

РУСИПОТЕКА

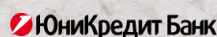
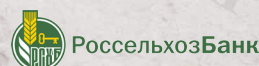
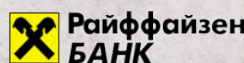
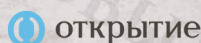
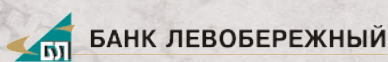
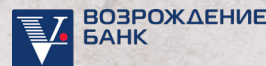
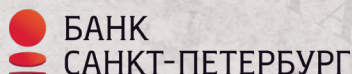
кредитование и секьюритизация

Аналитический Центр

ООО «РУСИПОТЕКА»

ВЫСШАЯ ИПОТЕЧНАЯ ЛИГА

Обзор конкурентной среды по итогам сентября 2018 года



31 октября 2018

У 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/)

Обзор конкурентной среды по итогам сентября 2018 года

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие итоги ипотечного жилищного кредитования.

Таблица 1. Динамика ставок кредитования в 2018 году.

2. Комментарии экспертов ипотечного рынка.

- Синельникова Екатерина, - руководитель бизнеса ипотечное кредитование и расчетов по сделкам с недвижимостью, Банк Санкт-Петербург
- Красильников Антон, - руководитель Центра ипотечного кредитования, Банк Зенит
- Чернявский Андрей, - заместитель исполнительного директора, Владимирский городской ипотечный фонд
- Ткачук Илья, - начальник управления ипотечного кредитования, Примсоцбанк
- Павлов Антон, - управляющий директор розничных продуктов, Абсолют Банк
- Заботина Марина, - руководитель центра разработки ипотечных продуктов, Промсвязьбанк
- Тарнопольский Аркадий, - управляющий директор по ипотеке, РНКБ Банк
- Матюшенко Оксана, - руководитель отдела развития и сопровождения обеспеченных кредитных продуктов, Райффайзенбанк
- Спиваков Андрей, - главный управляющий директор, Совкомбанк

3. Ретроспективный анализ объемов кредитования по итогам сентября.

Таблица 2. Относительное место сентября.

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

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

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

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

6. Динамика рефинансирования ипотечных кредитов.

Таблица 5. Высшая ипотечная лига. Суммарный объем рефинансирования за 9 месяцев 2018 года

Таблица 6. Изменение интенсивности использования рефинансирования.

7. Заключительные рассуждения



Главный лозунг сентября можно сформулировать так: «Повышай не тормози». Читать его можно по-всякому:

- повышай ставки, пока это тренд, и можно сохранить доходность, не тормози;
- повышай объемы и отбирай лучших клиентов, пока есть возможность держать ставки, не тормози;
- повышай ставки и увеличивай объемы, если можешь продавать дорого и использовать ажиотаж, не тормози.

Прошлый период ажиотажного и суетливого снижения ставок закончился. Новая фаза приобрела более правильные коммерческие черты с постоянным ответом на вопрос: «За чей счет праздник снижения ставок?». Другими словами, откуда взялись дешевые ресурсы для выдачи ипотечных кредитов с понижающейся ежемесячно ставкой предложения, но с фиксированной ставкой договора. Чем обеспечивается защита от процентного риска банка при обратном тренде на повышение?

Если общество не готово обсуждать плавающие ставки, то надо что-то делать. Очевидных варианта два.

Первый вариант - снимать процентный риск с банков через выпуск ИЦБ. Осталось найти того, кто их купит в объеме, исчисляемом сотнями миллиардов год. Опять пошли разговоры, что надо субсидировать ставку, а 5 % спасут весь мир, стройку и всех, всех, всех. А ИЦБ победить ОФЗ не может. Субсидирование немного маскирует проблему несоответствия взглядов властей на объемы и ставки кредитования с возможностями ипотечные кредитные портфели рефинансировать. Это вариант можно условно назвать государственным, т.к. без влияния государства на рынок ИЦБ. Доступность ипотечного кредитования за счет одних депозитов в большом объеме не обеспечить.

Второй вариант коммерческий заключается в том, чтобы следить за маржой и добавлять к процентным доходам комиссионные. Жаль, что нет моратория на досрочное гашение на 12 месяцев и комиссии за рассмотрение кредитной заявки и выдачу кредита, - скажет кто-нибудь в душе. Поборолись за права потребителя, добавили так называемые периоды охлаждения, когда можно от договора отказаться. Коммерческий вариант предлагает вопрос решать за счет банковского бизнеса, но у него ряд инструментов отняли, а ряд так и не появился. Досрочное гашение, вклады до востребования. Это все из этой темы.

К вопросу о плавающих ставках. ДОМ.РФ (АИЖК) продвигало раньше любопытный продукт «Переменная ставка», который имел очевидную защиту для заемщика в виде постоянного платежа. То есть, продукт можно продать клиенту. Сейчас этот эксперимент сошел со сцены, а жаль. Сама идея, что институт развития предлагает рынку полезные новации была полезной.

Итак, наступило время более жесткого бизнеса, когда можно использовать возможности, но есть они не у всех. Хотя, возможность управленческого маневра определяется не объемом и стоимостью финансовых ресурсов.

Описанное выше будет влиять на Высшую ипотечную лигу. Можно предположить рост неравномерности ежемесячных объемов кредитования у коммерческих банков.

1. Общие итоги ипотечного жилищного кредитования

Объем кредитования

По данным Банка России коммерческими банками за девять месяцев 2018 года выдано 1 033 365 кредитов на общую сумму 2 070 870 млн руб. Ипотечный кредитный портфель увеличился на 127 173 млн руб. и достиг 6 120 405 млн руб. Прирост меньше августовского на 1,8 млрд рублей.

За сентябрь выдано 122 024 кредита на сумму 254 858 млн рублей.

