

# РУСИПОТЕКА

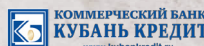
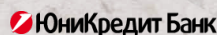
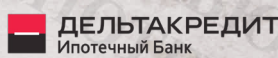
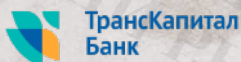
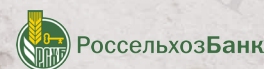
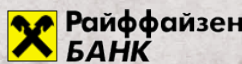
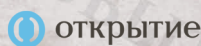
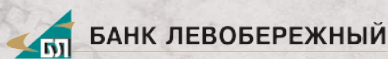
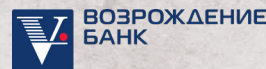
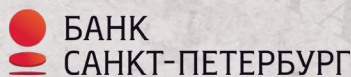
кредитование и секьюритизация

## Аналитический Центр

### ООО «РУСИПОТЕКА»

# ВЫСШАЯ ИПОТЕЧНАЯ ЛИГА

## Обзор конкурентной среды по итогам июня. Итоги полугодия 2018 года



1 августа 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](http://www.rusipoteka.ru)

[research@rusipoteka.ru](mailto:research@rusipoteka.ru)

+7 (916) 113-80-01

+7 (916) 632 91-83

# Обзор конкурентной среды по итогам июня Итоги полугодия 2018 года

## СОДЕРЖАНИЕ

---

1. Общие итоги ипотечного жилищного кредитования.  
Таблица 1. Динамика ставок кредитования в 2018 году.
2. Ретроспективный анализ объемов кредитования по итогам июня.  
Таблица 2. Относительное место июня.
3. Результаты Высшей ипотечной лиги по итогам шести месяцев 2018 года.  
Таблица 3. Высшая ипотечная лига. Суммарный объем кредитования за шесть месяцев 2018 года.
4. Результаты Высшей ипотечной лиги по итогам июня 2018 года.  
Таблица 4. Высшая ипотечная лига. Объем кредитования в июне 2018 года.
5. Динамика рефинансирования ипотечных кредитов.  
Таблица 5. Высшая ипотечная лига. Суммарный объем рефинансирования за 6 месяцев 2018 года.  
Таблица 6. Изменение интенсивности использования рефинансирования.
6. Результаты детской ипотеки и тенденции социальной ипотеки.  
Таблица 7. Результаты детской ипотеки.
7. Заключение.



Главный лозунг июня можно сформулировать так: «Темп уже набран. Можно о доходах позаботиться и о перспективах подумать».

## 1. Общие итоги ипотечного жилищного кредитования

За шесть месяцев 2018 года выдано 663'357 кредитов на общую сумму 1'309'447 млн рублей. Ипотечный кредитный портфель увеличился на 115'832 млн рублей и достиг 5'757'288 млн рублей. За июнь выдано 120'538 кредитов на сумму 242'685 млн рублей.

В текущем году лучший результат был только в апреле.

Кредитование долевого участия в июне дало 27,8% всех выдач. В мае было 28,3%. За июнь выдано 28'814 таких кредитов на сумму 67'585 млн рублей. За шесть месяцев выдано 166'751 кредитов на сумму 382'739 млн рублей для приобретения квартир по договорам участия в долевом строительстве. Доля указанного кредитования по итогам полугодия равна 29,2%.

Просрочка кредитов 90 + составила 2,02 %. В январе было 2,19%

Средняя ставка по всем выданным кредитам составила в июне 9,56%

Средняя ставка по кредитам под залог прав требований составила в июне 9,39%

Прогноз годовой выдачи в 3,2 трлн рублей можно не менять.

В июне, и, как уже известно, в июле индикаторы ставок предложения по всем продуктам практически не менялись (табл. 1).

Средняя ставка по выданным кредитам уменьшилась до 9,48 %. К концу года ставка по выдаче будет штурмовать 9 %, но может, как преодолеть, так и не преодолеть рубеж. В этом нет никакой проблемы. Ставки уже находятся на комфортном уровне.

Снижение на целый процентный пункт от 9 до 8% даст для среднего кредита в 2 млн рублей снижение платежа в 1100 рублей. Более критичным для роста объемов является наличие первоначального взноса, который может быть взят из прошлых накоплений или сложных сделок на вторичном рынке недвижимости..

Таблица 1. Динамика ставок кредитования в 2018 году

| месяц        | Индекс Русипотеки (ПВ 30%, клиент с «улицы»)     |                                                  |                                                                             | 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, % |
| Декабрь 2017 | 10,19                                            | 10,10                                            | 9,96                                                                        | 9,79                                     | 9,72                                                    |
| Январь 2018  | 10,12                                            | 9,98                                             | 9,93                                                                        | 9,85                                     | 9,61                                                    |
| Февраль 2018 | 9,98                                             | 9,91                                             | 9,79                                                                        | 9,75                                     | 9,58                                                    |

| месяц       | Индекс Русипотеки (ПВ 30%, клиент с «улицы»)     |                                                  |                                                                             | 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 2018   | 9,90                                             | 9,74                                             | 9,77                                                                        | 9,64                                     | 9,54                                                    |
| Апрель 2018 | 9,86                                             | 9,73                                             | 9,69                                                                        | 9,57                                     | 9,43                                                    |
| Май 2018    | 9,79                                             | 9,69                                             | 9,65                                                                        | 9,56                                     | 9,39                                                    |
| Июнь 2018   | 9,76                                             | 9,67                                             | 9,60                                                                        | 9,48                                     | 9,26                                                    |
| Июль 2018   | 9,77                                             | 9,60                                             | 9,61                                                                        | -                                        | -                                                       |

