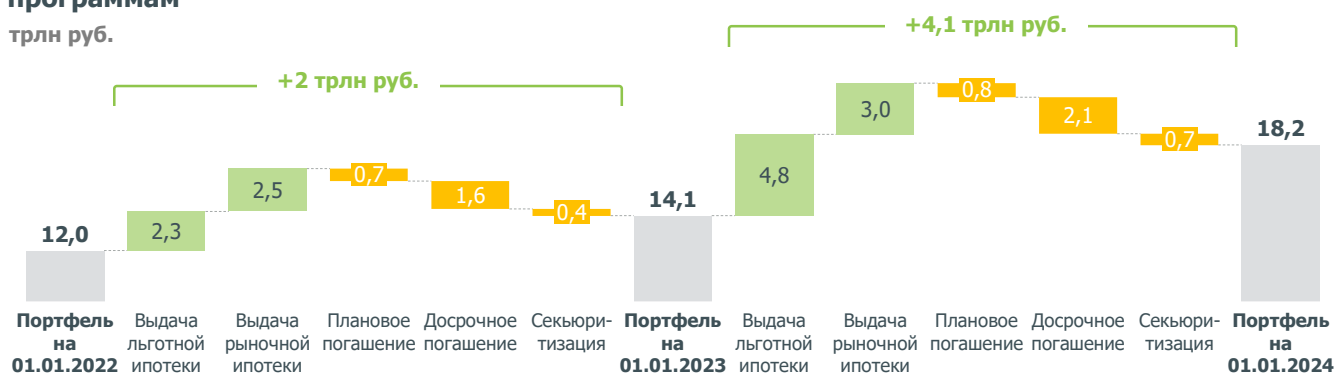


## Рост ипотечного портфеля в 2023 году ускорился в 2 раза

- **Ипотечный портфель<sup>8</sup>** на балансе банков вырос на **4,1 трлн руб.** за 2023 г. (после **+2 трлн руб.** в 2022 г.) и достиг **18,2 трлн руб.** на 01.01.2024
  - прирост портфеля в 2023 г. стал **рекордным** в основном за счет **увеличения выдачи по льготным программам** (4,8 трлн руб. в 2023 г.), в меньшей степени – за счет роста **рыночной выдачи** (3 трлн руб. в 2023 г.)
  - в результате **доля ипотеки с господдержкой** в ипотечном портфеле выросла до **40%** на 01.01.2024 (+14 п.п. к 2022 г.)
- В 2023 г. ипотека оставалась **драйвером** розничного **кредитования** и обеспечила более **65% прироста** кредитного портфеля физических лиц
  - ипотечный портфель достиг **54% задолженности населения** по кредитам на 01.01.2024 (**+3 п.п.** к 01.01.2023)
- **Доля ипотеки** (с учетом секьюритизации) **в ВВП** за последние 6 лет практически **удвоилась** и составила **12%** на 01.01.2024, но остается значительно ниже, чем в других крупных странах (в 7 раз меньше, чем в Канаде и Великобритании, в 5 раз меньше, чем во Франции, Германии и США)

### В 2023 г. ипотечный портфель увеличился в основном за счет роста выдачи по льготным программам<sup>9</sup>

трлн руб.



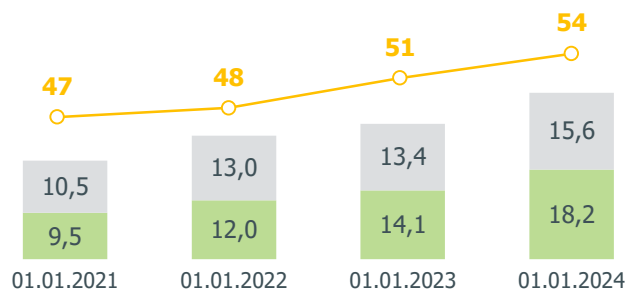
### Ипотека обеспечила более 65% прироста всех кредитов населению в 2023 г.

трлн руб.



### Доля ипотеки в кредитном портфеле физлиц достигла рекордных 54%

- Ипотечные жилищные кредиты, трлн руб.
- Иные кредиты физическим лицам, трлн руб.
- Доля ипотеки в задолженности физ. лиц, %



<sup>8</sup> С учетом приобретенных кредитными организациями прав требования, без учета секьюритизации.

