

Итоги работы крупнейших ипотечных банков в марте 2023 г.

Апрель 2023

Итоги марта 2023 года (1/2)

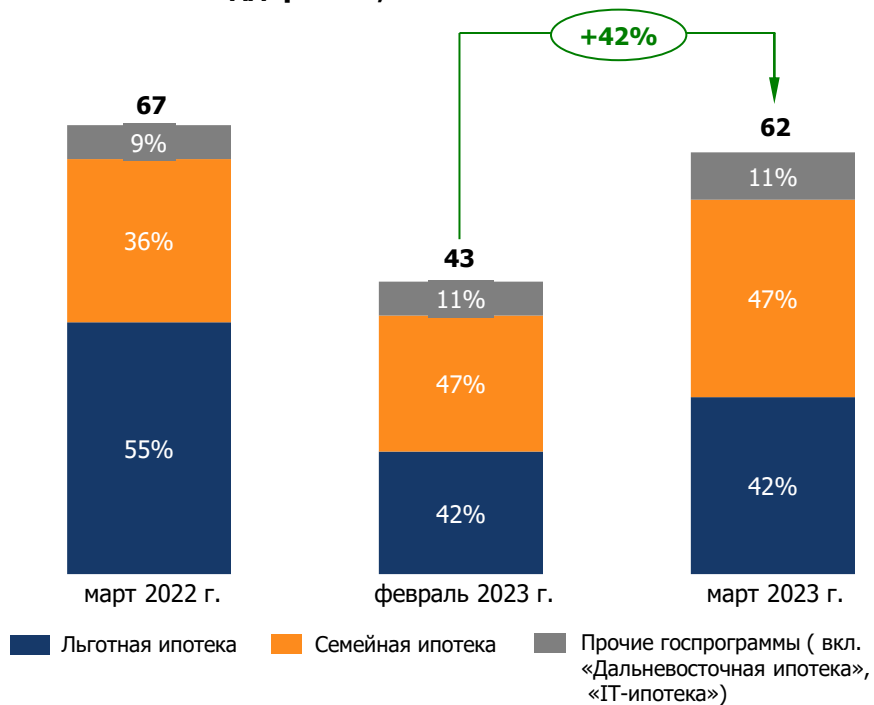
В марте 2023 г. топ-20 ипотечных банков* **увеличили выдачу ипотеки** по сравнению с февралем до **153 тыс.** кредитов (+37%). При этом выдача **сопоставима с высоким уровнем марта прошлого года**, когда наблюдался ажиотажный спрос.

Выдача ипотеки **на новостройки** росла быстрее (+44% к февралю), чем на **готовые квартиры** (+29%). В результате доля ипотеки на **первичном рынке** увеличилась до **30%** (+1 п.п. к февралю). На долю **вторичного рынка** традиционно пришлось более половины выдачи (**53%**, -2 п.п. к февралю).

