

РУСИПОТЕКА

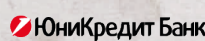
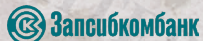
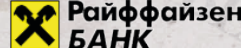
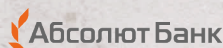
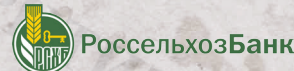
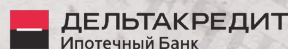
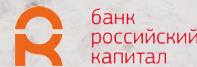
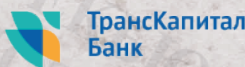
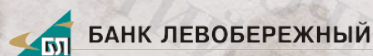
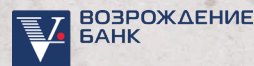
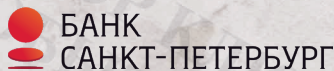
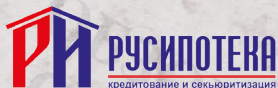
кредитование и секьюритизация

Аналитический Центр

ООО «РУСИПОТЕКА»

ВЫСШАЯ ИПОТЕЧНАЯ ЛИГА

Обзор конкурентной среды
на рынке ипотечного кредитования
по итогам 2017 года
(полная версия)



12 февраля 2018

О компании ООО «РУСИПОТЕКА»

Консалтинговая компания ООО «РУСИПОТЕКА» создана в 2006 году на базе одноименного сайта, который начал свою работу в 2003 году. В задачи компании входит доведение до участников ипотечного рынка достоверной, актуальной и качественной аналитической и статистической информации о состоянии. В 2007 году компанией был создан Аналитический Центр, в задачи которого входит мониторинг и анализ рынка.

Проекты компании

1. **«Российский ипотечный конгресс»** - с 2015 года совместно с ГК Сбондс самое масштабное ежегодное событие на ипотечном рынке.
2. **«Энциклопедия российской секьюритизации»** - с 2008 года совместно с ГК Сбондс ежегодное издание статей, аналитики и статистики.
3. **«ЛюдиИпотеки.рф»** - интернет-портал сообщества участников ипотечного рынка.
4. **«Рейтинг ипотечных банков»** - обновляемый дважды в год рейтинг ипотечных банков России.
5. **«Высшая ипотечная лига»** - авторский проект ежемесячного обзора конкурентной среды на ипотечном рынке (топ-25 ипотечных банков).
6. **«Мониторинг ипотечного рынка»** - ежемесячный обзор ипотечных ставок, событий, публикаций, экспертных комментариев.
7. **«Закрытый опрос»** - анонимный опрос участников рынка с целью получения объективной информации по актуальным вопросам.

Услуги Аналитического центра Русипотеки

1. Продвижение бренда, создание положительного образа компании (новости, упоминания, статьи, интервью, участие в рейтингах, обзорах).
2. Оценка эффективности работы ипотечных подразделений в банках (check-up).
3. Построение вертикали ипотечного бизнеса в банке - от выдачи кредита до секьюритизации.
4. Стратегические сессии для владельцев, акционеров, топ-менеджмента ипотечных банков и компаний.
5. Разработка программ лояльности и мотивации.
6. Обучение команд под определенные задачи.
7. Аналитические исследования и обзоры ипотечного рынка под заказ, в т.ч. с разбивкой по регионам.
8. Организация круглых столов с профильными участниками рынка.
9. Экспресс-комментарии финансовым изданиям по вопросам ипотечного рынка и жилищной политики.

Возможности порталов Русипотека.рф, ЛюдиИпотеки.рф

1. Размещение новостей, статей, интервью. Материалы транслируются в соцсети и яндекс-ленту.
2. Создание личного или корпоративного блога. Материалы транслируются в соцсети и яндекс-ленту.
3. Размещение аналитических исследований и обзоров.
4. Размещение разноформатной рекламы.

По вопросам сотрудничества, заказа исследований, проведения круглых столов, стратегических сессий, участия в конференции, размещения рекламы, предложений и просьба обращаться по указанным контактным реквизитам.

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ООО «РУСИПОТЕКА»

www.rusipoteka.ru

+7 (916) 113-80-01

research@rusipoteka.ru

+7 (916) 632 91-83

Обзор конкурентной среды на рынке ипотечного кредитования по итогам 2017 года (полная версия)

СОДЕРЖАНИЕ

- I. Общий итог работы ипотечного рынка.
- II. Общие достижения участников Высшей ипотечной лиги.
- III. Итоги рефинансирования в 2017 году.
- IV. Особые достижения участников Высшей ипотечной лиги в 2017 году.
- V. Справочный материал. Ставки кредитования.
- VI. Комментарии экспертов ипотечного рынка.
- VII. Заключение.



I. Общий итог работы ипотечного рынка

Декабрь показал, что ипотечный паровоз уже набрал хорошую скорость и тормозить не собирается. Зафиксированы рекорды за месяц, квартал, год.

- В декабре 2017 года выдано 151 308 ипотечный жилищный кредитов на сумму 290 487 млн руб., что составляет исторический рекорд.
- Суммарная выдача за 2017 год достигла 2 трлн 22 млрд рублей. Почти 1 миллион 100 тысяч человек получили за год ипотечные кредиты.

Сравнение абсолютных результатов (табл. 1) показывает, что в декабре был набран хороший темп. Традиционно в декабре кредиторы делают финишный рывок, который в прошедшем году был существенным, но не рекордным.

Таблица 1. Объемы ипотечного жилищного кредитования за 7 лет.

