

Топ-20 ипотечных банков в мае 2021 г.

Содержание

	Стр.
1. Ключевые выводы	3
2. Объем выдачи	4
3. Заявки и процентные ставки	5
4. Структура выдачи ипотечных кредитов	6
5. Продуктовые разрезы. Новостройки	7
6. Продуктовые разрезы. Вторичный рынок	8
7. Продуктовые разрезы. Рефинансирование	9
8. Продуктовые разрезы. Кредиты на жилые дома и ИЖС	10
9. Продуктовые разрезы. Программы с господдержкой	11
10. Ипотечный портфель	12

Ключевые выводы

Выдача

- В мае 2021 г. топ-20 банков выдали **144 тыс. кредитов** (+61% к маю 2020 г., -22% к апрелю 2021 г.) на сумму **423 млрд руб.** (+103% к маю 2020 г., +21% к апрелю 2021 г.):
 - По рыночным программам выдано 103 тыс. кредитов на сумму 282 млрд руб. (+120% к маю 2020 г.).
 - По программам с господдержкой выдано 41 тыс. кредитов на 141 млрд руб. (+76% к маю 2020 г.).
 - За май 2021 г. **доля выдач ипотеки на новостройки** составила **27%** от общего количество выданных кредитов, **на вторичном рынке 56%, на рефинансирование 14%**. Доля других кредитных продуктов остается минимальной и составляет **2% на готовые жилые дома и 1% на кредиты под залог имеющейся недвижимости**.
 - Доля топ-20 банков в общем объеме выдачи в апреле 2021 г. составила 96,5%.
-

Заявки

- **Уровень одобрения** по программе льготной ипотеки «6,5%» в мае впервые сравнялся с уровнем одобрения по рыночным программам и составил **62%**.
-

Ставки

- Вслед за повышением ключевой ставки Банком России, **в мае наблюдался рост средних ставок по рыночным программам:**
 - на новостройки – 8,13% (+0,25 п.п. к апрелю 2021 г.);
 - на готовое жилье – 8,36% (+0,30 п.п. к апрелю 2021 г.);
 - на рефинансирование – 8,02% (+0,09 п.п. к апрелю 2021 г.).
-

Портфель

- Портфель ипотечных кредитов (с учетом секьюритизации) на 01.06.2021 составил **11,2 трлн руб.**, количество действующих заемщиков составило 6 млн.
 - **Доля программ с господдержкой в портфеле - 22%**, из которых 10% приходится на льготную программу 6,5%, 8% – на «Семейную ипотеку».
 - Доля секьюритизированного портфеля на 01.05.2021 г. составила 5% (с учетом собственной секьюритизации и секьюритизации через АО ДОМ.РФ).

Объем выдачи

В мае 2021 г. топ-20 ипотечных банков выдали **144 тыс. кредитов** (+61% к маю 2020 г., -22% к апрелю 2021 г.) на сумму **423 млрд руб.** (+103% к маю 2020 г., -21% к апрелю 2021 г.):

- По рыночным программам выдано 103 тыс. кредитов на сумму 282 млрд руб. (+120% к маю 2020 г.)
 - в т.ч. на **ИЖС** выдано 0,8 тыс. кредитов на 1,9 млрд руб.
- По программам с господдержкой выдано 41 тыс. кредитов на 141 млрд руб. (+76% к маю 2020 г.)
 - в т.ч. **по льготной программе «6,5%»** – 32 тыс. кредитов на 115 млрд руб.

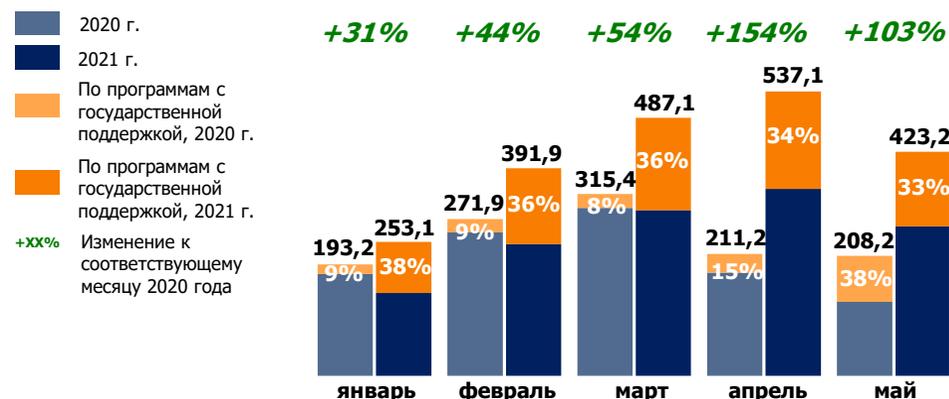
По итогам мая 2021 г. в топ-5 банков произошли изменения:

- На 5-ое место в рейтинге крупнейших банков по объему выдачи вошел Россельхозбанк, поднявшись на 3 позиции.

