FRANK RG

Итоги работы крупнейших ипотечных банков в январе 2023 г.

Февраль 2023

Выдача ипотечных кредитов в январе 2023 года

В январе 2023 г. **топ-20 ипотечных банков** (с учетом дооценки ВТБ) предоставили **75,8 тыс. кредитов** (**-18%** к январю 2022 г.) на **278,6 млрд руб.** (**-13%**):

- Снижение выдачи было ожидаемым и **связано с высокой базой 2022 г.**
- Прогнозируется, что выдача ипотеки будет меньше прошлогодней и в феврале-марте (в 2022 г. в эти месяцы наблюдался ажиотажный спрос), но уже в апреле-мае превысит уровень 2022 г.

По рыночным программам банки предоставили **49,5 тыс. кредитов** (**-22%** к январю 2022 г.). По программам **с господдержкой** выдача составила **26,3 тыс. кредитов** (**-8%**):

- **Доля рыночной ипотеки** в общем количестве выдач составила **65%** (**-4 п.п.** к январю 2022 г.), **доля ипотеки с господдержкой** – **35%** (**+4 п.п.**).

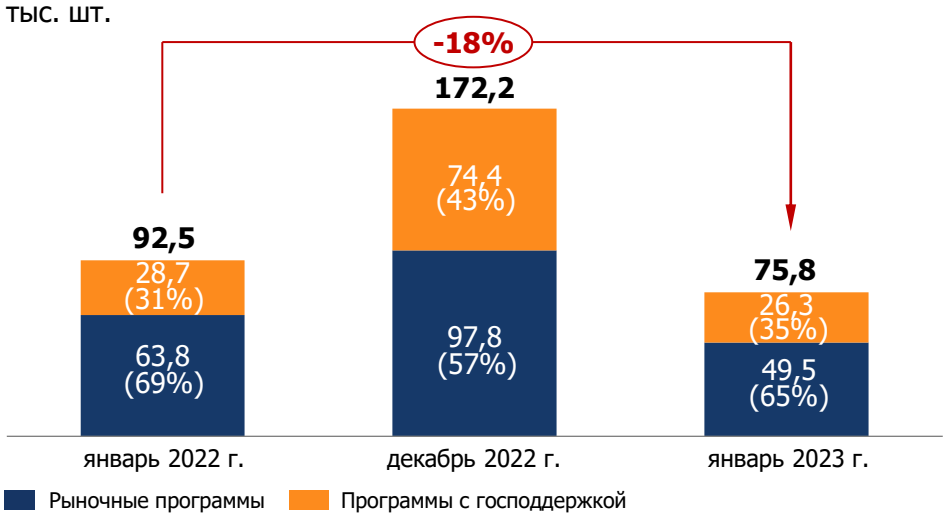
В январе **продуктовая структура** ипотечных выдач изменилась с учетом следующих факторов:

- Наиболее значительный спад наблюдался на **первичном рынке** (-36% к январю 2022 г. по количеству выдач), в результате **доля** ипотеки на новостройки снизилась до **26%** (-7 п.п.).
- Выдача ипотеки **на готовые квартиры** сократилась на 23% к январю, а доля таких кредитов в общей выдаче составила **55%** (-4 п.п.).
- Выдача **на строительство жилых домов и готовые дома** выросли более чем в 5 раз. В результате доля ипотеки в сегменте ИЖС увеличилась до **5%** (+4 п.п.), готовых домов – до **9%** (+8 п.п.).

В пятерке **банков – лидеров** по объему выдачи ипотечных кредитов в январе произошли изменения:

- **Банк ДОМ.РФ** и **Банк Открытие** поднялись на одну строчку рейтинга и заняли третье и пятое места соответственно.
- **Альфа-Банк** опустился с третьего на четвертое место.

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



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

Выдача ипотечных кредитов крупнейшими банками* в январе 2023 года

Сегмент	**Кол-во,** тыс. шт.	Δ к январю 2022 г.,%	**Объем,** млрд руб.	Δ к январю 2022 г.,%
Новостройки	19,4	-36,3	95,1	-27,4
Готовые квартиры	41,9	-22,9	133,8	-19,8
Рефинансирование	0,9	-73,1	3,1	-67,8
Готовые жилые дома	7,2	+494,4	24,7	+362,3
ИЖС	3,7	+472,3	15,8	+541,4
На иные цели	2,7	+16,7	6,1	+7,4
Всего	**75,8**	**-18,0**	**278,6**	**-13,2**

*С учетом оценки Frank RG выдачи Банка ВТБ, Банка Санкт-Петербург, Банка Зенит.
Источники: ДОМ.РФ, Frank RG, данные банков.