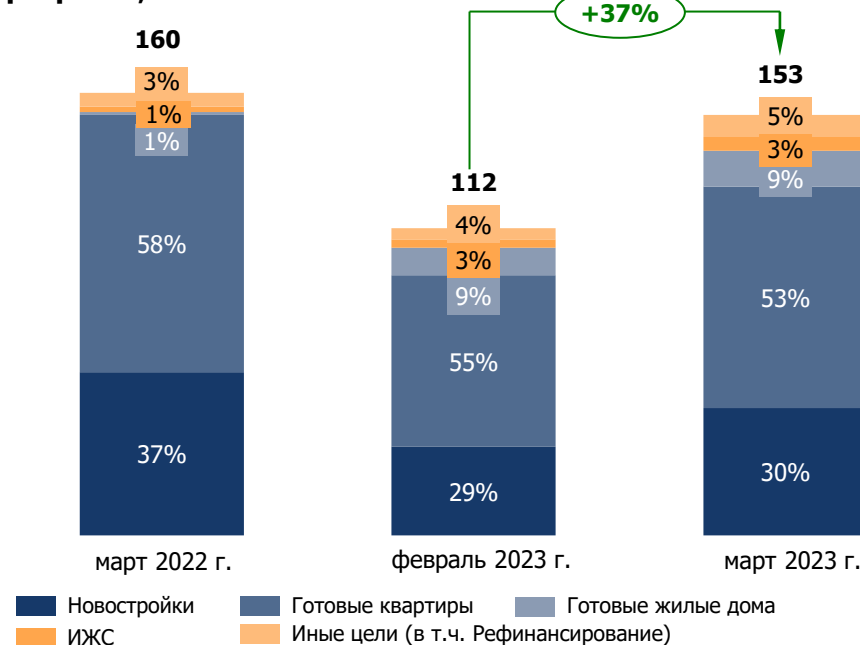
В преддверии дачного сезона выдача ипотеки **в сегменте ИЖС и готовых домов** увеличилась до **18,4 тыс.** кредитов (+44% к февралю). Драйвером роста стали кредиты **на строительство жилых домов** (+79%).

Спрос на **ипотеку с господдержкой** в марте оставался высоким (+42% к февралю по количеству выдачи). Наибольшей популярностью второй месяц подряд пользуется **«Семейная ипотека»**.

Ипотека с господдержкой, тыс. шт.



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



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

Итоги марта 2023 года (2/2)

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

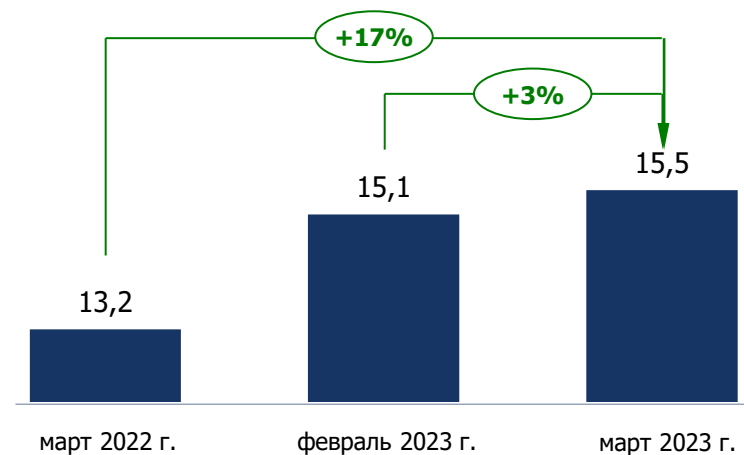
Ипотечный портфель (с учетом секьюритизации) в марте вырос на **348 млрд руб.** (+3% к 01.03.2023) и составил **15,5 трлн руб.** на 01.04.2023.

В ранкинге пяти банков-лидеров по общему объему выдачи ипотеки изменений за месяц не произошло.

Ставки предложения, % годовых

Программы	фев. 2023	мар. 2023	Δ м/м, п.п.
Новостройки	11,05	11,01	-0,04
Готовые квартиры	11,15	11,12	-0,03
Готовые жилые дома	11,92	11,85	-0,07
ИЖС**	11,33	11,33	-
Рефинансирование	11,13	11,17	+0,04

Ипотечный портфель с учетом секьюритизации*, трлн руб.



* 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 марте 2023 г. топ-20 ипотечных банков* предоставили **153,2 тыс.** кредитов (+37% к февралю) на **565,3 млрд руб.** (+36%):

- по количеству выдано практически столько же ипотеки, сколько в марте прошлого года (-5% к марту 2022 г.), а в денежном выражении – на 10% больше. И это несмотря на высокий спрос в марте 2022 г. из-за неопределенности и роста ставок.

Выдача ипотеки на **новостройки и готовые квартиры** в марте выросла (+44% и +29% к февралю соответственно) после сезонного замедления в начале первого квартала.