За 5 месяцев 2021 г. 20 крупнейших банков выдали **734 тыс. кредитов** (+46% к январю-маю 2020 г.) на сумму **2,1 трлн руб.** (+74%).

Объемы выдачи ипотеки остаются высокими: спрос на ипотечные программы поддерживается низкими ставками, а кроме того, ожиданием их скорого повышения в условиях постепенного перехода Банка России к нейтральной денежно-кредитной политике

Объем выданных ипотечных кредитов топ-20 банков, млрд руб.



Источники: ДОМ.РФ, данные банков, Frank RG.

Топ-10 банков по объему выданных кредитов в мае 2021 г.

Банк	место	Объем выданных кредитов			Доля выданных кредитов в общем объеме выдач		
		Всего, млрд руб.	Δ к пред. месяцу	Δ к маю 2020 г.	%	Δ к пред. месяцу, п.п.	Δ к маю 2020 г., п.п.
Сбербанк	1 (=)	221,3	-20,6	+141,0	50,5	+0,4	-2,1
ВТБ	2 (=)	88,0	-11,8	+41,0	20,1	+2,1	-12,7
Альфа-Банк	3 (=)	22,2	-28,9	+358,1	5,1	-0,5	+1,8
ФК Открытие	4 (=)	15,1	-16,6	+219,0	3,4	+0,2	+0,6
Россельхозбанк	5 (+3)	9,5	-19,2	+3,8	2,2	+0,1	-1,8
Газпромбанк	6 (+1)	9,4	-20,5	+22,9	2,2	+0,02	-2,5
Промсвязьбанк	7 (+2)	7,4	-18,0	+61,1	1,7	+0,1	-0,8
Росбанк	8 (-3)	7,2	-49,5	+68,3	1,6	-0,9	-0,7
Совкомбанк	9 (+1)	6,9	-14,5	+301,3	1,6	+0,1	+0,5
Банк ДОМ.РФ	10 (-4)	5,8	-52,3	+21,6	1,3	-0,9	-1,1
Топ-20		423,2	-21,2	+103,2	96,5	+0,02	-19,0

В скобках – изменение в рейтинге к апрелю 2021 г.

Источники: ДОМ.РФ, данные банков, Frank RG.

Объем выдачи

Уровень одобрения

В мае уровень одобрения по рыночным программам вырос до 62% и впервые сравнялся со значениями льготной программы под 6,5%.

Ставки предложения

В мае 6 из 20 крупнейших банков из топ-20 повысили ставки по рыночным ипотечным программам на 0,2-0,7 п.п.:

- Рост ставок в мае произошел на фоне повышения ключевой ставки Банка России в конце апреля 2021 г. на 0,5 п.п. до 5%.

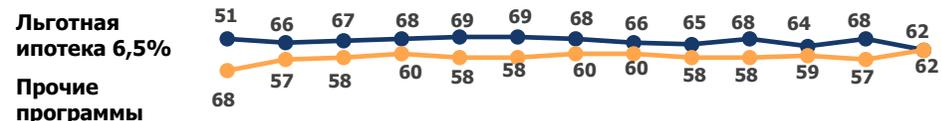
В мае по программе 8 банков снизили ставки в среднем на 0,2 п.п.

- Максимальное снижение в Банке ДОМ.РФ на 0,6 п.п. позволило банку предложить клиентам ставку ниже рыночных значений.

Наиболее выгодные ставки на конец мая:

- на новостройки: 7,5% – Московский Кредитный Банк;
- на вторичном рынке: 7,9% – ВТБ;
- на рефинансирование: 7,75% – Московский Кредитный Банк;
- Льготная программа «6,5%»: 5,45% – Промсвязьбанк;
- «Семейная ипотека»: 4,5% – Промсвязьбанк.

