

Итоги работы крупнейших ипотечных банков в сентябре 2023 г.

Октябрь 2023

Итоги сентября 2023 года (1/2)

В сентябре на рынке ипотеки **обновлен абсолютный рекорд** месячной давности: топ-20 ипотечных банков* предоставили **233 тыс. кредитов** (+9% к августу 2023 г.) на **959 млрд руб.** (+12%).

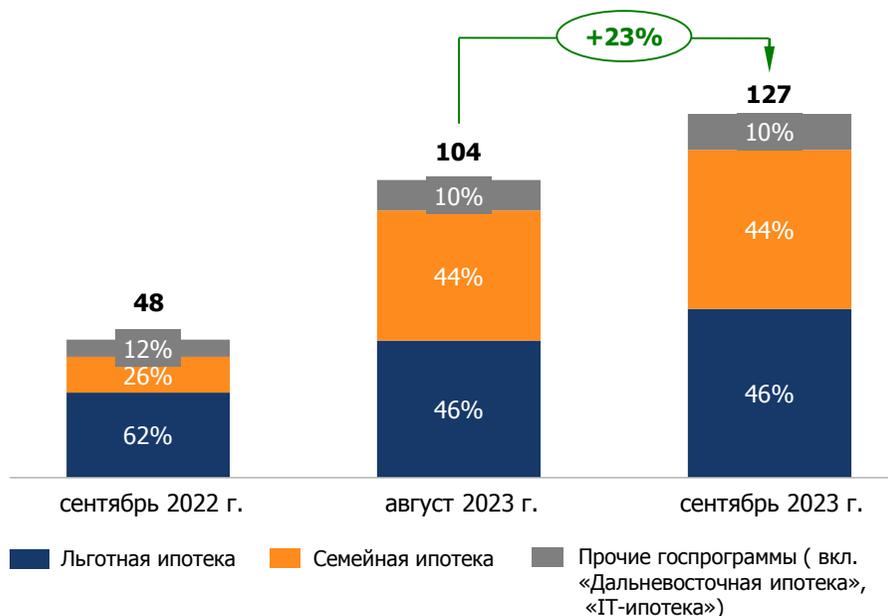
Ажиотажный спрос сохранялся, поскольку **заемщики стремились успеть оформить кредиты на ранее согласованных условиях** (в т. ч. до повышения рыночных ставок и минимального первоначального взноса по льготным программам с 15 до 20%).

Драйвером рынка оставалась **ипотека с господдержкой** (**127 тыс. кредитов**, +23% к августу 2023 г.), ее доля в общей выдаче выросла до 55% (+6 п.п.).

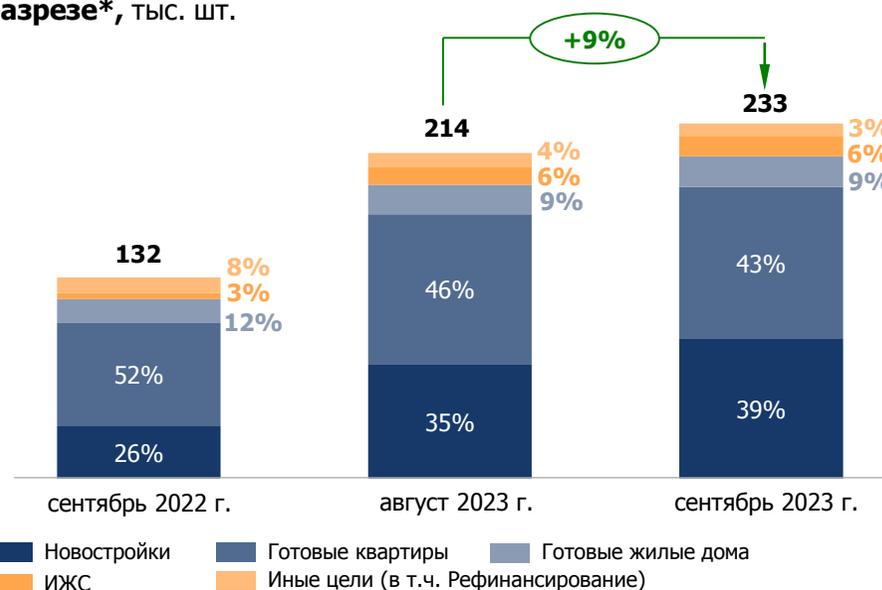
Всего **за 9 месяцев 2023 г.** топ-20 банков предоставили **1,4 млн ипотечных кредитов** на **5,6 трлн руб.** – больше, чем за весь 2022 г.

