

Итоги работы крупнейших ипотечных банков в октябре 2023 г.

Итоги октября 2023 года (1/2)

В октябре на рынке ипотеки впервые с апреля 2023 года зафиксировано снижение объема выдач: банки предоставили **191 тыс. кредитов** (-18% к сентябрю 2023 г.) на **776 млрд руб.** (-19%). Причиной снижения объемов в октябре стало повышение первоначального взноса по госпрограммам с 15% до 20%, а также продолжающийся рост ставок по рыночным ипотечным программам.

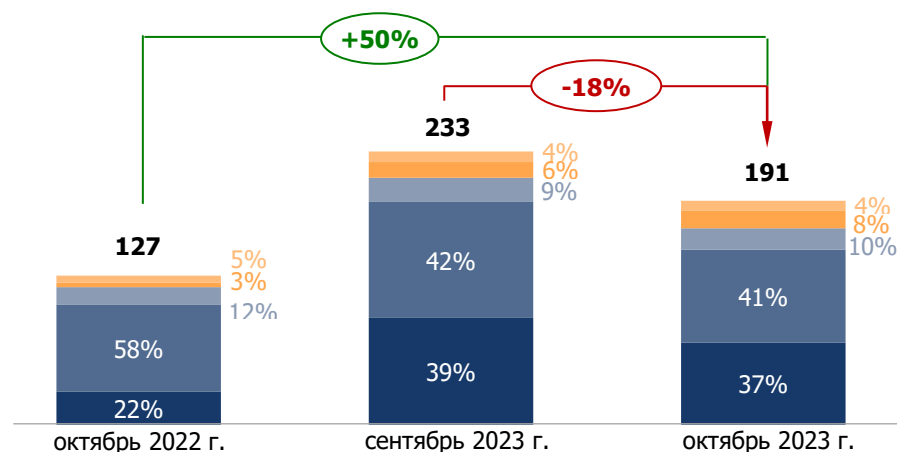
Драйвером рынка оставалась ипотека с господдержкой: по итогам октября объем выдач по госпрограммам составил **103 тыс. кредитов**, (-18% к сентябрю 2023 г.) на **506 млрд руб.** (-19%), а доля в общей практически не изменилась и составила **54%** (-1 п.п.) в количественном выражении и **65%** в денежном выражении (-1 п.п.).

В октябре доли сегментов **новостроек и готовых квартир** снизились **до 37%** (-2 п.п.) и **41%** (-1 п.п.) соответственно. Сегмент **готовых домов и ИЖС**, напротив, увеличился на 3 п.п. к сентябрю до **18%**, в основном, за счет ИЖС (+ 2 п.п. в общем объеме выдачи).

В абсолютном выражении объем выдач на новостройки снизился на 23% до 356 млрд руб., на готовые квартиры снижение составило 26% до 252 млрд руб.

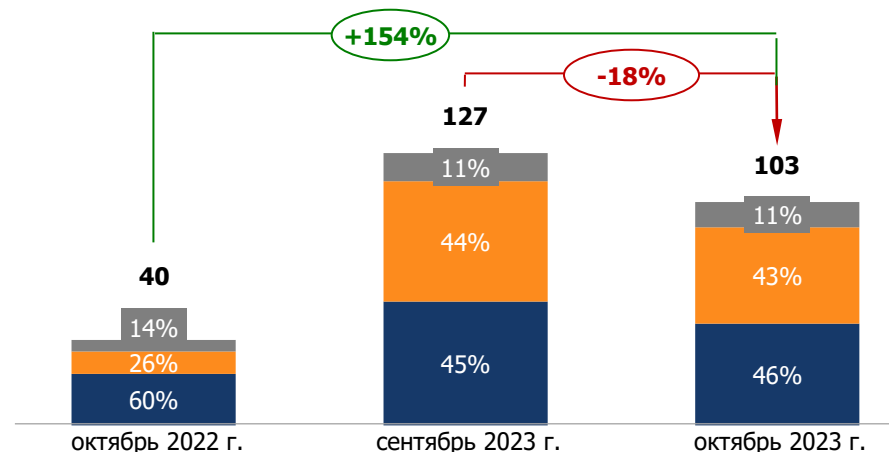
Всего за **10 месяцев 2023 г.** банки предоставили **1,6 млн** ипотечных кредитов на **6,3 трлн руб.**, превысив объем выданных ипотечных кредитов за весь 2022 год.