Уровень одобрения по ипотечным программам, %

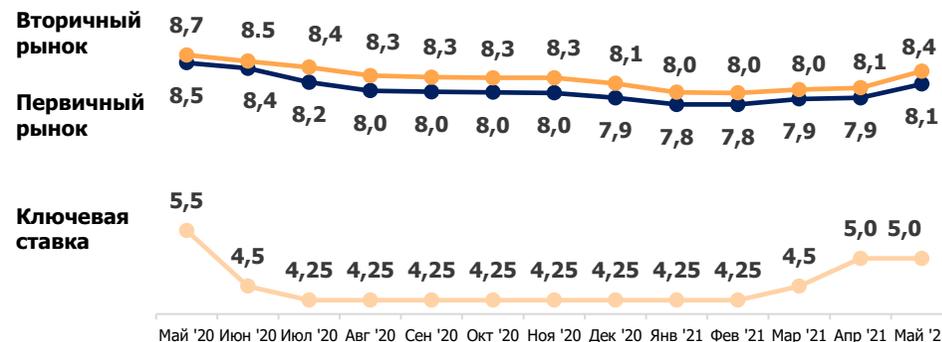


Май '20 Июн '20 Июл '20 Авг '20 Сен '20 Окт '20 Ноя '20 Дек '20 Янв '21 Фев '21 Мар '21 Апр '21 Май '21

Изменение средневзвешенной ставки топ-20 банков

Сегмент	31.05.2021, % годовых	Δ к 30.04.2021, п.п.	Δ к 31.05.2020, п.п.
Новостройки	8,13%	+0,25	-0,38
Вторичный рынок	8,36%	+0,30	-0,29
Рефинансирование	8,02%	+0,09	-0,59
Программа 6,5%	5,60%	-0,18	-0,73
Семейная ипотека	5,08%	+0,17	+0,14

Динамика средневзвешенной ставки предложения топ-20 ипотечных банков, %



Средневзвешенная ставка рассчитывается исходя из доли банка в фактическом объеме выдачи топ-20 банков предыдущего года.

Структура выдачи ипотечных кредитов

В мае 2021 г. **56%** ипотечных кредитов выдано на покупку жилья на вторичном рынке (+8 п.п. к маю 2020 г.). Доля ипотеки на первичном рынке в мае 2021 г. сократилась на 5 п.п. относительно мая прошлого года и составила **27%**. Доля выдач на жилые дома снизилась на 2 п.п. до **2%**:

- В т.ч. доля кредитов на ИЖС от общего количества выданных кредитов составила 0,4%, а от количества кредитов на земельные участки и жилые дома 33%.

По отношению к апрелю 2021 г. структура выдач осталась практически без изменений.

Структура выдачи ипотеки, %



Источники: ДОМ.РФ, данные банков, Frank RG.

Банки с наибольшей долей каждого сегмента в собственной выдаче

В мае 2021 г. среди топ-20 банков наибольшая доля кредитов на новостройки в объеме собственной выдачи у Альфа-Банка (63%), Уралсиба (56%) и Московского Кредитного Банка (54%).

Лидер по доле выдачи на вторичном рынке – Азиатско-Тихоокеанский Банк (79% всей выдачи банка).

Наибольшая доля выдачи на рефинансирование ипотеки в ЮниКредит Банке (57% всей выдачи) .

По выдаче кредитов на готовые жилые дома и ИЖС лидирует Россельхозбанк (21% всей выдачи банка).

Лидер по доле кредитов под залог имеющейся недвижимости — Совкомбанк (29% выдачи).

Банки-лидеры в сегменте, доля от общей выдачи банка

Первичный рынок



Вторичный рынок



xx % - доля выдачи льготной ипотеки

Рефинансирование



Жилые дома



Кредит под залог имеющейся недвижимости



Источники: ДОМ.РФ, данные банков, Frank RG.

Продуктовые разрезы. Новостройки

В мае 2021 г. доля кредитов на новостройки в выдаче топ-20 банков составила **27%** в количественном выражении (-5 п.п. к маю 2020 г., без изменений к апрелю 2021 г.) и **35%** в денежном выражении (+1 п.п. к маю 2020 г., без изменений к апрелю 2021 г.).

