

# РУСИПОТЕКА

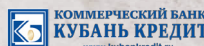
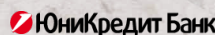
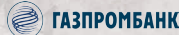
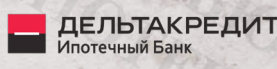
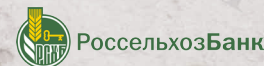
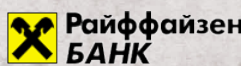
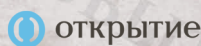
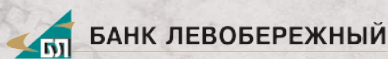
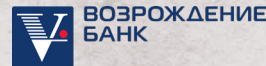
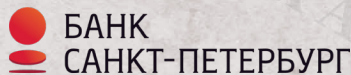
кредитование и секьюритизация

## Аналитический Центр

ООО «РУСИПОТЕКА»

### ВЫСШАЯ ИПОТЕЧНАЯ ЛИГА

### Обзор конкурентной среды по итогам октября 2018 года



4 декабря 2018

# Обзор конкурентной среды по итогам октября 2018 года

## СОДЕРЖАНИЕ

---

1. Общие итоги ипотечного жилищного кредитования.

Таблица 1. Динамика ставок кредитования в 2018 году.

2. Комментарии экспертов ипотечного рынка.

- Любименко Иван, - управляющий директор, Абсолют Банк
- Синельникова Екатерина, - руководитель бизнеса ипотечное кредитование и расчетов по сделкам с недвижимостью, Банк Санкт-Петербург
- Тарнопольский Аркадий, - руководитель дирекции ипотечного кредитования, РНКБ Банк
- Гречихина Евгения, - заместитель начальника управления ипотечного кредитования, Банк Левобережный
- Красильников Антон, - руководитель Центра ипотечного кредитования, Банк Зенит
- Заботина Марина, - руководитель центра разработки ипотечных продуктов, Промсвязьбанк

3. Ретроспективный анализ объемов кредитования по итогам октября.

Таблица 2. Относительное место октября.

4. Результаты Высшей ипотечной лиги по итогам десяти месяцев 2018 года.

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

5. Результаты Высшей ипотечной лиги по итогам октября 2018 года.

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

6. Динамика рефинансирования ипотечных кредитов.

Таблица 5. Высшая ипотечная лига. Суммарный объем рефинансирования за десять месяцев 2018 года.

Таблица 6. Изменение интенсивности использования рефинансирования.



# V РОССИЙСКИЙ ИПОТЕЧНЫЙ КОНГРЕСС

БУДУЩЕЕ ИПОТЕЧНОЙ ОТРАСЛИ. ПЕРСПЕКТИВЫ ЛИДЕРСТВА

6 февраля 2019 года, Москва



Компании РУСИПОТЕКА и Cbonds-Congress приглашают посетить  
Пятый Российский ипотечный конгресс –  
главное тематическое мероприятие года с тремя секциями.

**Секция 1.** Ипотечное кредитование как обязательный инструмент жилищной политики, банковского бизнеса, строительной отрасли.

**Секция 2.** Может ли секьюритизация обеспечить конкуренцию и необходимое фондирование?

**Секция 3.** Как внедрить цифру и не потерять личный контакт?

## В ПОИСКАХ БАЛАНСА МЕЖДУ БИЗНЕСОМ, ПОЛИТИКОЙ, ТЕХНОЛОГИЯМИ И КЛИЕНТОМ

Индивидуальный формат каждой секции

Обсуждение острых вопросов ипотечного бизнеса

Акцент на дискуссионную часть

Награждение участников Высшей ипотечной лиги и их партнеров

Яркие, харизматичные, профессиональные спикеры

Дистанционный доступ к мероприятию в онлайн и офлайн форматах

Участие в V Российском ипотечном конгрессе –  
это уникальный шанс получить информацию  
о текущих трендах ипотечного рынка

**ПРИ РЕГИСТРАЦИИ ДО 31 ДЕКАБРЯ ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ СКИДКА**



### КОНТАКТЫ ПО ВОПРОСАМ УЧАСТИЯ И ПОЗИЦИОНИРОВАНИЯ

Альберт Ипполитов,  
«РУСИПОТЕКА»  
+7 916 113-80-01  
office@rusipoteka.ru

Екатерина Гриценко,  
«Сбондс-Конгресс»  
+7 812 336-97-21 добавочный 223  
kate@cbonds.info

[Сайт конгресса: www.cbonds-congress.com/events/441/](http://www.cbonds-congress.com/events/441/)

Месяц не прошел даром, а небольшая ажиотажная суэта пошла только на пользу уверенным в себе кредиторам. Объем кредитования в октябре достиг 300 млрд рублей, что делает прошедший месяц наиболее успешным по сравнению с предыдущими.

Главный лозунг октября можно сформулировать так: «Кому тренд повышения ставок - печаль, а кому - возможность». Достаточно посмотреть на динамику выдач кредитов в октябре по сравнению с сентябрем.