В текущем году сентябрь стал вторым по интенсивности месяцем года. Кредитование долевого участия в сентябре дало 30,83 % от всех выдач. В свою очередь, в августе было 30,88 %, в июле было 29 %, в июне было 27,8 %, а в мае 28,3 %. За сентябрь выдано 32 626 таких кредитов на сумму 78 572 млн руб.

Долевое строительство

За девять месяцев выдано 263 234 кредитов на сумму 613 115 млн руб. для приобретения квартир по договорам участия в долевом строительстве. Доля указанного кредитования за период с января по сентябрь равна 29,6 %.

Просрочка

Просрочка кредитов 90 + составила 1,89 %. В январе было 2,19 %.

Ставка

Средняя ставка по всем выданным кредитам снизилась на 0,01 пп и составила в сентябре 9,41 %. Средняя ставка по кредитам под залог прав требований увеличилась на 0,06 пп и составила в сентябре 9,11 %.

Прогноз Русипотеки

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

Ставки по выдаче, измеряемые ЦБ, довольно слабо реагируют на рост ставки предложения, что подтверждает наличие большого количества партнерских программ и разнообразных преференций, которые предлагают условия лучше, чем для условной улицы. Некоторое повышение ставки по всем выданным кредитам в июле и снижение в августе можно оценить как разумную реакцию кредиторов на неопределенность в макроэкономике. Пока изменения происходят не у всех и не по всем продуктам равномерно. При кредитовании по фиксированным ставкам готовность банков так спокойно реагировать вызывает восхищение их выдержкой.

Пора обсуждать на всех уровнях варианты изменяющихся ставок. Этого можно было бы не делать при кратном росте выпуска ИЦБ, а точнее их продажи на рынке. Допустим, что риски банковской системы резко снизятся после выхода на уровень 50 % выпуска ИЦБ от объема выданных кредитов в годовом исчислении. То есть, пока не продается ИЦБ на 1,5 трлн руб. в год необходимо обсуждать систему переменных (плавающих) ставок.

Для заемщиков ставки кредитования находятся пока на комфортном уровне и на объемы кредитования не должны негативно повлиять.

В октябре, ставки предложения по всем продуктам показали незначительное увеличение (табл. 1). Мы исходим из того, что общая тенденция не изменится. К концу года средняя ставка по всем выданным кредитам будет на уровне принципиально ниже, чем в прошлые годы. В прогнозах ранее мы отмечали 9,1 %. С позиции сегодняшнего дня можно предположить, что такой уровень будет достигнут чуть позже, а именно в 2019 году.

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
Сентябрь 2018	9,92	9,71	9,74	9,41	9,11
Октябрь 2018	10,05	9,82	9,89	-	-

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.



Екатерина Синельникова

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

«По ощущениям замедление роста объёма кредитования возможно при увеличении ставки выше 11% годовых»

Русипотека: Банк России увеличил коэффициент риска по ипотечным кредитам с низким первоначальным взносом (ниже 20%), которые будут выданы после 1 января 2019 года. Коэффициент возрастет до 200% со 150% для расчета достаточности капитала банков. Как повлияет на продажу ипотечных кредитов в банке и на рынке в целом очередное ужесточение регулятора?

Видится два варианта развития событий: первый — дальнейший отказ Банков от работы с пониженным первоначальным взносом, т.к. сейчас далеко не все пошли на эту меру, некоторые взяли на себя эти расходы; второй — увеличение надбавок за пониженную ставку, как способ сохранить предложение в продуктовой линейке.

Русипотека: До какого уровня могут повышаться ставки кредитования без существенного влияния на объемы кредитования?

По ощущениям замедление роста объёма кредитования возможно при увеличении ставки выше 11% годовых.

Русипотека: Сказалось ли на поведении клиентов банка активное обсуждение в СМИ тренда на повышение ставок кредитования и возможное повышение цен на недвижимость?

У рынка нет единого мнения относительно будущей схемы работы, существует множество полярных мнений о том, как скажется на кредитовании и продаже недвижимости изменение ФЗ-214. Для клиентов этот вопрос и вовсе слишком широкий, они мыслят уже, в рамках покупки недвижимости сегодня, либо в ближайшее время, форсировать спрос эти изменения будут во втором квартале будущего года, за счет вербальных интервенций участников рынка.

Русипотека: Зафиксировали ли вы увеличение спроса на кредиты для приобретения новостроек? Что может повлиять на этот спрос в краткосрочной перспективе?

Нельзя сказать, что наблюдаются изменения в структуре спроса.

**Антон Красильников**

Руководитель Центра ипотечного кредитования
Банк Зенит

«Мы ожидаем увеличение спроса на готовое жилье»

Русипотека: Банк России увеличил коэффициент риска по ипотечным кредитам с низким первоначальным взносом (ниже 20%), которые будут выданы после 1 января 2019 года. Коэффициент возрастёт до 200% со 150% для расчета достаточности капитала банков. Как повлияет на продажу ипотечных кредитов в банке и на рынке в целом очередное ужесточение регулятора?

Мы полагаем, что мера со стороны регулятора повлечет увеличение процентных ставок по выдаваемым кредитам с первоначальным взносом менее 20% и сокращение новых выдач с недостаточным объемом собственных средств более чем на 50%.

Русипотека: До какого уровня могут повышаться ставки кредитования без существенного влияния на объемы кредитования?

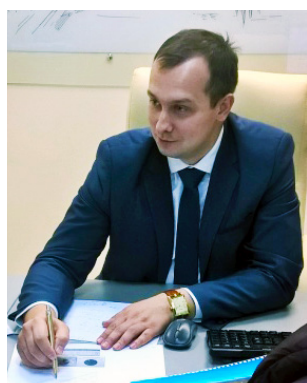
Для оказания существенного влияния на снижение объемов кредитования достаточно синхронного увеличения процентных ставок у всех участников рынка на 1-1.5%, т.к. это остановит программы рефинансирования ипотечных кредитов. Существенное влияние на объемы кредитования по другим программам, по нашему мнению, окажет увеличение ставок на 3 процентных пункта.