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



■ Новостройки ■ Готовые квартиры ■ Готовые жилые дома
■ ИЖС ■ Другие цели (в т.ч. Рефинансирование)

Ипотека с господдержкой, тыс. шт.



■ Льготная ипотека ■ Семейная ипотека ■ Прочие госпрограммы (вкл. «Дальневосточная ипотека», «IT-ипотека»)

Итоги октября 2023 года (2/2)

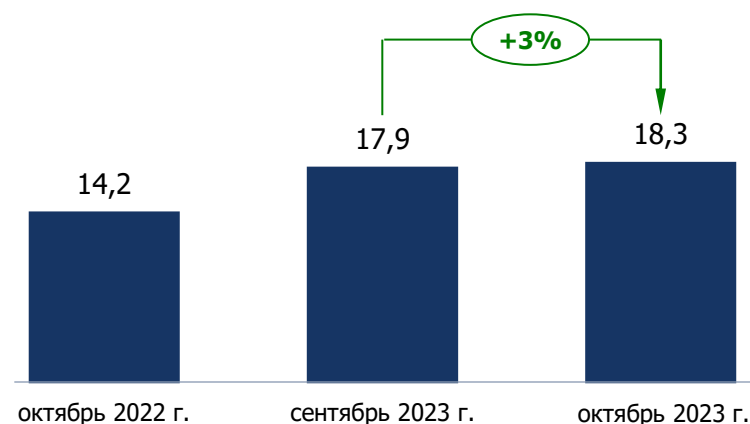
Ставки предложения по рыночным программам выросли на **0,1-0,8** п.п. за октябрь (до 14%-16%) вслед за ключевой ставкой, по основным **льготным программам** ставки увеличились на **0,1** п.п.

Ипотечный портфель (включая секьюритизацию) за месяц увеличился на 478 млрд руб. или на 2,7% и достиг **18,3 трлн руб.** на 01.11.2023 г. За год прирост портфеля составил 29%.

Ставки предложения, % годовых

Программы	сентябрь 2023	октябрь 2023	Δ м/м, п.п.
Новостройки	14,35	14,53	+0,18
Готовые квартиры	14,26	14,36	+0,10
Готовые жилые дома	14,77	15,52	+0,75
ИЖС*	14,27	14,70	+0,43
Рефинансирование	14,31	14,64	+0,33

Ипотечный портфель с учетом секьюритизации, трлн руб.



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

Выдача ипотеки (1/2)

В октябре 2023 г. банки выдали **191,0 тыс. кредитов** на **775,6 млрд руб.** (-18% к сентябрю 2023 г. по количеству и -19% по объему).

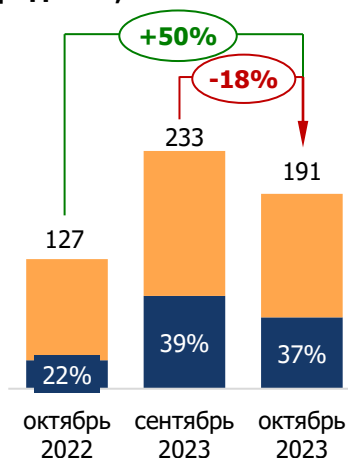
Спрос на ипотеку ожидаемо снизился вследствие введения регуляторных мер об увеличении первоначального взноса по госпрограммам с 15% до 20% на рынке новостроек и роста рыночных ставок по ипотеке на готовое жилье.

В октябре **доля ипотеки на новостройки** снизилась на 2 п.п. до **37%** (70 тыс. кредитов, -23% к сентябрю 2023 г.), доля ипотеки на **готовые квартиры** также показала небольшое снижение на 1 п.п. до **41%** (79 тыс. кредитов -21%), однако всё ещё остается максимальной на рынке.