Примечание. Средняя ставка предложения не учитывает партнерских, клиентских скидок, специальных продуктов, субсидированных совместных программ.

## 2. Ретроспективный анализ объемов кредитования по итогам июня

Июнь 2018 года по объему в 1,54 раза больше июня 2017 года и на 3,09% интенсивнее мая. Средний прирост июня к маю за семь последних лет составляет 6,7% (табл. 2).

Таблица 2. Относительное место июня и полугодия

| Год     | Объем кредитования в июне млн руб. | Доля июня к году, % | Доля июня к маю текущего года, % | Объем кредитования за шесть месяцев | Доля шести месяцев в году | Объем кредитования за год, млн руб. |
|---------|------------------------------------|---------------------|----------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| 2018    | 242 685                            | -                   | 3,09                             | 1 309 447                           | -                         | 3 170 000*                          |
| 2017    | 157 637                            | 7,80                | 9,09                             | 772 960                             | 38,23                     | 2 021 918                           |
| 2016    | 114 233                            | 7,75                | 9,91                             | 664 837                             | 45,13                     | 1 473 227                           |
| 2015    | 87 893                             | 7,66                | 19,12                            | 460 697                             | 40,15                     | 1 147 339                           |
| 2014    | 138 332                            | 7,85                | 2,45                             | 769 679                             | 43,67                     | 1 762 523                           |
| 2013    | 107 441                            | 7,94                | 14,21                            | 542 632                             | 40,08                     | 1 353 926                           |
| 2012    | 82 018                             | 7,95                | 1,22                             | 430 455                             | 41,71                     | 1 031 992                           |
| Среднее | -                                  | 7,82                | 6,70                             | -                                   | 41,49                     | -                                   |

\* прогноз Русипотеки

### 3. Результаты Высшей ипотечной лиги по итогам шести месяцев 2018 года

Высшая ипотечная лига отмечает, что конкуренция между соседями остается традиционно острой. Ежемесячно происходят небольшие движения в турнирной таблице. По итогам прошедших шести месяцев отметим только движения вверх.

- Альфа банк переместился вверх еще на три строчки и уже находится на 11-м месте.
- Газпромбанк занял третье место, принадлежавшее Россельхозбанку.
- Банк ФК Открытие переместился с 16-го на 15-е место.
- МКБ вернулся на 23-е место.

Таблица 3. Высшая ипотечная лига. Суммарный объем кредитования за шесть месяцев 2018 года

| №  | БАНК                      | Объем выданных ипотечных за шесть месяцев, млн руб. | Количество выданных ипотечных кредитов за шесть месяцев | Рыночная доля за шесть месяцев, % | Доля рефинансирования чужих клиентов в объеме выдачи, % |
|----|---------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 1  | Сбербанк                  | 700 867                                             | 380 659                                                 | 53,52                             | 5,46                                                    |
| 2  | ВТБ                       | 244 933                                             | 108 630                                                 | 18,71                             | 12,27                                                   |
| 3  | Газпромбанк               | 73 786                                              | 32 566                                                  | 5,63                              | 38,09                                                   |
| 4  | Россельхозбанк            | 72 512                                              | 40 919                                                  | 5,54                              | 18,80                                                   |
| 5  | Райффайзенбанк            | 37 525                                              | 13 868                                                  | 2,87                              | 43,88                                                   |
| 6  | Банк ДельтаКредит         | 32 695                                              | 12 882                                                  | 2,50                              | 22,44                                                   |
| 7  | Абсолют Банк              | 22 555                                              | 9 271                                                   | 1,72                              | 5,59                                                    |
| 8  | Банк Уралсиб              | 16 369                                              | 7 370                                                   | 1,25                              | 7,27                                                    |
| 9  | Совкомбанк                | 12 978                                              | 15 596                                                  | 0,99                              | -                                                       |
| 10 | Банк Санкт-Петербург      | 12 068                                              | 5 514                                                   | 0,92                              | 3,29                                                    |
| 11 | Альфа Банк                | 10 233                                              | 2 498                                                   | 0,78                              | 49,14                                                   |
| 12 | Банк Возрождение          | 9 984                                               | 3 918                                                   | 0,76                              | 4,14                                                    |
| 13 | Банк АК БАРС              | 9 939                                               | 5 685                                                   | 0,76                              | 7,43                                                    |
| 14 | ЮниКредит Банк            | 9 689                                               | 3 640                                                   | 0,74                              | 42,57                                                   |
| 15 | Банк ФК Открытие          | 8 932                                               | 3 969                                                   | 0,68                              | 20,67                                                   |
| 16 | Банк Российский капитал   | 8 377                                               | 4 337                                                   | 0,64                              | 41,96                                                   |
| 17 | Промсвязьбанк             | 8 096                                               | 3 324                                                   | 0,62                              | 7,05                                                    |
| 18 | Банк Центр-Инвест         | 7 037                                               | 4 129                                                   | 0,54                              | -                                                       |
| 19 | Транскапиталбанк          | 6 272                                               | 2 992                                                   | 0,48                              | 27,09                                                   |
| 20 | СМП банк                  | 4 588                                               | 833                                                     | 0,35                              | 4,05                                                    |
| 21 | Запсибкомбанк             | 4 536                                               | 2 293                                                   | 0,35                              | 20,86                                                   |
| 22 | Связь-Банк                | 4 054                                               | 2 002                                                   | 0,31                              | 0,39                                                    |
| 23 | Московский кредитный банк | 3 348                                               | 737                                                     | 0,26                              | -                                                       |
| 24 | Примсоцбанк               | 3 326                                               | 1 793                                                   | 0,25                              | 52,92                                                   |