Русипотека: Сказалось ли на поведении клиентов банка активное обсуждение в СМИ тренда на повышение ставок кредитования и возможное повышение цен на недвижимость?

Естественно, обсуждение темы повышения ставок и цен на недвижимость сыграло свою роль. Сейчас мы ожидаем сохранения объемов выдач кредитов при растущих ставках. Это связано со спросом, который вызван ожиданием еще большего повышения ставок.

Русипотека: Зафиксировали ли вы увеличение спроса на кредиты для приобретения новостроек? Что может повлиять на этот спрос в краткосрочной перспективе?

За сентябрь мы не зафиксировали рост спроса на выдачу кредитов для покупки жилья в новостройках. Напротив, мы ожидаем увеличение спроса на готовое жилье.

**Андрей Чернявский**

Заместитель исполнительного директора
Владимирский городской ипотечный фонд

«Предложения кредитных программ с первоначальным взносом менее 20% могут свестись к минимуму или уйти с рынка, как нерентабельные»

Русипотека: Банк России увеличил коэффициент риска по ипотечным кредитам с низким первоначальным взносом (ниже 20%), которые будут выданы после 1 января 2019 года. Коэффициент возрастет до 200% со 150% для расчета достаточности капитала банков. Как повлияет на продажу ипотечных кредитов в вашей компании и на рынке в целом очередное ужесточение регулятора?

Мы опасаемся, что эти меры регулятора, как минимум, могут привести к повышению процентных ставок для таких кредитов (с первоначальным взносом менее 20%). Такие предложения кредитных организаций могут свестись к минимуму или вовсе уйти с рынка, как нерентабельные.

На данный момент ВГИФ такие изменения сильно не затронут, потому что, во-первых, около 90% всех ипотечных сделок проходят с первоначальным взносом более 20% от стоимости закладываемой квартиры (исключение составляют сделки с опцией «Материнский капитал», т.к. только по ним коэффициент кредит/зalog может быть увеличен до 90% от стоимости квартиры, что равнозначно первоначальному взносу менее 20%, но таких сделок немного), а, во-вторых, большая часть наших ипотечных сделок проходит в рамках заключения договора займа, а не кредитного договора как во всех кредитных организациях, к которым эти нововведения регулятора относятся.

Русипотека: До какого уровня могут повышаться ставки кредитования без существенного влияния на объемы кредитования?

На наш взгляд, на объем кредитования может повлиять повышение процентных ставки до уровня прошлого года - это касается кредитов на приобретение квартир. Если говорить о самом популярном за последние 2 года кредитном продукте - «Перекредитование», то повышение процентных ставок до уровня прошлого года может вообще «убить» этот продукт.

Русипотека: Сказалось ли на поведении клиентов банка активное обсуждение в СМИ тренда на повышение ставок кредитования и возможное повышение цен на недвижимость?

Да, указанная информация разнонаправленно отразилась на поведении клиентов. Часть из них, у кого вопрос о взятии ипотечного кредита стоял не так остро, отложили его на неопределенный срок, опасаясь внезапного повышения ставок даже после одобрения кредита. Другая часть населения, у кого решение жилищного вопроса первостепенно, опасаясь повышения цен на жилую недвижимость, идут за ипотечным кредитом по любым процентным ставкам.

Русипотека: Зафиксировали ли вы увеличение спроса на кредиты для приобретения новостроек? Что может повлиять на этот спрос в краткосрочной перспективе?

Да, в последнее время спрос на кредиты для приобретения строящегося жилья вырос на 10-15%, мы это связываем с информацией в СМИ и других источниках о возможном повышении цен на новостройки, а также скорым сокращением объема ввода нового жилья в связи с переходом застройщиков на новую схему работы.



Илья Ткачук

**Начальник управления ипотечного кредитования
Примсоцбанк**

«Мы отмечаем, что лишь 5% клиентов обладает взносом менее 20% от стоимости приобретаемого жилья»

Русипотека: Банк России увеличил коэффициент риска по ипотечным кредитам с низким первоначальным взносом (ниже 20%), которые будут выданы после 1 января 2019 года. Коэффициент возрастет до 200% со 150% для расчета достаточности капитала банков. Как повлияет на продажу ипотечных кредитов в вашей компании и на рынке в целом очередное ужесточение регулятора?

Мы предоставляем ипотечные кредиты с минимальным первоначальным взносом от 20% годовых по большинству программ. Взнос менее 20% допускается для отдельных категорий заемщиков и специальных продуктов. Так, например, в случае использования материнского капитала, максимальная сумма кредита включая сумму средств материнского капитала составляет 90% от стоимости недвижимости. Но, после предоставления кредита и обращения клиентов в пенсионный фонд, часть кредита погашается средствами материнского семейного капитала. То есть, в течение 2-х месяцев с момента выдачи кредита, остаток составит не более 80% от стоимости залога.

Несмотря на ужесточение со стороны регулятора, банк не планирует вносить изменения в программы кредитования и ужесточать требования к наличию первоначального взноса. Мы отмечаем, что лишь 5% клиентов обладает взносом менее 20% от стоимости приобретаемого жилья. Кроме того, банк занимает 3 место в рейтинге банков с наименьшей просрочкой по ипотеке по данным на 1 полугодие 2018 г., составленным порталом Banki.ru. У нас слаженная команда и эффективный андеррайтинг, что позволяет не только минимизировать риски, но и показывать серьезные объемы выдачи. Банк и ранее не вел рисковую политику и не предоставлял кредиты со взносом менее 20%, так что изменения со стороны ЦБ РФ не отразятся на объемах продаж Банка.