Год	Выдано ИЖК, в декабре, млн руб.	Выдано ИЖК в четвертом квартале, млн руб.	Выдано ИЖК за год, млн руб.	Прирост кредитования в декабре относительно ноября, %
2017	290 487	736 185	2 021 942	24,88
2016	184 051	445 961	1 473 227	34,49

Год	Выдано ИЖК, в декабре, млн руб.	Выдано ИЖК в четвертом квартале, млн руб.	Выдано ИЖК за год, млн руб.	Прирост кредитования в декабре относительно ноября, %
2015	175 901	399 635	1 147 339	56,36
2014	226 573	542 236	1 762 523	50,36
2013	178 685	447 821	1 353 926	34,43
2012	124 744	331 508	1 031 992	19,46

Для оценки результатов года имеет смысл вспомнить особенности 2016-го года, с которым сравнивается прошедший год. В его результатах налицо влияние программы субсидирования ипотечных кредитов также как и на 2015 год. За эти годы по программе субсидирования было выдано 35% от всех кредитов за два года. Последним обычным годом без кризиса и субсидирования был 2014-й с результатом в 1'012'301 кредит на сумму 1,762 трлн руб. Сравнение с этим предыдущим рекордным годом показывает уровень истинных возможностей ипотечного рынка. Рекорд превышен на 14,6% в денежном выражении и на 7,4% в количественном выражении. Такое положение позволяет сделать вывод.

Прошедший год, действительно, был удачным и его можно считать годом окончательного восстановления ипотечного кредитования.

При сравнении изменений кредитного портфеля (табл.2) видно, что, несмотря на рекордную выдачу в 2017 году, портфель вырос не так сильно.

Причина в том, что часть этих достижений в выдаче кредитов не связана с рынком недвижимости. То есть, кредитные договоры подписывались, но ничего на них не покупалось, а происходила финансовая операция перекалывания денег из одного банка в другой. Такие сделки, называемые рефинансированием, заняли около 8% в общем объеме продаж ипотечных кредитов. Такого заемщика тоже надо найти, оценить, провести регистрационные действия. С точки зрения, ипотечного бизнеса конкретного банка кредит продан и даже увеличился кредитный портфель. С точки зрения рынка недвижимости не произошло ничего.

В результате около 87 тысяч заемщиков поменяли одного кредитора на другого. В награду за эту смену они получили новые кредиты по более низкой ставке на сумму порядка 156 млрд рублей, а старые кредиты были досрочно погашены.

Таблица 2. Сравнение динамики выдачи кредитов и кредитного портфеля

год	Выдача, млрд руб.	Рост, %	Выдача, шт.	Рост, %	Кредитный портфель, млрд руб.	Рост, %	Прирост, млрд руб.
2014	1 762,5	30,18	1 012 301	22,70	3 528,4	33,20	879 520
2015	1 147,3	- 34,90	691 943	-31,65	3 982,2	12,86	453 858
2016	1 473,2	28,40	856 378	23,76	4 493,2	12,83	510 918
2017	2 021,9	37,25	1 086 950	26,92	5 187,5	15,45	694 307
В 2015-2016 году по программе субсидирования выдано 35 % от общего объема							
к 2014 году		14,6		7,4			

II. Общие достижения участников Высшей ипотечной лиги

Мониторинг Высшей ипотечной лиги показал, что не только объемы, но и темпы роста в октябре существенно увеличились (табл. 2). Ипотечный рынок в сентябре прирос к августу на 5,65%, а октябрь к сентябрю на 17,74%.

Главные достижения ипотечных кредиторов приведены в таблице 3.

В первую пятерку вошли два банка:

- Газпромбанк;
- Райффайзенбанк.

Новый банк появился и в первой десятке. Это Банк Уралсиб. Отметим, что это практически триумфальное возвращение в ипотечную элиту. Последний раз Банк Уралсиб был в ТОП-10 в 2013 году.

Максимальный рост рыночной доли за год продемонстрировали:

- Сбербанк - прирост 4,54 процентных пункта;
- Банк Уралсиб – прирост 0,93 процентных пункта;
- и Банк Российский капитал - прирост 0,92 процентных пункта.

Таблица 3. Высшая ипотечная лига. Итоги 2017 года

№	БАНК	Объем выданных ипотечных кредитов, млн руб.	Количество выданных ипотечных кредитов, штук	Рыночная доля, %	Место в 2016 году	Рост
1	Сбербанк	1 082 413	629 676	53,53	1	0
2	ВТБ24	376 736	179 389	18,63	2	0
3	Газпромбанк	79 821	35 301	3,95	4	1
4	Россельхозбанк	73 323	42 897	3,63	3	-1
5	Райффайзенбанк	59 000	23 000	2,92	7	2
6	Банк ДельтаКредит	58 565	23 294	2,90	5	-1
7	ВТБ Банк Москвы	57 077	23 891	2,82	6	-1
8	Абсолют Банк	27 251	11 854	1,35	8	0
9	Банк Уралсиб	27 085	12 816	1,34	19	10
10	Банк Санкт-Петербург	24 946	11 326	1,23	10	0
11	Банк Российский капитал	18 602	9 598	0,92	23	12
12	Банк Возрождение	16 048	6 537	0,79	9	-3
13	Банк АК БАРС	14 168	8 934	0,70	13	0
14	Промсвязьбанк	13 317	5 470	0,66	14	0
15	Банк ФК Открытие	12 466	5 268	0,62	15	0
16	Банк Центр-Инвест	12 042	6 739	0,60	16	0

№	БАНК	Объем выданных ипотечных кредитов, млн руб.	Количество выданных ипотечных кредитов, штук	Рыночная доля, %	Место в 2016 году	Рост
17	Связь-Банк	11 554	5 741	0,57	11	-6
18	Запсибкомбанк	11 000	5 552	0,54	22	4
19	Транскапиталбанк	9 909	4 520	0,49	12	-7
20	ЮниКредит Банк	9 493	3 528	0,47	19	-1
21	Примсоцбанк	6 687	3 664	0,33	26	5
22	СМП банк	6 011	1 353	0,30	29	7
23	Металлинвестбанк	5 759	2 391	0,28	28	5
24	Банк Левобережный	4 450	2 756	0,22	27	3
25	Банк Зенит	3 583	1 229	0,18	25	0
	Все банки	2 021 942	1 086 950	100		
Вне конкурса						
	АО АИЖК	33 098	20 847	1,64		

Примечание.

1. Из-за специфики деятельности АИЖК (собственное представление займов, выкуп закладных) в общем объеме рынка деятельность Агентства не учтена, что может влиять на точность расчетов. По таким схемам работает не только АИЖК. Это один из источников погрешностей в ипотечной аналитике.
2. Рост измерен вычитанием из значения места в 2017 году места в 2016 году.

