FRANK RG

Итоги работы крупнейших ипотечных банков в феврале 2023 г.

Март 2023

Итоги февраля 2023 года (1/2)

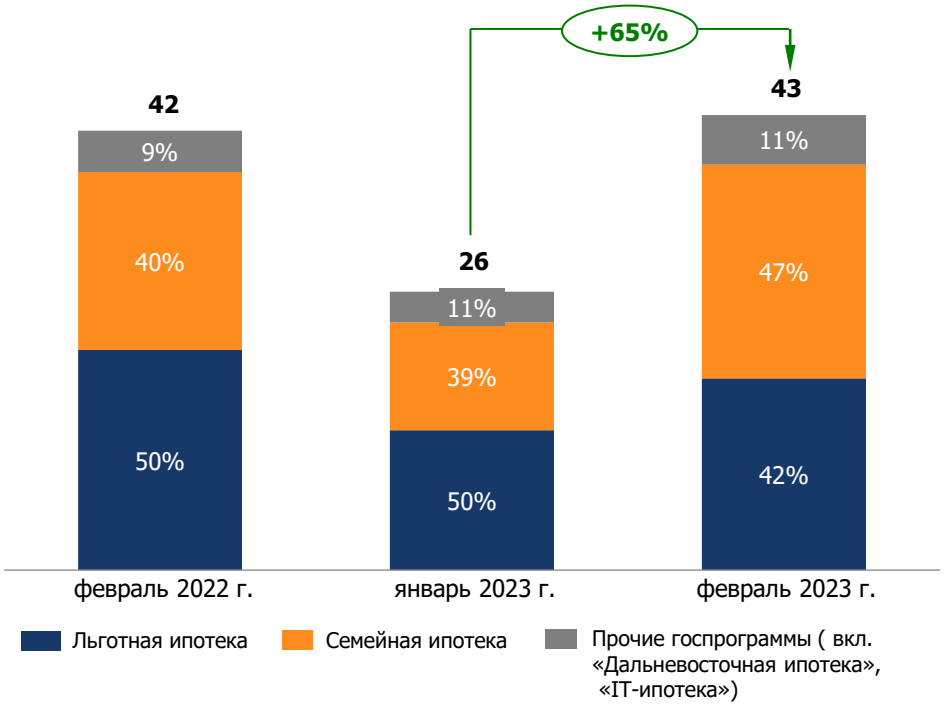
В феврале 2023 г. топ-20 ипотечных банков* **увеличили выдачу ипотеки** по сравнению с январем на 48% до **112 тыс. кредитов.**

Основным сегментом по-прежнему остается **вторичный рынок**, на долю которого приходится больше половины всей выдачи. Доля ипотеки на **новостройки** за месяц увеличилась до **29%** (+4 п.п. к январю), но осталась ниже прошлогоднего уровня.

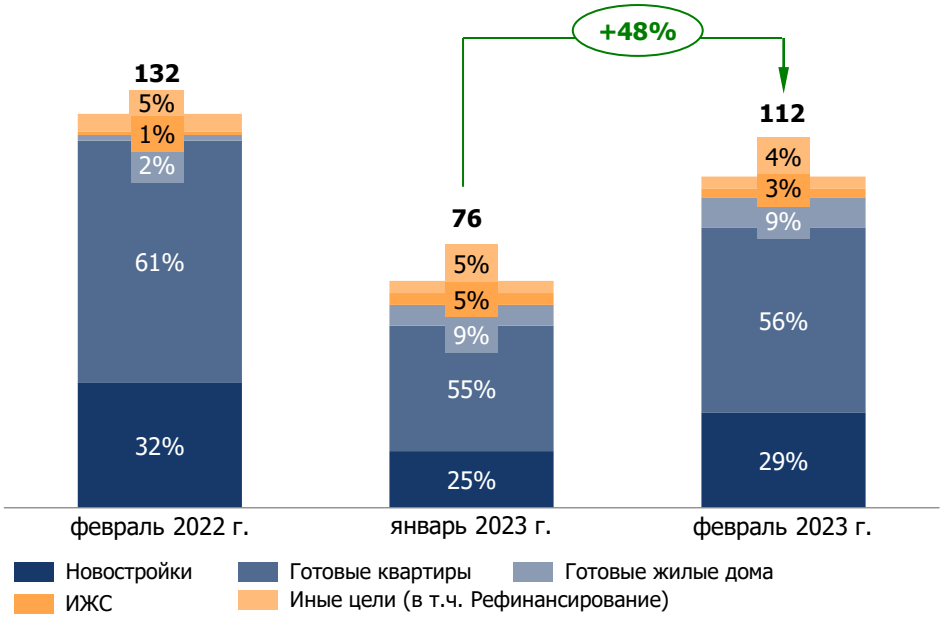
Выдача в сегменте ИЖС и готовых домов за месяц увеличилась до **12,8 тыс. кредитов** (+18% к январю) за счет ипотеки на готовые жилые дома.