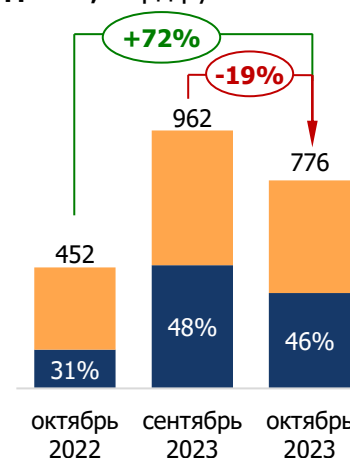
Доля сегмента **готовых домов и ИЖС**, напротив, увеличилась на 3 п.п. к сентябрю до **18%** (34 тыс. кредитов, без изменений к сентябрю 2023 г.), в основном, за счет ИЖС (+ 2 п.п. в общем объеме выдачи).

Выдача ипотеки на **строительство жилых домов (ИЖС)** продолжила расти высокими темпами (15,3 тыс. кредитов, +14%).

Динамика выдачи ипотечных кредитов, тыс. шт.



Динамика выдачи ипотечных кредитов, млрд руб.



■ Доля новостроек в общей выдаче

Выдача ипотеки в продуктивном разрезе

Сегмент	Количество		Объем	
	тыс. шт.	Δ м/м, %	млрд руб.	Δ м/м, %
Новостройки	70,2	-22,9	356,2	-22,7
Готовые квартиры	79,0	-20,5	252,3	-25,5
Готовые жилые дома	18,4	-10,0	72,4	-10,3
Строительство жилых домов (ИЖС)	15,3	+14,0	71,2	+20,4
Рефинансирование	0,7	-31,8	2,9	-23,0
Иные цели	7,7	+10,0	20,6	+12,0
Всего	191,03	-17,7	775,63	-19,4

Выдача ипотеки (2/2)

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

- **Банк Открытие** поднялся на четвертое место по общей выдаче и в сегменте новостроек, обогнав Банк ДОМ.РФ;
- **Росбанк** 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	475,06	133,56	1 (=)	Сбербанк	185,48	42,46	1 (=)	Сбербанк	168,82	60,37
2 (=)	ВТБ	134,69	26,59	2 (=)	ВТБ	80,74	13,89	2 (=)	ВТБ	44,24	11,14
3 (=)	Альфа-Банк	49,17	7,35	3 (=)	Альфа-Банк	33,76	4,93	3 (=)	Альфа-Банк	13,96	2,28
4 (+1)	ФК Открытие	21,84	3,88	4 (+1)	ФК Открытие	17,03	2,78	4 (=)	ФК Открытие	4,55	1,04
5 (-1)	Банк ДОМ.РФ	21,42	3,95	5 (-1)	Банк ДОМ.РФ	15,27	2,63	5 (+2)	Росбанк	4,13	0,82

Ипотека с господдержкой (1/2)

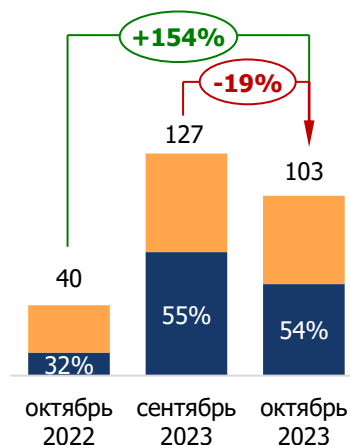
В октябре ипотека с господдержкой, несмотря на снижение объемов, осталась драйвером ипотечного рынка: банки выдали 102,9 тыс. кредитов (-19% к сентябрю) на 506,5 млрд руб. (-20%).

Выдача ипотеки снизилась по всем льготным программам:

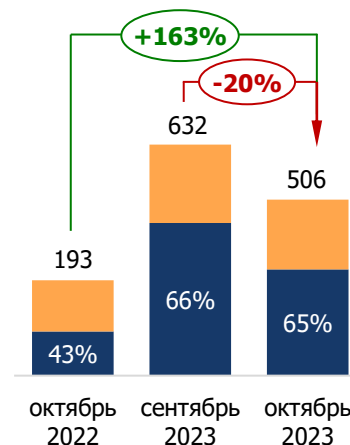
- по «**Льготной ипотеке**» – 46,9 тыс. кредитов (-18% к сентябрю);
- по «**Семейной ипотеке**» – 44,5 тыс. кредитов (-20%);
- по «**Дальневосточной ипотеке**» – 4,0 тыс. кредитов (-0,1%);
- по «**IT-ипотеке**» – 4,8 тыс. кредитов (-18%).