Антон Павлов

**Управляющий директор розничных продуктов
Абсолют Банк**

«Если повышение ставок продолжится, то мы можем увидеть снижение объемов кредитования. Психологическая отметка - это 12% годовых»

Русипотека: Банк России увеличил коэффициент риска по ипотечным кредитам с низким первоначальным взносом (ниже 20%), которые будут выданы после 1 января 2019 года. Коэффициент возрастет до 200% со 150% для расчета достаточности капитала банков. Как повлияет на продажу ипотечных кредитов в банке и на рынке в целом очередное ужесточение регулятора?

Данное изменение не повлияет на продажу ипотечных кредитов. Минимальный первоначальный взнос по ипотеке в нашем банке составляет 20% от стоимости объекта. По таким кредитам, в соответствии с инструкцией Центробанка, не предусмотрено применение повышенных коэффициентов риска.

Напомним, что это уже второй шаг Центробанка, направленный на ужесточение требований по резервированию с низким первоначальным взносом. Первое повышение до 150% вступило в силу 1 января 2018 года. До вступления в силу этих изменений большинство ведущих ипотечных банков пересмотрели свои требования к размеру первоначального взноса, в том числе Абсолют Банк. При этом стоит отметить, что средний размер первоначального взноса по ипотечному кредиту в Абсолют Банке составляет более 30%, то есть, как показывает наша практика, люди ответственно подходят к приобретению недвижимости и стремятся накопить собственные средства, прежде чем, выходить на сделку.

Русипотека: До какого уровня могут повышаться ставки кредитования без существенного влияния на

объемы кредитования?

Пока изменение ставок не отразилось на объемах кредитования, так как, несмотря на повышение, они остались на достаточно комфортном уровне - около 10%. Однако, если повышение продолжится, под влиянием как внешних, так и внутренних факторов, то мы можем увидеть снижение объемов кредитования. Психологическая отметка - это 12% годовых и выше. Однако необходимо учитывать, что все-таки процентная ставка - это важный драйвер роста ипотечного рынка и рынка недвижимости. Однако не единственный. Потребительская активность будет также зависеть от динамики цен на недвижимость, доходов населения, инфляционных ожиданий и множества других факторов.

Русипотека: Сказалось ли на поведении клиентов банка активное обсуждение в СМИ тренда на повышение ставок кредитования и возможное повышение цен на недвижимость?

Не стоит переоценивать влияние негативных ожиданий на рынок. Приобретение жилья - это крупная покупка. Прежде чем выйти на сделку заемщикам требуется примерно 6-12 месяцев для того, чтобы накопить первоначальный взнос. Возможно, кто-то будет стремиться реализовать свои планы, но мы не ожидаем существенного влияния. Кроме того, на динамику рынка сейчас может оказать влияние сезонный фактор - осенью количество сделок увеличивается.

Русипотека: Зафиксировали ли вы увеличение спроса на кредиты для приобретения новостроек? Что может повлиять на этот спрос в краткосрочной перспективе?

Нет, такой динамики мы не отмечаем. Сейчас в нашем банке доля кредитов, предоставленных на покупку жилья в новостройках, составляет около 30%. Примерно на этом уровне она находится весь год. На динамику спроса на первичное жилье могут оказать два основных фактора - уровень процентных ставок по ипотеке и стоимость квадратного метра. Многие эксперты прогнозируют рост цен на недвижимость на фоне отмены ДДУ. Однако ожидается, что он не будет резким, благодаря тому, что многие крупные застройщики получили разрешение на строительство и смогут в ближайшие 2-3 года строить по старой схеме. Что касается процентных ставок, то при снижении спроса многие застройщики запускают специальные партнерские программы с субсидированием процентных ставок, что, как показывает практика, позволяет существенно увеличить продажи.



Марина Заботина

**Руководитель центра разработки ипотечных продуктов
Промсвязьбанк**

«В краткосрочной перспективе на спрос на новостройки может повлиять значительное снижение цен»

Русипотека: Банк России увеличил коэффициент риска по ипотечным кредитам с низким первоначальным взносом (ниже 20%), которые будут выданы после 1 января 2019 года. Коэффициент возрастет до 200% со 150% для расчета достаточности капитала банков. Как повлияет на продажу ипотечных кредитов в вашей компании и на рынке в целом очередное ужесточение регулятора?

Скорее всего, банки будут вынуждены увеличить ставки по кредитам с первоначальным взносом ниже 20%. Но спрос на кредиты с пониженным первоначальным взносом все равно останется на достаточно высоком уровне. Желających купить квартиру много, и мы это видим по объемам выдач ипотечных

кредитов. Рынок недвижимости насыщен интересными вариантами, и в условиях ограничений по времени и отсутствия в моменте достаточного количества денег для внесения первоначального взноса в размере 20%, клиенты будут брать ипотеку с низким ПВ на тех условиях, что предлагают банки.

Русипотека: *До какого уровня могут повышаться ставки кредитования без существенного влияния на объемы кредитования?*

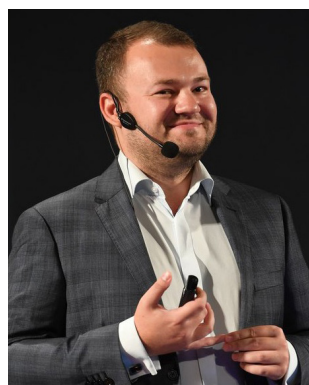
Если говорить о кредитах с первоначальным взносом от 20%, то сейчас психологический максимум ставки на ипотеку для покупки недвижимости - это 9,5%. А дальше ситуация будет зависеть от рынка, от равнозначности условий конкурентов на ипотечном рынке.