В проекте Высшая ипотечная лига измеряется не только общий рейтинг, но и исследуется за счет каких действий, кредиторы достигают успеха. В специальном ежемесячном мониторинге описываются ставки и действия кредиторов. Динамика работы по месяцам много говорит о кредиторах. Результаты участников Высшей ипотечной лиги за декабрь приведены в табл. 4.

Таблица 4. Высшая ипотечная лига. Результаты декабря 2017 года

№	БАНК	Объем выданных кредитов за декабрь 2017, млн руб.	Количество выданных кредитов за декабрь 2017, штук	Рыночная доля в декабре 2017, %
1	Сбербанк	158 235	88 541	54,47
2	ВТБ24	53 285	24 511	18,34
3	Газпромбанк	14 449	6 562	4,97
4	Россельхозбанк	14 238	8 251	4,90
5	ВТБ Банк Москвы	8 348	3 406	2,11
6	Банк ДельтаКредит	8 113	3 245	2,79

№	БАНК	Объем выданных кредитов за декабрь 2017, млн руб.	Количество выданных кредитов за декабрь 2017, штук	Рыночная доля в декабре 2017, %
7	Райффайзенбанк	6 135	2 714	2,87
8	Банк Уралсиб	4 531	1 994	1,38
9	Абсолют Банк	3 995	1 832	1,56
10	Банк Российский капитал	3 241	1 656	1,01
11	Банк Санкт-Петербург	2 925	1 287	1,12
12	Банк Центр-Инвест	2 202	947	0,43
13	Банк АК БАРС	2 167	1 348	0,75
14	ЮниКредит Банк	1 930	704	0,45
15	Банк ФК Открытие	1 867	889	0,64
16	Транскапиталбанк	1 593	755	0,76
17	Запсибкомбанк	1 442	722	0,47
18	Связь-Банк	1 364	645	0,50
19	Промсвязьбанк	1 297	541	0,55
20	Банк Возрождение	1 235	549	0,66
21	СМП банк	1 163	167	0,28
22	Металлинвестбанк	875	338	0,40
23	Примсоцбанк	821	475	0,30
24	Банк Левобережный	632	375	0,22
25	Банк Зенит	314	114	0,11
	Все банки	290 487	151 308	100
Вне конкурса				
	АИЖК	6 376	3 566	2,19

III. Итоги рефинансирования в 2017 году

В 2017 году сложились объективные условия, приведшие к бурному развитию давно известного кредитного продукта Рефинансирование. В объеме продаж рефинансирование заняло весомую долю, приближающуюся к 8%.

В 2017 году сложились объективные условия, приведшие к бурному развитию давно известного кредитного продукта Рефинансирование.

Во-первых, это резкое снижение ставок кредитования, которое привело к существенной разнице в ставке между ранее выданными и предлагаемыми кредитами. Разница в 3-5 процентных пункта делает рефинансирование ипотечного кредита выгодным для заемщика и приносит существенное уменьшение

платежей. Для кредитов с суммами, значительно превышающими средние значения, разница даже в 1 процентный пункт может стать привлекательной.

Во-вторых, техника сделки по рефинансированию позволяет быстро наращивать кредитный портфель. Быстрота определяется отсутствием хлопотной сделки купли-продажи.

В-третьих, дополнительное практическое подтверждение кредитоспособности позволяет отбирать заемщиков с хорошими перспективами обслуживания кредита.

Количественные и качественные итоги развития рефинансирования в 2017 году можно представлять следующим образом.

1. Рефинансирование по итогам года стало составлять около 8% в совокупном объеме всех выданных за год ипотечных кредитов.
2. Подавляющее большинство ипотечных кредиторов предлагает услугу рефинансирования.
3. Средние ставки предложения по рефинансированию равны ставкам кредитов на приобретение, а зачастую имеют и меньшее значение.
4. Продукт набирал скорость, которая особенно возросла во второй половине года, что подтверждается динамикой ставок (табл. 5) и ростом влияния на продажи (табл. 6).
5. Регулятор озаботился явным приоритетом рефинансирования чужих заемщиков относительно собственных заемщиков банка. Для начала были сделаны рекомендации как организовать рефинансирование без изменения качества обслуживания кредитов. Возможно, что появятся и нормативные указания.
6. В программу льготной ипотеки для семей, с родившимся вторым и третьим ребенком, включено только два кредитных продукта: кредит на приобретение новостройки, кредит на рефинансирование кредита на приобретение новостройки.

Таблица 5. Индекс Русипотеки для кредитов на

Месяц	Июль 2017	Август 2017	Сентябрь 2017	Октябрь 2017	Ноябрь 2017	Декабрь 2017	Январь 2018
Индекс Русипотеки. Средняя ставка предложения по рефинансированию, %	11,01	10,72	10,34	10,13	10,02	9,96	9,93

В рамках проекта Высшая ипотечная лига была измерена суммарная доля продукта рефинансирования у двадцати ведущих ипотечных кредиторов. С учетом того, что эти банки контролируют около 98% ипотечного рынка, приведенные значения с некоторой долей погрешности можно применить ко всему ипотечному рынку. Измерение доли рефинансирования от количества выданных кредитов показало близость коэффициентов.

Поквартальные данные представляют собой особый интерес из-за неравномерного в течение года присоединения банков к гонке рефинансирования чужих заемщиков.



Таблица 6. Доля рефинансирования в общей сумме продаж

Период	Накопительным итогом			Поквартально	
	12 месяцев	9 месяцев	6 месяцев	IV квартал	III квартал
Доля рефинансирования в общей сумме продаж в %	7,72	4,92	4,00	12,46	6,32

Отметим тех, кто выжал из рефинансирования максимальный эффект.