| №  | БАНК                                              | Объем выданных ипотечных за шесть месяцев, млн руб. | Количество выданных ипотечных кредитов за шесть месяцев | Рыночная доля за шесть месяцев, % | Доля рефинансирования чужих клиентов в объеме выдачи, % |
|----|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 25 | Металлинвестбанк                                  | 2 805                                               | 1 146                                                   | 0,21                              | 2,42                                                    |
| 26 | Банк Левобережный                                 | 2 549                                               | 931                                                     | 0,19                              | 46,17                                                   |
| 27 | Кубань кредит                                     | 1 715                                               | 978                                                     | 0,13                              | -                                                       |
| 28 | Банк Зенит                                        | 1 608                                               | 578                                                     | 0,12                              | 7,21                                                    |
|    | Все банки (данные ЦБ РФ)                          | 1 309 447                                           | 663 357                                                 | 100                               | -                                                       |
|    | АО ДОМ.РФ                                         | 28 347                                              | 15 979                                                  | 2,16                              | 72,04                                                   |
|    | Суммарно ДОМ.РФ с учетом банка Российский капитал | 36 724                                              | 20 316                                                  | 2,80                              | 65,18                                                   |

#### 4. Результаты Высшей ипотечной лиги по итогам июня 2018 года

Традиционно выделяем лидеров внутренней интенсивности, измеренной приростом кредитования в июне относительно мая. Весь банковский рынок вырос на 3,09%. Показали особо бодрый темп в июне, ускорились быстрее рынка и показали увеличение выдач относительно мае в указанных процентах прироста:

1. Московский кредитный банк - 48,04%
2. Кубань кредит - 32,03%
3. Банк Российский капитал - 23,00%
4. Банк ФК Открытие - 17,78 %
5. Банк АК БАРС - 15,73 %
6. Банк Уралсиб - 15,17 %
7. ЮниКредит Банк - 14,45 %
8. СМП банк - 12,93 %
9. Банк ДельтаКредит - 12,09 %
10. ДОМ.РФ (суммарно с дочерним банком) - 11,04 %
11. ВТБ - 8,15 %
12. Альфа Банк - 7,94%
13. ДОМ.РФ (АИЖК) - 7,53 %
14. Запсибкомбанк - 7,47 %

Не всегда прироста хватает, чтобы сохранить место в турнирной таблице, а для доходности портфеля очень даже полезно.