Русипотека: *Сказалось ли на поведении клиентов банка активное обсуждение в СМИ тренда на повышение ставок кредитования и возможное повышение цен на недвижимость?*

Сейчас сложно сказать, что повлияло на увеличение спроса на ипотеку: информация из СМИ о росте ставок и цен на недвижимость или повышенный сезонный спрос после относительного затишья в августе. Клиенты вернулись из отпусков, и по итогам сентября мы выдали значительно больше, чем в предыдущие периоды.

Русипотека: *Зафиксировали ли вы увеличение спроса на кредиты для приобретения новостроек? Что может повлиять на этот спрос в краткосрочной перспективе?*

Новостроек покупают сейчас немного меньше, чем вторичного рынка. И опять-таки, все зависит от региона. В Москве, Московской области и Санкт-Петербурге доля новостроек 40-45%, в регионах выдачи по некоторым регионам не превышает 20%. В краткосрочной перспективе на спрос может повлиять значительное снижение цен.



Аркадий Тарнопольский

**Управляющий директор по ипотеке
РНКБ Банк**

«У нас один из самых низких уровней просрочки по портфелю ипотечных кредитов и высокий размер собственного капитала»

Русипотека: *Банк России увеличил коэффициент риска по ипотечным кредитам с низким первоначальным взносом (ниже 20%), которые будут выданы после 1 января 2019 года. Коэффициент возрастет до 200% со 150% для расчета достаточности капитала банков. Как повлияет на продажу ипотечных кредитов в банке и на рынке в целом очередное ужесточение регулятора?*

Банкам с низким уровнем собственного капитала, которые предоставляют рискованные ипотечные кредиты с высоким уровнем резервирования, будет сложнее продолжать выдачи с низким первым взносом. В случае, если ипотечный портфель имеет первую категорию качества, то изменения существенно не повлияют. Что же касается РНКБ Банк (ПАО), то у нас один из самых низких уровней просрочки по портфелю ипотечных кредитов (согласно рейтинга banki.ru) и высокий размер собственного капитала. В рамках реализации взвешенной кредитной политики с низким уровнем резервирования по кредитам Банк сможет и в дальнейшем предоставлять кредиты с низким первым взносом. Сейчас для зарплатных клиентов первый взнос составляет от 10%, что расширяет аудиторию потенциальных клиентов и делает

ипотеку более доступной. При этом в РНКБ средний размер первого взноса по портфелю обычно составляет более 30%, т.к. подавляющее большинство клиентов сознательно подходят к ипотечному кредиту и предпочитают делать первый взнос больше 20%

Русипотека: До какого уровня могут повышаться ставки кредитования без существенного влияния на объемы кредитования?

В случае повышения ставки до более 12% высока вероятность изменения клиентского поведения, и получение ипотечного кредита потенциальными клиентами может быть отложено.

Русипотека: Сказалось ли на поведении клиентов банка активное обсуждение в СМИ тренда на повышение ставок кредитования и возможное повышение цен на недвижимость?

РНКБ по итогам августа отмечает существенный всплеск интереса клиентов к получению ипотечных кредитов (увеличение количества заявок на более 30%). В том числе это может быть связано с обсуждением в СМИ повышения цен на жилье в новостройках. Однако уже в сентябре объем заявок на оформление ипотеки в Банке вернулся в рамки среднегодовой динамики, при этом превысив в 2 раза показатели прошлого года.

Русипотека: Зафиксировали ли вы увеличение спроса на кредиты для приобретения новостроек? Что может повлиять на этот спрос в краткосрочной перспективе?

Банк фиксировал увеличение спроса в августе, однако в основном регионе присутствия Банка (Республике Крым и городе федерального значения Севастополь) одной из главных проблем остаются низкие темпы увеличения объема строительства, что мешает удовлетворить спрос населения. Таким образом, при сохранении текущего количества нового жилья от застройщиков объем ипотечного кредитования, скорее всего, сохранится.



Оксана Матюшенко

**Руководитель отдела развития и сопровождения обеспеченных кредитных
продуктов
Райффайзенбанк**

«Новые поправки к 214 ФЗ могут повысить стоимость строительства и повлиять на стоимость квадратного метра»

Русипотека: Банк России увеличил коэффициент риска по ипотечным кредитам с низким первоначальным взносом (ниже 20%), которые будут выданы после 1 января 2019 года. Коэффициент возрастёт до 200% со 150% для расчета достаточности капитала банков. Как повлияет на продажу ипотечных кредитов в банке и на рынке в целом очередное ужесточение регулятора?

Данные изменения могут привести к увеличению минимального первоначального взноса до 20%, либо к увеличению процентной ставки для кредитов с высоким LTV.

Русипотека: Что может повлиять на спрос на ипотечные кредиты в краткосрочной перспективе?

1. Есть понимание, что новые поправки к 214 ФЗ могут повысить стоимость строительства и повлиять на стоимость квадратного метра.

2. Доступность ипотеки (произошедшее повышение ключевой ставки повлияет на ставки по ипотечным кредитам).
3. Сейчас для ипотеки с LTV на дату выдачи от 80% до 90% — коэффициент (риск вес) 150%, а для кредитов, выданных с 01/01/2019, будет 200%. Это может привести к увеличению минимального первоначального взноса до 20%, либо к увеличению процентной ставки для кредитов с высоким LTV.



Андрей Спиваков

Главный управляющий директор
Совкомбанк

«На сделки с первоначальным взносом до 20% приходится порядка 35-40% от общего количества договоров»

Русипотека: Банк России увеличил коэффициент риска по ипотечным кредитам с низким первоначальным взносом (ниже 20%), которые будут выданы после 1 января 2019 года. Коэффициент возрастёт до 200% со 150% для расчета достаточности капитала банков. Как повлияет на продажу ипотечных кредитов в банке и на рынке в целом очередное ужесточение регулятора?