По итогам года доля рефинансирования в объеме продаж кредитора составила:

- 1 место. Примсоцбанк - 50,37%;
 - 2 место. Райффайзенбанк - 47,46%;
 - 3 место. Банк ФК Открытие - 33,52%;
 - 4 место. Банк Центр-Инвест - 32,00 %;
 - 5 место. Банк Левобережный – 21,06 %
- Вне конкурса. АО АИЖК - 47,61%.

По итогам 4 квартала доля рефинансирования в объеме продаж кредитора составила:

- 1 место. Примсоцбанк - 67,87%;
 - 2 место. Райффайзенбанк - 48,69%;
 - 3 место. Газпромбанк - 41,30%;
 - 4 место. Банк ФК Открытие - 35,84%;
 - 5 место. Банк Российский капитал - 30,31%.
- Вне конкурса. АО АИЖК - 66,32%.

Таблица 7. Высшая ипотечная лига. Доля рефинансирования в объеме продаж в 2017 году

№	БАНК	Количество рефинансированных ипотечных кредитов, шт.	Объем рефинансированных ипотечных кредитов, млн руб.	Доля в 2017 году, %	Доля в IV квартале, %	Доля в III квартале, %
1	Сбербанк	22 180	37 300	3,45	7,04	2,37
2	ВТБ24	16 796	32 180	8,54	14,49	8,17
3	Газпромбанк	12 417	21 964	27,52	41,30	23,85
4	Россельхозбанк	2 947	1 900	2,59	5,25	1,32
5	Райффайзенбанк	12 000	28 000	47,46	48,69	47,28
6	Банк ДельтаКредит	3 817	9 120	15,57	23,62	16,56
7	ВТБ Банк Москвы	1 314	2 684	4,70	8,11	4,44

№	БАНК	Количество рефинансированных ипотечных кредитов, шт.	Объем рефинансированных ипотечных кредитов, млн руб.	Доля в 2017 году, %	Доля в IV квартале, %	Доля в III квартале, %
8	Абсолют Банк	1 520	1 520	5,58	8,06	3,18
9	Банк Уралсиб	2 435	2 435	8,99	12,01	8,70
10	Банк Санкт-Петербург	55	118	0,47	1,07	0,47
11	Банк Российский капитал	1 965	3 819	20,53	30,31	17,78
12	Банк Возрождение	10	19	0,12	0,58	0,00
13	Банк АК БАРС	463	797	5,63	14,53	0,65
14	Промсвязьбанк	20	55	0,41	1,71	0,00
15	Банк ФК Открытие	1 819	4 179	33,52	35,84	37,83
16	Банк Центр-Инвест	2 156	3 853	32,00		0,00
17	Связь-Банк	2	1	0,01	0,03	0,00
18	Запсибкомбанк	901	1 502	13,65	22,24	14,39
19	Транскапиталбанк	344	696	7,02	15,30	4,74
20	ЮниКредит Банк	638	1 804	19,00	24,12	0,22
21	Примсоцбанк	1 611	3 368	50,37	67,87	53,68
22	СМП банк	32	130	2,16	3,59	2,17
23	Металлинвестбанк	21	30	0,52	1,47	0,00
24	Банк Левобережный	593	937	21,06	39,62	17,47
	Все банки	87 000	156 816	7,72	12,46	6,32
Вне конкурса						
	АО АИЖК	8 978	15 758	47,61	66,32	45,26



IV. Особые достижения участников Высшей ипотечной лиги в 2017 году

На Четвертом Российском ипотечном конгрессе 7 февраля 2018 года в торжественной обстановке было произведено награждение победителей в номинациях «Высшая ипотечная лига».

Победитель в номинации АБСОЛЮТНЫЙ ЛИДЕР ПАО СБЕРБАНК

Сбербанк за год выдал 629 676 ипотечных жилищных кредитов на сумму 1 082 413 млн руб. и контролирует 53,53% ипотечного рынка.

Победитель в номинации ПРОРЫВ ГОДА ПАО «БАНК УРАЛСИБ»

Банк Уралсиб единственный новый член ТОП-10. За год банк поднялся в рейтинге на 10 мест и занял почетное девятое место. Банк Уралсиб в 2017 году увеличил среднемесячную выдачу кредитов по сравнению с предыдущим годом на 346,58%. Банк выдал 12'816 кредитов на 27'085 млн рублей и занял 1,34% рынка.

Победитель в номинации РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЛИДЕР ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»

Банк Санкт-Петербург занимает самое высокое место среди региональных банков, к тому же работающих в ограниченном количестве регионов. Банк занял десятое место, как и в 2016 году. Выдано 11'326 кредитов на сумму 24'946 млн рублей. Рыночная доля составила 1,23%.

Победитель в номинации УДОБНЫЙ ИПОТЕЧНЫЙ САЙТ АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК»

В соответствии с авторской методикой был проведен анализ ипотечных разделов сайтов по 24 параметрам. Высшая оценка составляет 24 балла.

Райффайзенбанк – 30 баллов.

Связь банк и ДельтаКредит – 33 балла.

ВТБ 24 – 35 баллов.

Победитель в номинации ЭФФЕКТИВНОЕ РЕФИНАНСИРОВАНИЕ ПАО СКБ ПРИМОРЬЯ «ПРИМСОЦБАНК»

По итогам года доля рефинансирования в объеме продаж кредитора составила:

1 место. Примсоцбанк - 50,37%;

2 место. Райффайзенбанк - 47,46%;

3 место. Банк ФК Открытие - 33,52%.

По итогам 4 квартала доля рефинансирования в объеме продаж кредитора составила:

1 место. Примсоцбанк - 67,87%;

2 место. Райффайзенбанк - 48,69%;

3 место. Газпромбанк - 41,30%.

Банк максимально использовал новый продукт.

**Победитель в номинации ПЕРЕДОВЫЕ ИПОТЕЧНЫЕ ИННОВАЦИИ
 АО «КБ ДЕЛЬТАКРЕДИТ»**

Обзор некоторых инноваций победителя.

Развитие различных цифровых сервисов является приоритетом для «ДельтаКредит» уже несколько лет. Внедряемые решения пользуются повышенным спросом среди клиентов и партнеров. Доля продаж через диджитал-каналы достигла 25%, это один из самых высоких показателей среди банков РФ.