Спрос на ипотеку с господдержкой в феврале значительно вырос (+65% к январю). «Семейная ипотека» заняла лидирующую позицию во многом благодаря расширению программы с начала 2023 г. на семьи с двумя детьми до 18 лет.

Ипотека с господдержкой, тыс. шт.



Структура выдачи ипотечных кредитов в продуктовом разрезе*, тыс. шт.



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

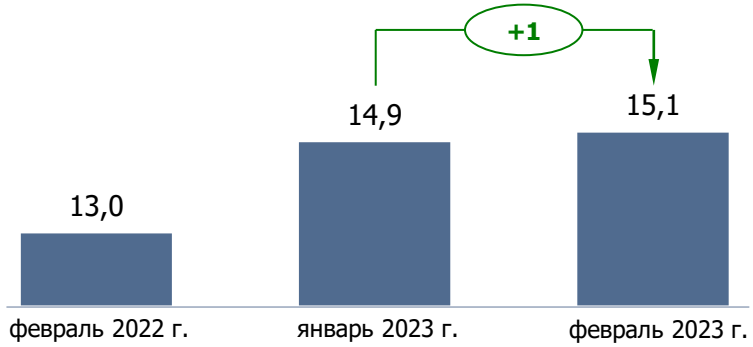
Итоги февраля 2023 года (2/2)

Ставки предложения по рыночным ипотечным программам в феврале сохранились на уровне **11-11,9%.**

Несмотря на снижение общей выдачи, **ипотечный портфель** (с учетом секьюритизации) в феврале вырос на 1%, превысив **15 трлн руб.**

В пятерке банков – лидеров по объему выдачи ипотеки **Альфа-Банк** и **Газпромбанк** поднялись на одну строчку рэнкинга и заняли третье и пятое места соответственно, **Банк ДОМ.РФ** занял четвертое место.

Ипотечный портфель с учетом секьюритизации*, трлн руб.



Топ-5 банков-лидеров рынка по объему выдачи ипотеки

Место	Банк
1 (=)	Сбербанк
2 (=)	ВТБ
3 (+1)	Альфа-Банк
4 (-1)	Банк ДОМ.РФ
5 (+1)	Газпромбанк

Ставки предложения, % годовых

Программы	янв. 2023	фев. 2023	Δ м/м, п.п.
Новостройки	11,07	11,05	-0,02
Готовые квартиры	11,17	11,15	-0,02
Готовые жилые дома	11,88	11,92	+0,04
ИЖС**	11,45	11,33	-0,12
Рефинансирование	11,16	11,13	-0,03

* С учетом оценки Frank RG выдачи Банка ВТБ , Банка Санкт-Петербург, Банка Зенит.
** Указана средневзвешенная ставка по рыночным программам на ИЖС.
Источники: ДОМ.РФ, Frank RG, данные банков.

Выдача ипотеки (1/2)

В феврале 2023 г. топ-20 ипотечных банков* предоставили **112,1 тыс. кредитов** (**+48%** к январю) на **417,8 млрд руб.** (**+50%**).

При этом по сравнению с прошлым годом выдача ожидаемо сократилась (-16% по количеству и -11% по объему) – сравнение с периодом повышенного спроса в начале 2022 г. не свидетельствует о формировании негативных тенденций.

Выдача ипотеки на новостройки и готовые квартиры в феврале существенно выросла, после сезонного замедления в январе (+66% и +50% соответственно).

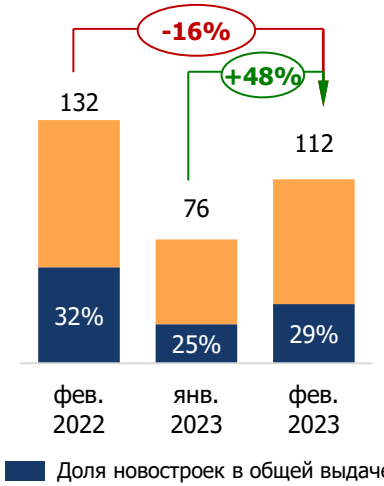
Выдача в сегменте **ИЖС и готовых домов** за месяц увеличилась до **12,8 тыс. кредитов** (**+18%** к январю) за счет ипотеки на готовые жилые дома (**10 тыс. кредитов, +39%**):

- Ипотека **на ИЖС** в феврале продолжила снижаться после рекордных результатов в конце 2022 г. (-23% к январю 2023 г.).