В сентябре продолжился **переток спроса в сегмент новостроек** (91,5 тыс. кредитов, +22% к августу). В результате доля таких кредитов выросла до **39%** (+4 п.п. к августу), а доля ипотеки на **готовые квартиры** (99,8 тыс. кредитов, +1%) снизилась до **43%** (-3 п.п.).

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

Итоги сентября 2023 года (2/2)

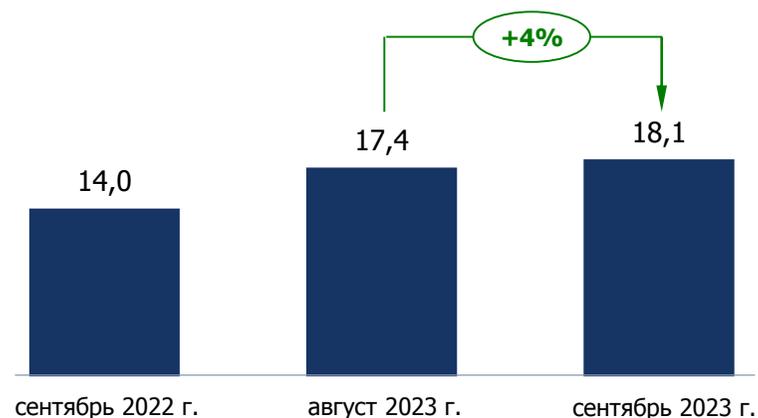
Ставки предложения по рыночным программам выросли на **0,4-0,7** п.п. за сентябрь (до 14-15%) вслед за ключевой ставкой, по основным **льготным программам** – увеличились на **0,5 п.п.** после снижения субсидии банкам с 2,5 до 2 п.п.

Ипотечный портфель (включая секьюритизацию) вырос на **698 млрд руб.** или **+4%** за сентябрь и достиг **18,1 трлн руб.** на 01.10.2023 г.

Ставки предложения, % годовых

Программы	август 2023	сентябрь 2023	Δ м/м, п.п.
Новостройки	13,63	14,35	+0,72
Готовые квартиры	13,73	14,26	+0,53
Готовые жилые дома	14,11	14,77	+0,66
ИЖС**	13,86	14,27	+0,41
Рефинансирование	13,81	14,31	+0,50

Ипотечный портфель с учетом секьюритизации*, трлн руб.



* С учетом оценки Frank RG выдачи Банка ВТБ, Банка Санкт-Петербург.

** Указана средневзвешенная ставка по рыночным программам на ИЖС.

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

Выдача ипотеки (1/2)

В сентябре 2023 г. топ-20 ипотечных банков* выдали **233,1 тыс.** кредитов на **958,6 млрд руб.** (+9% к августу 2023 г. по количеству и +12% по объему) – это **новый рекорд по выдаче**.

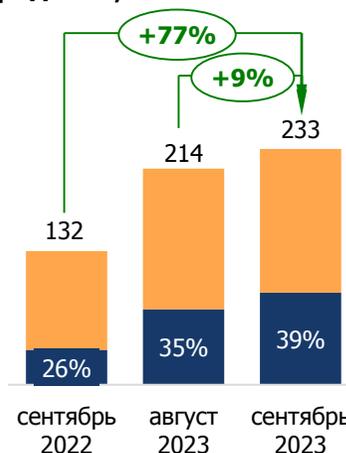
Повышенный спрос сохранялся, поскольку заемщики стремились успеть оформить кредиты **на ранее согласованных условиях** (в т. ч. до повышения рыночных ставок и минимального первоначального взноса по льготным программам с 15 до 20%).

В сентябре продолжился **переток спроса в сегмент новостроек** (91,5 тыс. кредитов, +22% к августу), где действуют льготные программы по ставкам ниже рыночных. В результате доля кредитов на новостройки выросла до **39%** (+4 п.п. к августу).

При этом выдача ипотеки на **готовые квартиры** сохранилась на уровне августа (99,8 тыс. кредитов, +1%). Доля сегмента снизилась до **43%** (-3 п.п.).

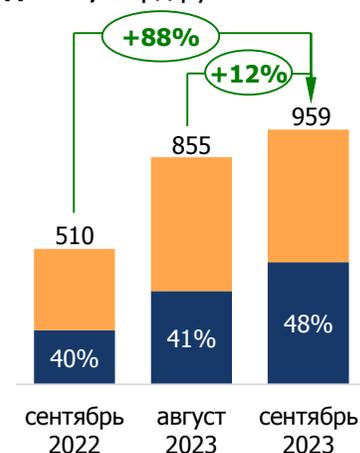
Выдача ипотеки на **строительство жилых домов (ИЖС)** продолжила расти высокими темпами (13,4 тыс. кредитов, +13%), доля таких кредитов сохранилась на уровне прошлых месяцев (**6%**).