Таблица 4. Высшая ипотечная лига. Объем кредитования в июне 2018 года

| №  | БАНК                                              | Объем выданных ипотечных за июнь, млн руб. | Количество выданных ипотечных кредитов за июнь | Рыночная доля в июне, % |
|----|---------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------|
| 1  | Сбербанк                                          | 124 989                                    | 67 105                                         | 51,48                   |
| 2  | ВТБ                                               | 52 996                                     | 23 184                                         | 21,83                   |
| 3  | Газпромбанк                                       | 13 324                                     | 5 692                                          | 5,49                    |
| 4  | Россельхозбанк                                    | 11 826                                     | 6 268                                          | 4,87                    |
| 5  | Райффайзенбанк                                    | 6 411                                      | 2 324                                          | 2,64                    |
| 6  | Банк ДельтаКредит                                 | 5 956                                      | 2 343                                          | 2,45                    |
| 7  | Абсолют Банк                                      | 4 209                                      | 1 740                                          | 1,73                    |
| 8  | Банк Уралсиб                                      | 3 060                                      | 1 335                                          | 1,26                    |
| 9  | Альфа Банк                                        | 2 704                                      | 727                                            | 1,11                    |
| 10 | Совкомбанк                                        | 2 408                                      | 2 616                                          | 0,99                    |
| 11 | Банк Возрождение                                  | 2 265                                      | 868                                            | 0,93                    |
| 12 | ЮниКредит Банк                                    | 2 155                                      | 763                                            | 0,89                    |
| 13 | Банк ФК Открытие                                  | 2 093                                      | 899                                            | 0,86                    |
| 14 | Банк Санкт-Петербург                              | 2 060                                      | 943                                            | 0,85                    |
| 15 | Банк АК БАРС                                      | 1 906                                      | 1 053                                          | 0,78                    |
| 16 | Промсвязьбанк                                     | 1 677                                      | 790                                            | 0,69                    |
| 17 | Банк Российский капитал                           | 1 535                                      | 792                                            | 0,63                    |
| 18 | Банк Центр-Инвест                                 | 1 250                                      | 712                                            | 0,51                    |
| 19 | Транскапиталбанк                                  | 1 038                                      | 346                                            | 0,43                    |
| 20 | Запсибкомбанк                                     | 878                                        | 437                                            | 0,36                    |
| 21 | СМП банк                                          | 821                                        | 131                                            | 0,34                    |
| 22 | Связь-Банк                                        | 740                                        | 388                                            | 0,30                    |
| 23 | Московский кредитный банк                         | 718                                        | 137                                            | 0,30                    |
| 24 | Примсоцбанк                                       | 565                                        | 321                                            | 0,23                    |
| 25 | Банк Левобережный                                 | 465                                        | 0                                              | 0,19                    |
| 26 | Металлинвестбанк                                  | 394                                        | 180                                            | 0,16                    |
| 27 | Кубань кредит                                     | 371                                        | 206                                            | 0,15                    |
| 28 | Банк Зенит                                        | 302                                        | 114                                            | 0,12                    |
|    | Все банки (данные ЦБ РФ)                          | 242 685                                    | 120 538                                        | 100                     |
|    | АО ДОМ.РФ                                         | 4 585                                      | 2 476                                          | 1,89                    |
|    | Суммарно ДОМ.РФ с учетом банка Российский капитал | 6 120                                      | 3 268                                          | 2,52                    |



## 5. Динамика рефинансирования ипотечных кредитов

За 6 месяцев доля рефинансирования в общем объеме выданных кредитов близка к 12 %. В отдельно взятом июне долю рефинансирования можно оценить в 11,5 %. До конца года доля расти не будет, а в какой-то момент пойдет на убыль.

В годовом исчислении может быть рефинансировано кредитов на сумму 350 - 400 млрд рублей. Интенсивность использования рефинансирования можно признать стабильной (табл. 5,6). В таблицах раздела банки расположены в соответствии с местами по итогам шести месяцев.

Таблица 5. Высшая ипотечная лига. Суммарный объем рефинансирования за 6 месяцев и июнь 2018 года

| №  | БАНК                      | Объем рефинансированных ипотечных кредитов за шесть месяцев, млн руб. | Количество рефинансированных кредитов за шесть месяцев | Объем рефинансированных ипотечных кредитов за июнь, млн руб. | Количество рефинансированных кредитов за июнь |
|----|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1  | Сбербанк                  | 38 273                                                                | 23 585                                                 | 5 448                                                        | 3 408                                         |
| 2  | ВТБ                       | 30 052                                                                | 15 559                                                 | 7 794                                                        | 3 958                                         |
| 3  | Газпромбанк               | 28 105                                                                | 14 883                                                 | 4 197                                                        | 2 173                                         |
| 4  | Россельхозбанк            | 13 632                                                                | 8 794                                                  | 1 611                                                        | 1 028                                         |
| 5  | Райффайзенбанк            | 16 465                                                                | 7 208                                                  | 2 644                                                        | 1 168                                         |
| 6  | Банк ДельтаКредит         | 7 337                                                                 | 3 347                                                  | 1 036                                                        | 486                                           |
| 7  | Абсолют Банк              | 1 260                                                                 | 528                                                    | 247                                                          | 104                                           |
| 8  | Банк Уралсиб              | 1 190                                                                 | 558                                                    | 224                                                          | 109                                           |
| 9  | Совкомбанк                | -                                                                     | -                                                      | 0                                                            | 0                                             |
| 10 | Банк Санкт-Петербург      | 397                                                                   | 192                                                    | 160                                                          | 75                                            |
| 11 | Альфа Банк                | 5 028                                                                 | 1 529                                                  | 1 503                                                        | 487                                           |
| 12 | Банк Возрождение          | 413                                                                   | 197                                                    | 127                                                          | 59                                            |
| 13 | Банк АК БАРС              | 738                                                                   | 349                                                    | 61                                                           | -12                                           |
| 14 | ЮниКредит Банк            | 4 125                                                                 | 1 599                                                  | 1 091                                                        | 384                                           |
| 15 | Банк ФК Открытие          | 1 846                                                                 | 943                                                    | 361                                                          | 192                                           |
| 16 | Банк Российский капитал   | 3 515                                                                 | 1 804                                                  | 887                                                          | 447                                           |
| 17 | Промсвязьбанк             | 571                                                                   | 272                                                    | 202                                                          | 104                                           |
| 18 | Банк Центр-Инвест         | 0                                                                     | 0                                                      | 0                                                            | 0                                             |
| 19 | Транскапиталбанк          | 1 699                                                                 | 881                                                    | 265                                                          | 162                                           |
| 20 | СМП банк                  | 186                                                                   | 47                                                     | 17                                                           | 2                                             |
| 21 | Запсибкомбанк             | 946                                                                   | 563                                                    | 188                                                          | 99                                            |
| 22 | Связь-Банк                | 16                                                                    | 11                                                     | 6                                                            | 4                                             |
| 23 | Московский кредитный банк |                                                                       |                                                        | 0                                                            | 0                                             |
| 24 | Примсоцбанк               | 1 760                                                                 | 875                                                    | 246                                                          | 130                                           |

