

Итоги работы крупнейших ипотечных банков в мае 2022 г.

Выдача ипотечных кредитов в мае 2022 года

В мае топ-20 банков выдали **34,5 тыс.** ипотечных кредитов (-27% к апрелю 2022 г.) на **135,5 млрд руб.** (-14%). По программам с господдержкой выдано 59% всех ипотечных кредитов.

Сокращение выдачи в мае является временным и связано в первую очередь со снижением количества заявок на кредиты по рыночным условиям на фоне высоких ставок в марте – апреле 2022 г., на кредиты с господдержкой – из-за ажиотажного спроса в марте и двухэтапного изменения условий по «Льготной ипотеке» в апреле.

С учетом того, что между подачей заявки на ипотеку и выдачей кредита проходит 1-2 мес., **ипотечный рынок может перейти к восстановлению в июле 2022 г.** в результате:

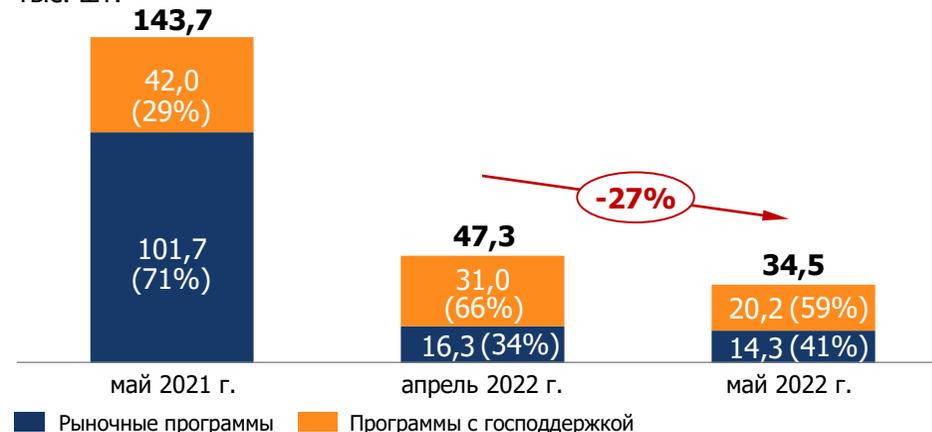
- ожидаемого роста выдачи рыночной ипотеки на фоне снижения ставок на 6 п.п. к апрелю до 11%.
- прогнозируемого выхода программы «Льготной ипотеки» на проектную мощность с учетом снижения ставки по программе с 12 до 9% в мае, затем до 7% в июне.

Структура выдачи по сегментам практически не изменилась:

- доля ипотеки **на новостройки** в мае составила **41%** (+0,6 п.п. к апрелю 2022 г.).
- на **готовое жилье** выдано **45%** ипотечных кредитов, как и в апреле.
- доля кредитов **на рефинансирование** снизилась на 1 п.п. до **2,4%**.
- доля кредитов **на приобретение и строительство жилых домов** снизилась на 1 п.п. до **7%**.

В число банков – лидеров по объему выдачи ипотечных кредитов в мае вошел **Промсвязьбанк**, поднявшийся на одну строчку рейтинга и занявший пятое место.

Структура выдачи ипотечных кредитов по типу программы*, тыс. шт.



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

Выдача ипотечных кредитов крупнейшими банками* в мае 2022 года

Сегмент	Кол-во, тыс. шт.	Δ к апр. 2022 г., %	Объем, млрд руб.	Δ к апр. 2022 г., %
Новостройки	14,0	-26	75,9	-7
Готовое жилье	15,5	-27	43,0	-19
Рефинансирование	0,8	-48	2,4	-42
ИЖС и готовые дома	2,5	-35	11,2	-29
в том числе ИЖС	1,0	-62	4,8	-54
На иные цели	1,7	-7	3,0	-13
Всего	34,5	-27	135,5	-14

* С учетом оценки Frank RG выдачи Банка ВТБ.