Динамика выдачи ипотечных кредитов, тыс. шт.



■ Доля новостроек в общей выдаче

Динамика выдачи ипотечных кредитов, млрд руб.



Выдача ипотеки в продуктивном разрезе

Сегмент	Количество		Объем	
	тыс. шт.	Δ м/м, %	млрд руб.	Δ м/м, %
Новостройки	91,5	+21,9	459,1	+47,6
Готовые квартиры	99,8	+1,4	337,4	+26,9
Готовые жилые дома	20,4	+5,2	80,7	+13,7
Строительство жилых домов (ИЖС)	13,4	+12,6	59,1	+15,7
Рефинансирование	1,0	-9,3	3,8	-9,2
Иные цели	7,0	-11,4	18,5	-8,0
Всего	233,1	+9,1	958,6	+12,1

Рэнкинг банков по продуктовым разрезам формируется по данным банков, давших согласие на публикацию.

* С учетом оценки Frank RG выдачи Банка ВТБ, Банка Санкт-Петербург.

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

Выдача ипотеки (2/2)

В пятерке **банков-лидеров по выдаче ипотеки** произошли изменения:

- **ФК Открытие** поднялся на **пятое место** по общей выдаче, в сегменте новостроек – **на четвертое место**, в сегменте готовых квартир – **на третье место**;
- **Совкомбанк** поднялся на **пятое место** в сегменте готовых квартир.

Общая выдача

Новостройки

Вторичный рынок

Место	Банк	млрд руб.	тыс. шт.	Место	Банк	млрд руб.	тыс. шт.	Место	Банк	млрд руб.	тыс. шт.
1 (=)	Сбербанк	564,5	155,6	1 (=)	Сбербанк	244,8	55,2	1 (=)	Сбербанк	207,2	70,6
2 (=)	ВТБ*	231,9	44,4	2 (=)	Альфа-Банк	24,8	3,6	2 (=)	Альфа-Банк	13,5	2,2
3 (=)	Альфа-Банк	39,5	5,9	3 (=)	Банк ДОМ.РФ	16,0	2,8	3 (+1)	ФК Открытие	5,0	1,2
4 (=)	Банк ДОМ.РФ	22,2	4,1	4 (+1)	ФК Открытие	13,3	2,2	4 (-1)	Газпромбанк	4,5	0,9
5 (+1)	ФК Открытие	18,7	3,5	5 (-1)	Газпромбанк	4,7	0,8	5 (+1)	Совкомбанк	4,4	1,0

* Оценка Frank RG.

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

Ипотека с господдержкой (1/2)

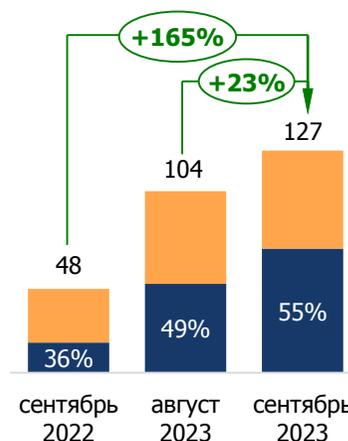
В сентябре **ипотека с господдержкой** оставалась драйвером ипотечного рынка: топ-20 банков выдали **127,3 тыс. кредитов** (+23% к августу) на **630,2 млрд руб.** (+28%).

Выдача **активно росла** по всем льготным программам:

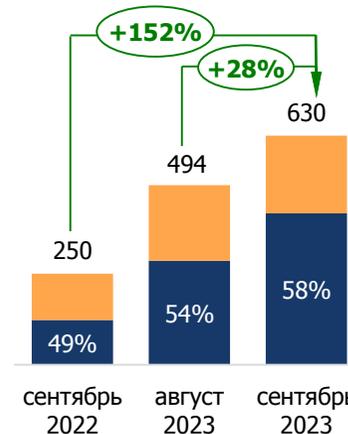
- по «**Льготной ипотеке**» – 58,8 тыс. кредитов (+23% к августу);
- по «**Семейной ипотеке**» – 55,6 тыс. кредитов (+22%);
- по «**Дальневосточной ипотеке**» – 4,0 тыс. кредитов (+16%);
- по «**IT-ипотеке**» – 5,9 тыс. кредитов (+55%).

В результате **доля льготных программ** в общей выдаче выросла до **55%** по количеству (+6 п.п. к августу) и **66%** по объему (+8 п.п.).