На **ИЖС и готовые дома** банки предоставили **18,4 тыс.** кредитов (+44% к февралю):

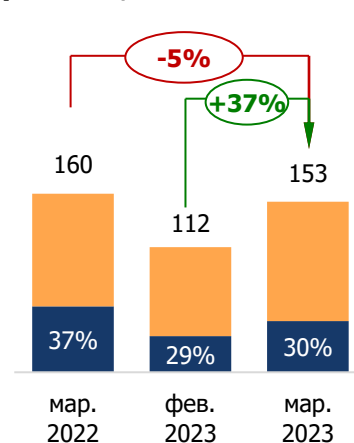
- опережающий рост сегмента по сравнению с общей выдачей обеспечили кредиты на строительство домов (5,1 тыс. кредитов, +78%) – спрос на них вырос в преддверии дачного сезона.

Продуктовая структура ипотечных выдач в марте изменилась незначительно:

- более половины по-прежнему приходится на готовые квартиры – **53%** (-2 п.п. к февралю), доля ипотеки на новостройки составила **30%** (+1 п.п.), доля ипотеки на **ИЖС** увеличилась до **3%** (+1 п.п.).

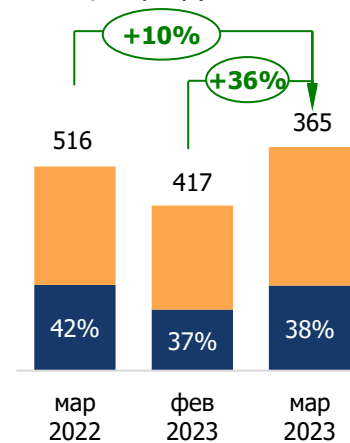
Общий **уровень одобрения** ипотеки в марте снизился **до 56%**, (-6 п.п. к февралю) – банки ужесточают требования к заемщикам на фоне анонсированных изменений в регулировании Банка России (с 1 мая повышаются макронадбавки по ипотеке с низким первоначальным взносом).

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	46,3	+44	214,0	+38
Готовые квартиры	80,5	+29	264,6	+29
Готовые жилые дома	13,3	+33	45,5	+36
Строительство жилых домов (ИЖС)	5,1	+78	21,5	+79
Рефинансирование	1,2	+23	5,2	+41
Иные цели	6,8	+106	14,4	+152
Всего	153,2	+37	565,3	+36

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.ПФ, Frank RG, данные банков.

Выдача ипотеки (2/2)

Пятерка **банков-лидеров** по общему объему выдачи ипотеки в марте не изменилась, по выдаче на новостройки произошли изменения:

- Банк ДОМ.РФ и Газпромбанк поднялись на одну строчку рэнкинга и заняли второе и четвертое места соответственно.

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	333,6	103,6	1 (=)	Сбербанк	109,0	26,9	1 (=)	Сбербанк	167,3	60,2
2 (=)	ВТБ**	105,6	21,0	2 (+1)	Банк ДОМ.РФ	11,0	1,8	2 (=)	Альфа-Банк	13,5	2,4
3 (=)	Альфа-Банк	24,4	4,2	3 (-1)	Альфа-Банк	10,2	1,7	3 (=)	Росбанк	5,0	1,0
4 (=)	Банк ДОМ.РФ	19,0	3,6	4 (+1)	Газпромбанк	8,3	1,4	4 (=)	Газпромбанк	4,6	1,0
5 (=)	Газпромбанк	14,0	2,5	5 (-1)	ФК Открытие	7,4	1,3	5 (=)	ФК Открытие	4,2	1,2

* Оценка Frank RG.