| №  | БАНК                                              | Объем рефинансированных ипотечных кредитов за шесть месяцев, млн руб. | Количество рефинансированных кредитов за шесть месяцев | Объем рефинансированных ипотечных кредитов за июнь, млн руб. | Количество рефинансированных кредитов за июнь |
|----|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 25 | Металлинвестбанк                                  | 68                                                                    | 24                                                     | 10                                                           | 7                                             |
| 26 | Банк Левобережный                                 | 1 177                                                                 | 737                                                    | 143                                                          | 105                                           |
| 27 | Кубань кредит                                     | 0                                                                     | 0                                                      | 0                                                            | 0                                             |
| 28 | Банк Зенит                                        | 116                                                                   | 42                                                     | 45                                                           | 23                                            |
|    | ТОП-20                                            | 154 832                                                               | 82 275                                                 | 27 875                                                       | 14 334                                        |
|    | АО ДОМ.РФ                                         | 20 421                                                                | 11 648                                                 | 3 216                                                        | 1 740                                         |
|    | Суммарно ДОМ.РФ с учетом банка Российский капитал | 23 936                                                                | 13 452                                                 | 4 103                                                        | 2 187                                         |

Таблица 6. Изменение интенсивности использования рефинансирования

| №  | БАНК                    | Доля рефинансирования в объеме продаж в денежном выражении в июне, % | Доля рефинансирования в объеме продаж в денежном выражении в апреле, % | Доля рефинансирования в объеме продаж в денежном выражении в январе, % |
|----|-------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Сбербанк                | 4,36                                                                 | 4,87                                                                   | 8,59                                                                   |
| 2  | ВТБ                     | 14,71                                                                | 10,78                                                                  | 12,76                                                                  |
| 3  | Газпромбанк             | 31,50                                                                | 38,36                                                                  | 46,04                                                                  |
| 4  | Россельхозбанк          | 13,62                                                                | 19,19                                                                  | 20,54                                                                  |
| 5  | Райффайзенбанк          | 41,24                                                                | 42,47                                                                  | 47,06                                                                  |
| 6  | Банк ДельтаКредит       | 17,39                                                                | 22,27                                                                  | 22,34                                                                  |
| 7  | Абсолют Банк            | 5,87                                                                 | 5,88                                                                   | 4,60                                                                   |
| 8  | Банк Уралсиб            | 7,32                                                                 | 5,08                                                                   | 7,96                                                                   |
| 9  | Совкомбанк              | -                                                                    | -                                                                      | -                                                                      |
| 10 | Банк Санкт-Петербург    | 7,77                                                                 | 2,35                                                                   | 0,77                                                                   |
| 11 | Альфа Банк              | 55,58                                                                | 46,63                                                                  | 39,79                                                                  |
| 12 | Банк Возрождение        | 5,61                                                                 | 2,41                                                                   | 2,45                                                                   |
| 13 | Банк АК БАРС            | 3,20                                                                 | 8,68                                                                   | 13,25                                                                  |
| 14 | ЮниКредит Банк          | 50,63                                                                | 39,96                                                                  | 37,01                                                                  |
| 15 | Банк ФК Открытие        | 17,25                                                                | 14,10                                                                  | 25,18                                                                  |
| 16 | Банк Российский капитал | 57,79                                                                | 39,76                                                                  | 36,46                                                                  |
| 17 | Промсвязьбанк           | 12,05                                                                | 7,56                                                                   | 3,86                                                                   |
| 18 | Банк Центр-Инвест       | -                                                                    | -                                                                      | -                                                                      |