Динамика выдачи ипотечных кредитов, тыс. шт.



Динамика выдачи ипотечных кредитов, млрд руб.



■ Доля госпрограмм 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	58,8	+23,2	273,3	+29,1
«Семейная ипотека»	55,6	+22,1	275,4	+25,2
«Дальневосточная ипотека»	4,0	+15,7	19,9	+17,2
«IT-ипотека»	5,9	+54,5	50,8	+49,5
Прочие	3,0	-9,1	10,8	-1,0
Всего	127,3	+22,6	630,2	+27,7

Ипотека с господдержкой (2/2)

В пятерке **банков – лидеров** по выдаче ипотеки с господдержкой произошли следующие изменения:

- по общей выдаче: **ФК Открытие** поднялся на **пятое место**;
- по выдаче «Льготной ипотеки»: **Альфа-Банк** поднялся на **третье место**;
- по выдаче «Семейной ипотеки»: **ФК Открытие** поднялся на **пятое место**.

Все программы

«Льготная ипотека»

«Семейная ипотека»

Место	Банк	млрд руб.	тыс. шт.	Место	Банк	млрд руб.	тыс. шт.	Место	Банк	млрд руб.	тыс. шт.
1 (=)	 Сбербанк	357,7	80,9	1 (=)	 Сбербанк	151,1	37,6	1 (=)	 Сбербанк	166,1	36,5
2 (=)	 ВТБ*	160,2	26,8	2 (=)	 ВТБ	76,3	13,0	2 (=)	 ВТБ	65,1	11,7
3 (=)	 Альфа-Банк	28,8	4,2	3 (+1)	 Альфа-Банк	12,1	1,9	3 (=)	 Альфа-Банк	14,6	2,0
4 (=)	 Банк ДОМ.РФ	19,0	3,3	4 (-1)	 Банк ДОМ.РФ	7,8	1,5	4 (=)	 Банк ДОМ.РФ	7,4	1,4
5 (+1)	 ФК Открытие	15,0	2,5	5 (=)	 ФК Открытие	7,8	1,4	5 (+1)	 ФК Открытие	5,0	0,8

* 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

Средневзвешенные ставки предложения по рыночной ипотеке выросли до 14-15% в сентябре (+0,4-0,7 п.п. к августу) после повышения ключевой ставки Банка России (с 12 до **13%** 15 сентября):

- **11 банков** повысили рыночные ставки в среднем на **~1,2 п.п.**

По «**Льготной ипотеке**» и «**Семейной ипотеке**» ставки выросли почти до предельно установленного программами уровня – до **7,9%** (+0,5 п.п.) и **5,9%** (+0,4 п.п.) соответственно. Это обусловлено снижением размера субсидии банкам **с 2,5 до 2 п.п.** с 20 сентября:

- **17 из 20 крупнейших банков** повысили ставки по льготным программам в среднем на **~0,5 п.п.**

Средневзвешенные ставки предложения топ-20 банков, % годовых

Сегмент	2022		2023 г.			
	30.09	31.12	31.03	30.06	31.08	30.09
Новостройки	10,0	10,8	11,0	11,0	13,6	14,3
Готовые квартиры	10,2	10,8	11,1	11,1	13,7	14,3
Готовые жилые дома	11,0	11,8	11,9	11,9	14,1	14,8
Рефинансирование	10,2	11,1	11,2	11,2	13,8	14,3
ИЖС*	10,2	11,4	11,3	11,6	13,9	14,3
«Льготная ипотека»	6,6	6,6	7,6	7,6	7,4	7,9
«Семейная ипотека»	5,6	5,6	5,6	5,6	5,5	5,9
Ключевая ставка Банка России	7,5	7,5	7,5	7,5	12,0	13,0

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

Первичный рынок		Вторичный рынок		«Льготная ипотека»		«Семейная ипотека»	
МКБ	13,2	МКБ	13,2	УБРиР	7,3	УБРиР	5,5
Банк Санкт-Петербург	13,4	Банк Санкт-Петербург	13,4	Абсолют Банк	7,3	МКБ	5,7
РНКБ	13,4	Тинькофф	13,4	МКБ	7,7	ВТБ	5,7
ФК Открытие	13,9	РНКБ	13,4	ВТБ	7,7	Банк ДОМ.РФ	5,7
Банк ДОМ.РФ	13,9	Кубань Кредит	13,9	Банк ДОМ.РФ	7,7	Промсвязьбанк	5,7

* Указана средневзвешенная ставка по рыночным программам на ИЖС.