По результатам месяца 38 % банков опередили среднерыночный прирост (17,37 %), а 56,7 % банков улучшили результаты сентября.

Казалось бы, на объеме продаж уже должно сказаться повышение ставок, произведённое ранее и продолжающееся мелкими неровными шажками. Фактическая динамика существенно различается от банка к банку. Из периода единообразного снижения ставок и одновременного тотального роста объемов продаж ипотечный рынок перешел в период лавирования между объемом, доходов и рисками. Эффект проявится в снижении темпов роста кредитования в 2019 году по сравнению с 2018 годом. Разнонаправленное лавирование объясняет прогноз, что в следующем году не будет общерыночного снижения объемов кредитования, а замедление роста. Текущий год может дать прирост 57 %, а следующий год только 15 %. Это – предварительная оценка. Более точный прогноз, как правило, можно сделать в мае, когда количественной и качественной информации уже достаточно.

## **1. Общие итоги ипотечного жилищного кредитования**

### **Объем кредитования**

По данным Банка России коммерческими банками за десять месяцев 2018 года выдано 1 174 616 кредитов на общую сумму 2 370 623 млн руб.

Ипотечный кредитный портфель увеличился на 83 047 млн руб. и достиг 6 203 452 млн руб.

Прирост меньше сентябрьского на 44 млрд рублей.

За октябрь выдан 141 251 кредит на сумму 299 753 млн рублей.

В текущем году октябрь стал первым по интенсивности месяцем года из десяти прошедших.

### **Долевое строительство**

За десять месяцев выдано 298 128 кредитов на сумму 698 825 млн руб. для приобретения квартир по договорам участия в долевом строительстве. Доля указанного кредитования за период с января по октябрь равна 29,5.

Кредитование долевого участия в октябре дало 28,6 % от всех выдач в денежном выражении и уменьшилось на 2 пп.

За октябрь выдано 34 894 таких кредитов на сумму 85 710 млн руб.

### **Просрочка**

Просрочка кредитов 90 + составила 1,85 %. В январе было 2,19 %.

### **Прогноз Русипотеки**

Наш давнишний прогноз годовой выдачи в 3,2 трлн рублей, сделанный еще весной, оставляем неизменным. В таблицах пишем более точно 3,17 трлн руб.

### **Рефинансирование**

Доля рефинансирования в общем объёме выданных банками кредитов за 10 месяцев не превышает 10,69 %. В отдельно взятом октябре долю рефинансирования можно оценить в 8,84 %. До конца года доля будет постоянно снижаться.

### **Ставки**

Средняя ставка по всем выданным кредитам сохранилась на уровне 9,41 %. Средняя ставка по кредитам под залог прав требований увеличилась на 0,05 пп и составила в октябре 9,16 %.

В октябре, ставки предложения по всем продуктам показали увеличение (табл. 1). Ставки по выдаче, измеряемые ЦБ, отстают по динамике от ставки предложения и догоняют их не полностью. Индекс не учитывает партнерские программы и скидки.

Данные за ноябрь подтверждают тренд на увеличение ставки предложения.

По итогам 2018 средняя ставка по всем выданным кредитам, скорее всего, не преодолет границу 10 % годовых.

Несмотря на регулярные объявления о повышении ставок ипотечными кредиторами наиболее полно это скажется на средней ставке по выдаче первого квартала 2019 года. С позиции сегодняшнего дня следующий год видится так: средняя ставка по выдаче в первом квартале составит 10 %, и она же получится по итогам года, а внутри года – качели.

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
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	9,57	9,09
Август 2018	9,72	9,54	9,58	9,42	9,05
Октябрь 2018	9,92	9,71	9,74	9,41	9,11
Октябрь 2018	10,05	9,82	9,89	9,41	9,16
Ноябрь 2018	10,21	10,02	10,06	-	-

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

## 2. Комментарии экспертов ипотечного рынка

Эксперты делятся с Аналитическим центром компании ООО «РУСИПОТЕКА» мнением о развитии ипотечного рынка.



**Иван Любименко**

**Управляющий директор  
Абсолют Банк**

*«В будущем году увеличится объем кредитования по госпрограмме  
Детская ипотека»*

*Русипотека: Планируете ли вы предновогодние акции для повышения продаж - снижение ставок по отдельным продуктам, совместные акции с застройщиками и пр.?*

Уже стартовали первые предложения строительных компаний, в которых наш банк участвует в качестве партнера. Но это единичные акции. Последние год-два количество спецпредложений от застройщиков, в том числе программ с субсидированием процентной ставки, существенно сократилось. Точнее, сейчас их практически нет на рынке. Причина тому очевидна - повышение доступности ипотечных кредитов в результате снижения ставок и рекордный рост сделок на рынке недвижимости. Поэтому в настоящее время нет острой потребности дополнительно стимулировать спрос.