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

Ипотека с господдержкой (1/2)

Спрос на ипотеку с господдержкой в марте оставался высоким: банки предоставили **61,6 тыс.** кредитов (+42% к февралю) на **284,1 млрд руб.** (+37%):

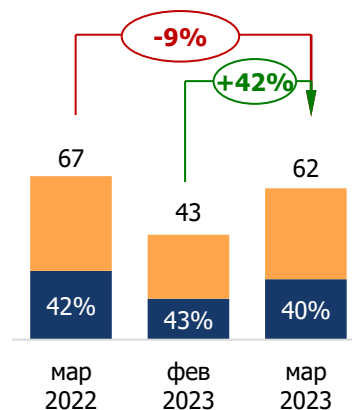
- доля льготных программ в общем количестве ипотечных кредитов составила 40% (+1 п.п. к февралю).

В марте выдача ипотеки **увеличилась по всем льготным программам:**

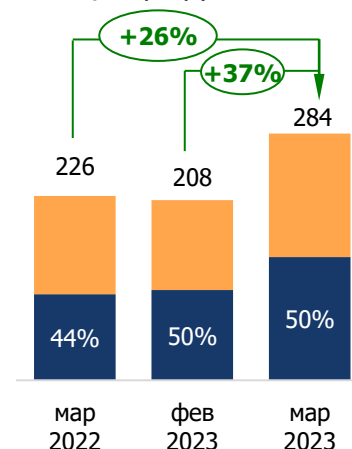
- «Семейная ипотека» вновь пользовалась наибольшим спросом (29,3 тыс. кредитов, +43% к февралю) благодаря расширению на семьи с двумя детьми до 18 лет.
- по «Льготной ипотеке» было выдано 25,6 тыс. кредитов (+40%).
- по «Дальневосточной ипотеке» – 2,8 тыс. кредитов (+36%).
- по «IT-ипотеке» – 2,1 тыс. кредитов (+72%).

Уровень одобрения по «Льготной ипотеке» (**62%** в марте) стабильно выше общего уровня одобрения по ипотеке (56%).

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	25,6	+40	111,5	+29
«Семейная ипотека»	29,3	+43	137,0	+41
«Дальневосточная ипотека»	2,8	+36	13,5	+36
«IT-ипотека»	2,1	+72	17,6	+74
Прочие	1,8	+50	5,4	+69
Всего	61,6	+42	284,1	+37

Ипотека с господдержкой (2/2)

Пятерка **банков – лидеров** по выдаче льготных ипотечных кредитов не изменилась. В рэнкингах по отдельным госпрограммам произошли следующие изменения:

- Газпромбанк поднялся на две строчки рэнкинга по выдаче «Льготной ипотеки» и занял четвертое место.
- Банк ДОМ.РФ занял третье место по выдаче «Семейной ипотеки» (+1 строчка рэнкинга).

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	155,1	38,2	1 (=)	Сбербанк	61,8	16,5	1 (=)	Сбербанк	74,1	17,9
2 (=)	ВТБ*	57,2	9,7	2 (=)	ВТБ	23,7	4,0	2 (=)	ВТБ	30,4	5,2
3 (=)	Банк ДОМ.РФ	15,2	2,5	3 (=)	Банк ДОМ.РФ	4,7	0,9	3 (+1)	Банк ДОМ.РФ	6,7	1,2
4 (=)	Альфа-Банк	11,0	2,1	4 (+2)	Газпромбанк	4,0	0,8	4 (-1)	Альфа-Банк	6,7	1,2
5 (=)	Газпромбанк	10,1	1,9	5 (=)	ФК Открытие	3,8	0,7	5 (=)	Газпромбанк	5,2	0,9

* ВТБ - данные предоставленной отчетности в ДОМ.РФ по программам «Льготная ипотека», «Семейная ипотека», «Дальневосточная ипотека» и «ИТ-ипотека».

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

Процентные ставки

В марте средневзвешенные **рыночные ставки** по ипотеке сохранились на уровне января – февраля (**11-11,9%**).

- 3 из 20 крупнейших банков повысили ставки по рыночным ипотечным программам на 0,2-0,5 п.п.
- 4 банка снизили ставки на 0,2-0,4 п.п.