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

Ипотечный портфель

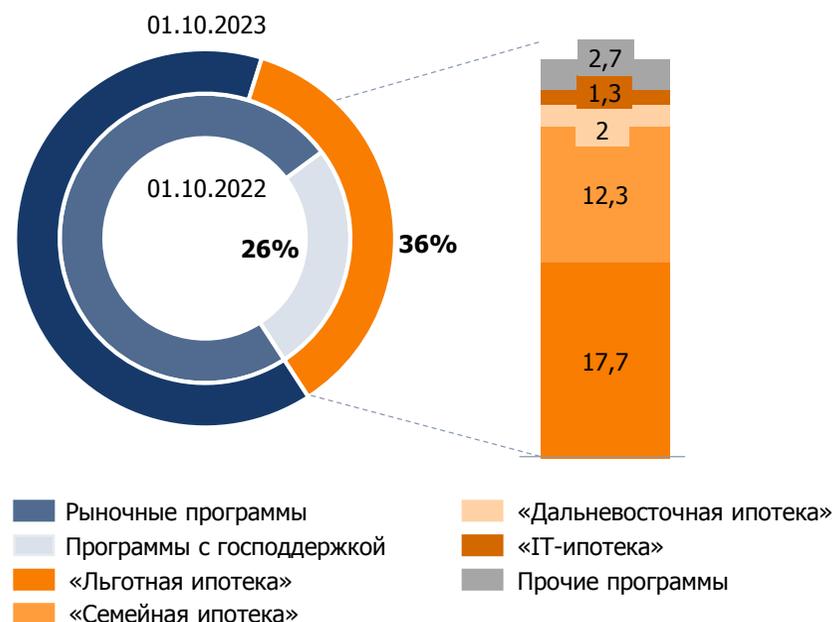
Ипотечный портфель топ-20 банков (с учетом секьюритизации*) в сентябре вырос на **698 млрд руб.** или **+4%** до **18,1 трлн руб.** на 01.10.2023 г.:

- за 9 мес. 2023 г. портфель увеличился на **3,2 трлн руб.** (+21% к 01.01.2023 г.) – больше, чем за весь 2022 г. (2,2 трлн руб.) и рекордный 2021 г. (1,8 трлн руб.).

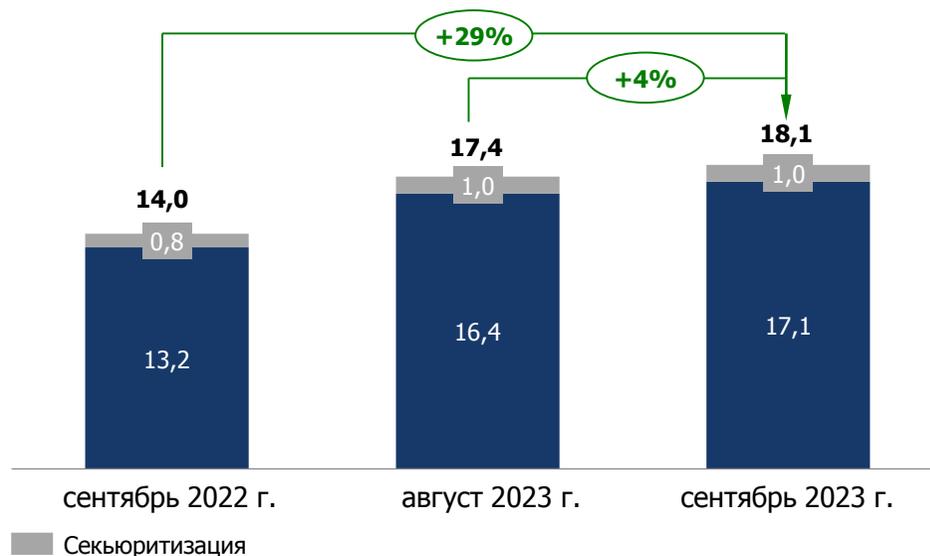
Доля программ с господдержкой в общем объеме портфеля выросла до **36%** (+2 п.п. к 01.09.2023 г.), в т. ч.:

- доля «Льготной ипотеки» – до 17,7% (+0,5 п.п.);
- доля «Семейной ипотеки» – до 12,3% (+0,9 п.п.).

Структура портфеля ипотечных кредитов на 01.10.2023, %



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.

Секьюритизация через ДОМ.РФ не включена в портфель originатора, а учитывается в портфеле ДОМ.РФ.

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

Ипотечный портфель

В пятерке **банков – лидеров** по объему портфеля на 01.10.2023 г. произошли изменения:

- **Россельхозбанк** поднялся на **третье** место по льготным программам.