Сейчас на сделки с первоначальным взносом до 20% приходится порядка 35-40% от общего количества договоров, а со взносом до 10% — менее 5% договоров. В данном случае повышение коэффициента риска до 150% при первоначальном взносе менее 20% и, соответственно, 300% при первоначальном взносе менее 5% было установлено по кредитам, полученным после 1 января 2018.

С 2019 года коэффициент риска по кредитам с первоначальным взносом менее 20% будет увеличен до 200%, мы предполагаем, что доля кредитов с низким первоначальным взносом может еще сократиться.

3. Ретроспективный анализ объемов кредитования по итогам сентября

Сентябрь 2018 года по объему в 1,4 раза больше сентября 2017 года, но на 2,03 % меньше августа текущего года. Средний прирост сентября к августу за семь последних лет составляет 1,65% (табл. 2).

Таблица 2. Относительное место сентября и 9 месяцев

Год	Объем кредитования в сентябре млн руб.	Доля сентября к году, %	Доля сентября к августу текущего года, %	Объем кредитования за девять месяцев	Доля девять месяцев в году	Объем кредитования за год, млн руб.
2018	254 858	-	-2,03	2 070 870	-	3 170 000*
2017	183 939	9,10	5,65	1 285 740	63,59	2 021 918
2016	126 797	8,61	1,46	1 027 453	69,74	1 473 227
2015	108 558	9,46	13,14	762 028	66,42	1 147 339
2014	148 577	8,43	1,71	1 221 890	69,33	1 762 523

Год	Объем кредитования в сентябре млн руб.	Доля сентября к году, %	Доля сентября к августу текущего года, %	Объем кредитования за девять месяцев	Доля девять месяцев в году	Объем кредитования за год, млн руб.
2013	121 004	8,94	-0,32	906 105	66,92	1 353 926
2012	87 341	8,46	-8,04	613 143	67,88	1 031 992
Среднее	-	8,83	1,65	-	67,31	-

* прогноз Русипотеки

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

Высшая ипотечная лига отмечает, что конкуренция между соседями остается традиционно острой. Ежемесячно происходят небольшие движения в турнирной таблице. По итогам прошедших девяти месяцев отметим изменения относительно результатов за восемь месяцев.

Первое. Альфа-Банк переместился на место № 9. Причина роста – покупка портфеля

Второе. Банк ФК Открытие поднялся на одну позицию вверх, поменявшись местами с ЮниКредит Банком.

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

№	БАНК	Объем выданных ипотечных за девять месяцев, млн руб.	Количество выданных ипотечных кредитов за девять месяцев	Рыночная доля за девять месяцев, %	Доля рефинансирования чужих клиентов в объеме выдачи, %
1	Сбербанк	1 095 774	587 962	52,91	4,57
2	ВТБ	417 738	183 271	20,17	12,53
3	Газпромбанк	108 656	47 579	5,25	34,83
4	Россельхозбанк	104 975	57 536	5,07	16,13
5	Райффайзенбанк	53 910	19 731	2,60	42,49
6	Банк ДельтаКредит	50 459	19 820	2,44	21,74
7	Абсолют Банк	35 123	14 556	1,70	4,17
8	Банк Уралсиб	24 077	11 112	1,16	9,89
9	Альфа-Банк	20 261	5 912	0,98	41,24
10	Банк АК БАРС	19 889	11 454	0,96	5,79
11	Совкомбанк	19 493	22 286	0,94	-
12	Банк Санкт-Петербург	18 239	8 300	0,88	3,65
13	Банк Возрождение	17 648	6 803	0,85	4,22
14	Банк Российский капитал	17 025	8 648	0,82	43,85
15	Банк ФК Открытие	16 396	6 922	0,79	17,86
16	ЮниКредит Банк	15 134	5 712	0,73	44,12

№	БАНК	Объем выданных ипотечных за девять месяцев, млн руб.	Количество выданных ипотечных кредитов за девять месяцев	Рыночная доля за девять месяцев, %	Доля рефинансирования чужих клиентов в объеме выдачи, %
17	Промсвязьбанк	14 040	5 713	0,68	13,85
18	Банк Центр-Инвест	9 915	5 879	0,48	-
19	Транскапиталбанк	9 498	4 593	0,46	26,18
20	СМП банк	8 037	1 603	0,39	3,82
21	Запсибкомбанк	7 299	3 557	0,35	18,17
22	Связь-Банк	6 336	3 120	0,31	0,41
23	Примсоцбанк	5 985	2 997	0,29	47,77
24	Московский кредитный банк	5 113	1 153	0,25	-
25	РНКБ	4 463	2 134	0,22	-
26	Банк Левобережный	4 413	2 530	0,21	44,64
27	Металлинвестбанк	3 943	1 614	0,19	3,55
28	Кубань кредит	3 105	1 780	0,15	-
29	Банк Зенит	2 486	877	0,12	9,98
	Все банки	2 070 870	1 033 365		
	АО ДОМ.РФ	45 850	25 006	2,21	68,83
	Суммарно ДОМ. РФ с учетом банка Российский капитал	62 875	33 654	3,04	62,06

Примечание.

1. Альфа банк приобрел пул кредитов на сумму 2 736 млн руб.
2. Под выданными кредитами понимаются все кредиты, полученные на баланс в течение месяца, включая приобретенные у других кредиторов.

5. Результаты Высшей ипотечной лиги по итогам сентября 2018 года

Традиционно выделяем лидеров внутренней интенсивности, измеренной приростом кредитования в сентябре относительно августа. Весь банковский рынок показал небольшое снижение на 2,03 %.