В 2015 году, когда на фоне роста процентных ставок существенно сократились продажи недвижимости и объемы ипотечного кредитования, спецпредложения оказали существенную поддержку рынку. Только в нашем банке действовало около 200 подобных программ с застройщиками, в том числе с субсидированием процентной ставки.

*Русипотека: Предусматривает ли банк при планировании следующего 2019 года увеличение объемов кредитования по сравнению с 2018 годом или наоборот планирует уменьшение?*

Мы считаем, что в 2019 г объемы ипотечного кредитования будут находиться примерно на уровне 2018 года, то есть под залог недвижимости будет предоставлено кредитов на сумму около 2,9-3,1 трлн рублей. При этом, учитывая высокий уровень конкуренции, доли участников будут меняться - кто-то увеличит, а кто-то сократит объемы кредитования. Абсолют Банк в этом году продемонстрировал рекордные темпы роста - объем кредитования по сравнению с результатом прошлого года увеличился в 2,2 раза, что выше среднерыночного значения. В следующем году мы также ожидаем роста выдач ипотечных кредитов по сравнению с результатом текущего года.

*Русипотека: Какой кредитный продукт потеряет спрос в следующем году, а какой может получить дополнительное развитие?*

Едва ли стоит говорить о существенных изменениях в структуре выдач ипотечных кредитов вторичного и первичного рынков недвижимости, но есть несколько факторов, указывающих на более динамичный рост выдач в сегменте вторичного жилья. Во-первых, за последние годы цены на недвижимость снизились на 20-30%. Особенно существенно сокращение стоимости квадратного метра произошло на вторичном рынке недвижимости, поэтому этот сегмент выглядит сейчас достаточно привлекательно.

Во-вторых, изменения в законе о долевом строительстве постепенно начнут сказываться на стоимости первичного жилья уже к концу 2019 года. Наконец, вторичное жилье традиционно пользуется более высокой популярностью, так как это готовое жилье, в которое можно заехать сразу после покупки.

Также логично предположить, что в будущем году увеличится объем кредитования по госпрограмме “Детская ипотека”. Это произойдет благодаря тому, что недавно были улучшены условия кредитования: теперь программой можно воспользоваться не только для покупки жилья в новостройках, но и для рефинансирования, увеличена сумма кредитования, предоставлена возможность привлекать созаемщиков. Кроме того, число семей, соответствующих условиям программы, расширяется и количество обращений в банк растет.

В то же время доля ипотеки по программе рефинансирования будет снижаться. Эта тенденция объясняется тем, что большинство заемщиков, желавшие улучшить свои жилищные условия, уже воспользовались возможностью. Также на популярность данного продукта окажет влияние произошедший рост ставок - по мере увеличения процентов по кредиту, экономия от перекредитования уменьшается. Востребованность этого продукта может снова вырасти, когда Центробанк вернется к курсу на смягчение денежно-кредитной политики.



**Екатерина Синельникова**

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

*«Из-за ужесточения регулирования ЦБ, на первый план могут выйти продуктовые решения в связке с эскроу-счетами»*

*Русипотека: Планируете ли вы предновогодние акции для повышения продаж - снижение ставок по отдельным продуктам, совместные акции с застройщиками и пр.?*

Рассматриваем возможность запуска какого либо рода активности, пока окончательное решение не принято.

*Русипотека: Русипотека: Предусматривает ли банк при планировании следующего 2019 года увеличение объемов кредитования по сравнению с 2018 годом или наоборот планирует уменьшение?*

Безусловно, гармоничный рост и развитие бизнес-направлений — один из важнейших показателей работы команды и Банка в целом.

*Русипотека: Какой кредитный продукт потеряет спрос в следующем году, а какой может получить дополнительное развитие?*

С большой долей вероятности нивелируется доля программы по паспорту из-за ужесточения регулирования ЦБ, на первый план могут выйти продуктовые решения в связке с эскроу-счетами.

**Аркадий Тарнопольский**

Руководитель дирекции ипотечного кредитования  
РНКБ Банк

*«Мы оптимистично смотрим на рынок основного региона»*

*Русипотека: Планируете ли вы предновогодние акции для повышения продаж - снижение ставок по отдельным продуктам, совместные акции с застройщиками и пр.?*

Проводили распродажу квартир в рамках черной пятницы новостроек. Получили хороший отклик, планируем так же проводить дальше.

*Русипотека: Предусматривает ли банк при планировании следующего 2019 года увеличение объемов кредитования по сравнению с 2018 годом или наоборот планирует уменьшение?*

Мы оптимистично смотрим на рынок основного региона и планируем умеренный рост. При этом, понимая сложности перехода на новый формат финансирования строительства, рост заложен не 3-х кратный.