Наибольший прирост ипотечного портфеля за год наблюдался у **Альфа-Банка** (+40%), **РНКБ** (+35%), **Сбербанка** (+34%), **Тинькофф** (+34%), **Совкомбанка** (+33%).

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

Портфель		Льготные программы			Рыночные программы			Прирост портфеля за год, %			
1 (=)	 Сбербанк	9 400,7	1 (=)	 Сбербанк	3 411,75	1 (=)	 Сбербанк	5 989,00	1 (=)	Альфа-Банк	+40
2 (=)	ВТБ	н/д	2 (=)	 ДОМ.РФ	316,04	2 (=)	 ДОМ.РФ	1 238,64	2 (=)	РНКБ	+35
3 (=)	 ДОМ.РФ	1 554,7	3 (+3)	 Россельхозбанк	256,40	3 (=)	 Росбанк	274,47	3 (+2)	Сбербанк	+34
4 (=)	 Альфа-Банк	695,1	4 (=)	 ФК Открытие	186,01	4 (=)	 ФК Открытие	229,99	4 (=)	Тинькофф	+34
5 (=)	 ФК Открытие	416,0	5 (=)	 Газпромбанк	174,64	5 (=)	 Промсвязьбанк	217,01	5 (+1)	Совкомбанк	+33

Приложение 1

ТОП-20 банков по объему выдачи ипотечных кредитов в сентябре 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	564,5	+9,1	155,6	+6,5	58,5
2	ВТБ*	231,9	+29,4	44,4	+26,8	24,0
3	Альфа-Банк	39,5	+7,0	5,9	+10,6	4,1
4	Банк ДОМ.РФ	22,2	+1,2	4,1	-1,6	2,3
5	ФК Открытие	18,7	+33,3	3,5	+16,1	1,9
6	Росбанк	13,8	+0,7	2,5	-3,8	1,4
7	Совкомбанк	12,2	-5,3	3,5	-8,2	1,3
8	Газпромбанк	10,3	-49,3	1,9	-42,7	1,1
9	Россельхозбанк	9,5	+38,4	2,2	+24,1	1,0
10	Промсвязьбанк	5,5	-5,8	1,6	-5,1	0,6
11	Тинькофф	5,3	+2,4	2,9	+1,4	0,6
12	Уралсиб	5,2	+9,0	0,9	+15,4	0,5
13	Банк Санкт-Петербург	н/д	-	н/д	-	н/д
14	Московский Кредитный Банк	4,3	+151,2	0,6	+157,2	0,4
15	РНКБ	3,5	-21,4	0,9	-7,8	0,4
16	АК Барс	2,7	+53,7	0,7	+52,9	0,3
17	Абсолют Банк	1,9	+26,3	0,4	+34,4	0,2
18	УБРиР	1,1	+79,9	0,3	+78,6	0,1
19	Кубань Кредит	1,1	-21,7	0,3	-24,4	0,1
20	БГ ТКБ	0,7	-36,8	0,1	-32,1	0,1

* Оценка Frank RG.

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

Приложение 2

Структура выдачи ипотеки ТОП-20 банков в сентябре 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	35,5	+1,9	45,4	-2,0	0,1	-0,0	8,0	+0,5	11,1
ВТБ	н/д	-	н/д	-	н/д	-	н/д	-	н/д
Альфа-Банк	60,8	+12,5	36,7	-11,6	0,7	-0,6	0,0	-	1,8
Банк ДОМ.РФ	68,1	+8,2	13,7	-1,2	1,6	-0,1	6,7	-2,4	9,9
ФК Открытие	63,8	+15,8	33,7	-15,2	1,7	-0,1	0,0	-	0,8
Росбанк	25,9	+3,0	29,8	-10,9	2,8	-0,9	12,7	+3,1	28,8
Совкомбанк	16,2	+0,7	28,8	+4,7	1,1	-1,4	0,0	-	53,9
Газпромбанк	44,5	-0,9	48,4	-2,4	1,1	+0,5	0,3	+0,3	5,6
Россельхозбанк	0,1	-0,1	0,1	-0,2	0,9	+0,0	16,9	+1,6	82,0
Промсвязьбанк	57,3	+9,7	39,5	-8,6	2,6	-0,7	0,0	-	0,6
Тинькофф	1,2	+0,0	4,2	+0,5	1,0	-1,5	0,0	-	93,6
Уралсиб	77,5	-0,9	20,7	+1,4	0,9	-0,8	0,0	-	0,9
Банк Санкт-Петербург	н/д	-	н/д	-	н/д	-	н/д	-	н/д
Московский Кредитный Банк	71,1	+33,6	28,4	-33,2	0,2	+0,2	0,0	-	0,3
РНКБ	42,4	+11,5	42,3	-7,3	0,1	-3,1	1,2	+0,7	14,0
АК Барс	19,7	+5,9	62,7	-1,9	1,1	-0,6	0,0	-	16,5
Абсолют Банк	65,0	+19,3	17,5	-11,1	0,3	+0,3	0,0	-	17,3
УБРиР	48,9	+30,4	43,4	-24,8	0,3	-0,8	0,0	-	7,4
Кубань Кредит	21,4	-0,2	40,7	+0,4	0,0	-	8,1	+0,4	29,8
БГ ТКБ	3,1	-0,1	43,3	+1,6	6,3	-2,8	0,0	-	47,2