<sup>9</sup> Возможные расхождения приростов портфеля объясняются округлением данных.

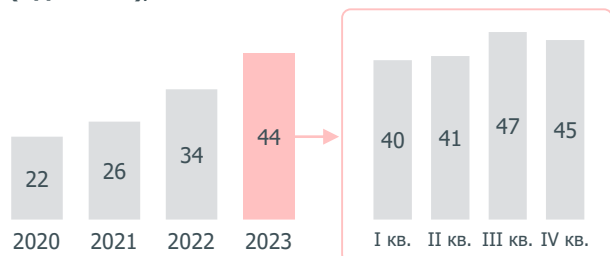
Источники: Банк России, расчеты ДОМ.РФ.

## Банк России ужесточал ипотечное регулирование на фоне ухудшения стандартов новых выдач

- В 2023 г. **доля проблемных ипотечных кредитов** (с просроченной задолженностью свыше 90 дней) оставалась на исторически низком уровне – **0,6%**
- Однако активный рост ипотечного кредитования сопровождался **ухудшением стандартов выдач**
  - доля кредитов, выданных заемщикам с высокой **долговой нагрузкой** (ПДН > 80%) увеличилась с 34% в 2022 г. до **44%** в 2023 г. На 01.01.2024 на такие кредиты приходилось **35%** ипотечного портфеля
  - доля ипотечных кредитов с **низким первоначальным взносом** (ПВ < 20%) в I-III кв. 2023 г. превышала **50%**, а в IV кв. снизилась до **17%** (в т.ч. благодаря повышению минимального ПВ по льготным программам с 15 до 20% с 20 сентября)
- Для ограничения рисков заемщиков и банков **Банк России последовательно ужесточал ипотечное регулирование** в 2023 г. Среди мер:
  - повышение резервов** по «льготной ипотеке от застройщика» по околонулевым ставкам
  - повышение макронадбавок** по ипотеке, в т.ч. до запретительного уровня для высокорискованных кредитов (сегмент ДДУ с ПВ < 20% и ПДН > 80%)
  - распространение макронадбавок на **ипотеку с господдержкой** с ПВ < 20% (вне зависимости от уровня ПДН)
- В 2024 г. Банк России инициировал введение **макропруденциальных лимитов** для ипотеки, которые позволят устанавливать прямые количественные ограничения на выдачу высокорискованных кредитов (по аналогии с потребительским кредитованием)

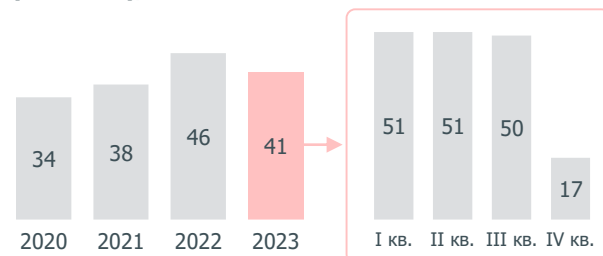
### Активный рост ипотечного кредитования в 2023 г. сопровождался ухудшением стандартов новых выдач

Доля ипотеки с высокой долговой нагрузкой заемщиков (ПДН<sup>10</sup> 80+), %



Источник: Банк России, расчеты ДОМ.РФ.

Доля ипотеки с первоначальным взносом менее 20% (LTV<sup>11</sup> 80+), %



Источник: Банк России, расчеты ДОМ.РФ.

### Для ограничения рисков заемщиков и банков Банк России ужесточает макропруденциальное регулирование

- с 1 мая 2023 г. —> Повышены **макронадбавки** по кредитам на **строящееся жилье** с первоначальным взносом (ПВ) < 30% и на **готовое жилье** с ПВ < 15%. При этом по льготным кредитам макронадбавки применяются только при **ПДН > 60%**
- с 1 июня 2023 г. —> **Макронадбавки** распространены на ипотеку с **господдержкой** с ПВ < 20%
  - Повышены **резервы** по «льготной ипотеке от застройщика» по околонулевым ставкам
- с 1 октября 2023 г. —> Установлены **запретительные макронадбавки** для кредитов на **новостройки** с ПВ < 20% и ПДН > 80%
- с 1 января 2024 г. —> **Макронадбавки** распространены на ипотеку с **господдержкой** с ПВ < 30%
- с 1 марта 2024 г. —> Повышены **макронадбавки** по ипотеке на **новостройки** и **готовое жилье** с ПДН > 80% (ПДН отсутствует/не рассчитан)
- 2024 г. — --> Банк России инициировал введение **макропруденциальных лимитов** для ипотеки

<sup>10</sup> ПДН – показатель долговой нагрузки заемщика. ПДН рассчитывается как отношение среднемесячных платежей заемщика по всем кредитам и займам к среднемесячному доходу. Показатель отражает, какую часть дохода заемщик направляет на платежи по кредитам и займам.