*Русипотека: Какой кредитный продукт потеряет спрос в следующем году, а какой может получить дополнительное развитие?*

Если средняя ставка поднимется выше 11%, то Рефинансирование будет неактуальным продуктом. Возможно оно приобретет более стандартную для западного рынка модель, с переводом всех обязательств в одно – ипотечное и крупные потреб кредиты, а так же большие лимиты выборки кредитных карт будут переведены в один длинный ипотечный кредит. Это обусловлено, во-первых: ростом цен на все, включая недвижимость (НДС, переход на проектное финансирование), а во-вторых: продолжающимся снижением реальных доходов населения.

**Евгения Гречихина**

Заместитель начальника управления ипотечного кредитования  
Банк Левобережный

*«Акции, направленных на снижение процентных ставок мы не планируем»*

*Русипотека: Планируете ли вы предновогодние акции для повышения продаж - снижение ставок по отдельным продуктам, совместные акции с застройщиками и пр.?*

В Банке «Левобережный» (ПАО) акций, направленных на снижение процентных ставок – не планируется. До Нового года есть действующая акция по отмене оплаты аккредитивного счета по



отдельным продуктам, при условии выхода на сделку в течение 30 дней с даты получения положительного решения.

*Русипотека: Предусматривает ли банк при планировании следующего 2019 года увеличение объемов кредитования по сравнению с 2018 годом или наоборот планирует уменьшение?*

На 2019 год увеличение объемов выданных ипотечных кредитов — не планируется.

*Русипотека: Какой кредитный продукт потеряет спрос в следующем году, а какой может получить дополнительное развитие?*

В следующем году население потеряет интерес к такому продукту, как «Рефинансирование», поскольку все, у кого была потребность в перекредитовании, успели получить новый кредит на более выгодных условиях в 2018 году.



**Антон Красильников**

**Руководитель Центра ипотечного кредитования  
Банк Зенит**

*«Продукты рефинансирования теряют перспективу»*

*Русипотека: Планируете ли вы предновогодние акции для повышения продаж - снижение ставок по отдельным продуктам, совместные акции с застройщиками и пр.?*

Банк ЗЕНИТ не планирует специальных предновогодних акций по кредитным и ипотечным продуктам. Актуальные предложения Банка, в частности специальный вклад «Восторг», — одни из лучших на финансовом рынке.

*Русипотека: Предусматривает ли банк при планировании следующего 2019 года увеличение объемов кредитования по сравнению с 2018 годом или наоборот планирует уменьшение?*

Естественно, Банк ЗЕНИТ планирует рост общего объема выдач кредитных продуктов. Но конкретно говорить об этом можно будет только после первой квартальной отчетности 2019 г.

*Русипотека: Какой кредитный продукт потеряет спрос в следующем году, а какой может получить дополнительное развитие?*

По прогнозам Банка ЗЕНИТ, в условиях роста ставок, в первую очередь, теряют перспективу продукты рефинансирования. Этот тренд будет наблюдаться в течение всего 2019 года.

Мы считаем, что спрос будет концентрироваться в первую очередь на ипотеке, и самая высокая активность будет наблюдаться на первичном рынке. Во многом это связано с наличием субсидированных процентных ставок и большим количеством выставляемых на продажу новостроек.

**Марина Заботина****Руководитель центра разработки ипотечных продуктов  
Промсвязьбанк***«Мы наблюдаем низкий рейтинг у программ на покупку загородной недвижимости»*

*Русипотека: Планируете ли вы предновогодние акции для повышения продаж - снижение ставок по отдельным продуктам, совместные акции с застройщиками и пр.?*

Все будет зависеть от спроса клиентов. На данный момент ставки Промсвязьбанка конкурентоспособны и интересны клиентам, снижения спроса нет.

*Русипотека: Предусматривает ли банк при планировании следующего 2019 года увеличение объемов кредитования по сравнению с 2018 годом или наоборот планирует уменьшение?*

Да, мы предполагаем, что объемы кредитования вырастут. С августа текущего года ипотека в Промсвязьбанке стала доступна в 55 регионах присутствия. Кроме того, растут объемы кредитования по военной ипотеке. Продажи ипотеки ПСБ в октябре 2018 составили примерно 3,4 млрд рублей, что почти в 3,5 раза превышает выдачи за октябрь 2017 года. Более 2 млрд выдано приходится на рефинансирование военной ипотеки.

*Русипотека: Какой кредитный продукт потеряет спрос в следующем году, а какой может получить дополнительное развитие?*

На данный момент низкий рейтинг у программ на покупку загородной недвижимости. Предполагаю, что в 2019 году эта тенденция сохранится. При этом растет спрос клиентов на вторичное жилье. В связи с этим мы предполагаем, что выдачи кредитов на покупку квартир на вторичном рынке также вырастут.