* Доли банков рассчитаны от общего количества выдач.

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

Приложение 3

Ставки предложения по ипотеке ТОП-20 банков на 30.09.2023 г.

№	Банк	Первичный рынок		Вторичный рынок		Рефинансирование		"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	14,20	+0,8	14,20	+0,5	14,20	+0,5	8,00	+0,6	6,00	+0,6
2	ВТБ	14,30	+0,5	14,30	+0,5	14,30	+0,5	7,70	+0,4	5,70	+0,4
3	Альфа-Банк	15,19	+0,7	15,19	+0,7	15,19	+0,7	8,00	+0,4	5,80	+0,4
4	Банк ДОМ.РФ	13,90	+0,9	14,20	+1,6	13,90	+0,9	7,70	+0,5	5,70	+0,5
5	ФК Открытие	13,89	-	13,99	-	13,69	-	7,99	+0,4	5,99	+0,4
6	Росбанк	13,90	-	13,90	-	13,90	-	7,85	+0,3	5,85	+0,3
7	Совкомбанк	14,90	-	14,90	-	14,90	-	7,90	-	5,99	-
8	Газпромбанк	17,00	+2,5	17,00	+2,5	16,80	+2,0	7,99	+0,3	5,99	+0,3
9	Россельхозбанк	-	-	-	-	-	-	8,00	+0,3	6,00	+0,3
10	Промсвязьбанк	14,20	-	14,00	-	14,00	-	8,00	+0,4	5,70	+0,4
11	Тинькофф	-	-	13,40	+1,0	12,50	-	8,00	+1,1	5,70	+0,6
12	Уралсиб	15,99	+2,0	15,99	+2,0	14,99	+1,0	7,89	+0,3	5,89	+0,3
13	Банк Санкт-Петербург	13,40	+1,4	13,40	+1,4	-	-	7,90	+0,3	5,90	+0,3
14	Московский Кредитный Банк	13,19	+0,4	13,19	+0,7	13,19	+0,7	7,69	+0,3	5,69	+0,3
15	РНКБ	13,40	-	13,40	-	13,50	-	8,00	-	6,00	-
16	АК Барс	14,80	+1,4	14,00	+0,8	14,00	+1,0	7,80	+0,4	5,80	+0,4
17	Абсолют Банк	14,39	+1,0	14,39	+1,0	15,05	+1,0	7,34	+0,3	5,99	+0,3
18	УБРиР	14,15	-	14,15	-	14,50	-	7,30	+0,5	5,50	+0,5
19	Кубань Кредит	13,90	-	13,90	-	13,90	-	8,00	+0,7	6,00	+0,6
20	БГ ТКБ	15,25	-	15,25	-	15,00	-	-	-	-	-