<sup>11</sup> LTV (loan-to-value) – отношение суммы кредита к стоимости залога.





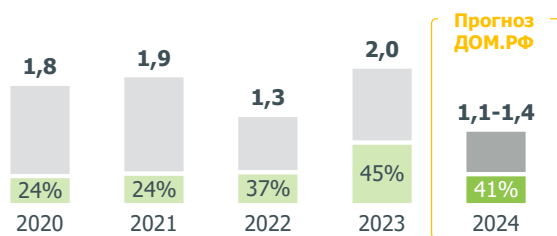
## В 2024 году на рынке ипотеки ожидается спад в условиях высоких рыночных ставок и ожидаемого завершения «Льготной ипотеки»

- По прогнозу ДОМ.РФ, в 2024 г. выдача ипотеки сократится по сравнению с рекордным уровнем 2023 г. (даже с учетом продления «Семейной ипотеки» после 01.07.2024) и составит **1,1-1,4 млн кредитов на 3,9-5,0 трлн руб.**
- Снижению спроса на жилье будут способствовать следующие факторы:
  - высокие рыночные ставки** (более 13% при прогнозе Банка России по ключевой ставке на 2024 г. 12,5-14,5%)
  - модификация условий** льготных программ с 23 декабря (снижение размера субсидий банкам на 0,5 п.п. и ужесточение условий «Льготной ипотеки»)
  - более жесткое регулирование** Банка России, введенное в 2023 – начале 2024 гг.
  - планируемое **завершение «Льготной ипотеки»** с 01.07.2024
- В январе** выдача ипотеки ожидаемо снизилась: по оценке ДОМ.РФ, банки предоставили **71 тыс. кредитов** (-8% к январю 2023 г.) на **262 млрд руб.** (-7%)
  - все снижение – за счет **рыночных программ** (-31% по количеству и -51% по объему к январю 2023 г.), ставки по которым остаются на запретительном уровне (~17%)
  - выдача **по льготным программам**, напротив, выросла (+32% по количеству к январю 2023 г. и +38% по объему)
- Вместе с тем в январе ряд крупных банков ввели **комиссии для застройщиков по льготным программам** для того, чтобы компенсировать снижение маржинальности выдачи таких кредитов. Это привело к перетоку спроса в банки, которые не вводили комиссии, а также к фрагментации и снижению прозрачности рынка ипотечного кредитования

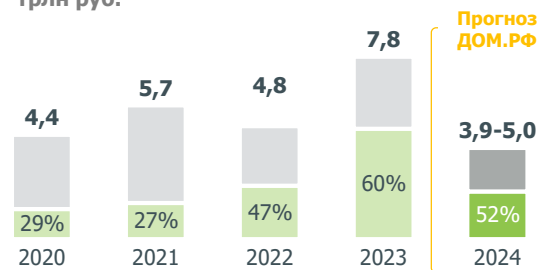
### В 2024 г. выдача ипотеки снизится относительно рекордного уровня прошлого года (даже с учетом продления «Семейной ипотеки»)

■ Льготные программы<sup>12</sup> ■ Рыночные программы

млн шт.



трлн руб.



<sup>12</sup> Без учета «Сельской ипотеки» и заключенных дополнительных соглашений к действующим кредитам по «Семейной ипотеке».

Источники: Банк России, ДОМ.РФ.