| №  | БАНК                                               | Доля рефинансирования в объеме продаж в денежном выражении в июне, % | Доля рефинансирования в объеме продаж в денежном выражении в апреле, % | Доля рефинансирования в объеме продаж в денежном выражении в январе, % |
|----|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 19 | Транскапиталбанк                                   | 25,53                                                                | 19,35                                                                  | 34,98                                                                  |
| 20 | СМП банк                                           | 2,07                                                                 | 2,16                                                                   | 10,92                                                                  |
| 21 | Запсибкомбанк                                      | 21,41                                                                | 17,96                                                                  | 28,35                                                                  |
| 22 | Связь-Банк                                         | 0,81                                                                 | 0,28                                                                   | 0,00                                                                   |
| 23 | Московский кредитный банк                          | -                                                                    | -                                                                      | -                                                                      |
| 24 | Примсоцбанк                                        | 43,54                                                                | 53,67                                                                  | 64,84                                                                  |
| 25 | Металлинвестбанк                                   | 2,54                                                                 | 8,80                                                                   | 0,00                                                                   |
| 26 | Банк Левобережный                                  | 30,75                                                                | 45,69                                                                  | 38,97                                                                  |
| 27 | Кубань кредит                                      | 4,36                                                                 | -                                                                      | -                                                                      |
| 28 | Банк Зенит                                         | 14,71                                                                | 11,37                                                                  | -                                                                      |
|    | ТОП-20                                             | 11,39                                                                | 11,19                                                                  | 13,95                                                                  |
|    | АО ДОМ.РФ                                          | 70,14                                                                | 70,59                                                                  | 74,64                                                                  |
|    | Суммарно ДОМ. РФ с учетом банка Российский капитал | 67,04                                                                | 63,20                                                                  | 66,17                                                                  |

Примечание. ТОП-20 подсчитаны в соответствии с нынешним составом этой группы банков.

Расчёты учитывают изменения, получаемые от банков, и могут отличаться от предыдущих публикаций. Особо благодарим сотрудников банков и ДОМ.РФ, которые предоставляют свои данные и правки, что делает Высшую ипотечную лигу точнее.

Доля рефинансирования в продажах у ТОП-20 за период январь – июнь составила 11,82%.

## 6. Результаты детской ипотеки

В программе детской ипотеки формально участвуют 46 банков и ДОМ.РФ (всего 47). Кредиты выдавали за январь-июнь 18 банков и ДОМ.РФ. или 40 % участников. Общее количество кредитов составило 569, из которых 55 % по продукту рефинансирование.

447 полученных кредитов связано с рождением второго ребенка, а 124 с рождением третьего. Кто просил большой лимит и использует его пассивно хорошо видно из таблицы 7.

Допустим, что процент выборки лимита показывает отношение к программе. Небольшие проценты не должны смущать, т.к. программа рассчитана на 5 лет. По всем участникам процент выборки лимитов равен 0,22%.

Друзьями программы можно считать шесть участников с указанными процентами выборки лимитов.

1 место занимает ДОМ.РФ с 52,88%.

2 место занимает АО «КБ ДельтаКредит с 0,72%.

3 место занимает АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО) с 0,51%.

4 место занимает АО «Россельхозбанк» с 0,50%.  
 5 место занимает ТКБ БАНК ПАО с 0,33%.  
 6 место занимает ПАО Сбербанк с 0,21%.

Таблица 7. Результаты детской ипотеки

| № п/п | Организация                     | Размер лимита (млн. рублей) | Выдано от лимита | Количество выданных кредитов (шт.) |                        | Сумма выданных кредитов (млн. рублей) |                        |
|-------|---------------------------------|-----------------------------|------------------|------------------------------------|------------------------|---------------------------------------|------------------------|
|       |                                 |                             | %                | Общее                              | Без рефинанс. кредитов | Общая                                 | Без рефинанс. кредитов |
| 1     | ПАО Сбербанк                    | 171 205                     | <b>0,21</b>      | 160                                | 160                    | 359                                   | 359                    |
| 2     | ВТБ (ПАО)                       | 106 726                     | 0,06             | 27                                 | 27                     | 60                                    | 60                     |
| 3     | АКБ «Абсолют Банк»              | 46 586                      | 0,10             | 17                                 | 17                     | 44                                    | 44                     |
| 4     | АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО)  | 22 240                      | <b>0,51</b>      | 39                                 | 8                      | 113                                   | 15                     |
| 5     | Банк ГПБ (АО)                   | 22 006                      | 0,08             | 5                                  | 4                      | 17                                    | 10                     |
| 6     | АО «Россельхозбанк»             | 20 145                      | <b>0,50</b>      | 56                                 | 10                     | 101                                   | 23                     |
| 7     | ПАО «Промсвязьбанк»             | 14 835                      | 0,00             | -                                  | -                      | -                                     | -                      |
| 8     | ПАО Банк «ФК Открытие»          | 14 578                      | 0,00             | -                                  | -                      | -                                     | -                      |
| 9     | ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» | 13 261                      | 0,08             | 4                                  | 0                      | 11                                    | 0                      |
| 10    | АО «Райффайзенбанк»             | 12 807                      | 0,00             | -                                  | -                      | -                                     | -                      |
| 11    | Банк «Возрождение» (ПАО)        | 12 135                      | 0,00             | -                                  | -                      | -                                     | -                      |
| 12    | АО «АБ «РОССИЯ»                 | 9 285                       | 0,00             | -                                  | -                      | -                                     | -                      |
| 13    | ПАО «Совкомбанк»                | 8 538                       | 0,00             | -                                  | -                      | -                                     | -                      |
| 14    | АО «КБ ДельтаКредит»            | 8 062                       | <b>0,72</b>      | 23                                 | 4                      | 58                                    | 11                     |
| 15    | ТКБ БАНК ПАО                    | 7 628                       | <b>0,33</b>      | 9                                  | 1                      | 25                                    | 5                      |
| 16    | ПАО «АК БАРС» БАНК              | 6 980                       | 0,03             | 1                                  | 1                      | 2                                     | 2                      |
| 17    | АКБ «Инвестторгбанк» (ПАО)      | 5 136                       | 0,03             | 1                                  | 1                      | 2                                     | 2                      |
| 18    | ПАО «Запсибкомбанк»             | 4 937                       | 0,04             | 1                                  | 1                      | 2                                     | 2                      |
| 19    | ПАО «БАНК УРАЛСИБ»              | 4 717                       | 0,00             | -                                  | -                      | -                                     | -                      |
| 20    | ПАО «Центр-инвест»              | 4 669                       | 0,12             | 3                                  | 1                      | 6                                     | 3                      |
| 21    | АО ЮниКредит Банк               | 4 269                       | 0,00             | -                                  | -                      | -                                     | -                      |
| 22    | АО «КОШЕЛЕВ-БАНК»               | 3 202                       | 0,00             | -                                  | -                      | -                                     | -                      |
| 23    | ПАО АКБ «Металлинвестбанк»      | 3 202                       | 0,00             | -                                  | -                      | -                                     | -                      |
| 24    | Банк «Снежинский» АО            | 3 202                       | 0,05             | 1                                  | 0                      | 2                                     | 0                      |
| 25    | КБ «Кубань Кредит» ООО          | 3 202                       | 0,00             | -                                  | -                      | -                                     | -                      |