Топ-20 банков выдали **39 тыс. кредитов** (+38% к маю 2020 г., -22% к апрелю 2021 г.) на новостройки на **150 млрд руб.** (+99% к маю 2020 г., -20% к апрелю 2021 г.):

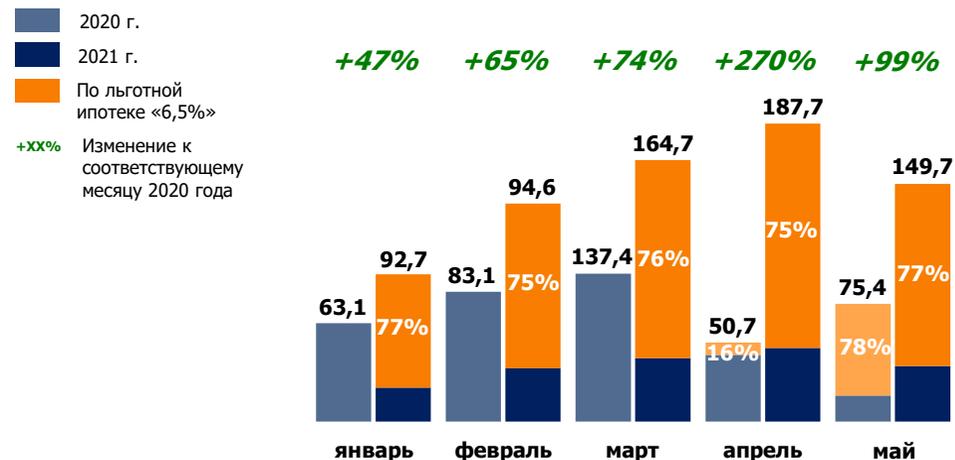
- Рост выдач на новостройки по отношению к маю 2020 г. обеспечен как ростом выдач по льготной программе «6,5%» (+56 млрд руб.), так и рыночной (+18 млрд руб.).
- Льготная ипотека «6,5%» по-прежнему обеспечивает большую часть объема выдачи кредитов на первичном рынке: ее доля составляет 77%.

Топ-5 банков обеспечили **84%** объема выдачи ипотеки на первичном рынке.

Пятерка лидеров по итогам мая осталась без изменений:

- Банк «ФК Открытие» поднялся на одну строчку рейтинга и занял четвертое место.

Объем выданных кредитов на новостройки, млрд руб.



Источники: ДОМ.РФ, данные банков, Frank RG.

Топ-5 банков по объему выданных кредитов на новостройки в мае 2021 г.

Банк	Всего Новостройки				Льготная программа «6,5%»			
	место	млрд руб.	Δ к пред. месяцу, %	Доля в общей выдаче топ-20 банков, %	место	млрд руб.	Δ к пред. месяцу, %	Доля в общей выдаче топ-20 банков, %
Сбербанк	1 (=)	72,4	-14,8	47,9	1 (=)	54,6	-10,4	47,7
ВТБ	2 (=)	29,5	-16,7	19,5	2 (=)	21,7	-19,5	19,0
Альфа-Банк	3 (=)	13,9	-30,6	9,2	3 (=)	12,3	-34,2	10,7
ФК Открытие	4 (+1)	5,6	-11,2	3,9	4 (=)	4,5	-9,3	3,9
Газпромбанк	5 (-1)	4,4	-35,3	3,7	6 (+1)	3,4	-19,7	3,4

В скобках – изменение в рейтинге к апрелю 2021 г.

Источники: ДОМ.РФ, данные банков, Frank RG.

Продуктовые разрезы. Вторичный рынок

В мае 2021 г. доля кредитов на готовое жилье в выдаче топ-20 банков составила **56%** в количественном выражении (+8 п.п. к маю 2020 г., -1 п.п. к апрелю 2021 г.) и **51%** в денежном выражении (+6 п.п. к маю 2020 г., без изменений к апрелю 2021 г.).