### В январе 2024 г. ряд крупных банков ввели комиссии для застройщиков по льготным программам

**Введение комиссий обусловлено снижением рентабельности банков из-за:**

- уменьшения размера субсидии** по льготным кредитам в общей сложности на **1 п.п.** (-0,5 п.п. с 20 сентября и еще -0,5 п.п. с 23 декабря)
- повышения макронадбавок** Банком России по ипотечным кредитам, которое ограничивает риски на рынке ипотеки и **увеличивает нагрузку на капитал банков**

**Последствия введения комиссий для застройщиков по льготным программам:**



Перенос комиссий застройщиков в **цены новостроек**



**Замедление выдачи** ипотеки с господдержкой



Снижение **конкуренции**, **фрагментация** рынка, **разрушение прозрачной** и понятной **модели** выдачи ипотеки

## В 2023 году выдача ипотеки активно росла во всех регионах России

- В 2023 г. в **топ-10 регионах** банки предоставили **842 тыс. кредитов** (+55% к 2022 г.) на **3,8 трлн руб.** (+57%)
  - выдача ипотеки в крупнейших регионах росла почти такими же темпами, как и в целом по стране
  - в результате **доля топ-10 регионов** в общем количестве выданных кредитов почти не изменилась (**41%**)
- Средний размер ипотечного кредита** в целом по топ-10 регионам составил **4,5 млн руб.** (+0,1 млн руб. к 2022 г.)
  - в целом по стране средний размер ипотеки в 2023 г. был меньше – **3,8 млн руб.**
  - разница во многом объясняется **более высокой стоимостью** недвижимости в крупнейших регионах
- Рэнкинг топ-10 регионов по выдаче ипотеки в 2023 г. практически не изменился
  - лидерские позиции сохранили **Москва и Московская область**, однако их **доля** в общей выдаче немного снизилась (до 11,6%, -0,6 п.п. к 2022 г.). Это связано с более активным ростом выдачи в других регионах
  - Республика Башкортостан и Краснодарский край** поднялись на четвертое и пятое места, соответственно, а **Санкт-Петербург** опустился на седьмое место

### В 2023 г. на топ-10 регионов пришлось более 40% всех выданных ипотечных кредитов

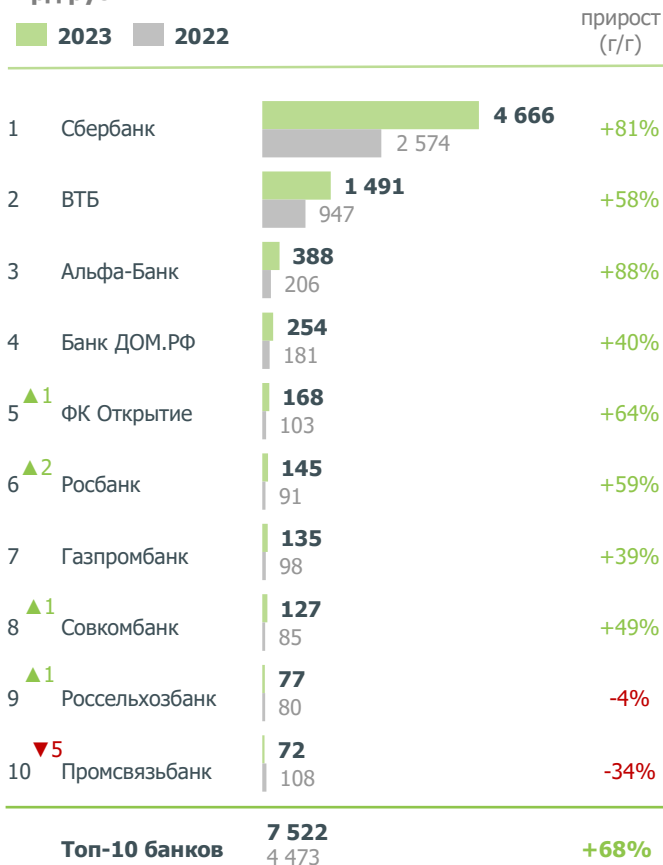
	Количество выданных кредитов			Объем выданных кредитов			Доля в общем количестве выданной ипотеки	
	тыс. ед.	Δ к 2022 г., %	млрд руб.	Δ к 2022 г., %	%	Δ к 2022 г., %		
1 г. Москва	128	+43	935	+40	6,3	-0,5		
2 Московская область	107	+51	581	+47	5,3	-0,1		
3 Тюменская область	91	+53	352	+65	4,5	0		
4▲ <sup>1</sup> Республика Башкортостан	84	+60	268	+83	4,1	0		
5▲ <sup>2</sup> Краснодарский край	81	+70	354	+80	4,0	0		
6 Свердловская область	78	+55	256	+72	3,8	0		
7▼ <sup>3</sup> г. Санкт-Петербург	77	+41	398	+38	3,8	+0,2		
8 Республика Татарстан	75	+60	280	+79	3,7	+0,2		
9 Челябинская область	63	+59	167	+78	3,1	+0,1		
10 Ростовская область	58	+75	200	+90	2,9	+0,4		
<b>Топ-10 регионов</b>	<b>842</b>	<b>+55</b>	<b>3 790</b>	<b>+57</b>	<b>41,4</b>	<b>+0,3</b>		