По «**Льготной ипотеке**» два банка снизили ставку на 0,2 п.п., в результате средневзвешенная ставка по программе опустилась до **7,6%** (-0,1 п.п.).

Среди топ-5 **банков с лучшими ставками** по ипотеке в марте снизили ставки следующие кредитные организации:

- на первичном рынке: Банк Открытие (-0,4 п.п.), ВТБ (-0,2 п.п.) и МКБ (-0,4 п.п.) до 10,7%.
- на вторичном рынке: МКБ и Банк Открытие (-0,4 п.п.) – до 10,5% и 10,7% соответственно.
- по «Семейной ипотеке»: Кубань Кредит –до 5,3% (-0,4 п.п.).

Средневзвешенные ставки предложения топ-20 банков, % годовых

Сегмент	2022 г.					2023 г.	
	28.02	31.03	30.06	30.06	31.12	28.02	31.03
Новостройки	12,8	20,9	10,7	10,0	10,8	11,1	11,0
Готовые квартиры	12,5	20,4	10,8	10,2	10,8	11,2	11,1
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	11,1	11,2
ИЖС*	12,5	20,1	11,3	10,2	11,4	11,3	11,3
«Льготная ипотека»	5,9	6,1	6,6	6,6	6,7	7,7	7,6
«Семейная ипотека»	4,9	5,1	5,6	5,6	5,6	5,6	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	Тинькофф	7,1	Промсвязьбанк	5,1
ФК Открытие	10,7	Московский Кредитный Банк	10,5	УБРиР	7,4	Московский Кредитный Банк	5,3
ВТБ	10,8	Промсвязьбанк	10,6	Московский Кредитный Банк	7,4	Кубань Кредит	5,4
Московский Кредитный Банк	10,9	Банк ДОМ.РФ	10,9	Банк Санкт-Петербург	7,5	Банк Санкт-Петербург	5,5
Кубань Кредит	10,9	ФК Открытие	10,9	Абсолют Банк	7,5	ВТБ	5,5

* Указана средневзвешенная ставка по рыночным программам на ИЖС.

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

Ипотечный портфель

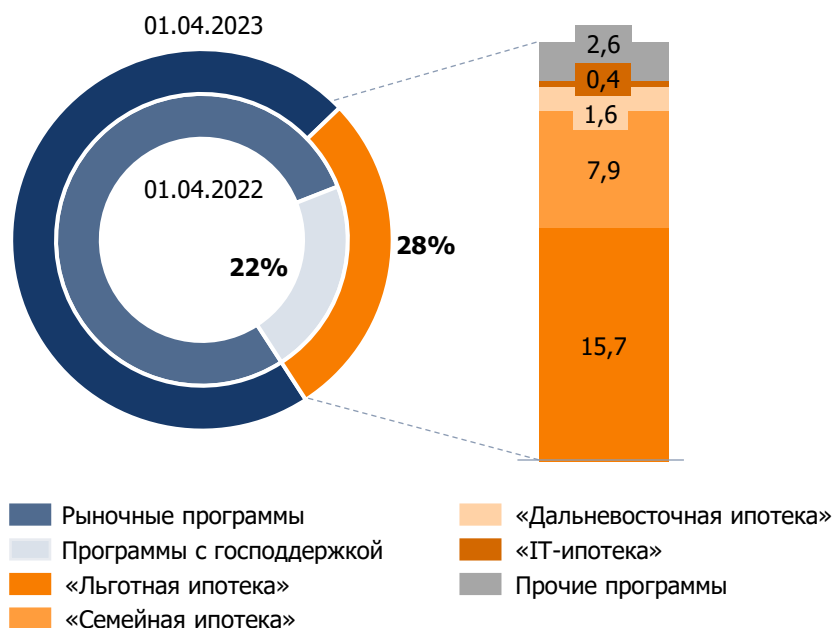
На 01.04.2023 ипотечный портфель топ-20 банков* увеличился **до 15,5 трлн руб.** (+3% или **+348 млрд руб.** к 01.03.2023):

- с начала года портфель вырос на 618 млрд руб. (+4% к 01.01.2023).