| № п/п | Организация                 | Размер лимита (млн. рублей) | Выдано от лимита | Количество выданных кредитов (шт.) |                        | Сумма выданных кредитов (млн. рублей) |                        |
|-------|-----------------------------|-----------------------------|------------------|------------------------------------|------------------------|---------------------------------------|------------------------|
|       |                             |                             | %                | Общее                              | Без рефинанс. кредитов | Общая                                 | Без рефинанс. кредитов |
| 26    | Прио-Внешторгбанк (ПАО)     | 3 202                       | 0,00             | -                                  | -                      | -                                     | -                      |
| 27    | РНКБ Банк (ПАО)             | 3 202                       | 0,03             | 1                                  | 1                      | 1                                     | 1                      |
| 28    | АО «СМП Банк»               | 3 202                       | 0,00             | -                                  | -                      | -                                     | -                      |
| 29    | АКБ «Актив Банк» (ПАО)      | 3 202                       | 0,00             | -                                  | -                      | -                                     | -                      |
| 30    | АО «ТАТСОЦБАНК»             | 3 202                       | 0,00             | -                                  | -                      | -                                     | -                      |
| 31    | АКБ «РосЕвроБанк» (АО)      | 3 148                       | 0,00             | -                                  | -                      | -                                     | -                      |
| 32    | ОИКБ «Русь» (ООО)           | 3 148                       | 0,00             | -                                  | -                      | -                                     | -                      |
| 33    | ПАО Банк ЗЕНИТ              | 3 148                       | 0,00             | -                                  | -                      | -                                     | -                      |
| 34    | ООО Банк «Аверс»            | 3 148                       | 0,14             | 2                                  | 0                      | 4                                     | 0                      |
| 35    | ПАО «Курскпромбанк»         | 3 148                       | 0,03             | 1                                  | 1                      | 1                                     | 1                      |
| 36    | ПАО «Банк «Санкт-Петербург» | 3 148                       | 0,00             | -                                  | -                      | -                                     | -                      |
| 37    | ПАО «НИКО-БАНК»             | 3 095                       | 0,00             | -                                  | -                      | -                                     | -                      |
| 38    | ПАО «Дальневосточный банк»  | 3 095                       | 0,00             | -                                  | -                      | -                                     | -                      |
| 39    | АО «СНГБ»                   | 3 095                       | 0,00             | -                                  | -                      | -                                     | -                      |
| 40    | ПАО АКБ «Урал ФД»           | 3 095                       | 0,00             | -                                  | -                      | -                                     | -                      |
| 41    | ПАО «БАНК СГБ»              | 3 095                       | 0,00             | -                                  | -                      | -                                     | -                      |
| 42    | ПАО «БИНБАНК»               | 3 095                       | 0,00             | -                                  | -                      | -                                     | -                      |
| 43    | ПАО «МИНБанк»               | 3 095                       | 0,00             | -                                  | -                      | -                                     | -                      |
| 44    | АКБ «Энергобанк» (ПАО)      | 2 988                       | 0,00             | -                                  | -                      | -                                     | -                      |
| 45    | Банк Кузнецкий              | 2 988                       | 0,00             | -                                  | -                      | -                                     | -                      |
| 46    | АО «ВБРР»                   | 2 988                       | 0,00             | -                                  | -                      | -                                     | -                      |
| 47    | АО «ДОМ.РФ»                 | 920                         | <b>52,88</b>     | 218                                | 17                     | 487                                   | 48                     |
|       | <b>Итого</b>                | <b>600 000</b>              | <b>0,22</b>      | <b>569</b>                         | <b>254</b>             | <b>1 294</b>                          | <b>586</b>             |

Примечание. Названия участников и результаты приведены в соответствии с отчетом министерства финансов.