## ВАШ НАДЕЖНЫЙ ПРОВОДНИК В ИПОТЕЧНОМ МИРЕ

### ИПОТЕЧНАЯ ИНФОРМАЦИОННАЯ СРЕДА

- Ежедневная сводка отечественных и международных новостей
- Мнения экспертов в личных блогах
- Дискуссии на актуальные темы
- Экспертные консультации
- Регулярные исследования и обзоры рынка кредитования и недвижимости
- Статистическая информация по ипотечному рынку

### ОНЛАЙН-СЕРВИСЫ ДЛЯ ВСЕХ

- Тематическая новостная лента
- Создание личных и корпоративных блогов
- Регулярные исследования рынка

### Почему вам необходимо обратиться к ООО «РУСИПОТЕКА»

- ✓ Учитываем стратегические интересы собственников
- ✓ Используем лучшие практики и экспертов
- ✓ Индивидуально подходим к каждому Заказчику
- ✓ Не зависим от каких-либо бизнес-структур
- ✓ Имеем возможность смотреть на проект шире, чем сотрудник с четким функционалом и планом

### ПОДДЕРЖКА ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОРОВ

- Разработка стратегии развития ипотечного бизнеса
- Проведение обучающих семинаров для линейных сотрудников и стратегических сессий для топ-менеджеров
- Независимая экспертиза ипотечного бизнеса и рекомендации по повышению эффективности
- Экспертиза и поддержка отдельных частей ипотечного проекта и активностей

### ПЕРСОНАЛЬНЫЕ СЕРВИСЫ

- Исследования ипотечного рынка любой сложности
- Мониторинг ипотечных ставок и анализ условий кредитования участников рынка
- Постоянное информационно-аналитическое сопровождение

### Компетенции команды ООО «РУСИПОТЕКА»

- ✓ 15 лет на рынке информационных и консалтинговых услуг
- ✓ 15-летний разнообразный опыт работы в ипотечном кредитовании, в том числе запуск с нуля коммерческих ипотечных проектов, региональных и корпоративных социальных ипотечных программ
- ✓ Постоянное нахождение в центре информационного ипотечного поля и участие в его формировании

### Проекты ООО «РУСИПОТЕКА»

- ➔ Авторский проект «Информационно-аналитический портал РУСИПОТЕКА.РФ»
- ➔ Авторский проект «Сообщество участников ипотечного рынка ЛюдиИпотеки.рф»
- ➔ Авторский проект «Рейтинг ипотечных банков»
- ➔ Авторский проект «Высшая ипотечная лига»
- ➔ Со-организатор проекта «Энциклопедия российской секьюритизации»
- ➔ Со-организатор проекта «Российский ипотечный конгресс»

## АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ООО «РУСИПОТЕКА»

www.rusipoteka.ru  
research@rusipoteka.ru

+7 (916) 113-80-01  
+7 (916) 632-91-83

### 3. Ретроспективный анализ объемов кредитования по итогам октября

Октябрь 2018 года по объему выдачи кредитов получился в 1,4 раза больше октября 2017 года и на 17,62 % больше сентября текущего года. Средний прирост октября к сентябрю за семь последних лет составляет 10,76 % (табл. 2).

Таблица 2. Относительное место октября и 10 месяцев

Год	Объем кредитования в октябре млн руб.	Доля октября к году, %	Доля октября к сентябрю текущего года, %	Объем кредитования за десять месяцев	Доля десяти месяцев в году	Объем кредитования за год, млн руб.
2018	299 753	-	17,62	2 370 623	-	3 170 000*
2017	213 076	10,54	15,84	1 498 816	74,13	2 021 918
2016	125 061	8,49	-1,37	1 152 514	78,23	1 473 227
2015	111 237	9,70	2,47	873 265	76,11	1 147 339
2014	164 973	9,36	11,04	1 386 863	78,69	1 762 523
2013	136 212	10,06	12,57	1 042 317	76,98	1 353 926
2012	102 340	9,92	17,17	802 824	77,79	1 031 992
Среднее	-	9,68	10,76	-	76,99	-

\* прогноз Русипотеки

### 4. Результаты Высшей ипотечной лиги по итогам десяти месяцев 2018 года

Высшая ипотечная лига отмечает, что движение внутри турнирной таблицы не прекращается. По итогам прошедших десяти месяцев отметим изменения относительно результатов за девять месяцев. Общий комментарий. Кто первый понял, что рефинансирование – временный успех, а не постоянный подарок, тот – молодец. Особенно это проявилось, когда ставки поползли вверх. Отметим, что хитрый Абсолют банк еще летом начал повышать ставки по рефинансированию до начала общего тренда на повышение.

**Первое.** Банк ДельтаКредит поднялся на строчку вверх и определил Райффайзенбанк. Теперь ДельтаКредит находится на почетном пятом месте. Следовательно, Райффайзенбанк теперь шестой.

**Второе.** Банк ФК Открытие поднялся на пять позиций вверх, и впервые попал в ТОП-10.

Таким образом, у нас новый участник в ТОП-5 и новый участник в ТОП-10.