Доля льготных программ в общей выдаче снизилась на 1 п.п. до 54% по количеству и 65% по объему (-1 п.п.), однако ее доля превалирует в общем объеме выдаваемых кредитов.

Динамика выдачи ипотечных кредитов, тыс. шт.



Динамика выдачи ипотечных кредитов, млрд руб.



■ Доля госпрограмм в общей выдаче

Выдача ипотеки в продуктивном разрезе

Сегмент	Количество		Объем	
	тыс. шт.	Δ м/м, %	млрд руб.	Δ м/м, %
Льготная ипотека на новостройки	46,9	-17,9	212,1	-17,2
«Семейная ипотека»	44,5	-19,9	220,7	-19,7
«Дальневосточная ипотека»	4,0	-0,1	18,1	-9,0
«IT-ипотека»	4,8	-17,7	38,9	-21,1
Прочие	2,8	-6,7	10,8	+16,7
Всего	103,0	-18,1	502,4	-18,2

Ипотека с господдержкой (2/2)

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

- **Банк Открытие** поднялся на четвертое место по общей выдаче и «Льготной ипотеке», обогнав Банк ДОМ.РФ

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	302,1	68,3	1 (=)	Сбербанк	132,2	32,3	1 (=)	Сбербанк	135,3	29,9
2 (=)	ВТБ	92,6	16,5	2 (=)	ВТБ	38,4	7,2	2 (=)	ВТБ	42,5	7,6
3 (=)	Альфа-Банк	37,9	5,6	3 (=)	Альфа-Банк	14,6	2,3	3 (=)	Альфа-Банк	18,9	2,7
4 (+1)	ФК Открытие	18,9	3,1	4 (+1)	ФК Открытие	8,2	1,5	4 (=)	Банк ДОМ.РФ	7,4	1,4
5 (-1)	Банк ДОМ.РФ	18,8	3,2	5 (-1)	Банк ДОМ.РФ	7,4	1,4	5 (=)	ФК Открытие	6,4	1,1

Процентные ставки

Средневзвешенные ставки предложения по рыночной ипотеке выросли до **14-16%** в октябре (+0,1-0,8 п.п. к сентябрю) после повышения ключевой ставки Банка России (с 12 до **13%** 15 сентября и с 13 до **15%** 27 октября):

- 15 банков из топ-20 крупнейших повысили рыночные ставки в среднем на ~0,7 п.п.

По «**Льготной ипотеке**» и «**Семейной ипотеке**» ставки выросли до предельно установленного программами уровня. Средняя ставка по банкам все еще держится на уровне **7,9%** и **5,9%** соответственно:

- 5 банков из топ-20 крупнейших повысили ставки по льготным программам в среднем на ~0,3 п.п.

Средневзвешенные ставки предложения топ-20 банков, % годовых

Сегмент	2022		2023 г.			
	31.10	31.12	31.03	30.06	30.09	31.10
Новостройки	10,5	10,8	11,0	11,0	14,3	14,5
Готовые квартиры	10,6	10,8	11,1	11,1	14,3	14,4
Готовые жилые дома	11,7	11,8	11,9	11,9	14,8	15,5
Рефинансирование	10,7	11,1	11,2	11,2	14,3	14,6
ИЖС*	10,9	11,4	11,3	11,6	14,3	14,7
«Льготная ипотека»	6,6	6,6	7,6	7,6	7,9	7,9
«Семейная ипотека»	5,2	5,6	5,6	5,6	5,9	5,9
Ключевая ставка Банка России	7,5	7,5	7,5	7,5	13,0	15,0

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

Первичный рынок		Вторичный рынок		«Льготная ипотека»		«Семейная ипотека»	
ФК Открытие	13,9	АТБ	13,7	АТБ	7,2	УБРиР	5,5
Банк ДОМ.РФ	13,9	РНКБ	13,9	УБРиР	7,3	Банк ДОМ.РФ	5,7
РНКБ	13,9	ФК Открытие	14,0	Абсолют Банк	7,3	Промсвязьбанк	5,7
Сбербанк	14,2	АК Барс	14,1	Банк ДОМ.РФ	7,7	Тинькофф Банк	5,7
ВТБ	14,3	Сбербанк	14,2	АК Барс	7,8	Альфа-Банк	5,8

* Указана средневзвешенная ставка по рыночным программам на ИЖС.