Показали особо бодрый темп в сентябре, ускорились быстрее рынка и показали увеличение выдач относительно августа в указанных процентах прироста:

1. Связь-Банк - 239,37 %
2. Банк ФК Открытие - 59,50 %
3. СМП банк - 46,38 %
4. Примсоцбанк - 44,92 %
5. Промсвязьбанк - 29,78 %
6. Банк Российский капитал - 24,70 %
7. Московский кредитный банк - 12,61 %
8. Банк Левобережный - 4,13 %
9. ЮниКредит Банк - 3,19 %

- 10. Кубань кредит - 2,88 %
- 11. ВТБ - 2,66 %
- 12. Банк Зенит - 1,69 %
- 13. Запсибкомбанк - 1,50 %
- 14. РНКБ - 0,02 %

Прирост выше рынка у 15 банков, но Альфа-Банк с приростом 92,88 % в общий список не включен. Этот рост связан не с интенсивностью продаж, а с приобретением актива на стороне в объеме 2,7 млрд руб. Для полноты картины данные по всем банкам приведены в табл.4

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

№	БАНК	Объем выданных ипотечных за сентябрь, млн руб.	Количество выданных ипотечных кредитов за сентябрь	Рыночная доля в сентябре, %	Прирост кредитования в сентябре относительно августа, %
1	Сбербанк	129 466	67 612	50,80	-4,18
2	ВТБ	60 573	25 904	23,77	2,66
3	Россельхозбанк	10 573	5 245	4,15	-6,44
4	Газпромбанк	10 553	4 370	4,14	-8,54
5	Банк ДельтаКредит	5 763	2 273	2,26	-8,32
6	Альфа Банк	5 225	2 096	2,05	92,88
7	Райффайзенбанк	4 647	1 624	1,82	-20,10
8	Абсолют Банк	3 942	1 645	1,55	-11,93
9	Банк Российский капитал	3 531	1 728	1,39	24,70
10	Банк ФК Открытие	3 316	1 205	1,30	59,50
11	Банк Уралсиб	2 604	1 247	1,02	-2,03
12	Банк Возрождение	2 561	928	1,00	-6,09
13	Промсвязьбанк	2 384	1 018	0,94	29,78
14	Банк АК БАРС	2 080	1 230	0,82	-64,39
15	Банк Санкт-Петербург	1 998	886	0,78	-6,29
16	ЮниКредит Банк	1 938	723	0,76	3,19
17	Совкомбанк	1 825	1 812	0,72	-23,29
18	СМП банк	1 537	292	0,60	46,38
19	Примсоцбанк	1 184	407	0,46	44,92
20	Связь-Банк	1 181	623	0,46	239,37
21	Банк Центр-Инвест	1 077	600	0,42	-8,57
22	Транскапиталбанк	955	485	0,37	-16,59
23	Запсибкомбанк	950	444	0,37	1,50
24	РНКБ	685	332	0,27	0,02

№	БАНК	Объем выданных ипотечных за сентябрь, млн руб.	Количество выданных ипотечных кредитов за сентябрь	Рыночная доля в сентябре, %	Прирост кредитования в сентябре относительно августа, %
25	Банк Левобережный	656	396	0,26	4,13
26	Московский кредитный банк	616	128	0,24	12,61
27	Кубань кредит	465	280	0,18	2,88
28	Металлинвестбанк	338	139	0,13	-11,98
29	Банк Зенит	300	99	0,12	1,69
	Все банки	254 858	122 024		
	АО ДОМ.РФ	6 230	3 157	2,44	-5,27
	Суммарно ДОМ.РФ с учетом банка Российский капитал	9 761	4 885	3,83	3,75

Примечание.

1. Альфа банк приобрел пул кредитов на сумму 2 736 млн руб.
2. 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 9 месяцев не превышает 10,96 %. В отдельно взятом сентябре долю рефинансирования можно оценить в 9,06 %. До конца года доля будет постоянно снижаться. В интенсивности использования рефинансирования можно еще раз зафиксировать тенденцию к снижению (табл. 5,6).

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

1. ВТБ - 52 327 млн руб.
2. Сбербанк - 50 052 млн руб.
3. Газпромбанк - 37 846 млн руб.
4. Райффайзенбанк - 22 909 млн руб.
5. Россельхозбанк - 16 929 млн руб.

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

1. Примсоцбанк – 47,77 %.
2. Банк Левобережный – 44,64 %
3. ЮниКредит Банк – 44,12 %
4. Банк Российский капитал – 43,84 %
5. Раффайзенбанк – 42,49 %
6. Альфа-Банк – 41,24 %.

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

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

Таблица 5. Высшая ипотечная лига. Суммарный объем рефинансирования за 9 месяцев и в сентябре 2018 года

№	БАНК	Объем рефинансированных ипотечных кредитов за девять месяцев, млн руб.	Количество рефинансированных кредитов за девять месяцев	Объем рефинансированных ипотечных кредитов за сентябрь, млн руб.	Количество рефинансированных кредитов за сентябрь
1	Сбербанк	50 052	31 057	3 252	2 064
2	ВТБ	52 327	26 816	7 749	3 834
3	Газпромбанк	37 846	20 347	2 675	1 510
4	Россельхозбанк	16 929	10 917	933	566
5	Райффайзенбанк	22 909	10 018	1 639	710
6	Банк ДельтаКредит	10 969	4 982	1 175	523
7	Абсолют Банк	1 465	625	23	12
8	Банк Уралсиб	2 382	1 166	476	241
9	Банк АК БАРС	1 152	654	170	110
10	Совкомбанк	-	-	-	-
11	Банк Санкт-Петербург	665	321	55	29
12	Банк Возрождение	744	347	89	40
13	Альфа-Банк	8 356	2 557	1 057	310
14	Банк Российский капитал	7 465	3 790	1 546	771
15	ЮниКредит Банк	6 677	2 674	934	387
16	Банк ФК Открытие	2 928	1 464	426	186
17	Промсвязьбанк	1 945	966	806	413
18	Банк Центр-Инвест	-	-	-	-
19	Транскапиталбанк	2 487	1 303	223	119
20	СМП банк	307	124	25	43
21	Запсибкомбанк	1 326	792	134	78
22	Связь-Банк	26	20	6	5
23	Примсоцбанк	2 859	1 357	446	218
24	Московский кредитный банк	-	-	-	-
25	Банк Левобережный			278	180
26	РНКБ	1 970	1 220	-	-
27	Металлинвестбанк	140	69	29	15
28	Кубань кредит	-	-	-	-
29	Банк Зенит	248	110	60	27
	ТОП-20	227 605	120 128	23 253	11 868
	АО ДОМ.РФ	31 559	17 416	4 158	2 118