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

Ипотека с господдержкой

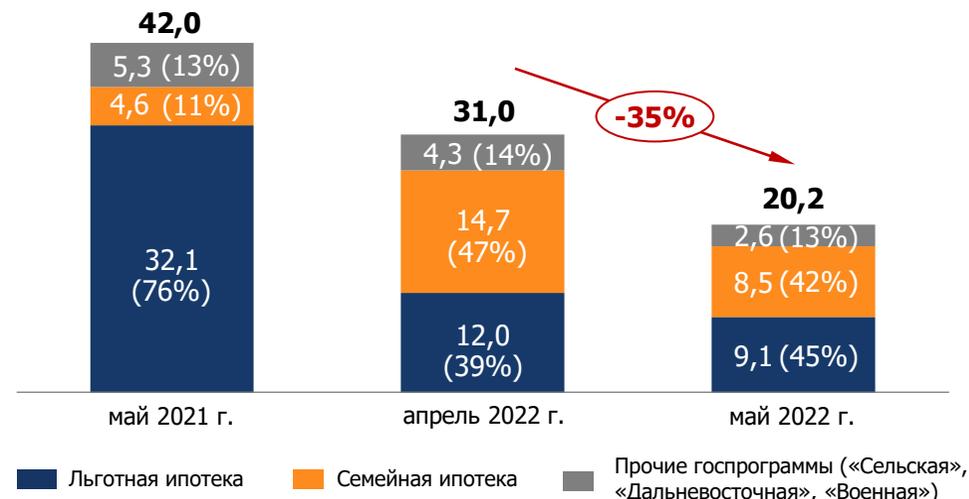
По программам с господдержкой в мае выдано **20,2 тыс.** кредитов (-35% к апрелю 2022 г.) на **101,8 млрд руб.** (-18%).

Снижение выдачи льготных ипотечных кредитов в мае обусловлено:

- **повышенной выдачей в марте** 2022 г. (на уровне, сопоставимом с рекордным октябрем-ноябрем 2021 г.), что привело к частичному поглощению спроса будущих периодов.
- **двухэтапным изменением условий «Льготной ипотеки»**, которое привело к временному уменьшению числа новых заявок в апреле и, соответственно, выдач в мае.

Доля «Льготной ипотеки» выросла до **45%** (+6 п.п. к апрелю) после изменения ее условий: снижения ставки до 9% в мае и увеличения максимальной суммы до 30 млн руб. для Москвы и Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области и 15 млн для других регионов (субсидируемый лимит остался прежним – 12 млн и 6 млн руб. соответственно, сумма сверх лимита выдается по рыночной ставке или за счет субсидий застройщиков).

Структура выдачи ипотеки с господдержкой*, тыс. шт.



* С учетом оценки Frank RG выдачи Банка ВТБ.

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

Ставки предложения

В мае средневзвешенные **рыночные ставки** по ипотеке сократились до 11,5-11,7% на 31.05.2022 вслед за снижением ключевой ставки Банка России (на 6 п.п. до 11%):

- 18 из 20 крупнейших банков снизили ставки на 1-10 п.п.

В июне Банк России снизил ключевую ставку еще на 1,5 п.п. до 9,5%, что привело к уменьшению стоимости фондирования банков и, как следствие, ипотечных ставок (на ~1 п.п. к маю).

Средневзвешенная ставка предложения по «**Льготной ипотеке**» в мае **уменьшилась до 8,7%** в результате вступления в силу постановления Правительства РФ о снижении ставки по этой программе до 9%:

- 21 июня вступило в силу постановление № 1109 о снижении ставки по программе до 7%.

Средневзвешенные ставки предложения топ-20 банков, % годовых

Сегмент	2022 г.			
	31.03	30.04	31.05	20.06
Новостройки	20,8	16,6	11,7	10,7
Вторичный рынок	20,4	16,7	11,5	10,9
Рефинансирование	21,2	17,7	13,1	11,2
Льготная ипотека	6,1	11,7	8,7	8,7
Семейная ипотека	5,1	5,6	5,6	5,6
Ключевая ставка Банка России	20	17	11	9,5

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

Кредиты на ИЖС и готовые дома

Топ-20 ипотечных банков (с учетом оценочных данных ВТБ) в мае выдали **2,5 тыс.** кредитов на готовые дома и ИЖС (-35% к апрелю 2022 г.) на **11,2 млрд руб.** (-29%):

- на **ИЖС** – **1 тыс.** кредитов (+7%) на **4,8 млрд руб.** (+77%).
- на **готовые дома** – **1,5 тыс.** кредитов (-16%) на **6,4 млрд руб.** (+16%).