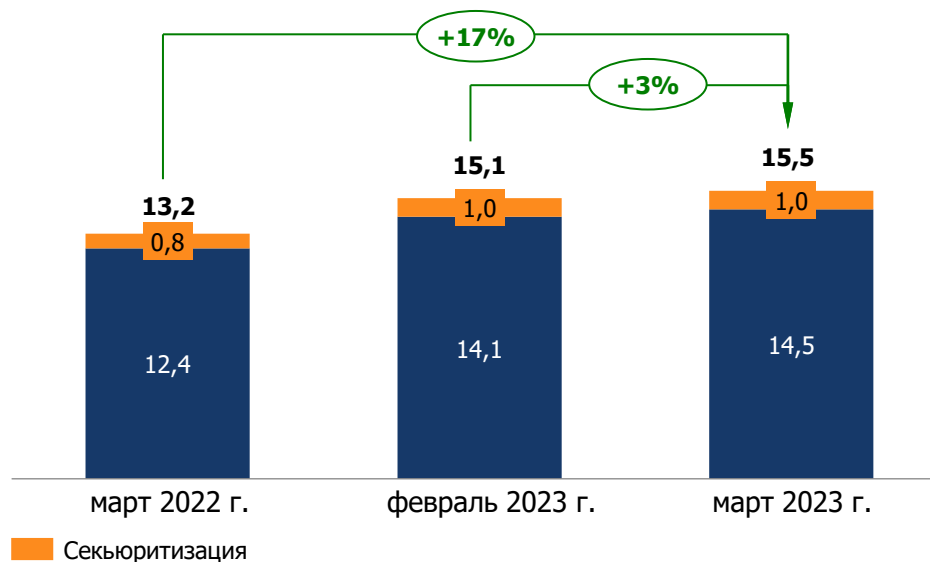
Доля программ с господдержкой в общем объеме ипотечного портфеля составила **28%** (+6 п.п. к 01.04.2022), в т. ч.:

- доля «Льготной ипотеки» – 15,7%.
- доля «Семейной ипотеки» – 7,9%.

Структура портфеля ипотечных кредитов на 01.04.2023, %



Ипотечный портфель, трлн руб.






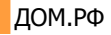


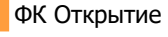
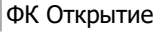
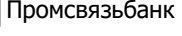



* Ипотечный портфель включает секьюритизацию. Данные по структуре портфеля рассчитываются по данным банков, предоставивших сведения в разбивке по программам, а также с учетом оценки Frank RG выдачи Банка ВТБ, Банка Санкт-Петербург, Банка Zenit. Секьюритизация через ДОМ.РФ не включена в портфель originатора,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

Ипотечный портфель

Пятерка **банков – лидеров** по объему ипотечного портфеля на 01.04.2023 не изменилась.

Наибольший прирост ипотечного портфеля за год наблюдался у **МКБ** (+78%), **Альфа-Банка** (+30%), **ДОМ.РФ** (+28%), **РНКБ** (+25%) и **Промсвязьбанка** (+22%).

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

Портфель		Льготные программы		Рыночные программы		Прирост портфеля за год, %					
1 (=)	 Сбербанк	7 898,2	1 (=)	 Сбербанк		 Сбербанк	5 650,7	1 (=)	МКБ	+78	
2 (=)	 ВТБ	н/д	2 (=)	 ДОМ.РФ	241,8	2 (=)	 ДОМ.РФ	1 113,6	2 (=)	ДОМ.РФ	+30
3 (=)	 ДОМ.РФ	1 355,5	3 (=)	 ФК Открытие	147,8	3 (=)	 ФК Открытие	263,0	3 (=)	Альфа-Банк	+28
4 (=)	 Альфа-Банк	575,6	4 (=)	 Промсвязьбанк	119,5	4 (=)	 Промсвязьбанк	225,1	4 (=)	РНКБ	+25
5 (=)	 Россельхозбанк	394,4	5 (=)	 Газпромбанк	128,0	5 (=)	 Газпромбанк	195,8	5 (=)	Промсвязьбанк	+22