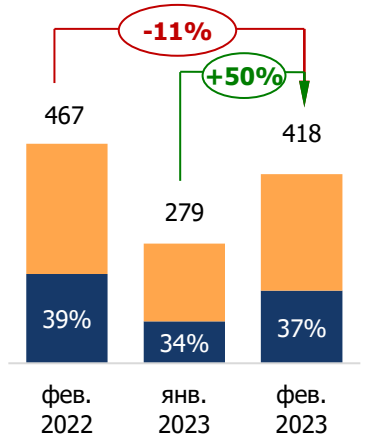
В результате **продуктовая структура** ипотечных выдач изменилась следующим образом:

- доля ипотеки **на новостройки** выросла до **29%** (+4 п.п. к январю), **на готовые квартиры** – до **56%** (+1 п.п.);
- доля ипотеки **на готовые дома** осталась на уровне **9%**, **на ИЖС** снизилась до **3%** (-2 п.п.).

Динамика выдачи ипотечных кредитов, тыс. шт.



Динамика выдачи ипотечных кредитов, млрд руб.



Выдача ипотеки в продуктовом разрезе

Сегмент	Количество		Объем	
	тыс. шт.	Δ м/м, %	млрд руб.	Δ м/м, %
Новостройки	32,3	+66	154,9	+63
Готовые квартиры	62,7	+50	205,4	+54
Готовые жилые дома	10,0	+39	33,5	-36
Строительство жилых домов (ИЖС)	2,8	-23	12,0	-24
Рефинансирование	1,0	+4	3,7	+19
Иные цели	3,3	+22	8,3	+38
Всего	**112,1**	+48	**417,8**	+50

Рэнкинг банков по продуктовым разрезам формируется по данным банков, давших согласие на публикацию.
* С учетом оценки Frank RG выдачи Банка ВТБ, Банка Санкт-Петербург, Банка Зенит.
Источники: ДОМ.РФ, Frank RG, данные банков.

Выдача ипотеки (2/2)

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

- **Альфа-Банк и Газпромбанк** поднялись на одну строчку рэнкинга по общей выдаче и заняли третье и пятое места соответственно, **Банк ДОМ.РФ** занял четвертое место.

Общая выдача

Место	Банк	млрд руб.	тыс. шт.
1 (=)	Сбербанк	247,8	77,4
2 (=)	ВТБ*	78,1	15,0
3 (+1)	Альфа-Банк	21,3	3,6
4 (-1)	Банк ДОМ.РФ	15,1	2,9
5 (+1)	Газпромбанк	8,8	1,6

Новостройки

Место	Банк	млрд руб.	тыс. шт.
1 (=)	Сбербанк	74,9	17,9
2 (+1)	Альфа-Банк	11,2	1,8
3 (-1)	Банк ДОМ.РФ	9,0	1,4
4 (=)	ФК Открытие	5,1	1,0
5 (=)	Газпромбанк	4,9	0,8

Вторичный рынок

Место	Банк	млрд руб.	тыс. шт.
1 (=)	Сбербанк	133,3	47,7
2 (=)	Альфа-Банк	9,8	1,8
3 (+1)	Росбанк	3,5	0,7
4 (-1)	Газпромбанк	3,1	0,7
5 (+1)	ФК Открытие	3,0	0,8

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

Ипотека с господдержкой (1/2)

Выдача ипотеки **по программам с господдержкой** в феврале увеличилась до **43,3 тыс.** кредитов (**+65%** к январю) на **206,8 млрд руб.** (**+68%**):

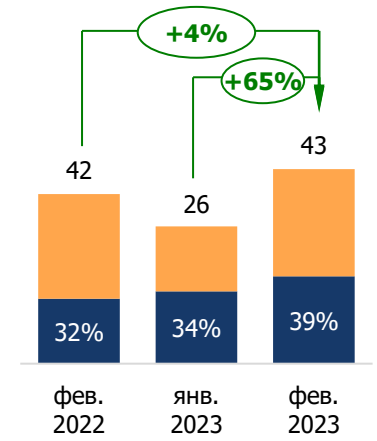
- выдача льготной ипотеки росла более быстрыми темпами, чем ипотечный рынок в целом;
- в результате **доля** льготных программ в общем количестве ипотечных кредитов увеличилась до **39%** (**+5 п.п.** к январю).

В феврале выдача **«Семейной ипотеки» превысила выдачу «Льготной ипотеки»:**

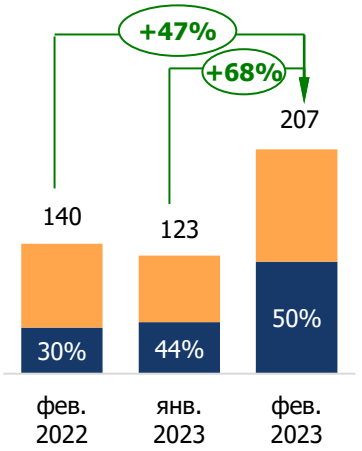
- по **«Льготной ипотеке»** было выдано **18,3 тыс.** кредитов (+38% к январю). Замедление роста выдачи отчасти обусловлено повышением ставки по программе с 7 до 8% с 2023 г. и перетоком части спроса в «Семейную ипотеку»;
- по **«Семейной ипотеке»** – **20,5 тыс.** кредитов (+100%). Программа пользовалась наибольшим спросом благодаря расширению с начала 2023 г. на семьи с двумя детьми до 18 лет;
- по **«Дальневосточной ипотеке»** – **2,1 тыс.** кредитов (+53%);
- по **«IT-ипотеке»** – **1,2 тыс.** кредитов (+124%). Спрос на программу активизировался благодаря расширению её условий.