В мае крупнейшие банки, давшие согласие на публикацию данных, выдали **1,6 тыс.** кредитов на готовые дома и ИЖС (-48% к апрелю 2022 г.) на **6,6 млрд руб.** (-43%):

- на **ИЖС** выдана **1 тыс.** кредитов (+7%) на **4,8 млрд руб.** (+77%).
- на **готовые дома** выдано **0,6 тыс.** кредитов (-57%) на **1,8 млрд руб.** (-48%).

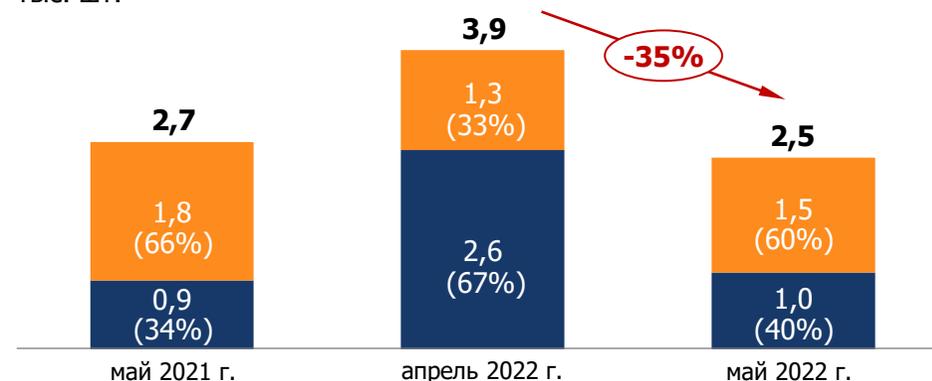
Топ-20 ипотечных банков (с учетом оценочных данных ВТБ) за **5 мес. 2022 г.** выдали **13,9 тыс.** кредитов (+8% к 5 мес. 2021 г.) на сумму **58,9 млрд руб.** (+60%):

- на **ИЖС** – **6,8 тыс.** кредитов (+140% к 5 мес. 2021 г.) на **28 млрд руб.** (+254%).
- на **готовые дома** – **7,1 тыс.** кредитов (-29%) на **30,9 млрд руб.** (+7%).

Всего за **5 месяцев 2022 года крупнейшие банки**, давшие согласие на публикацию данных, выдали **9,8 тыс.** кредитов на готовые дома и ИЖС (-12% к 5 мес. 2021 г.) на сумму **38,4 млрд руб.** (+32%):

- на **ИЖС** выдано **6,8 тыс.** кредитов (+140% к 5 мес. 2021 г.) на **28 млрд руб.** (+254%).
- на **готовые дома** – **3 тыс.** кредитов (-64%) на **10,4 млрд руб.** (+7%).

Структура выдачи ипотечных кредитов по типу программы*, тыс. шт.