## Концентрация ипотечного рынка на топ-10 банках в 2023 году увеличилась

- В 2023 г. выдача ипотеки **крупнейшими банками** росла несколько быстрее рынка в целом: **топ-10** ипотечных банков предоставили **1,9 млн кредитов** (+55% к 2022 г.) на **7,5 трлн руб.** (+68%)
  - в результате **доля** топ-10 банков **в общем объеме** ипотечной выдачи увеличилась до **97%** (+4 п.п. к 2022 г.)
  - на **два крупнейших банка** пришлось **79%** всего объема выданных кредитов (+6 п.п. за год)
- Состав топ-10 банков по объему выдачи ипотеки за год не изменился. В лидерах рынка по-прежнему **Сбербанк** (60% от общего объема выдачи), **ВТБ** (19%), **Альфа-Банк** (5%), **Банк ДОМ.РФ** (3%)
  - При этом ряд банков **улучшили свои позиции** в рейтинге
    - ФК Открытие** поднялся на одну строчку и занял пятое место, **Росбанк** поднялся на две позиции и занял шестое место, **Совкомбанк** и **Россельхозбанк** поднялись на одну строчку и заняли восьмое и девятое места, соответственно

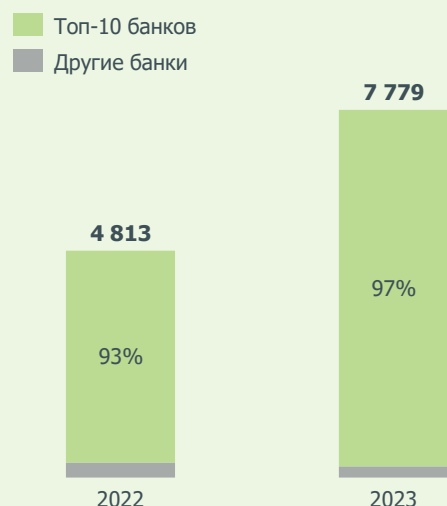
### Состав топ-10 банков по объему ипотечной выдачи не изменился, отдельные игроки улучшили свои позиции в рейтинге

млрд руб.



### 97% выданной ипотеки пришлось на топ-10 банков

млрд руб.



## Приложение 1

### Модификация условий ипотечных программ с господдержкой в 2023 году

#### Смягчение требований к заемщикам

##### «Семейная ипотека»

- с 2023 года **расширена на семьи с двумя детьми до 18 лет** (ранее в программе могли участвовать только семьи с детьми, родившимися после 2018 года)

##### «IT-ипотека»

- с 30 января льготными кредитами могут воспользоваться сотрудники всех аккредитованных ИТ-компаний, увеличен возрастной диапазон заемщиков, упрощены условия по сроку трудоустройства, снижены требования по минимальной зарплате ИТ-специалистов
- с 1 сентября отменены требования к минимальной зарплате ИТ-специалистов до 35 лет

##### «Дальневосточная ипотека»

- в декабре **расширена на Арктическую зону и на сотрудников ОПК**, по программе **увеличен максимальный размер кредита** (с 6 до 9 млн руб.) для покупки квартиры в новостройке / строительства дома площадью более 60 кв. м

#### Снижение рисков заемщиков и кредиторов

##### Все льготные программы

- с 20 сентября **повышен минимальный размер первоначального взноса** с 15 до 20% и **снижена величина субсидий** для банков на 0,5 п.п.
- с 23 декабря **снижена предельная величина субсидий** для банков еще на 0,5 п.п., **запрещено получение второго льготного кредита** для одного заемщика (кроме кредита по программе «Семейная ипотека» в случае рождения ребенка при условии погашения предыдущего льготного кредита и покупки жилья большей площади)