Уровень одобрения по «Льготной ипотеке» (65% в феврале) стабильно превышает уровень одобрения по рыночным программам на 3-7 п.п.

Динамика выдачи ипотечных кредитов, тыс. шт.



Динамика выдачи ипотечных кредитов, млрд руб.



Доля новостроек в общей выдаче

Выдача ипотеки в продуктовом разрезе

Сегмент	Количество		Объем	
	тыс. шт.	Δ м/м, %	млрд руб.	Δ м/м, %
Льготная ипотека на новостройки	18,3	+38	86,3	+44
«Семейная ипотека»	20,5	+100	97,3	+98
«Дальневосточная ипотека»	2,1	+53	9,9	+54
«IT-ипотека»	1,2	+124	10,1	+116
Прочие	1,2	+20	3,2	+23
Всего	**43,3**	**+65**	**206,8**	**+68**

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

Ипотека с господдержкой (2/2)

В пятерке **банков – лидеров** по совокупной выдаче льготных ипотечных кредитов произошли изменения:

- **Газпромбанк** поднялся на одну строчку рэнкинга и занял пятое место.

Все программы

Место	Банк	млрд руб.	тыс. шт.
1 (=)	Сбербанк	102,3	25,0
2 (=)	ВТБ*	52,0	8,4
3 (=)	Банк ДОМ.РФ	12,2	2,0
4 (=)	Альфа-Банк	10,3	1,8
5 (+1)	Газпромбанк	5,9	1,1

«Льготная ипотека»

Место	Банк	млрд руб.	тыс. шт.
1 (=)	Сбербанк	38,7	10,2
2 (=)	ВТБ	25,6	4,0
3 (=)	Банк ДОМ.РФ	5,1	0,9
4 (+2)	Альфа-Банк	4,7	0,9
5 (-1)	ФК Открытие	2,9	0,6

«Семейная ипотека»

Место	Банк	млрд руб.	тыс. шт.
1 (=)	Сбербанк	50,0	12,1
2 (=)	ВТБ	24,8	4,2
3 (+1)	Альфа-Банк	4,9	0,9
4 (-1)	Банк ДОМ.РФ	4,8	0,9
5 (+1)	Газпромбанк	2,9	0,5

* ВТБ - данные предоставленной отчетности в ДОМ.РФ по программам «Льготная ипотека», «Семейная ипотека», «Дальневосточная ипотека» и «IT-ипотека».
Источники: ДОМ.РФ, Frank RG, данные банков.

Процентные ставки

В феврале средневзвешенные **рыночные ставки** сохранились на уровне января – **11-11,9%:**

- **2 из 20 крупнейших банков повысили ставки** по рыночным ипотечным программам на 0,5-0,7 п.п.;
- **1 банк** снизил ставки на 0,2 п.п.

Ставки по «**Льготной ипотеке**» остались без изменений.

В пятерке **банков с лучшими ставками** по ипотеке в феврале отдельные кредитные организации понизили ставки по «Семейной ипотеке»:

- Кубань Кредит до 5,3% (**-0,4 п.п**.);
- Альфа-Банк до 5,5% (**-0,3 п.п**.).

Средневзвешенные ставки предложения топ-20 банков, % годовых

Сегмент	2022 г.					2023 г.	
	28.02	31.03	30.06	30.09	31.12	31.01	28.02
Новостройки	12,8	20,9	10,7	10,0	10,8	11,1	11,1
Готовые квартиры	12,5	20,4	10,8	10,2	10,8	11,2	11,2
Готовые жилые дома	12,9	21,7	11,8	11,0	11,8	11,9	11,9
Рефинансирование	12,0	19,7	10,9	10,2	11,1	11,2	11,1
ИЖС*	12,5	20,1	11,3	10,2	11,4	11,5	11,3
«Льготная ипотека»	5,9	6,1	6,6	6,6	6,7	7,7	7,7
«Семейная ипотека»	4,9	5,1	5,6	5,6	5,6	5,7	5,6
Ключевая ставка Банка России	8,5	20	9,5	7,5	7,5	7,5	7,5

Топ-5 банков с лучшими ставками по продуктам, % годовых

Первичный рынок		Вторичный рынок		«Льготная ипотека»		«Семейная ипотека»	
РНКБ	9,9	РНКБ	9,9	УБРиР	7,1	Промсвязьбанк	5,1
Промсвязьбанк	10,7	Промсвязьбанк	10,5	БСПБ	7,4	Кубань Кредит	5,3
Кубань Кредит	10,8	Банк ДОМ.РФ	10,6	МКБ	7,4	БСПБ	5,4
Сбербанк	10,9	МКБ	10,9	Абсолют Банк	7,5	МКБ	5,5
ВТБ	10,9	ВТБ	10,9	Банк ДОМ.РФ	7,5	Альфа-Банк	5,5

* Указана средневзвешенная ставка по рыночным программам на ИЖС.
Источники: ДОМ.РФ, Frank RG, данные банков.