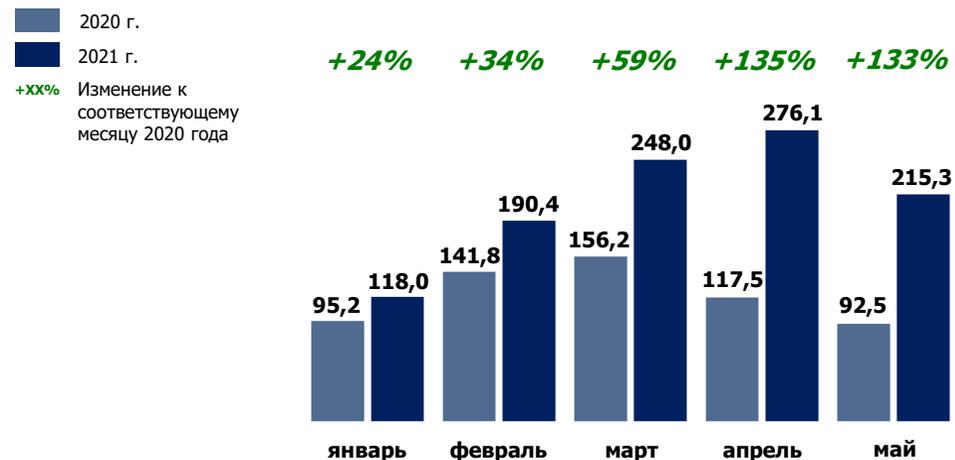
Топ-20 банков выдали **81 тыс. кредитов** на вторичном рынке (+88% к маю 2020 г., -24% к апрелю 2021 г.) **на 215 млрд руб.** (+133% к маю 2020 г., -22% к апрелю 2021 г.).

Топ-5 банков обеспечили 89% объема выдачи кредитов на вторичном рынке недвижимости.

В мае 2021 г. произошли изменения в пятерке банков-лидеров:

- ФК Открытие и Газпромбанк поднялись на одну строчку рейтинга и заняли четвертое и пятое места соответственно.

Объем выданных кредитов на готовое жилье, млрд руб.



Источники: ДОМ.РФ, данные банков, Frank RG.

Топ-5 банков по объему выданных кредитов на готовое жилье в мае 2021 г.

Банк	место	млрд руб.	Δ к пред. месяцу, %	Доля в общей выдаче топ-20 банков, %
Сбербанк	1 (=)	143,01	-23,4	66,7
ВТБ	2 (=)	35,45	-15,2	16,5
Альфа-Банк	3 (=)	4,69	-28,8	2,2
ФК Открытие	4 (+1)	4,62	-15,1	2,2
Газпромбанк	5 (+1)	3,50	-15,0	1,6

В скобках – изменение в рейтинге к апрелю 2021 г.

Источники: ДОМ.РФ, данные банков, Frank RG.

Продуктовые разрезы. Рефинансирование

В мае 2021 г. доля кредитов на рефинансирование в выдаче топ-20 банков составила **14%** в количественном выражении (-1 п.п. к маю 2020 г.; без изменений к апрелю 2021 г.) и **11%** в денежном выражении (-3 п.п. к маю 2020 г.; без изменений к апрелю 2021 г.).

На рефинансирование ипотечных кредитов топ-20 банков выдали **20 тыс.** кредитов (+54% к маю 2020 г.; -21% к апрелю 2021 г.) на **47,5 млрд руб.** (+63% к маю 2020 г.; -22% к апрелю 2021 г.)

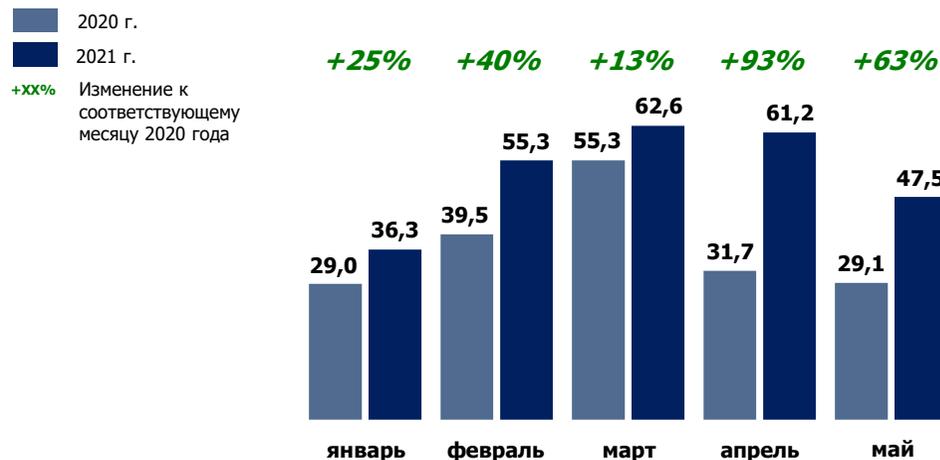
Топ-5 банков обеспечивают **78%** от всех выдач кредитов на цели рефинансирования ипотеки.

Доля внутреннего рефинансирования составила 2% от всех кредитов, выданных на рефинансирование ипотеки (0,9 млрд руб.).