Программа «Платеж 1 раз в 14 дней» позволяет вносить платежи не раз в месяц, а каждые две недели. Благодаря такой схеме сумма общих процентных платежей становится меньше, и заемщик одновременно экономит на процентах и сокращает срок погашения кредита. На сегодняшний день подобных предложений нет на российском рынке.

Сервис для партнеров «ДельтаПро» позволяет агентствам недвижимости и риелторам делать расчет по ипотечному кредиту, передавать заявки в банк и отслеживать статусы заявки. На данный момент к сервису подключено 6620 партнеров. В 2017 посредством «ДельтаПро» году выдано 2029 кредитов на сумму 6 152 млн руб.

Сервис «ДельтаЭкспресс», который позволяет клиенту получить расчет по ипотечному кредиту, загрузить необходимые документы и получить предварительное одобрение кредита онлайн. Через систему «ДельтаЭкспресс» в 2017 году выдано 985 кредитов на сумму 2 684 млн руб. 52% клиентов, оставивших заявку на сайте банка, и 26% клиентов ипотечных центров используют «ДельтаЭкспресс» при принятии решения об оформлении ипотеки.

V. Справочный материал. Ставки кредитования

Индекс Русипотеки и аналитическая информация ЦБ РФ (табл. 8) показывает устойчивое снижение ставок, предлагаемых кредиторами. Отмечается уменьшение темпов снижения индекса Русипотеки в ноябре - декабре.

Таблица 8. Индекс Русипотеки и средние ставки ЦБ

Месяц	Индекс Русипотеки			Данные ЦБ о ставках по выданным кредитам	
	Средняя ставка предложения на вторичном рынке	Средняя ставка предложения на первичном рынке	Средняя ставка предложения по рефинансированию кредитов сторонних банков	Средняя ставка по всем кредитам	Средняя ставка по кредитам под залог прав требований
Март	12,31	12,26	-	11,68	11,34
Апрель	11,75	11,45	-	11,45	10,98
Май	11,73	11,45	-	11,32	10,9
Июнь	11,51	11,32	-	11,11	10,72
Июль	11,17	11,06	11,01	10,94	10,53
Август	10,83	10,82	10,72	10,58	10,34

Месяц	Индекс Русипотеки			Данные ЦБ о ставках по выданным кредитам	
	Средняя ставка предложения на вторичном рынке	Средняя ставка предложения на первичном рынке	Средняя ставка предложения по рефинансированию кредитов сторонних банков	Средняя ставка по всем кредитам	Средняя ставка по кредитам под залог прав требований
Сентябрь	10,55	10,58	10,34	10,05	9,88
Октябрь	10,28	10,36	10,13	9,95	9,81
Ноябрь	10,20	10,27	10,02	9,80	9,66
Декабрь	10,19	10,10	9,96	9,79	9,77

Для расчета индекса Русипотеки использованы следующие параметры кредита и клиента:

- срок кредита на 15 лет;
- вторичное жилье и новостройка – квартиры;
- при условии комплексного ипотечного страхования (присоединения к коллективному договору страхования);
- ставки приведены по программам, которые не требуют оплаты единовременной комиссии за снижение ставки;
- ставки по новостройкам приведены для аккредитованных застройщиков и без учета повышения ставки на период строительства;
- клиент «с улицы»;
- доходы подтверждены 2-НДФЛ;
- индекс Русипотеки измеряется для кредитов с первоначальным взносом 30%.



КОММЕНТАРИИ ЭКСПЕРТОВ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА

О том, как повлияет на банковский сектор изменение подходов регулятора к оценке сделок рефинансирования ипотечных кредитов для собственных заемщиков банков в сторону их упрощения, рассказывают ведущие эксперты ипотечного рынка. Также эксперты делятся с Аналитическим центром компании ООО «РУСИПОТЕКА» прогнозами развития ипотечного рынка на 2018 года.



Илья Ткачук

**Начальник управления ипотечного кредитования
Примсоцбанк**

«В нашем банке преобладают кредиты на вторичном рынке жилья»

- Планирует ли Примсоцбанк после таких решений ЦБ изменить приоритет от рефинансирования ипотеки заемщиков сторонних банков к рефинансированию ипотечных кредитов своих клиентов?

Безусловно, в первую очередь, наш банк заинтересован в удержании и выстраивании долгосрочных отношений с собственными клиентами. А учитывая изменения, связанные с изменением подхода регулятора к данному вопросу, процедура рефинансирования ипотечных кредитов значительно упрощается как для заемщиков, так и для банка.

- Заметили ли вы какое-нибудь перераспределение интереса клиентов между приобретением квартиры в кредит на первичном и вторичном рынках?

В основном, в нашем банке преобладают кредиты на вторичном рынке жилья. Однако, учитывая запуск программы «Семейная ипотека» с субсидированием процентной ставки 6% годовых, мы прогнозируем увеличение спроса ипотечного кредитования и на рынке первичного жилья. Но, учитывая особенности программы в части рождения 2-го и 3-го ребенка не ранее 01.01.2018 года, ожидаемый рост увидим к середине 2018г. с последующей тенденцией к росту объемов до 2022 года включительно.

- Какими темпами роста будет отмечен ипотечный рынок в 2018 году в целом?

По нашим прогнозам, рост рынка составит 15-20% в 2018 году относительно предыдущего, 2017 года. В целом, наш банк планирует увеличить объемы кредитования в 2 раза. На сегодняшний день мы уже запустили актуальный для 2017 г. продукт, направленный на цели рефинансирования ранее взятого кредита в других банках. Наша инициатива и активность позволили Примсоцбанку занять лидирующие позиции по доле кредитов, выданных на рефинансирование в общем объеме выданных кредитов – доля составила более 50% от общего объема. При этом стоит отметить тот факт, что доля рефинансирования кредитов в целом по рынку составила порядка 7% от общего объема.

- Ваш прогноз относительно среднестатистической ставки по выданным кредитам к концу-середине 2018 года?