Правила программы до сих пор не изменились. После проведения прямой линии президента Путина В.В. выдано распоряжение Правительству РФ:

*«обеспечить внесение в законодательство РФ изменений, предусматривающих субсидирование до уровня 6 процентов годовых процентной ставки по ипотечным (жилищным) кредитам (займам), выданным российскими кредитными организациями и акционерным обществом «ДОМ.РФ» на приобретение (строительство) жилых помещений семьям, в которых родился четвертый или последующий ребенок, либо на рефинансирование ранее выданных таких кредитов (займов)»*

Срок был определен – 15 июля. По состоянию на 30 июля информацию об утверждении постановления найти не удалось.

Можно зафиксировать, что улучшение правил до сих пор не произошло, а развитие программы будет идти так же неторопливо. Указанное поручение затрагивает только меньшую часть необходимых правок.

Постановлен абсолютный рекорд. Прошло почти 7 месяцев с момента утверждения Правил детской ипотеки с очевидными погрешностями текста, а новой редакции правил все нет. Косметические изменения надо было делать 25 января, чтобы к июню выйти на нормально работающий текст.

На фоне вялой работы по федеральной программе детской ипотеки как горячие пирожки выпекаются региональные молодежные, профессиональные, семейные программы. Можно услышать и про 0 % и про 5,5 % и т.д. Категории, упоминаемые в сообщениях, абсолютно правильно определены как нуждающиеся в помощи. Вопрос в форме помощи. Пока налицо чрезмерное навязывание ипотечного инструмента. При любой ставке кредитования человек должен иметь первоначальный взнос. Оформляя жилье в собственность, он теряет мобильность, а если используется материнский капитал, то любые сделки с недвижимостью требуют хлопот.

Налоги на недвижимость снижаться не будут.

Первая причина такого перекоса очевидна. Технологии ипотечного кредитования отлажены и звучат красиво, когда предлагается нерыночная ставка.

Вторая причина не озвучивается никогда. Может быть, ее и не существует. При приобретении жилья в собственность заемщик участвует в софинансировании решения своей жилищной проблемы. В подавляющем большинстве случаев размер его участия несоизмеримо больше помощи властей. К тому же осуществляется продажа квартиры и пополнение базы налога на имущество.

Третья причина также имеет дискуссионный характер. Это привязка человека к региону. Уехал бы в другое место, а квартиру продать не получается. Получается отличная отсылка к вопросу о декларируемой мобильности рабочей силы.

Четвертая причина. Ипотечное кредитование населения проще и выгоднее программ арендного жилья.

На фоне бурной региональной активности и общего снижения ставок пройдет не так уж много времени, и льгота детской ипотеки уже не будет выглядеть как весомый вклад в демографию. Кроме тяжелых правил программы выяснились неудобства использования материнского капитала для двух сделок при рефинансировании.

В июне по программе детской ипотеки выдано 272 кредита, что составляет 0,22 % от общего объема кредитования. Если подсчитать процент ежемесячного прироста, то программа развивается стремительно.

В штуках ряд выглядит так:

Февраль – 7  
Март – 32,  
Апрель – 99  
Май – 160  
Июнь – 272

Выводы. Программа детской ипотеки не влияет на ипотечный рынок и несущественно влияет на задачи демографии. Использование ипотечного кредитования в жилищной и социальной политике становится похоже на эпидемию. Впору задуматься об эффективности социальной ипотеки.

## 8. Заключение

Ипотечное кредитование в течение 2018 года развивается настолько динамично, что можно подтвердить следующие оптимистические прогнозы:

- к концу года средняя ставка по выданным за месяц кредитам уменьшится до 9%;
- значение ставки предложения ниже 9 % в рамках акций и для определенных сегментов клиентов и партнеров уже стало обычной практикой;
- объем выданных ипотечных кредитов за 2018 год превысит три триллиона рублей и будет стремиться к 3,2 триллионам рублей;
- доля новостроек расти не будет;
- рефинансирование чужих заемщиков достигло своей предельной доли в продажах на уровне 12%, и будет только уменьшаться в относительном выражении;
- тенденция рефинансирования своих заемщиков будет медленно, но неуклонно внедряться в практику взаимодействия банков с заемщиками.

Детская ипотека будет развиваться тем быстрее, чем изменятся правила программы. Отсутствие за семь месяцев необходимых правок удивляет, а поручение Президента внести локальные корректировки ситуацию не исправит. Региональная социальная ипотека развивается очень интенсивно. Объемы дает небольшие, но звучит на словах красиво.



## 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](mailto: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](http://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.