##### «Льготная ипотека»

- с 23 декабря **повышен минимальный первоначальный взнос** с 20 до 30%, **снижена максимальная сумма** кредита с 12 до 6 млн рублей в столичных регионах, **запрещено комбинирование** с рыночными программами

### Условия ипотечных программ с господдержкой (по состоянию на 01.01.2024)

	«Льготная ипотека»	«Семейная ипотека»	«Дальневосточная и арктическая ипотека»	«IT ипотека»
<b>Механизм субсидирования банкам</b>	Разница между ставкой по программе и ключевой ставкой, увеличенной на 1,5 п.п. (по кредитам на ИЖС – 3,5 п.п.)	Разница между ставкой по программе и ключевой ставкой, увеличенной на 1,5 п.п. (по кредитам на ИЖС – 3,5 п.п.)	Разница между ставкой по программе и ключевой ставкой, увеличенной на 1,5 п.п.	Разница между ставкой по программе и ключевой ставкой, увеличенной на 1,5 п.п. (по кредитам на ИЖС – 3,5 п.п.)
<b>Максимальная ставка</b>	<b>8,0%</b>	<b>6,0%</b>	<b>2,0%</b>	<b>5%</b>
<b>Критерии программы</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Жилье в новостройках, ИЖС</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Жилье в новостройках, ИЖС</li> <li>Рефинансирование кредитов на новостройки</li> </ul> <p>Требования к заемщикам:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Семьи с детьми, родившимися с 01.01.2018 по 31.12.2023</li> <li>Семьи с двумя и более детьми до 18 лет</li> <li>Семьи с детьми-инвалидами, родившимися до 01.01.2024</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Жилье в новостройках, ИЖС</li> <li>Вторичное жилье в сельских поселениях ДФО, Магаданской обл., Чукотском АО и Арктике</li> </ul> <p>Требования к заемщикам:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Молодые семьи в ДФО и Арктике</li> <li>Граждане, получившие 1 га в ДФО и Арктике</li> <li>Учителя, медработники со стажем от 5 лет, сотрудники предприятий ОПК</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Жилье в новостройках, ИЖС</li> </ul> <p>Требования к заемщикам:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Возраст – от 18 до 50 лет</li> <li>Зарплата (от 35 лет): не ниже 150 тыс. руб. в месяц до вычета НДФЛ в г. Москве, не менее 120 тыс. руб. в городах-миллионниках, не менее 70 тыс. рублей – в остальных населенных пунктах</li> </ul>
<b>Максимальный размер субсидируемого кредита</b>	6 млн руб. – для всех регионов	<ul style="list-style-type: none"> <li>12 млн руб. – Москва, Санкт-Петербург, Московская область, Ленинградская область</li> <li>6 млн руб. – остальные регионы</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>9 млн руб. – для приобретения и строительства жилых помещений площадью более 60 кв. м,</li> <li>6 млн руб. – на иные цели</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>18 млн руб. – города с населением свыше 1 млн чел.</li> <li>9 млн руб. – остальные населенные пункты</li> </ul>