В мае 2021 г. в пятерке банков-лидеров по объему выдачи кредитов на рефинансирование произошли изменения:

- Альфа-Банк занял 3-е место, поднявшись на две позиции вверх.

Объем выданных кредитов на рефинансирование, млрд руб.



Источники: ДОМ.РФ, данные банков, Frank RG.

Топ-5 банков по объему выданных кредитов на рефинансирование в мае 2021 г.

Банк	Место	Всего, млрд руб.	В т.ч. внутреннее рефинансирование, млрд руб.	Δ к пред. месяцу, %	Доля в общей выдаче топ-20 банков, %
ВТБ	1 (=)	22,9	0,0	+2,5	48,1
ФК Открытие	2 (=)	4,8	0,4	-23,4	10,2
Альфа-Банк	3 (+3)	3,6	0,0	-22,3	7,5
Сбербанк	4 (=)	3,4	0,0	-30,4	7,2
Банк ДОМ.РФ	5 (-2)	2,2	0,1	-59,8	4,5

В скобках – изменение в рейтинге к апрелю 2021 г.

Источники: ДОМ.РФ, данные банков, Frank RG.

Продуктовые разрезы. Кредиты на жилые дома и ИЖС

В мае 2021 г. доля кредитов ИЖС, земельные участки, готовые индивидуальные жилые дома в выдаче топ-20 банков составила **2%** в количественном выражении (-2 п.п. к маю 2020 г.; +0,3 п.п. к апрелю 2021 г.) и **1%** в денежном выражении (-2,5 п.п. к маю 2020 г.; +0,2 п.п. к апрелю 2021 г.)

По итогам мая 2021 г. топ-20 банков выдали **2,2 тыс. кредитов** (-2% к маю 2020 г.; -3% к апрелю 2021 г.) на **5,6 млрд руб.** (-30% к маю 2020 г.; -5% к апрелю 2021 г.):

- На индивидуальное жилищное строительство выдано **0,8 тыс. кредитов на 1,9 млрд** (0,5% в общем объеме выдачи ипотечных кредитов).
- **1,4 тыс. кредитов на 3,7 млрд руб.** выдано на готовые дома (1,0% общего объема выдачи кредитов).

В топ-5 банков-лидеров по объему выдач кредитов на жилые дома и земельные участки произошли изменения:

- Сбербанк и Банк ДОМ.РФ поднялись на одну позицию вверх и заняли первое и третье места соответственно.

Топ-5 банков по объему выданных кредитов на жилые дома и ИЖС в мае 2021 г.

Банк	место	Объем выдачи, млрд руб.	Δ к пред. месяцу, %	Доля в общей выдаче топ-20 банков, %
Сбербанк	1 (+1)	2,0	+10,9	36,3
Россельхозбанк	2 (-1)	2,0	-20,3	35,9
Банк ДОМ.РФ	3 (+1)	0,6	+72,8	10,0
АК Барс	4 (-1)	0,5	-4,0	8,4
Совкомбанк	5 (=)	0,2	-8,1	3,4

В скобках – изменение в рейтинге к апрелю 2021 г.

Источники: ДОМ.РФ, данные банков, Frank RG.

Объем выданных кредитов на земельные участки, готовые и строящиеся жилые дома, млрд руб.



Источники: ДОМ.РФ, данные банков, Frank RG.

Топ-5 банков по объему выданных кредитов на ИЖС в мае 2021 г.

Банк	место	Объем выдачи, млрд руб.	Количество выданных кредитов, шт.	Участник «Сельской ипотеки»
Сбербанк	1 (=)	1,2	596	V*
Банк ДОМ.РФ	2 (=)	0,5	135	V
Россельхозбанк	3 (=)	0,1	45	V*
МИНБанк	4 (=)	0,03	9	-
АТБ	5 (=)	0,01	2	-

* В мае заявки на «Сельскую ипотеку» временно не принимались.

В скобках – изменение в рейтинге к апрелю 2021 г.

Продуктовые разрезы. Программы с господдержкой

В мае 2021 г. доля кредитов по программам с господдержкой в выдаче топ-20 банков составила **28%** в количественном выражении (-8 п.п. к маю 2020 г., -2 п.п. к апрелю 2021 г.) и **33%** в денежном выражении (-5 п.п. к маю 2020 года, -1 п.п. к апрелю 2021 г.).

Топ-20 банков выдали **41 тыс.** кредитов (+27% к маю 2020 г., -26% к апрелю 2021 г.) по программам с господдержкой на **141 млрд руб.** (+76% к маю 2020 г., -23% к апрелю 2021 г.):

Топ-5 банков обеспечили **83%** объема выдачи по госпрограммам.