Приложение 1

ТОП-20 банков по объему выдачи ипотечных кредитов в марте 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	333,6	+34,6	103,6	+33,9	58,2
2	ВТБ *	105,6	+35,3	21,0	+40,5	18,4
3	Альфа-Банк	24,4	+14,5	4,2	+16,2	4,3
4	Банк ДОМ.РФ	19,0	+25,5	3,6	+23,7	3,3
5	Газпромбанк	14,0	+59,4	2,5	+56,0	2,4
6	ФК Открытие	11,8	+42,2	2,6	+41,3	2,1
7	Росбанк	10,6	+48,9	2,2	+50,8	1,8
8	Совкомбанк	9,9	+44,9	3,2	+30,3	1,7
9	Промсвязьбанк	6,7	+43,3	1,9	+41,0	1,2
10	Тинькофф	4,6	-	2,8	-	0,8
11	Банк Санкт-Петербург	н/д	-	н/д	-	н/д
12	Россельхозбанк	4,5	+37,7	1,6	+38,2	0,8
13	Московский Кредитный Банк	3,6	+15,1	0,3	-15,9	0,6
14	РНКБ	2,9	+42,3	0,7	+31,7	0,5
15	Уралсиб	2,6	+24,3	0,5	+29,8	0,5
16	АК Барс	2,5	+29,2	0,6	+10,9	0,4
17	Абсолют Банк	1,6	+63,7	0,3	+53,1	0,3
18	УБРиР	1,0	+12,7	0,3	+9,6	0,2
19	Кубань Кредит	0,9	+53,2	0,3	+42,7	0,2
20	Банк Зенит	н/д	-	н/д	-	н/д

* Оценка Frank RG.

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

Приложение 2

Структура выдачи ипотеки ТОП-20 банков в марте 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	26,0	+2,8	58,1	-3,6	0,2	-0,1	4,2	+1,2	11,5
ВТБ	н/д	-	н/д	-	н/д	-	н/д	-	н/д
Альфа-Банк	41,2	-7,7	56,1	+7,0	2,1	+0,6	0,0	-	0,6
Банк ДОМ.РФ	48,7	+0,05	21,1	+1,8	1,5	-0,3	13,9	-0,7	14,8
Газпромбанк	56,9	+5,0	37,6	-2,5	0,6	-0,5	0,0	-	4,9
ФК Открытие	51,6	-1,4	45,2	+1,9	2,6	-0,4	0,0	-	0,6
Росбанк	25,0	+2,7	48,3	+2,0	7,1	-0,9	0,05	+0,05	19,6
Совкомбанк	11,1	+0,3	24,2	+4,0	3,8	-0,7	0,0	-	60,9
Промсвязьбанк	41,0	-1,0	53,6	+1,2	4,5	-0,9	0,0	-	0,2
Тинькофф	5,0	-	0,0	-	2,6	-	0,0	-	92,4
Банк Санкт-Петербург	н/д	-	н/д	-	н/д	-	н/д	-	н/д
Россельхозбанк	4,7	-3,3	10,1	-2,9	1,5	-0,2	9,8	+2,8	73,9
Московский Кредитный Банк	90,7	-6,6	7,1	+4,9	1,6	+1,6	0,0	-	0,6
РНКБ	23,8	+2,6	57,1	-0,8	2,0	-0,4	1,1	+0,2	16,0
Уралсиб	71,6	+2,2	24,9	-2,6	3,5	+0,7	0,0	-	0,0
АК Барс	23,5	+6,1	58,9	-8,3	2,0	+0,2	0,0	-	15,6
Абсолют Банк	44,8	+10,0	32,5	-8,1	0,6	-0,3	0,0	-	22,1
УБРиР	32,2	+6,9	56,0	-10,6	0,4	-0,04	0,0	-	11,4
Кубань Кредит	15,5	-20,1	47,0	+25,9	0,4	-0,2	5,3	+0,4	31,8
Банк Зенит	н/д	-	н/д	-	н/д	-	н/д	-	н/д