Источники: Frank RG, данные банков.

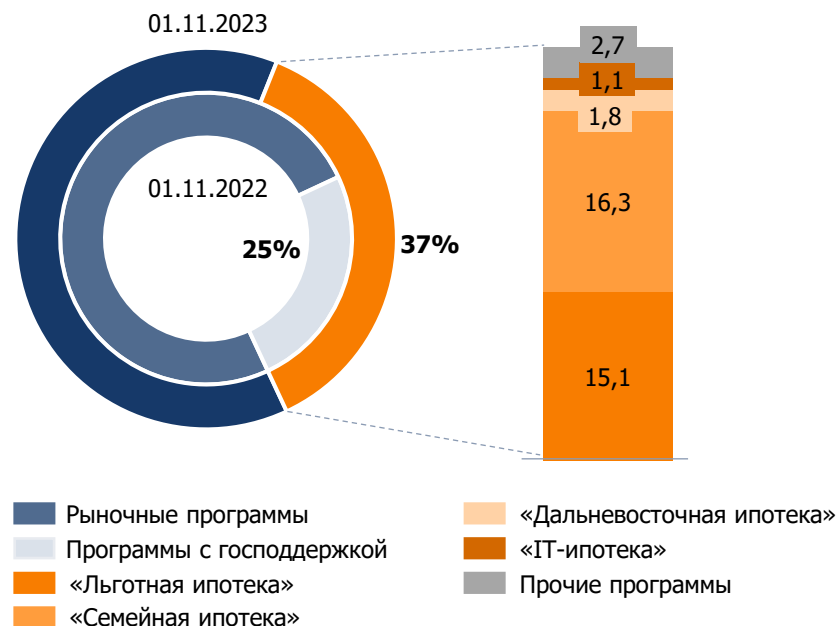
Ипотечный портфель

Ипотечный портфель банков (с учетом секьюритизации*) в октябре увеличился на 478 млрд руб. или на 2,7% до 18,3 трлн руб. на 01.11.2023 г.:

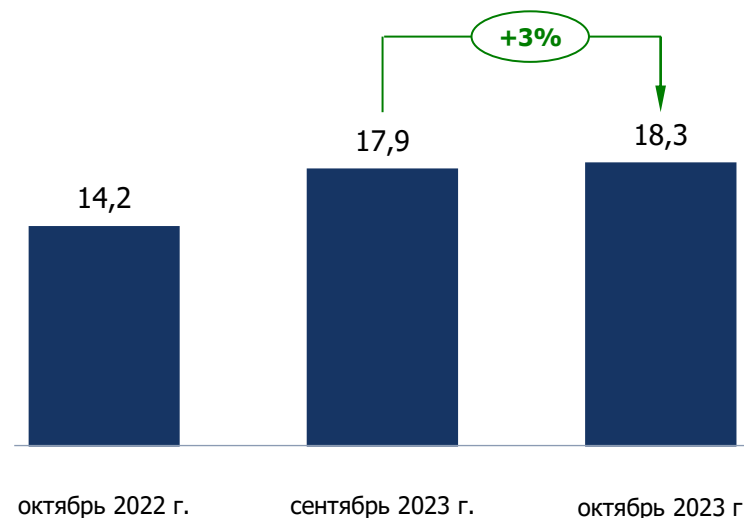
- за 10 мес. 2023 г. портфель увеличился на **3,5 трлн руб.** (+24% к 01.01.2023 г.) – больше, чем за весь 2022 г. (2,2 трлн руб.) и почти в 2 раза больше, чем за рекордный 2021 г. (1,8 трлн руб.).

Доля программ с господдержкой в общем объеме портфеля выросла до **37%** (+1 п.п. к 01.11.2023 г.).

Структура портфеля ипотечных кредитов на 01.11.2023, %



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 Санкт-Петербург.
Источники: Frank RG, данные банков.