Если посмотреть на итоги 2017 года, когда средняя ставка на ипотечном рынке опустилась ниже 10%,

то к концу этого года мы можем ожидать снижение средней ставки приблизительно к значению 8,5-9% годовых. Таков прогноз с учетом запуска льготной госпрограммы с субсидированием процентной ставки, использованием специальных опций и льготных условий, предлагаемых нашим банком.



Антон Павлов

**Управляющий директор по розничным продуктам
Абсолют Банк**

«Миграция клиентов внутри банков при изменении подходов к резервированию сократится»

- Ожидается изменение подходов регулятора к оценке сделок рефинансирования ипотечных кредитов для собственных заемщиков банков в сторону их упрощения. Планируете ли банк после таких решений ЦБ изменить приоритет от рефинансирования заемщиков сторонних банков к рефинансированию своих заемщиков?

Мы не исключаем, что Центробанк может изменить подходы к резервированию по рефинансированию кредитов собственных заемщиков в сторону их смягчения. Если это произойдет, то банк сможет действующим клиентам предоставить возможность изменить условия кредитования. Это не приведет к смене приоритетов. Банк продолжит и развивать направления по рефинансированию ипотечных кредитов других банков, как, вероятно и другие участники рынка, так как все заинтересованы в привлечении качественных заемщиков. И в этом направлении конкуренция может происходить не только по ценовым параметрам, но и в сфере повышения качества обслуживания. Хотя, конечно, миграция клиентов внутри банков при изменении подходов к резервированию сократится.

- Заметили ли вы какое-нибудь перераспределение интереса клиентов между приобретением квартиры в кредит на первичном и вторичном рынках?

Увеличилась доля вторичного жилья. Если по итогам 2016 года доля кредитов с господдержкой в общих объемах выдач составила 55%, то в 2017 году, когда действие льготной ипотеки завершилось, ситуация изменилась. Доля сделок на покупки первичной недвижимости сократилась в общем объеме выдач до 40%. Это связано с тем, что ставки по программам на новостройки и на вторичной жилье сравнялись. Росту сделок в сегменте готового жилья способствовало и падение цен на вторичном рынке.

- Какие вы ожидаемые темпы роста ипотечного рынка в 2018 году?

АИЖК прогнозирует рост объема выдач ипотечных кредитов в 2018 году на 48%. Мы считаем, что данный сценарий может быть выполнен при благоприятной экономической ситуации - стабилизации уровня инфляции, роста реальных доходов населения, сокращении процентных ставок и пр. Дополнительную поддержку рынку окажет также стартовавшая в начале года государственная программа ипотечного кредитования для семей с детьми, по условиям которой ставка для льготной категории заемщиков субсидируется до 6% в течение первых нескольких лет обслуживания кредита.

В настоящее время существует потребность населения в улучшении жилищных условий. В России на человека приходится 25 кв.м., в то время как средний показатель в развитых европейских странах со-

ставляет 40 кв.м. на человека. Более 45% семей, по официальной статистике, говорят о своем желании улучшить жилищные условия. Поэтому рынок обладает значительным потенциалом для роста, и есть основания предполагать, что результаты 2018 год улучшат рекорды прошлого года.

- Какой ваш прогноз среднестатистической ставки по выданным кредитам к концу/середине 2018 года?

Процентная ставка по ипотеке продолжит снижаться, но темпы будут, ниже чем в 2017 году. Вероятно, что к концу года среднерыночное значение ставки может сократиться до 9-8,5%, в зависимости от благоприятствования экономических факторов для дальнейшего снижения Центробанком ключевой ставки.



Наталья Коняхина

Директор департамента ипотечного кредитования
СМП Банк

«Мы ожидаем, что в течение года ставка будет колебаться в диапазоне 8-10%»

- Ожидается изменение подходов регулятора к оценке сделок рефинансирования ипотечных кредитов для собственных заемщиков банков в сторону их упрощения. Планирует ли банк после таких решений ЦБ изменить приоритет от рефинансирования заемщиков сторонних банков к рефинансированию своих заемщиков?

Сейчас при рефинансировании ипотечных кредитов действующих заемщиков банки несут повышенные расходы на отчисления на резервирование таких ссуд. По мнению Банка России, этот момент необходимо дополнительно отрегулировать и упростить, чтобы не создавать необоснованную нагрузку на банк в том случае, когда рефинансирование происходит не по причине просрочек и ухудшения качества кредита. На наш взгляд, это разумная инициатива, мы активно участвуем в обсуждении этой новации и ждем окончательного решения регулятора.

Говорить о том, что банки будут сдвигать приоритеты в сторону рефинансирования собственных заемщиков, не стоит. Рефинансирование ипотечных кредитов действующих заемщиков позволяет удерживать клиентов и сохранить сформированный ипотечный портфель, а рефинансирование кредитов сторонних банков – эффективный инструмент по наращиванию портфеля. Участники рынка, в том числе и СМП Банк, будут комбинировать оба инструмента в различных пропорциях, в зависимости от бизнес-модели.

- Заметили ли вы какое-нибудь перераспределение интереса клиентов между приобретением квартиры в кредит на первичном и вторичном рынках?

2017 года однозначного был годом первичного рынка недвижимости. Если раньше готовое и строящееся жилье соблюдали некий паритет в объеме сделок, то с начала 2017 года новостройки потеснили вторичное жилье. Начало 2018 года показывает, что тенденция сохранилась. Причин этому несколько. Во-первых, в России очень активно идет строительство новых жилых комплексов различных классов и стоимости, в которых на этапе строительства можно купить квартиру большей площади, чем за аналогичную сумму в уже готовом доме. Кроме того, застройщики в условиях большого количества пред-

ложений на рынке стараются привлечь клиентов скидками, бонусами и различными специальными предложениями, которые делают покупку новостройки более привлекательной. Еще один плюс новостроек – новые интересные планировки с кухнями-гостиными, гардеробными, большими окнами и просторными коридорами, и такой уровень комфорта тоже является весомым аргументом при выборе квартиры.