Ипотечный портфель

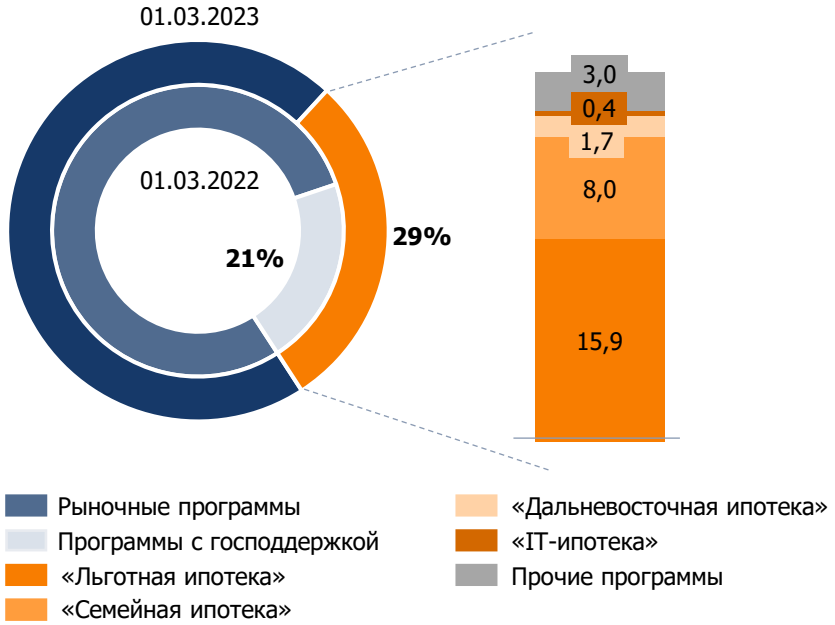
На 01.03.2023 г. объем ипотечного портфеля топ-20 банков* составил **15,1 трлн руб.** (**+1%** или **+196 млрд руб**. к 01.02.2023 г.):

- с начала года портфель вырос на **270 млрд руб.** (+1% к 01.01.2023 г.).

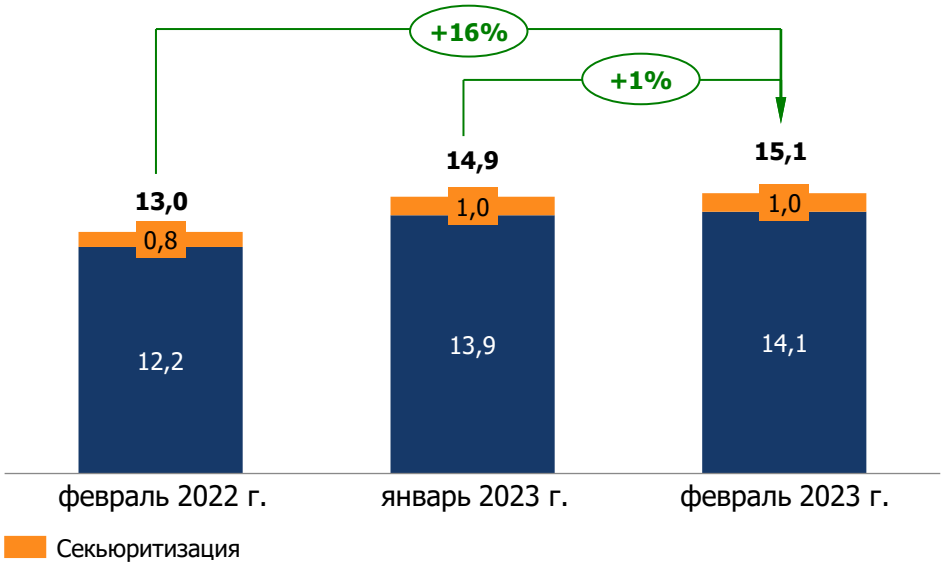
Доля программ с господдержкой в общем объеме ипотечного портфеля составила **29%** (**+8 п.п.** к 01.03.2022 г.), в том числе:

- по «Льготной ипотеке» – 15,9%;
- по «Семейной ипотеке» – 8,0%.

Структура портфеля ипотечных кредитов на 01.03.2023, %



Ипотечный портфель, трлн руб.