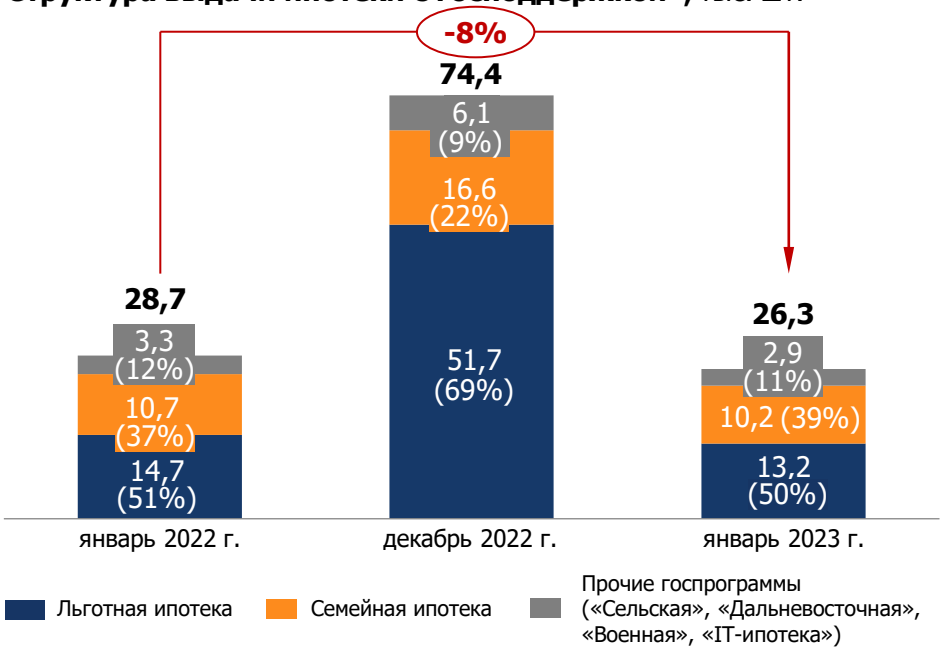
Ипотека с господдержкой

По программам с господдержкой в январе банки выдали **26,3 тыс.** кредитов (**-8%** к январю 2022 г.) на **122,8 млрд руб.** (**+31%**), в т.ч.:

- По **«Льготной ипотеке»** выдано **13,2 тыс.** кредитов (-10% г/г). Снижение выдачи по программе отчасти обусловлено **ростом максимальной ставки** с 7 **до 8%** с начала 2023 г.
- Выдача по **«Семейной ипотеке»** (**10,2 тыс.** кредитов) сократилась менее значительно (-5% г/г) благодаря **расширению программы на семьи с двумя детьми до 18 лет** (ранее – только для семей с детьми, рожденными после 01.01.2018 г.).
- По **«IT-ипотеке»** банки предоставили **0,5 тыс.** кредитов. С 30 января 2023 г. расширены параметры программы, в т. ч. смягчены требования по возрастному диапазону и минимальной зарплате заемщиков.

Структура выдачи льготных ипотечных кредитов почти не изменилась по сравнению с январем предыдущего года: **половина** выданных кредитов пришлась на **«Льготную ипотеку»** (-1 п.п. к январю 2022 г.), доля **«Семейной ипотеки»** составила **39%** (+2 п.п.).

Структура выдачи ипотеки с господдержкой*, тыс. шт.



*С учетом оценки Frank RG выдачи Банка ВТБ , Банка Санкт-Петербург, Банка Зенит.
Источники: ДОМ.РФ, Frank RG, данные банков.