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

№	БАНК	Объем выданных ипотечных за десять месяцев, млн руб.	Количество выданных ипотечных кредитов за за десять месяцев	Рыночная доля за за десять месяцев, %	Доля рефинансирования чужих клиентов в объеме выдачи, %
1	Сбербанк	1 248 166	667 120	52,65	4,31

№	БАНК	Объем выданных ипотечных за десять месяцев, млн руб.	Количество выданных ипотечных кредитов за за десять месяцев	Рыночная доля за за десять месяцев, %	Доля рефинансирования чужих клиентов в объеме выдачи, %
2	ВТБ	494 914	215 688	20,88	12,59
3	Газпромбанк	122 274	53 199	5,16	33,61
4	Россельхозбанк	112 760	61 444	4,76	15,34
5	Банк ДельтаКредит	57 676	22 551	2,43	21,45
6	Райффайзенбанк	57 608	20 942	2,43	41,46
7	Абсолют Банк	39 012	16 159	1,65	3,79
8	Банк Уралсиб	26 297	12 176	1,11	10,38
9	Альфа-Банк	23 874	6 786	1,01	40,90
10	Банк ФК Открытие	22 182	9 046	0,94	16,70
11	Банк АК БАРС	22 136	13 572	0,93	6,40
12	Совкомбанк	21 574	24 094	0,91	-
13	Банк Возрождение	21 288	8 063	0,90	4,29
14	Банк Санкт-Петербург	20 290	9 170	0,86	3,43
15	Банк Российский капитал	19 235	9 707	0,81	41,62
16	Промсвязьбанк	17 398	7 207	0,73	19,42
17	ЮниКредит Банк	17 130	6 470	0,72	44,72
18	Банк Центр-инвест	11 224	6 652	0,47	-
19	Транскапиталбанк	10 717	5 169	0,45	26,97
20	СМП банк	9 714	2 057	0,41	6,06
21	Запсибкомбанк	8 433	4 091	0,36	17,37
22	Связь-Банк	7 281	3 562	0,31	0,58
23	Примсоцбанк	6 158	3 265	0,26	48,08
24	Московский кредитный банк	6 117	1 375	0,26	-
25	РНКБ	5 156	2 464	0,22	-
26	Банк Левобережный	4 779	2 757	0,20	43,23
27	Металлинвестбанк	4 252	1 730	0,18	4,33
28	Кубань кредит	3 417	1 963	0,14	0,00
29	Банк Зенит	2 718	957	0,11	9,82
	Все банки	2 370 623	1 174 616		
	АО ДОМ.РФ	49 764	27 119	2,10	67,40
	Суммарно ДОМ.РФ с учетом банка Российский капитал	68 999	36 826	2,91	60,21

Примечание.

1. Под выданными кредитами понимаются все кредиты, полученные на баланс в течение месяца, включая приобретенные у других кредиторов.

## 5. Результаты Высшей ипотечной лиги по итогам октября 2018 года

Традиционно выделяем лидеров внутренней интенсивности, измеренной приростом кредитования в октябре относительно сентября. Весь банковский рынок показал хорошее ускорение на 17,62 %. Показали особо бодрый темп в октябре, ускорились быстрее рынка и показали увеличение выдач относительно сентября в указанных процентах прироста:

### Пять наиболее шустрых участников Высшей ипотечной лиги по итогам октября.

1. Банк ФК Открытие 74,49 %
2. Московский кредитный банк 62,99 %
3. Банк Возрождение 42,13 %
4. Промсвязьбанк 40,86 %
5. Газпромбанк 29,04 %

Прирост выше рынка у 11-ти банков, а простое увеличение октябрьских объемов по отношению к сентябрьским результатам имеют 17 банков.

Для полноты картины данные по всем банкам приведены в табл.4

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

№	БАНК	Объем выданных ипотечных за октябрь, млн руб.	Количество выданных ипотечных кредитов за октябрь	Рыночная доля в октябре, %*	Прирост кредитования в октябре относительно сентября, %
1	Сбербанк	152 392	79 158	50,84	17,71
2	ВТБ	77 176	32 417	25,75	27,41
3	Газпромбанк	13 618	5 620	4,54	29,04
4	Россельхозбанк	7 785	3 908	2,60	-26,37
5	Банк ДельтаКредит	7 217	2 731	2,41	25,23
6	Банк ФК Открытие	5 786	2 124	1,93	74,49
7	Абсолют Банк	3 889	1 603	1,30	-1,34
8	Райффайзенбанк	3 698	1 211	1,23	-20,42
9	Банк Возрождение	3 640	1 260	1,22	42,13
10	Альфа-Банк	3 613	874	1,21	-30,85
11	Промсвязьбанк	3 358	1 494	1,12	40,86
12	Банк АК БАРС	2 247	2 118	0,75	8,03
13	Банк Уралсиб	2 220	1 064	0,74	-14,75
14	Банк Российский капитал	2 210	1 059	0,74	-37,41
15	Совкомбанк	2 081	1 808	0,69	14,03
16	Банк Санкт-Петербург	2 051	870	0,68	2,65
17	ЮниКредит Банк	1 996	758	0,67	2,99
18	СМП банк	1 677	454	0,56	9,11
19	Банк Центр-инвест	1 309	773	0,44	21,54