■ Рыночные программы ■ Программы с господдержкой

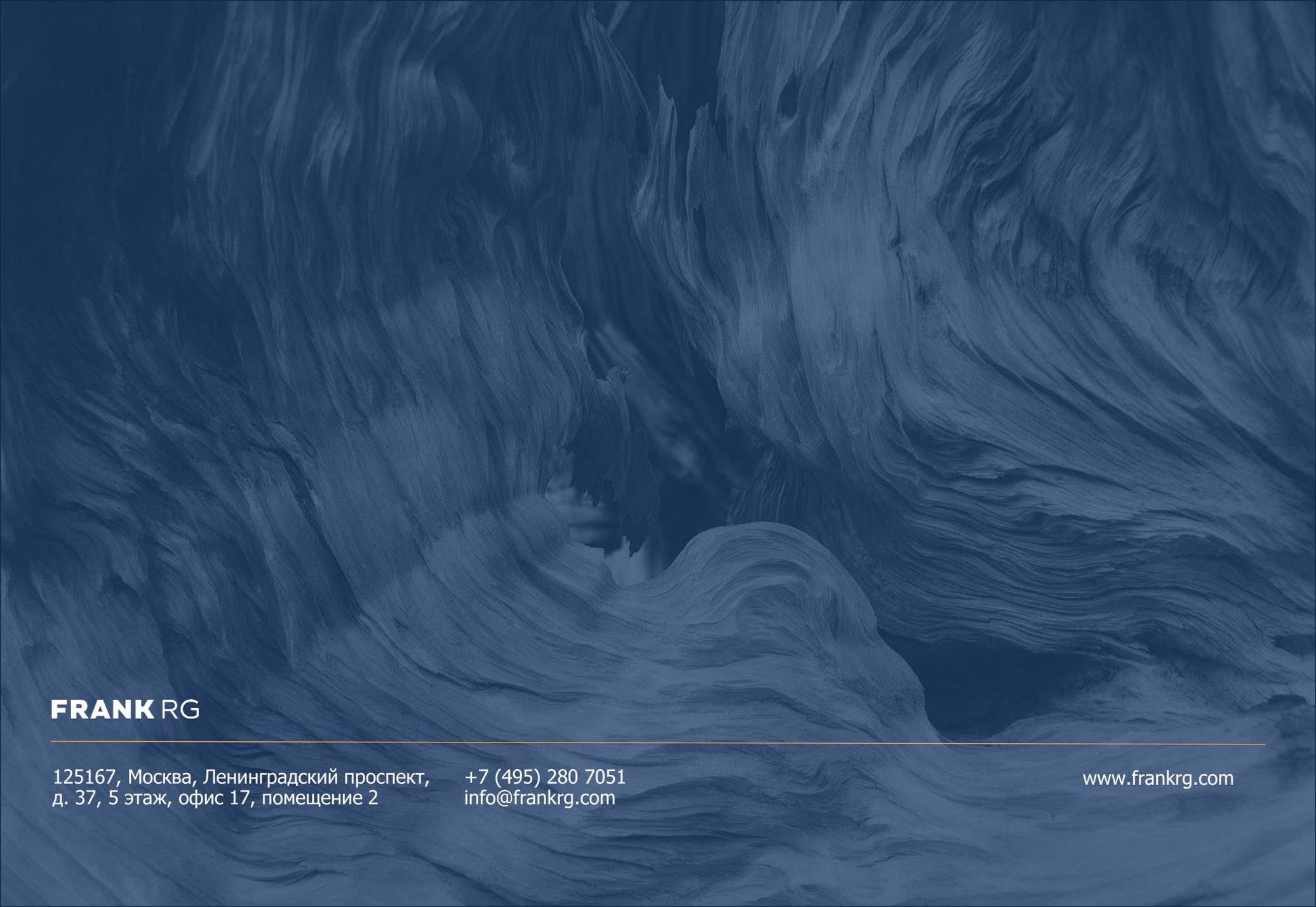
Источники: ДОМ.РФ, Frank RG, данные банков.

Выдача ипотечных кредитов на дома и ИЖС*

Сегмент	Май 2022 г.	Δ к маю 2021 г., %	5 мес. 2022 г.	Δ к 5 мес. 2021 г., %
Количество выданных кредитов (тыс.шт)	2,5	-8	13,9	+8
Готовые дома	1,5	-16	7,1	-29
ИЖС	1,0	+7	6,8	+140
Объем выданных кредитов (млрд руб.)	11,2	+37	58,9	+60
Готовые дома	6,4	+16	30,9	+7
ИЖС	4,8	+77	28,0	+254

* С учетом оценки Frank RG выдачи Банка ВТБ.

Источники: ДОМ.РФ, 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