* Ипотечный портфель включает секьюритизацию. Данные по структуре портфеля рассчитываются по данным банков, предоставивших сведения в разбивке по программам, а также с учетом оценки Frank RG выдачи Банка ВТБ, Банка Санкт-Петербург, Банка Зенит.
Секьюритизация через ДОМ.РФ не включена в портфель оригинатора, а учитывается в портфеле ДОМ.РФ.
Источники: ДОМ.РФ, Frank RG, данные банков.

Ипотечный портфель

Пятерка **банков – лидеров** по объему ипотечного портфеля по итогам февраля не изменилась.

Наибольший прирост ипотечного портфеля за год наблюдался у **МКБ** (+77%), **ДОМ.РФ** (+28%), **Альфа-Банка** (+28%), **РНКБ** (+24%) и **Промсвязьбанка** (+21%).

Топ-5 банков по объему ипотечного портфеля на февраль 2023 г., млрд руб.

Портфель			Льготные программы			Рыночные программы			Прирост портфеля за год, %		
1 (=)	Сбербанк	7 707,3	1 (=)	Сбербанк	1 194,2	1 (=)	Сбербанк	5 585,8	1 (=)	МКБ	+77
2 (=)	ВТБ	н/д	2 (=)	ДОМ.РФ	111,2	2 (=)	ДОМ.РФ	1 134,3	2 (=)	ДОМ.РФ	+28
3 (=)	ДОМ.РФ	1 363,7	3 (=)	ФК Открытие	99,1	3 (=)	ФК Открытие	261,6	3 (=)	Альфа-Банк	+28
4 (=)	Альфа-Банк	561,0	4 (=)	Промсвязьбанк	86,0	4 (=)	Промсвязьбанк	223,5	4 (=)	РНКБ	+24
5 (=)	Россельхозбанк	395,8	5 (+1)	Газпромбанк	66,6	5 (=)	Газпромбанк	195,7	5 (=)	Промсвязьбанк	+21

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

Приложение 1

ТОП-20 банков по объему выдачи ипотечных кредитов в феврале 2023 года

№	Банк	Объем выданных кредитов		Количество выданных кредитов		Доля в общем объеме выданных ипотечных кредитов
		млрд руб.	Δ м/м,%	тыс. шт.	Δ м/м,%	%
1	Сбербанк	247,8	+44,2	77,4	+44,7	58,0
2	ВТБ *	78,1	+75,1	15,0	+79,2	18,3
3	Альфа-Банк	21,3	+88,2	3,6	+77,4	5,0
4	Банк ДОМ.РФ	15,1	+20,4	2,9	+17,4	3,5
5	Газпромбанк	8,8	+44,4	1,6	+32,4	2,1
6	ФК Открытие	8,3	+26,6	1,8	+31,4	1,9
7	Росбанк	7,1	+50,3	1,4	+41,3	1,7
8	Совкомбанк	6,8	+46,8	2,4	+30,4	1,6
9	Промсвязьбанк	4,7	+38,7	1,3	+28,9	1,1
10	Россельхозбанк	3,3	+19,3	1,1	+42,5	0,8
11	Банк Санкт-Петербург*	3,2	+22,7	0,6	+25,5	0,7
12	Московский Кредитный Банк	3,2	+142,1	0,4	+170,8	0,7
13	Уралсиб	2,1	+115,8	0,4	+101,0	0,5
14	РНКБ	2,0	+43,7	0,5	+46,9	0,5
15	АК Барс	1,9	+78,0	0,5	+89,5	0,4
16	Абсолют Банк	1,0	+47,0	0,2	+54,5	0,2
17	УБРиР	0,9	+12,4	0,2	+19,7	0,2
18	Банк Зенит*	0,8	+67,9	0,1	+56,8	0,2
19	МИнБанк	0,8	+106,3	0,2	+107,0	0,2
20	Кубань Кредит	0,6	+27,2	0,2	+34,1	0,1

* Оценка Frank RG.

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

Приложение 2

Структура выдачи ипотеки ТОП-20 банков в феврале 2023 года в продуктовом разрезе*