В пятерке банков-лидеров изменилось распределение мест:

- Россельхозбанк переместился с 5 места на 4 место.

В мае продолжилось снижение объема выдач по программе «Сельская ипотека» в связи с приостановкой приема заявок Сбербанком и Россельхозбанком из-за исчерпания лимитов.

Выдача ипотечных кредитов по программам с господдержкой в мае 2021 г.

Программа	Количество выданных кредитов		Объем выданных кредитов	
	Всего, тыс. шт.	Δ к маю 2020 г., %	Всего, млрд. руб.	Δ к маю 2020 г., %
Льготная ипотека «6,5%»	31,7	+37,6	114,6	+98,2
«Семейная ипотека»	4,1	+28,4	15,4	+71,3
«Сельская ипотека»	2,3	-36,9	4,1	-43,4
«Военная ипотека»	2,1	+66,3	4,1	+82,2
«Дальневосточная ипотека»	0,8	-12,9	3,2	-4,3
Всего по программам с господдержкой	40,7	+26,7	140,9	+75,9

Источники: ДОМ.РФ, данные банков, Frank RG.

Топ-5 банков по объему выдачи кредитов по программам в мае 2021 г.

Банк	Всего выдано по программам с гос. поддержкой			Льготная ипотека «6,5%»		«Семейная ипотека»		«Сельская ипотека»		«Военная ипотека»		«Дальневосточная ипотека»	
	место	млрд руб.	Доля в общей выдаче топ-20 банков, %	место	млрд руб.	место	млрд руб.	место	млрд руб.	место	млрд руб.	место	млрд руб.
Сбербанк	1 (=)	66,7	47,3	1 (=)	54,6	1 (=)	8,0	2 (-1)	0,9	2 (=)	1,6	1 (=)	2,1
ВТБ	2 (=)	25,1	17,8	2 (=)	21,7	2 (=)	2,7	-	-	3 (+1)	0,5	2 (=)	0,7
Альфа-Банк	3 (=)	13,0	9,2	3 (=)	12,3	4 (+11)	0,7	-	-	-	-	-	-
Россельхозбанк	4 (+1)	5,8	4,1	7 (+2)	2,1	15 (-3)	0,1	1 (+1)	3,1	4 (+1)	0,4	6 (=)	0,05
Промсвязьбанк	5 (-1)	5,7	4,1	5 (=)	3,4	12 (-1)	0,7	-	-	1 (=)	1,6	9 (=)	0,01

В скобках – изменение в рейтинге к апрелю 2021 г.

Примечание по состоянию на 31.05.2021.: Сбербанк, ВТБ, Альфа-Банк, Россельхозбанк и Промсвязьбанк не участвует в программе «Сельская ипотека».

Альфа-Банк не участвует в программах «Сельская ипотека», «Военная ипотека» и «Дальневосточная ипотека».

Источники: ДОМ.РФ, данные банков, Frank RG.

Ипотечный портфель

Ипотечный портфель

На 01.06.2021 г. объем ипотечного портфеля топ-20 банков (с учетом секьюритизации) составил **11 трлн руб***, **6 223 тыс.** действующих ипотечных заемщиков.

Темп прироста ипотечного портфеля в годовом выражении составил 28,2%.

Доля программ с господдержкой в общем объеме портфеля топ-10 банков составила 22%:

- На льготная программа «6,5%» приходится 47% портфеля программ с господдержкой, 10,4% общего портфеля.
- На «семейную ипотеку»: 36,5% портфеля программ с господдержкой, 8,0% общего портфеля.