№	БАНК	Объем выданных ипотечных за октябрь, млн руб.	Количество выданных ипотечных кредитов за октябрь	Рыночная доля в октябре, %*	Прирост кредитования в октябре относительно сентября, %
20	Транскапиталбанк	1 219	576	0,41	27,64
21	Запсибкомбанк	1 134	534	0,38	19,41
22	Московский кредитный банк	1 004	222	0,33	62,99
23	Связь-Банк	945	442	0,32	-19,98
24	РНКБ	693	330	0,23	1,17
25	Банк Левобережный	366	227	0,12	-44,21
26	Металлинвестбанк	309	116	0,10	-8,58
27	Банк Зенит	232	80	0,08	-22,67
28	Кубань кредит	312	183	0,10	-32,90
29	Примсоцбанк	173	268	0,06	-85,39
	Все банки	299 753	141 251		17,37
	АО ДОМ.РФ	3 914	2 113	1,31	-37,18
	Суммарно ДОМ.РФ с учетом банка Российский капитал	6 124	3 172	2,05	-37,26

Примечание. 1. Под выданными кредитами понимаются все кредиты, полученные на баланс в течение месяца, включая приобретенные у других кредиторов.

## 6. Динамика рефинансирования ипотечных кредитов

Доля рефинансирования в общем объеме выданных кредитов за 10 месяцев не превышает 10,69 %. В отдельно взятом октябре долю рефинансирования можно оценить в 8,84 %. До конца года доля будет постоянно снижаться. В интенсивности использования рефинансирования можно еще раз зафиксировать тенденцию к снижению (табл. 5,6).

По итогам десяти месяцев **максимальный объем работы по рефинансированию** чужих кредитов показали коммерческие банки (ТОП-5):

1. ВТБ - 62 314 млн руб.
2. Сбербанк - 53 853 млн руб.
3. Газпромбанк - 41 096 млн руб.
4. Райффайзенбанк - 23 886 млн руб.
5. Россельхозбанк - 17 294 млн руб.

**Рейтинг интенсивности использования рефинансирования** определяется долей рефинансирования в объеме всех продаж. Список лидеров среди коммерческих банков выглядит следующим образом:

1. Примсоцбанк – 48,08 %.
2. ЮниКредит Банк – 44,72 %
3. Банк Левобережный – 43,23 %

4. Банк Российский капитал – 41,62 %
5. Раффайзенбанк – 41,46%
6. Альфа-Банк – 40,90 %.

Представлены банки с долей рефинансирования, превышающей 40 % от общего объема продаж конкретного банка за десять месяцев.

Таблица 5. Высшая ипотечная лига. Суммарный объем рефинансирования за 10 месяцев и в октябре 2018 года

№	БАНК	Объем рефинансированных ипотечных кредитов за десять месяцев, млн руб.	Количество рефинансированных кредитов за десять месяцев	Объем рефинансированных ипотечных кредитов за октябрь, млн руб.	Количество рефинансированных кредитов за октябрь
1	Сбербанк	53 853	33 426	3 801	2 369
2	ВТБ	62 314	32 032	9 987	5 216
3	Газпромбанк	41 096	22 153	3 250	1 806
4	Россельхозбанк	17 294	11 175	365	258
5	Банк ДельтаКредит	12 373	5 593	1 404	611
6	Райффайзенбанк	23 886	10 406	977	388
7	Абсолют Банк	1 480	630	15	5
8	Банк Уралсиб	2 729	1 362	347	196
9	Альфа-Банк	9 765	2 988	1 409	431
10	Банк ФК Открытие	3 705	1 819	777	355
11	Банк АК БАРС	1 416	828	264	174
12	Совкомбанк	-	-	-	-
13	Банк Возрождение	914	426	170	79
14	Банк Санкт-Петербург	696	335	31	14
15	Банк Российский капитал	8 006	4 053	541	263
16	Промсвязьбанк	3 379	1 740	1 434	774
17	ЮниКредит Банк	7 661	3 039	984	365
18	Банк Центр-инвест	-	-	-	-
19	Транскапиталбанк	2 890	1 478	403	175
20	СМП банк	589	182	282	58
21	Запсибкомбанк	1 465	876	139	84
22	Связь-Банк	42	23	16	3
23	Примсоцбанк	2 961	1 406	102	49
24	Московский кредитный банк	-	-	-	-
25	РНКБ	-	-	-	-
26	Банк Левобережный	2 066	1 280	96	60