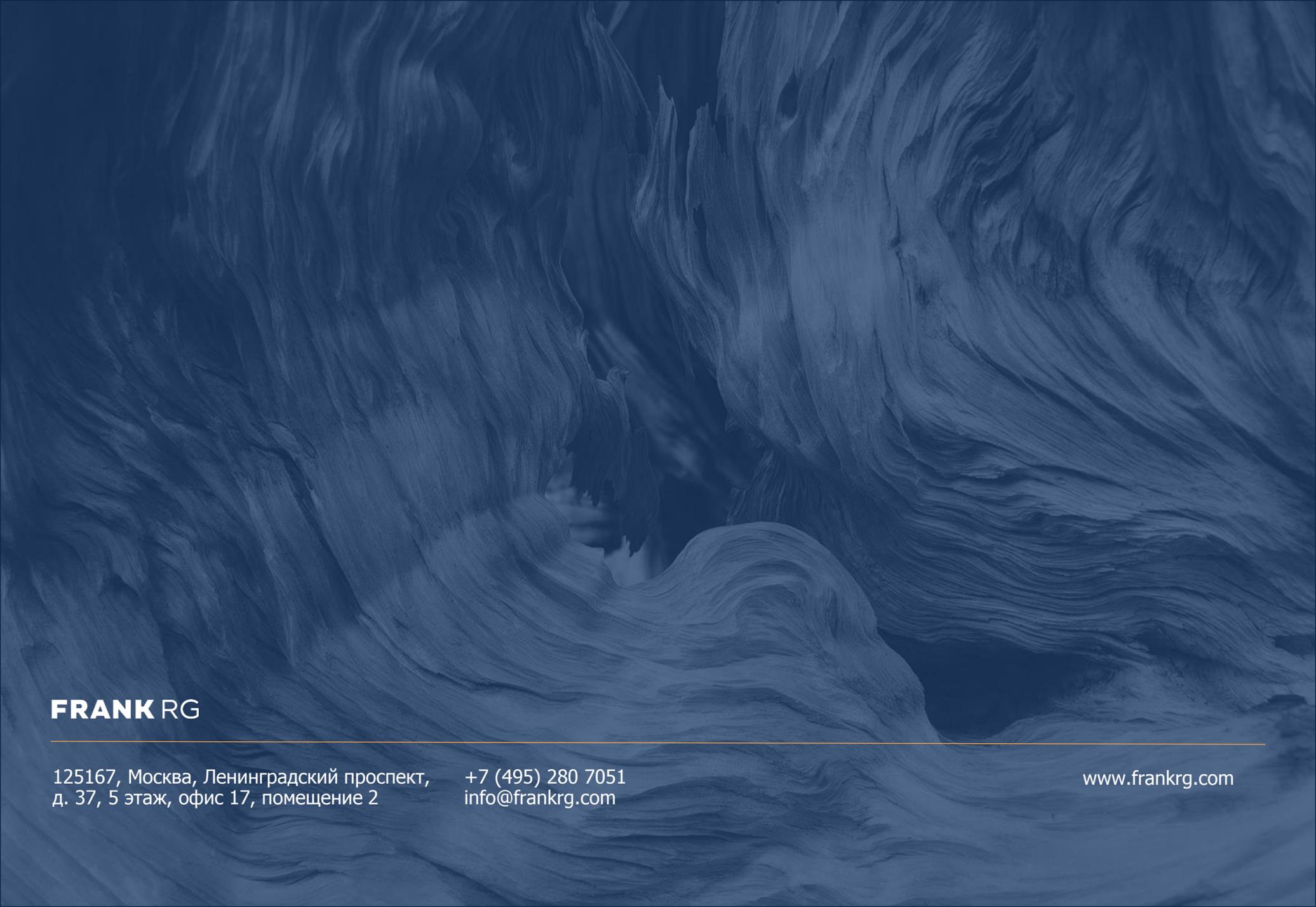
Место банка указано по объемам выдачи в августе 2023 года.

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

Приложение 4

ТОП-20 банков по объему ипотечного портфеля на 01.10.2023 г.

№	Банк	Ипотечный портфель, млрд руб.	Прирост		
			к 01.10.2022	к 01.01.2023	к 01.09.2023
1	Сбербанк	9 400,7	34,0%	25,4%	4,7%
2	ВТБ	н/д	-	-	-
3	ДОМ.РФ	1 554,7	29,3%	12,7%	1,7%
4	Альфа-Банк	695,1	40,2%	27,7%	4,2%
5	ФК Открытие	416,0	27,3%	14,3%	4,0%
6	Россельхозбанк	400,1	5,2%	0,1%	1,1%
7	Газпромбанк	383,3	14,4%	23,6%	0,4%
8	Росбанк	375,3	22,2%	14,1%	2,2%
9	Промсвязьбанк	342,0	14,1%	9,7%	0,0%
10	Совкомбанк	239,1	33,1%	26,8%	6,4%
11	МКБ	142,0	25,6%	6,0%	2,0%
12	АК Барс	127,9	0,4%	-2,3%	0,7%
13	Уралсиб	126,8	15,3%	14,4%	3,1%
14	Райффайзен Банк	114,0	-21,1%	-16,8%	-1,6%
15	Банк Санкт-Петербург	н/д	-	-	-
16	Абсолют Банк	92,8	-18,6%	-0,4%	0,1%
17	РНКБ	82,3	35,4%	27,3%	2,8%
18	Тинькофф	77,9	33,9%	32,2%	3,7%
19	БГ ТКБ	55,5	-5,2%	-3,7%	-0,8%
20	ЮниКредит Банк	53,8	-17,7%	-13,7%	-1,5%



FRANK RG

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

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

www.frankrg.com