* Доли банков рассчитаны от общего количества выдач.

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

Приложение 3

Ставки предложения по ипотеке ТОП-20 банков на 31.03.2023 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*	10,70	-0,2	10,70	-0,2	10,90	-	7,50	-0,2	5,50	-
3	Альфа-Банк	11,99	+0,2	11,99	+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	11,70	-0,3	11,60	-0,5	11,50	-	7,60	-	5,50	-
6	ФК Открытие	10,69	-0,4	10,69	-0,4	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	11,20	+0,5	10,50	-	11,60	-	7,70	-	5,10	-
10	Тинькофф	-	-	-	-	-	-	6,40	-	-	-
11	Банк Санкт-Петербург	11,65	+0,2	11,65	+0,15	11,65	-	7,35	-	5,35	-
12	Россельхозбанк	11,35	-	11,55	-	11,60	-	7,70	-	6,00	-
13	Московский Кредитный Банк	10,70	-0,4	10,45	-0,4	11,99	-	7,30	-0,2	5,30	-
14	РНКБ	9,90	-	9,90	-	11,00	-	8,00	-	6,00	-
15	Уралсиб	11,99	-	11,99	-	11,99	-	7,59	-	5,59	-
16	АК Барс	11,60	-	11,90	-	11,60	+0,5	7,70	-	5,70	+0,2
17	Абсолют Банк	11,39	-	11,39	-	12,05	-	7,35	-	5,99	-
18	УБРиР	11,40	-	11,40	-	11,90	-	7,10	-	5,50	-
19	Кубань Кредит	10,80	-	11,40	-	11,40	-	7,70	-	5,30	-0,4
20	Банк Зенит	11,89	-	12,19	-	12,29	-	7,50	-	5,60	-

* 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 01.04.2023 г.

№	Банк	Ипотечный портфель, млрд руб.	Прирост		
			к 01.04.2022	к 01.01.2023	к 01.03.2023
1	Сбербанк	7 898,2	+15,6%	+5%	+3%
2	ВТБ	н/д	-	-	-
3	ДОМ.РФ	1 355,5	+27,8%	-2%	-1%
4	Альфа-Банк	575,6	+29,5%	+6%	+3%
5	Россельхозбанк	394,4	+5,4%	-1%	0%
6	ФК Открытие	373,0	+15,5%	+3%	+1%
7	Росбанк	335,8	+13,7%	+2%	+1%
8	Газпромбанк	323,8	+1,2%	+4%	+3%
9	Промсвязьбанк	313,0	+21,7%	0%	+1%
10	Совкомбанк	200,1	+24,0%	+6%	+3%
11	МКБ	137,7	+78,1%	+3%	+1%
12	АК Барс	130,2	+5,7%	-1%	0%
13	Райффайзен Банк	127,1	-19,7%	-7%	-2%
14	Уралсиб	111,3	+3,9%	0%	0%
15	Банк Санкт-Петербург	н/д	-	-	-
16	Абсолют Банк	92,4	-14,2%	-1%	0%
17	РНКБ	68,0	+24,9%	+5%	+2%
18	Тинькофф	66,1	-	-	-
19	ЮниКредит Банк	59,4	-16,6%	-5%	-2%
20	БГ ТКБ	56,4	-9,9%	-2%	-1%



FRANK RG

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

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

www.frankrg.com