- Какие вы ожидаемые темпы роста ипотечного рынка в 2018 году?

По нашим прогнозам, темпы роста ипотечного рынка в 2018 году имеют шансы повторить активный рост прошлого года. Конкретные показатели будут зависеть от ситуации на банковском и строительном рынках, а также в экономике в целом.

- Какой ваш прогноз среднестатистической ставки по выданным кредитам к концу/середине 2018 года?

Сегодня средняя ставка по рынку опустилась ниже 10%, и это уже рекордно низкий показатель для рынка ипотеки в России. Сейчас запущена новая государственная программа по субсидированию ставки для семей с детьми со ставкой для заёмщика 6% годовых, и это также снизит среднюю ставку. Кроме того, Банк России в своих высказываниях в декабре допускал дальнейшее снижение ключевой ставки, уровень которой также влияет на условия ипотечных кредитов. Мы ожидаем, что в течение года ставка будет колебаться в диапазоне 8-10% годовых.



Дина Павлова

**Начальник управления ипотечного кредитования
Банк Левобережный**

«Кредиты на приобретение готового жилья остаются на первом месте по востребованности»

- Ожидается изменение подходов регулятора к оценке сделок рефинансирования ипотечных кредитов для собственных заемщиков банков в сторону их упрощения. Планируете ли банк после таких решений ЦБ изменить приоритет от рефинансирования заемщиков сторонних банков к рефинансированию своих заемщиков?

В настоящий момент при обращении нашего действующего клиента по вопросу рефинансирования мы предлагаем снижение ставки по текущему кредиту путем заключения дополнительного соглашения к кредитному договору, если при пересчете с учетом текущих параметров по действующим условиям кредитных продуктов ставка получается ниже, чем на дату выдачи кредита. При этом основным требованием является хорошее обслуживание кредита заемщиком, т.е. отсутствие просроченных платежей и хорошее финансовое положение.

- Заметили ли вы какое-нибудь перераспределение интереса клиентов между приобретением квартиры в кредит на первичном и вторичном рынках?

На сегодняшний день очень популярна программа по перекредитованию ипотечных кредитов, полученных ранее по более высокой ставке. Мы наблюдаем рост объемов выдач по этой программе. Тем не менее, кредиты на приобретение готового жилья остаются на первом месте по востребованности среди

заемщиков и занимают порядка 50% в структуре ипотечного портфеля.

- Какие вы ожидаемые темпы роста ипотечного рынка в 2018 году?

Если Центробанку удастся запланировано уменьшение ставки, то ипотека в 2018 году станет дешевле. Снижение процентных ставок окажет влияние на повышение интереса к ипотеке, положительная динамика в экономике страны также благоприятно повлияет на настроение граждан. Таким образом, темп роста в 2018 году составит 25-30%. Для 2017 года была характерна следующая тенденция: практически каждый потенциальный ипотечный заемщик имел на руках решения не менее трех банков. Причем стало не важно, обратился клиент в банки самостоятельно или же обращался за помощью в структурировании сделки к ипотечным брокерам – банки активно конкурируют за заемщиков и готовы предоставлять максимально выгодные условия кредитования новым клиентам. Такая тенденция сохранится и в 2018 году, но по-прежнему наиболее выгодные условия будут предоставляться клиентам, обслуживаемым в банке, в который они обратились за ипотечным кредитом.

- Какой ваш прогноз среднестатистической ставки по выданным кредитам к концу/середине 2018 года?

Банк «Левобережный» в течение года снижал ставки пять раз, снижение составило порядка 3 п.п. Так, например, средняя ставка по ипотечным кредитам на покупку жилья на вторичном рынке в марте 2017 года составляла около 12,5% годовых, а уже в ноябре 2017 года снизилась до 10,3% годовых. Аналогичная тенденция прослеживалась по первичному рынку – средняя ставка, предлагаемая кредиторами, снизилась с 12,3% годовых (март 2017 года) до 10,22% годовых в ноябре. В Банке «Левобережный» для участников зарплатных проектов минимальная процентная ставка составляет от 8,75% годовых.

Сейчас клиенты банка могут оформить ипотечный кредит на первичном и вторичном рынках недвижимости по ставке от 8,25% годовых.

С 2018 года российские семьи, в которых начиная с 1 января родится второй и/или третий ребенок, могут оформить ипотеку под 6% годовых на приобретение жилья на первичном рынке: готового жилого помещения по договору купли-продажи или на этапе строительства по договору долевого участия. С учетом данной программы и общей тенденции на снижение процентных ставок на ипотечные кредиты, среднестатистическая ставка к концу 2018 года будет составлять 9% годовых.



Вадим Пахаленко

**Директор дирекция ипотечного кредитования
Транскапиталбанк**

«Банк отдает одинаковый приоритет и внутреннему, и внешнему рефинансированию»

- Ожидается изменение подходов регулятора к оценке сделок рефинансирования ипотечных кредитов для собственных заемщиков банков в сторону их упрощения. Планируете ли банк после таких решений ЦБ изменить приоритет от рефинансирования заемщиков сторонних банков к рефинансированию своих заемщиков?

В настоящее время банк отдает одинаковый приоритет и внутреннему, и внешнему рефинансированию. Изменение подходов со стороны ЦБ может облегчить жизнь существующим клиентам в плане сбора необходимых документов, которые клиенты предоставляют в настоящее время, а также изменит подход к резервированию данных ссуд. Но все будет зависеть от конкретных изменений, никакого проекта таких изменений мы пока не видели.

- Заметили ли вы какое-нибудь перераспределение интереса клиентов между приобретением квартиры в кредит на первичном и вторичном рынках?

Доля рынка вторички и первички осталась в 2017 г. примерно одинаковой. Может быть незначительно снизилась доля первички.

- Какие вы ожидаемые темпы роста ипотечного рынка в 2018 году?

Объем выдачи может прирасти на 15-20% относительно 2017 г., если в экономике не будет никаких шоков.

- Какой ваш прогноз среднестатистической ставки по выданным кредитам к концу/середине 2018 года?