Приложение 1

ТОП-20 банков по объему выдачи ипотечных кредитов в октябре 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	475,1	-15,8	133,6	-14,2	61,2
2	ВТБ	134,7	-42,1	26,6	-40,4	17,4
3	Альфа-Банк	49,2	24,4	7,4	23,8	6,3
4	ФК Открытие	21,8	16,6	3,9	11,2	2,8
5	Банк ДОМ.РФ	21,4	-3,6	3,9	-4,1	2,8
6	Росбанк	14	2,1	2,3	-5,4	1,8
7	Совкомбанк	13,5	10,6	3,7	5,1	1,7
8	Россельхозбанк	7,8	-18,1	1,8	-20,1	1,0
9	Промсвязьбанк	5,2	-5,5	1,3	-17,9	0,7
10	Газпромбанк	5	-51,8	0,9	-51	0,6
11	Тинькофф Банк	4,8	-9,5	2,5	-13,3	0,6
12	МКБ	3	-30,5	0,4	-28,9	0,4
13	Банк Санкт-Петербург	2,9	-37,7	0,6	-30,8	0,4
14	АК Барс	2,9	8,7	0,7	7,4	0,4
15	Уралсиб	2	-50,8	0,5	-44,5	0,3
16	Абсолют Банк	1,6	-12,4	0,3	-14,8	0,2
17	УБРиР	1,2	8,6	0,3	4,5	0,2
18	БГ ТКБ	1,1	59,5	0,1	-15,7	0,1
19	Кубань кредит	0,7	-30	0,2	-27,1	0,1
20	Азиатско-Тихоокеанский Банк	0,7	173,3	0,2	155,7	0,1

Приложение 2

Структура выдачи ипотеки ТОП-20 банков в октябре 2023 года в продуктивном 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	31,8	-10,5	45,2	-0,4	0,2	64,7	11,0	37,2	11,9
ВТБ	52,2	5,1	41,9	-7,3	0,8	-6,0	0,0	0,0	5,1
Альфа-Банк	67,0	10,3	31,0	-15,6	0,4	-35,9	0,2	-	1,3
Банк ДОМ.РФ	66,7	-2,0	13,9	1,5	1,2	-24,0	7,7	15,3	10,4
ФК Открытие	71,7	12,5	26,8	-20,4	0,8	-53,0	0,0	0,0	0,6
Совкомбанк	26,2	61,8	20,8	-27,7	0,6	-42,8	0,0	0,0	52,3
Тинькофф Банк	0,0	-96,7	4,8	13,2	0,1	-92,0	0,0	0,0	95,1
Росбанк	29,4	13,5	35,2	18,0	2,3	-17,7	12,0	-5,3	21,1
Россельхозбанк	6,2	-	4,6	-	0,0	-100,0	0,0	-100,0	89,3
Газпромбанк	34,2	-23,2	48,7	0,5	1,9	75,4	0,9	185,8	14,4
АК Барс	16,8	-14,7	65,3	4,1	0,8	-23,6	0,0	0,0	17,1
Банк Санкт-Петербург	45,2	-26,8	40,3	68,0	0,0	-	0,0	0,0	14,5
Уралсиб	74,1	-4,3	24,0	16,2	0,4	-55,5	0,0	0,0	1,4
МКБ	41,8	-41,3	57,5	102,5	0	-100,0	0,0	0,0	0,7
УБРиР	61,9	26,6	30,3	-30,1	0	-100,0	0,0	0,0	7,7
Абсолют Банк	74,4	14,4	15,5	-11,4	0,3	5,5	0,0	0,0	9,8
Кубань кредит	20,0	-6,5	50,2	23,4	0,0	0,0	6,5	-19,6	23,3
Азиатско-Тихоокеанский Банк	57,1	20,0	39,1	-8,3	2,6	-47,9	0,6	-	0,6
БГ ТКБ	7,5	141,2	33,6	-22,3	9,3	48,3	0,0	0,0	49,5
Банк Зенит	13,8	-11,7	79,3	-2,4	0,0	0,0	0,0	0,0	6,9

* Доли банков рассчитаны от общего количества выдач.

Источники: Frank RG, данные банков.