Банк	Новостройки		Вторичный рынок		Рефинансирование		Строительство ИЖС		Прочие
	Доля, %	Δ м/м, п.п.	Доля, %	Δ м/м, п.п.	Доля, %	Δ м/м, п.п.	Доля, %	Δ м/м, п.п.	Доля, %
Сбербанк	23,2	+3,1	61,7	+0,9	0,4	-0,3	3,0	-2,7	11,8
ВТБ	н/д	-	н/д	-	н/д	-	н/д	-	н/д
Альфа-Банк	48,9	+1,4	49,1	+0,1	1,5	-1,1	0,0	-	0,5
Банк ДОМ.РФ	48,7	+8,4	19,3	+1,5	1,9	-0,2	14,6	-8,6	15,7
Газпромбанк	52,0	+1,6	40,1	-2,6	1,1	+0,4	0,0	-	6,8
ФК Открытие	53,0	-7,6	43,3	+9,9	3,0	-2,2	0,0	-	0,7
Росбанк	22,2	+1,9	46,3	+0,3	7,9	-3,5	0,0	-	23,6
Совкомбанк	10,8	+3,1	20,1	+1,5	4,5	-0,1	0,0	-	64,6
Промсвязьбанк	42,0	-1,1	52,3	+1,5	5,4	-0,4	0,1	-0,1	0,2
Россельхозбанк	8,1	-7,5	13,0	+2,4	1,7	-0,1	7,0	-3,5	70,3
Банк Санкт-Петербург	69,0	-11,0	19,5	+7,4	1,2	+0,5	0,0	-	10,3
Московский Кредитный Банк	97,3	+2,4	2,2	-2,2	0,0	-	0,0	-	0,5
Уралсиб	69,4	+2,4	27,5	-0,9	2,8	-1,3	0,0	-	0,3
РНКБ	21,2	-2,6	57,9	+4,0	2,4	+0,5	0,9	-1,5	17,5
АК Барс	17,3	+1,6	67,2	+2,8	1,8	-1,7	0,0	-	13,7
Абсолют Банк	34,8	-10,7	40,6	+8,5	1,0	-1,3	0,0	-	23,7
УБРиР	25,3	-5,5	66,7	+8,5	0,4	-1,0	0,0	-	7,6
Банк Зенит	47,0	+13,3	27,5	-18,8	5,4	-4,1	0,0	-	20,1
МИнБанк	4,5	-6,0	84,8	+10,4	0,0	-	0,0	-	10,7
Кубань Кредит	35,7	+1,6	21,1	-8,6	0,5	+0,5	4,9	+1,2	37,8

* Доли банков рассчитаны от общего количества выдач.

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

Приложение 3

Ставки предложения по ипотеке ТОП-20 банков на 28.02.2023 г.

№	Банк	Первичный рынок		Вторичный рынок		Рефинанси-рование		"Льготная ипотека"		"Семейная ипотека"	
		%	Δ м/м, п.п.	%	Δ м/м, п.п.	%	Δ м/м, п.п.	%	Δ м/м, п.п.	%	Δ м/м, п.п.
1	Сбербанк	10,90	-	11,20	-	10,90	-	7,70	-	5,70	-
2	ВТБ*	10,90	-	10,90	-	10,90	-	7,70	-	5,70	-
3	Альфа-Банк	11,79	-0,2	11,79	-0,2	11,99	-	8,00	-	5,50	-0,3
4	Банк ДОМ.РФ	11,10	-	10,60	-	11,60	-	7,50	-	5,50	-
5	Газпромбанк	12,00	-	12,10	-	11,50	-	7,60	-	5,50	-
6	ФК Открытие	11,09	-	11,09	-	11,09	-	7,50	-	5,50	-
7	Росбанк	11,45	-	11,45	-	11,45	-	7,70	-	5,70	-
8	Совкомбанк	12,24	-	12,24	-	12,24	-	7,90	-	5,99	-
9	Промсвязьбанк	10,70	-	10,50	-	11,10	-	7,70	-	5,10	-
10	Россельхозбанк	11,35	-	11,55	-	11,60	-	7,70	-	6,00	-
11	Банк Санкт-Петербург	11,50	-	11,50	-	11,50	-	7,35	-	5,35	-
12	Московский Кредитный Банк	11,11	-	10,86	-	11,99	-	7,46	-	5,49	-
13	Уралсиб	11,99	-	11,99	-	11,99	-	7,59	-	5,59	-
14	РНКБ	9,90	-	9,90	-	11,00	-	8,00	-	6,00	-
15	АК Барс	11,60	+0,5	11,90	+0,6	11,60	+0,5	7,70	+0,1	5,70	+0,20
16	Абсолют Банк	11,39	-	11,39	-	12,05	-	7,35	-	5,99	-
17	УБРиР	11,40	-	11,40	-	11,90	-	7,10	-	5,50	-
18	Банк Зенит	11,89	+0,7	12,19	+0,70	12,29	+0,70	7,50	-	5,60	-
19	МИнБанк	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	Кубань Кредит	10,80	-	11,40	-	11,40	-	7,70	-	5,30	-0,40