Ставки предложения

В январе средневзвешенные **рыночные ставки** превысили **11%** (**+0,2-0,3 п.п.** к декабрю):

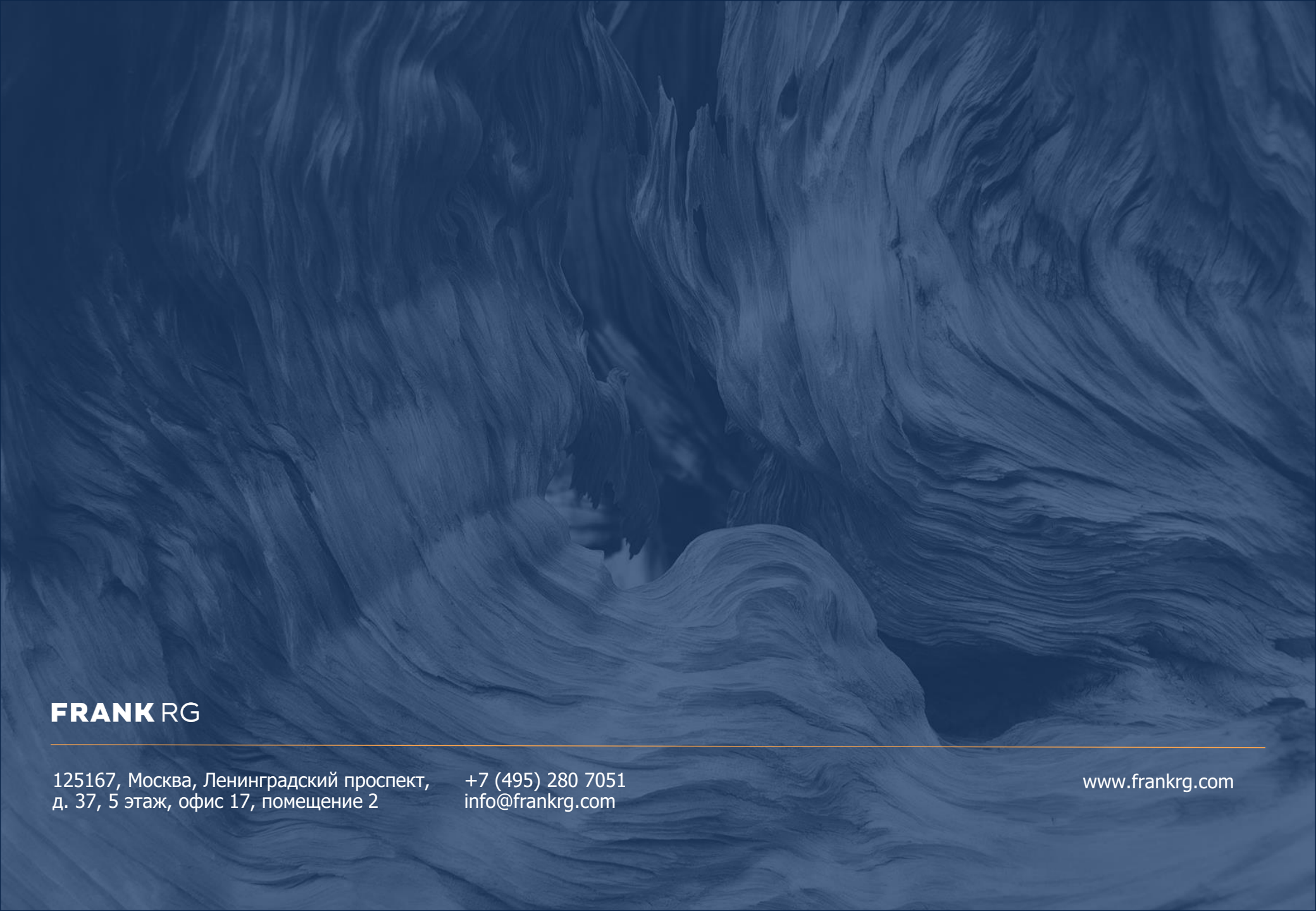
- **6 из 20 крупнейших банков повысили ставки** по рыночным ипотечным программам в течение месяца.
- Рост ставок – скорее, отложенная реакция на рост стоимости фондирования в конце 2022 г.

Ставки по **«Льготной ипотеке» увеличились во всех 20 банках** (**+1-1,7 п.п.**) после изменения условий программы с 2023 г. Ставки по программе **«Семейная ипотека»** изменились незначительно.

Средневзвешенные ставки предложения топ-20 банков,
% годовых

Сегмент	2022-2023 гг.			
	31.10	**30.11**	**31.12**	**31.01**
Новостройки	10,6	10,7	10,8	11,1
Вторичный рынок	10,7	10,8	10,9	11,2
Рефинансирование	10,8	10,8	11,1	11,2
Льготная ипотека	6,6	6,6	6,7	7,7
Семейная ипотека	5,2	5,2	5,6	5,7
Ключевая ставка Банка России	7,5	7,5	7,5	7,5

Источник: 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