Приложение 3

Ставки предложения по ипотеке ТОП-20 банков на 31.10.2023 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	-	14,20	-	14,20	-	8,00	-	6,00	-
2	ВТБ	14,30	-	14,30	-	14,30	-	8,00	+0,30	6,00	+0,30
3	Альфа-Банк	16,69	+1,50	16,69	+1,50	16,69	+1,50	8,00	-	5,80	-
4	Банк ДОМ.РФ	13,90	-	14,20	-	13,90	-	7,70	-	5,70	-
5	ФК Открытие	13,89	-	13,99	-	14,29	+0,60	7,99	-	5,99	-
6	Росбанк	15,50	+1,60	15,50	+1,60	15,50	+1,60	8,00	+0,15	6,00	+0,15
7	Совкомбанк	15,90	+1,00	15,90	+1,00	15,90	+1,00	7,99	+0,09	5,99	-
8	Газпромбанк	16,90	-0,10	16,90	-0,10	16,80	-	7,99	-	5,99	-
9	Россельхозбанк	-	-	-	-	-	-	8,00	-	6,00	-
10	Промсвязьбанк	14,40	+0,20	15,10	+1,10	14,00	-	8,00	-	5,70	-
11	Тинькофф	-	-	15,90	+2,50	15,90	+3,40	8,00	-	5,70	-
12	Уралсиб	16,99	+2,00	16,99	+2,00	16,99	+2,00	7,99	+0,10	5,99	+0,10
13	Банк Санкт-Петербург	14,50	+1,10	14,50	+1,10	-	-	7,90	-	5,90	-
14	Московский Кредитный Банк	14,40	+1,21	14,30	+1,11	14,30	+1,11	8,00	+0,31	6,00	+0,31
15	РНКБ	13,90	+0,50	13,90	+0,50	14,00	+0,50	8,00	-	6,00	-
16	АК Барс	15,30	+0,50	14,10	+0,10	14,40	+0,40	7,80	-	5,80	-
17	Абсолют Банк	14,39	-	14,39	-	15,05	-	7,34	-	5,99	-
18	УБРиР	14,40	+0,25	14,40	+0,25	14,90	+0,40	7,30	-	5,50	-
19	Кубань Кредит	15,40	+1,50	15,40	+1,50	15,40	+1,50	8,00	-	6,00	-
20	БГ ТКБ	15,25	-	15,25	-	15,00	-	-	-	-	-

Место банка указано по объемам выдачи в октябре 2023 года.

Источники: Frank RG, данные банков.

Приложение 4

ТОП-20 банков по объему ипотечного портфеля на 01.11.2023 г.

№	Банк	Ипотечный портфель, млрд руб.	Прирост		
			к 01.11.2022	к 01.01.2023	к 01.10.2023
1	Сбербанк	9 729,0	36,0%	29,8%	3,5%
2	ВТБ	3 731,9	26,5%	21,9%	2,1%
3	Альфа-Банк	732,7	45,0%	34,6%	5,4%
4	Газпромбанк	484,8	16,7%	13,0%	-0,5%
5	ФК Открытие	427,7	27,2%	17,6%	2,8%
6	Банк ДОМ.РФ	422,9	40,5%	38,6%	3,9%
7	Россельхозбанк	398,2	3,9%	-0,4%	-0,5%
8	Росбанк	389,3	21,1%	15,7%	1,9%
9	Промсвязьбанк	344,4	12,5%	10,5%	0,7%
10	Совкомбанк	247,0	35,3%	31,0%	3,3%
11	МКБ	143,3	23,0%	6,9%	0,9%
12	АК Барс	128,6	-17,2%	-1,8%	0,5%
13	Уралсиб	127,1	15,8%	14,7%	0,2%
14	Райффайзен Банк	112,2	-21,5%	-18,1%	-1,6%
15	Банк Санкт-Петербург	109,5	20,4%	20,3%	2,6%
16	Абсолют Банк	109,1	-3,4%	-2,0%	0,1%
17	РНКБ	84,5	36,1%	30,7%	2,7%
18	Тинькофф Банк	77,8	32,5%	32,0%	-0,2%
19	БГ ТКБ	55,5	-4,4%	-3,8%	-0,1%
20	ЮниКредит Банк	52,6	-18,3%	-15,6%	-1,6%



FRANK RG

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

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

www.frankrg.com