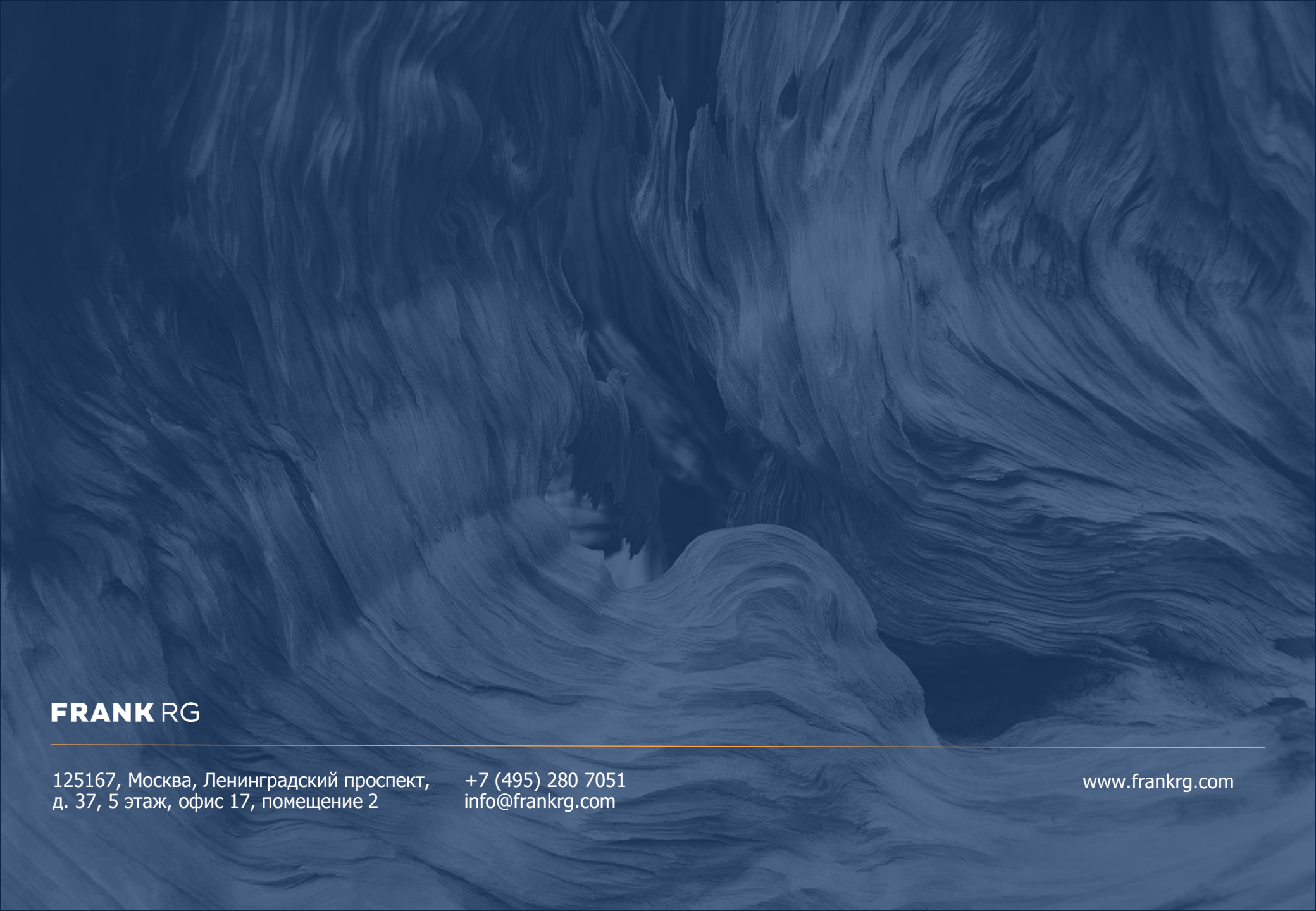
* Оценка Frank RG.
Место банка указано по объемам выдачи в феврале 2023 года.
Источники: Frank RG, ДОМ.РФ, данные банков.

Приложение 4

ТОП-20 банков по объему ипотечного портфеля на 01.03.2023 г.

№	Банк	Ипотечный портфель, млрд руб.	Прирост		
			к 01.03.2022	к 01.01.2023	к 01.02.2023
1	Сбербанк	7 707,3	+17%	+3%	+2%
2	ВТБ	н/д	-	-	-
3	ДОМ.РФ	1 363,7	+28%	-1%	0%
4	Альфа-Банк	561,0	+28%	+3%	+2%
5	Россельхозбанк	395,8	+4%	-1%	0%
6	ФК Открытие	368,2	+13%	+1%	+2%
7	Росбанк	331,6	+11%	+1%	+1%
8	Газпромбанк	315,5	-2%	+2%	+1%
9	Промсвязьбанк	311,1	+21%	0%	0%
10	Совкомбанк	195,2	+19%	+4%	+2%
11	МКБ	135,8	+77%	+1%	+2%
12	АК Барс	130,0	+7%	-1%	0%
13	Райффайзен Банк	129,0	-21%	-6%	-3%
14	Уралсиб	110,8	+2%	0%	+1%
15	Банк Санкт-Петербург	98,3	+8%	+6%	+2%
16	Абсолют Банк	92,1	-15%	-1%	0%
17	РНКБ	66,4	+24%	+3%	+2%
18	ЮниКредит Банк	60,5	-17%	-3%	-2%
19	БГ ТКБ	56,9	-11%	-1%	-1%
20	Зенит	32,1	+20%	+7%	+1%

Источники: Frank RG, ДОМ.РФ, 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