К середине года ставка может понизиться на 0.5-0.7 п.п., к концу года — от 1 до 2 п.п. Она будет зависеть от дальнейшей динамики снижения ключевой ставки ЦБ РФ и вообще снижения стоимости денег, а также от реальной емкости выдач в рамках новой программы господдержки (при рождении второго и третьего ребенка).



Синельникова Екатерина

**Руководитель бизнеса ипотечное кредитование и расчетов по сделкам с недвижимостью дирекции кредитно-депозитного бизнеса
Банк Санкт-Петербург**

«Банк не планирует менять приоритет на рефинансирование внутренних заемщиков»

- Ожидается изменение подходов регулятора к оценке сделок рефинансирования ипотечных кредитов для собственных заемщиков банков в сторону их упрощения. Планируете ли банк после таких решений ЦБ изменить приоритет от рефинансирования заемщиков сторонних банков к рефинансированию своих заемщиков?

Банк не планирует менять приоритет на рефинансирование внутренних заемщиков.

- Заметили ли вы какое-нибудь перераспределение интереса клиентов между приобретением квартиры в кредит на первичном и вторичном рынках?

Нет, поступательный рост доли вторички в Банке обусловлен не перераспределением спроса, а работой в сторону развития этого направления.

- Какие вы ожидаемые темпы роста ипотечного рынка в 2018 году?

Можно предположить, что сохранятся прошлогодние темпы, чему должны поспособствовать программа рефинансирования и другие меры госстимулирования в сопряженных сферах.

- Какой ваш прогноз среднестатистической ставки по выданным кредитам к концу/середине 2018 года?

Очевидно, что среднестатистическая ставка будет снижаться, что будет достигнуто не только за счет льгот по программе госсубсидирования, но и снижения ключевой ставки. Снижение может составить 1-1,5%.



Елена Назаренко

**и.о. директора по ипотечному кредитованию и партнерским продажам
Промсвязьбанк**

«Мы отмечаем увеличение спроса клиентов на ипотеку на вторичном рынке»

- Ожидается изменение подходов регулятора к оценке сделок рефинансирования ипотечных кредитов для собственных заемщиков банков в сторону их упрощения. Планируете ли банк после таких решений ЦБ изменить приоритет от рефинансирования заемщиков сторонних банков к рефинансированию своих заемщиков?

В данном случае говорить о смене приоритета не совсем верно, так как это разные клиентские сегменты. Мы будем продолжать работать со всеми клиентами.

- Заметили ли вы какое-нибудь перераспределение интереса клиентов между приобретением квартиры в кредит на первичном и вторичном рынках?

В последнее время мы отмечаем увеличение спроса клиентов на ипотеку на вторичном рынке. Это связано как с большим объемом предложений, так и со снижением цен на вторичное жилье из-за того, что на данный момент спрос превышает предложение. При этом, пока еще, структура не изменилась: в Москве, Московской области и Санкт-Петербурге по-прежнему преобладает спрос на покупку недвижимости в кредит на первичном рынке, а в регионах - на объекты на вторичном рынке.

- Какие вы ожидаемые темпы роста ипотечного рынка в 2018 году?

По нашим оценкам 15-30% в зависимости от банка и его кредитной политики.

- Какой ваш прогноз среднестатистической ставки по выданным кредитам к концу/середине 2018 года?

К середине 2018 года можно ожидать среднюю ставку по ипотеке на уровне 9-9,2% с последующим снижением к концу года до уровня 8,5-8,7%.

**Андрей Точеный****Директор по развитию программ кредитования
АКБ «Связь-Банк»**

«В 2018 году рост рынка, по нашим ожиданиям, составит ориентировочно 10-15%»

- Заметили ли вы какое-нибудь перераспределение интереса клиентов между приобретением квартиры в кредит на первичном и вторичном рынках?

В 2017 году существенно увеличилась доля кредитования на вторичном рынке. Это связано как с прекращением программы субсидирования, так и с общим снижением процентных ставок на рынке.

- Какие вы ожидаемые темпы роста ипотечного рынка в 2018 году?

В 2018 году рост рынка, по нашим ожиданиям, составит ориентировочно 10-15

- Какой ваш прогноз среднестатистической ставки по выданным кредитам к концу/сердине 2018 года?

По нашим прогнозам, средняя ставка составит примерно 9-9,5%. По сравнению с концом 2017 года изменение ставок будет не столь существенным.



VII. Заключение

Русипотека один раз в полгода публикует ипотечный рейтинг коммерческих банков. Известно, что во второй половине года ряд банков улучшили свои результаты, а по объему выдачи заслуживают право попасть в ТОП-25.

По итогам 2017 года на основании анализа результатов широкого круга банков будет сформирован пул банков для постоянного мониторинга в рамках авторского проекта **«Высшая ипотечная лига»**.



Уважаемые участники рынка!

Аналитический Центр компании ООО «РУСИПОТЕКА» будет рад услышать ваши отзывы и предложения, а также вопросы по исследовательским и консалтинговым услугам.

По всем вопросам просьба обращаться:

- на электронный адрес research@rusipoteka.ru
- по телефонам +7 (916)113-8001 или +7 (916) 632-9183

Следите за обновлениями информации на сайтах

[Русипотека.рф](http://rusipoteka.rf) и ЛюдиИпотеки.рф

С наилучшими пожеланиями,
Коллектив компании ООО «РУСИПОТЕКА»



Настоящий аналитический обзор предназначен исключительно для информационных целей и не может рассматриваться как предложение или побуждение осуществлять какие-либо операции с ценными бумагами и любыми другими финансовыми инструментами. Авторы данного продукта использовали источники информации, которые следует отнести к надежным, но точность и полнота предоставленной информации не гарантируется. Любые оценки и суждения в данном материале отражают точку зрения авторов на момент выпуска обзора и могут изменяться. Все права на аналитический обзор принадлежат ООО «РУСИПОТЕКА». Копирование, воспроизводство и распространение информации без письменного разрешения ООО «РУСИПОТЕКА» запрещено.