Секьюритизация

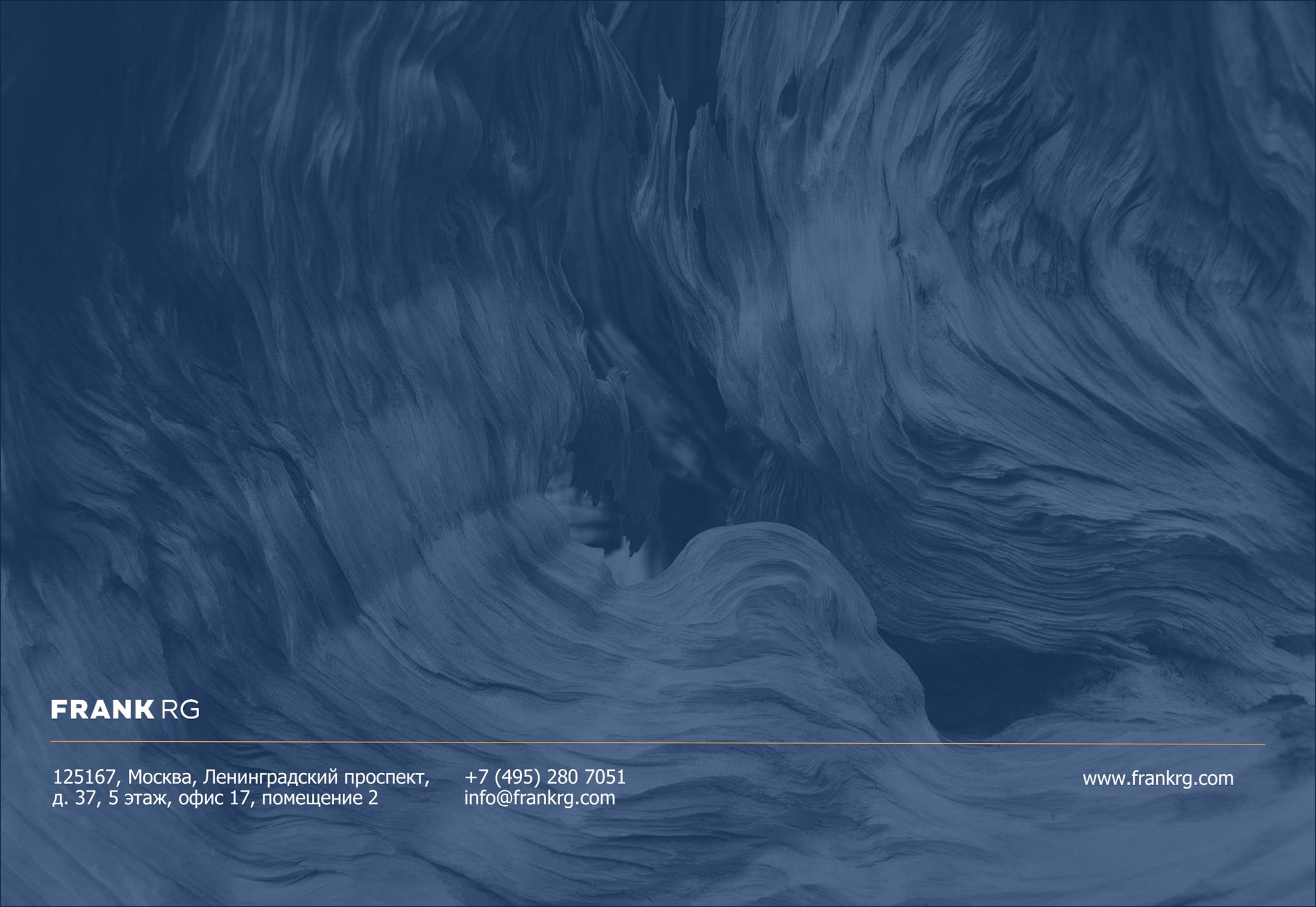
На 01.06.2021 топ-20 ипотечных банков секьюритизировали портфель на сумму **543,6 млрд руб.** (5% от общего объема портфеля), из которых 22,8 млрд руб. – собственная секьюритизация банков, 520,8 млрд руб. – объем секьюритизации через АО «ДОМ.РФ»:

- Наибольший объем секьюритизации у ВТБ – 314 млрд руб. Доля банка в общем портфеле секьюритизированных кредитов составила 58%

Структура портфеля ипотечных кредитов топ-10 банков, млрд руб.

	Объем портфеля	
	млрд. руб.	Доля от общего портфеля, %
Всего портфель топ-10, в т.ч.:	9 674,0	100
Рыночные программы	7 540,8	77,9
Программы с господдержкой всего, из них:	2 133,2	22,1
«Льготная ипотека 6,5%»	1 007,5	10,4
«Семейная ипотека»	778,2	8,0
«Сельская ипотека»	33,7	0,3
«Дальневосточная ипотека»	66,4	0,7
«Военная ипотека»	255,7	2,6

Источники: ДОМ.РФ, данные банков (кроме Альфа-Банка, Россельхозбанка и Росбанка), Frank RG.



FRANK RG

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

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

www.frankrg.com