№	БАНК	Объем рефинансированных ипотечных кредитов за десять месяцев, млн руб.	Количество рефинансированных кредитов за десять месяцев	Объем рефинансированных ипотечных кредитов за октябрь, млн руб.	Количество рефинансированных кредитов за октябрь
27	Металлинвестбанк	184	86	44	17
28	Кубань кредит	-	-	-	-
29	Банк Зенит	267	118	19	8
	ТОП-20	254 046	133 665	26 441	13 537
	АО ДОМ.РФ	33 540	18 564	1 981	1 148
	Суммарно ДОМ.РФ с учетом банка Российский капитал	41 545	22 544	2 522	1 411

Таблица 6. Изменение интенсивности использования рефинансирования

№	БАНК	Доля рефинансирования в объеме продаж в денежном выражении в %						
		октябрь	сентябрь	август	июль	июнь	апрель	январь
1	Сбербанк	2,49	2,51	3,03	3,40	4,36	4,87	8,59
2	ВТБ	12,94	12,79	12,58	13,35	14,71	10,78	12,76
3	Газпромбанк	23,87	25,35	28,45	29,60	31,50	38,36	46,04
4	Россельхозбанк	4,69	8,82	9,46	12,23	13,62	19,19	20,54
5	Банк ДельтаКредит	19,45	20,39	20,36	20,59	17,39	22,27	22,34
6	Райффайзенбанк	26,42	35,27	39,05	42,79	41,24	42,47	47,06
7	Абсолют Банк	0,39	0,58	1,50	2,77	5,87	5,88	4,60
8	Банк Уралсиб	15,63	18,28	13,62	14,47	7,32	5,08	7,96
9	Альфа Банк	39,00	20,23	45,44	49,67	55,58	46,63	39,79
10	Банк ФК Открытие	13,43	12,85	15,82	15,80	17,25	14,10	25,18
11	Банк АК БАРС	11,75	8,17	2,35	5,27	3,20	8,68	13,25
12	Совкомбанк	-	-	-	-	-	-	-
13	Банк Возрождение	4,67	3,48	3,74	5,89	5,61	2,41	2,45
14	Банк Санкт-Петербург	1,51	2,75	4,88	5,34	7,77	2,35	0,77
15	Банк Российский капитал	24,48	43,78	43,79	50,94	57,79	39,76	36,46
15	Промсвязьбанк	42,70	33,81	19,71	11,96	12,05	7,56	3,86
17	ЮниКредит Банк	49,30	48,19	47,60	44,44	50,63	39,96	37,01
18	Банк Центр-Инвест	-	-	-	-	-	-	-
19	Транскапиталбанк	33,06	23,35	30,83	18,83	25,53	19,35	34,98
20	СМП банк	16,82	1,63	6,19	3,60	2,07	2,16	10,92

№	БАНК	Доля рефинансирования в объеме продаж в денежном выражении в %						
		октябрь	сентябрь	август	июль	июнь	апрель	январь
21	Запсибкомбанк	12,25	14,11	11,97	15,28	21,41	17,96	28,35
22	Связь-Банк	1,69	0,51	0,29	0,40	0,81	0,28	0,00
23	Примсоцбанк	58,96	37,67	44,68	43,77	43,54	53,67	64,84
24	Московский кредитный банк	-	-	-	-	-	-	-
25	РНКБ	-	-	-	-	-	-	-
26	Банк Левобережный	26,23	39,38	42,86	42,39	30,75	45,69	38,97
27	Металлинвестбанк	14,24	8,58	7,03	3,85	2,54	8,80	-
28	Кубань кредит	-	-	-	-	-	-	-
29	Банк Зенит	8,19	20,00	12,20	12,72	14,90	11,37	-
	ТОП-20	8,84	9,06	9,34	10,08	11,39	11,19	13,95
	АО ДОМ.РФ	50,62	66,74	32,35	70,10	70,14	70,59	74,64
	Суммарно ДОМ. РФ с учетом банка Российский капитал	41,18	58,44	50,62	63,83	67,04	63,20	66,17

## Заключение

Ипотечное кредитование в течение октября 2018 года развивалось устойчиво. Некоторое повышение ставок кредитования не оказало существенного негативного влияния на выдачу по рынку в целом, но повлияло на отдельных игроков. Можно предположить, что несколько пострадали те, кто в предыдущие месяцы акцент привлечения делали на низкой ставке, а сейчас ее подняли.

Букет прогнозов включает в себя следующие предположения.

В 2018 году будет выдано ипотечных кредитов на сумму около 3,2 (3,16) трлн рублей.

В 2019 году будет выдано на 15 % больше.

В 2018 году средняя ставка всех выданных за год кредитов приблизится к 10 %.

В 2019 году средняя ставка всех выданных за год кредитов не превысит 10 %.

Полная версия обзора будет размещена в [магазине исследований](#) сайта ЛюдиИпотеки.рф

**Опубликованы вопросы для обсуждения и начата регистрация участия на  
У Российский ипотечный конгресс, который состоится  
 6 февраля 2019 года в Москве**

## 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.