№	БАНК	Объем рефинансированных ипотечных кредитов за девять месяцев, млн руб.	Количество рефинансированных кредитов за девять месяцев	Объем рефинансированных ипотечных кредитов за сентябрь, млн руб.	Количество рефинансированных кредитов за сентябрь
	Суммарно ДОМ. РФ с учетом банка Российский капитал	39 023	21 133	5 704	4 077

Таблица 6. Изменение интенсивности использования рефинансирования

№	БАНК	Доля рефинансирования в объеме продаж в денежном выражении в %					
		сентябрь	август	июль	июнь	апрель	январь
1	Сбербанк	2,51	3,03	3,40	4,36	4,87	8,59
2	ВТБ	12,79	12,58	13,35	14,71	10,78	12,76
3	Газпромбанк	25,35	28,45	29,60	31,50	38,36	46,04
4	Россельхозбанк	8,82	9,46	12,23	13,62	19,19	20,54
5	Райффайзенбанк	35,27	39,05	42,79	41,24	42,47	47,06
6	Банк ДельтаКредит	20,39	20,36	20,59	17,39	22,27	22,34
7	Абсолют Банк	0,58	1,50	2,77	5,87	5,88	4,60
8	Банк Уралсиб	18,28	13,62	14,47	7,32	5,08	7,96
9	Банк АК БАРС	8,17	2,35	5,27	3,20	8,68	13,25
10	Совкомбанк	-	-	-	-	-	-
11	Банк Санкт-Петербург	2,75	4,88	5,34	7,77	2,35	0,77
12	Банк Возрождение	3,48	3,74	5,89	5,61	2,41	2,45
13	Альфа Банк	20,23	45,44	49,67	55,58	46,63	39,79
14	Банк Российский капитал	43,78	43,79	50,94	57,79	39,76	36,46
15	ЮниКредит Банк	48,19	47,60	44,44	50,63	39,96	37,01
16	Банк ФК Открытие	12,85	15,82	15,80	17,25	14,10	25,18
17	Промсвязьбанк	33,81	19,71	11,96	12,05	7,56	3,86
18	Банк Центр-Инвест						
19	Транскапиталбанк	23,35	30,83	18,83	25,53	19,35	34,98
20	СМП банк	1,63	6,19	3,60	2,07	2,16	10,92
21	Запсибкомбанк	14,11	11,97	15,28	21,41	17,96	28,35
22	Связь-Банк	0,51	0,29	0,40	0,81	0,28	0,00
23	Примсоцбанк	37,67	44,68	43,77	43,54	53,67	64,84
24	Московский кредитный банк	-	-	-	-	-	-

№	БАНК	Доля рефинансирования в объеме продаж в денежном выражении в %					
		сентябрь	август	июль	июнь	апрель	январь
25	Банк Левобережный	39,38	42,86	42,39	30,75	45,69	38,97
26	РНКБ	-	-	-	-	-	-
27	Металлинвестбанк	8,58	7,03	3,85	2,54	8,80	-
28	Кубань кредит	-	-	-	-	-	-
29	Банк Зенит	20,00	12,20	12,72	14,90	11,37	0,00
	ТОП-20	9,06	9,34	10,08	11,39	11,19	13,95
	АО ДОМ.РФ	66,74	32,35	70,10	70,14	70,59	74,64
	Суммарно ДОМ.РФ с учетом банка Российский капитал	58,44	50,62	63,83	67,04	63,20	66,17

7. Заключительные рассуждения

Ипотечное кредитование в течение сентября 2018 года развивалось устойчиво. Некоторое повышение ставок кредитования не оказало существенного влияния на выдачу. Можно предположить отложенный эффект от повышения из-за цикла подготовки ипотечной сделки.

С другой стороны в течение года можно выделить два потока ударных продаж — весна/осень. Август 2018 года был чрезвычайно успешным по выдаче. К сентябрю наступила очевидная пауза, которая продлится и в октябре. В ноябре может быть три варианта развития событий.

Первый — спокойно-оптимистичный: кто продолжает повышать ставку, кто-то проводит акции и делает все, чтобы подвинуть замешкавшихся конкурентов. Применимо только к игрокам с хорошей маржинальностью и стоимостью финансовых ресурсов. Итог года по выдаче — 3,16 трлн. руб.

Второй — нервозно-инерционный. Ожидание негативных новостей увеличится, а осенние ударные продажи будут отменены, но резких подъёмов ставки кредитования не будет. Итог года по выдаче — 3,05 трлн. руб.

Третий - нервозно истеричный. Ожидание негатива подкрепится новостями и действиями финансовых властей. В этом случае ставки поднимут все, но с разным темпом и величиной. Кстати, на управлении запаздыванием можно получить чужой клиентский поток для быстрых сделок. Итог года по выдаче — остановка на пороге до 3 трлн. руб., допустим, на уровне 2,9 трлн руб.

Русипотека прогнозирует развитие по первому варианту.

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

**Опубликованы вопросы для обсуждения и начата регистрация участия на
 V 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
- по телефонам +7 (916)113-8001 или +7 (916) 632-9183

Следите за обновлениями информации на сайтах

Русипотека.рф и ЛюдиИпотеки.рф

С наилучшими пожеланиями,
Коллектив компании ООО «РУСИПОТЕКА»



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