## Приложение 2

### Основные показатели рынка ипотечного кредитования

	IV кв. 2022	III кв. 2023	IV кв. 2023	кв/кв <sup>13</sup>	г/г <sup>13</sup>
<b>Количество выданных ипотечных кредитов, тыс. ед.</b>	<b>432,4</b>	<b>624,8</b>	<b>586,3</b>	<b>-6%</b>	<b>+36%</b>
в т.ч. на первичном рынке (под залог ДДУ)	119,5	220,0	236,2	+7%	+98%
<b>Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб.</b>	<b>1 615,9</b>	<b>2 450,8</b>	<b>2 281,2</b>	<b>-7%</b>	<b>+41%</b>
в т.ч. на первичном рынке (под залог ДДУ)	637,7	1 082,7	1 170,6	+8%	+84%
<b>Средневзвешенная ставка, % годовых</b>	<b>7,0</b>	<b>8,0</b>	<b>8,1</b>	<b>+0,1 п.п.</b>	<b>+1,1 п.п.</b>
На первичном рынке (под залог ДДУ)	3,6	5,9	6,1	-0,2 п.п.	+2,5 п.п.
На вторичном рынке	9,5	9,9	10,5	0,6 п.п.	+1,0 п.п.
<b>Средний размер кредита, млн руб.</b>	<b>3,7</b>	<b>3,9</b>	<b>3,9</b>	<b>-1%</b>	<b>+4%</b>
<b>Средневзвешенный срок кредитования, лет</b>	<b>23,7</b>	<b>24,6</b>	<b>24,9</b>	<b>+0,3</b>	<b>+1,2</b>
<b>Доля льготной ипотеки<sup>14</sup></b>					
В количестве выданных ипотечных кредитов, %	36	46	56	+10 п.п.	+20 п.п.
В объеме выданных ипотечных кредитов, %	49	60	76	+16 п.п.	+27 п.п.
<b>Доля рефинансирования</b>					
В количестве выданных ипотечных кредитов, %	1,7	0,6	0,3	-0,3 п.п.	-1,4 п.п.
В объеме выданных ипотечных кредитов, %	1,5	0,6	0,3	-0,3 п.п.	-1,2 п.п.
<b>Ипотечный портфель<sup>15</sup> (на конец периода), млрд руб.</b>	<b>14 067</b>	<b>17 103</b>	<b>18 207</b>	<b>+6%</b>	<b>+29%</b>
На балансах банков, млрд руб.	13 845	16 905	18 016	+7%	+30%
Приобретенные права требования, млрд руб.	222	197	191	-3%	-14%
Справочно: секьюритизация, млрд руб.	1 081	1 157	1 493	+29%	+38%
<b>Доля ипотечных кредитов с просроченной задолженностью свыше 90 дней<sup>16</sup>, %</b>	<b>0,7</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>0,0 п.п.</b>	<b>-0,1 п.п.</b>

<sup>13</sup> Возможные расхождения приростов объясняются округлением данных.

<sup>14</sup> Без учета «Сельской ипотеки» и доп. соглашений, заключенных в рамках «Семейной ипотеки».

<sup>15</sup> Без учета секьюритизации.

<sup>16</sup> Данные за IV кв. 2023 г. – за ноябрь.

## Аналитический центр ДОМ.РФ

Москва

Email: [research@domrf.ru](mailto:research@domrf.ru)

Новости и исследования о развитии жилищной сферы, анализ мирового опыта – в еженедельной рассылке Аналитического центра ДОМ.РФ. Подписаться на рассылку можно здесь: <https://дом.рф/media/analytics>

## ДОМ.РФ

125009, Россия, Москва, ул. Воздвиженка, д. 10

Бизнес-центр «Воздвиженка Центр»

Тел.: +7 (495) 775-47-40

<https://дом.рф>



Настоящий аналитический обзор подготовлен Аналитическим центром АО "ДОМ.РФ" и может использоваться только в качестве информации общего характера. Данные, приведенные в настоящем документе, не являются рекомендацией о вложении денег. Информация предоставлена исключительно в ознакомительных целях. АО "ДОМ.РФ" не берет на себя никакой ответственности за любые прямые или косвенные убытки, затраты или ущерб, понесенные в связи с использованием информации, изложенной в настоящем документе, включая представленные данные. Информация также не может быть рассмотрена в качестве рекомендации по определенной инвестиционной политике или в качестве любой другой рекомендации

Информация не может рассматриваться как гарантия, обещание или оферта. АО "ДОМ.РФ" не должно нести ответственность за последствия, возникшие у третьих лиц при использовании информации, изложенной в настоящем документе. АО "ДОМ.РФ" вправе в любое время и без уведомления изменять информацию, изложенную в настоящем документе

Третьи лица (клиенты, инвесторы, акционеры и пр.) должны самостоятельно оценить экономические риски и выгоды от сделки (услуги), налоговые, юридические, бухгалтерские последствия, свою готовность и возможность принять такие риски. АО "ДОМ.РФ" не дает гарантии точности, полноты, адекватности воспроизведения информации третьими лицами и отказывается от ответственности за ошибки и упущения, допущенные ими при воспроизведении такой информации

Информация, изложенная в настоящем документе, не может быть интерпретирована как предложение, оферта, рекомендация или консультация по инвестиционным, юридическим, налоговым, банковским и другим вопросам. В случае возникновения потребности в получении подобных консультаций следует обратиться к специалистам.