

# РУСИПОТЕКА

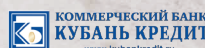
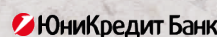
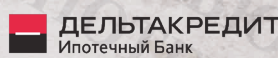
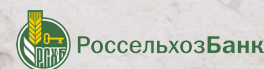
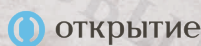
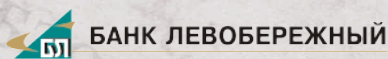
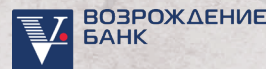
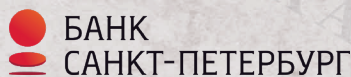
кредитование и секьюритизация

## Аналитический Центр

ООО «РУСИПОТЕКА»

### ВЫСШАЯ ИПОТЕЧНАЯ ЛИГА

### Обзор конкурентной среды по итогам февраля 2019 года



25 марта 2019

## 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](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 февраля 2019 года

## СОДЕРЖАНИЕ

---

1. Общие итоги ипотечного жилищного кредитования.
  - 1.1 Таблица 1. Индекс Русипотеки и средневзвешенные ставки ЦБ РФ.
  - 1.2 Таблица 2. Еженедельный Индекс Русипотеки.
  
2. Результаты Высшей ипотечной лиги по итогам февраля 2019 года.
  - 2.1. Общее впечатление от февраля
  - 2.2. ТОП-3 коммерческих банков по доле рефинансирования январь-февраль 2019 года
  - 2.3. ТОП-7 банков по интенсивности роста ипотечного кредитования в феврале относительно января
  - 2.4. ТОП-10 банков по объему выданных кредитов за январь – февраль 2019 года в млн руб.
  - 2.5. Таблица 3. Высшая ипотечная лига. Результаты двух месяцев 2019 года.
  - 2.6. ТОП-10 банков по объему выданных кредитов за февраль 2019 года в млн руб.
  - 2.7. Таблица 4. Высшая ипотечная лига. Результаты февраля 2019 года.
  - 2.8. ТОП-5 коммерческих банков по размеру ипотечного кредитного портфеля
  - 2.9. ТОП-5 участников ипотечного рынка по влиятельности
  - 2.10. Таблица 6. Рефинансирование своих и чужих заемщиков в январе-феврале 2019 года
  
3. Заключение.



## 1. Общие итоги ипотечного жилищного кредитования

Февраль показал, что ипотечное кредитование востребовано, несмотря на некоторое увеличение ставок. Главный лозунг февраля можно сформулировать так: «Объемы не падают и не упадут».

По данным ЦБ РФ **коммерческими банками за февраль 2019 года выдано 103 297 кредитов на сумму 225 560 млн рублей.**

Это на 13,3 % в денежном выражении больше, чем в феврале прошлого года.

Февральский объем на 35 % больше январского. Усреднённое февральское ускорение за период с 2012 по 2018 составило 56,3 %.

**За два месяца выдано 181 603 кредита на сумму 393 004 млн руб.**

В 2018 году за первые два месяца года было выдано на 13 % меньше.

От всех розничных кредитов ипотечная выдача составила 21 %, что больше, чем 18,6 % в январе.

### Долевое строительство

За февраль выдано 22 129 кредитов на сумму 56 161 млн руб. для приобретения квартир по договорам участия в долевом строительстве. Доля указанного кредитования в феврале равна 24,90%.

За два месяца выдан 41 051 кредит на сумму 103 837 млн руб. От общей выдачи за два месяца это составляет 26,42 %

Справочно. По итогам 2018 года – 29 % составила доля кредитования приобретения новостроек в общем объеме ипотечного жилищного кредитования.

**Ипотечный кредитный портфель** увеличился за февраль на 156 568 млн руб., и достиг 6 632 326 млн руб. Прирост за месяц составил около 2,4 %.

Ипотечный портфель составил 43,7 % от розничного кредитного портфеля физических лиц.

### Прогноз Русипотеки на 2019 год

Оптимистичный прогноз годовой выдачи, сформулированный еще в ноябре, пока не меняем: в 2019 году будет выдано не меньше 1,6 млн кредитов на сумму не меньше 3,3 трлн рублей, что соответствует росту рынка на 10%. Рост в 15 % также возможен. По итогам апреля можно будет определить точнее.

### Рефинансирование

Доля рефинансирования в общем объеме выданных банками кредитов за февраль составила чуть больше 5,3 %, а за два месяца около 6,2 %.

### Ставки

**Первое.** Результат повышения ставок с конца лета 2018 проявился в переходе средневзвешенной ставки по выданным кредитам через 10 % (табл. 1). С сентября 2017 года все ставки по выданным кредитам за месяц были ниже 10 %.

**Второе.** Зафиксирована пауза в повышении ставок предложения с 20 марта 2019 года. Скоро узнаем, что это – перелом или пауза (табл. 2).

Таблица 1. Индекс Русипотеки и средневзвешенные ставки ЦБ РФ

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, %	Средне-взвешенная ставка по всем кредитам	Средне-взвешенная ставка по кредитам под залог прав требований
Январь 2019	10,42	10,28	10,26	9,87	9,64
Февраль 2019	10,80	10,65	10,68	10,15	9,92
Март 2019	10,86	10,75	11,13	-	-

Таблица 2. Еженедельный Индекс Русипотеки

Дата	Средняя ставка предложения на вторичном рынке ПВ 30%	Средняя ставка предложения на первичном рынке ПВ 30%	Средняя ставка предложения по рефинансированию кредитов сторонних банков ПВ 30%
18.01.2019	10,38	10,23	10,26
18.02.2019	10,79	10,69	10,78
28.02.2019	10,81	10,72	10,78
07.03.2019	10,83	10,72	10,74
13.03.2019	10,82	10,72	10,76
20.03.2019	10,86	10,75	11,13
27.03.2019	10,85	10,75	11,16

## 2. Результаты Высшей ипотечной лиги по итогам февраля 2019 года

Прошедшие два месяца позволяют подводить первые итоги. Один месяц – случайность, два месяца – начало формирования закономерности.

### 2.1 Общее впечатление от февраля

**Первое.** Несмотря на повышение ставок, спрос на рефинансирование сохраняется. Некоторые банки до сих демонстрируют высокое проникновение рефинансирования в структуру продаж по итогам двух месяцев.

### 2.2 ТОП-3 коммерческих банков по доле рефинансирования январь-февраль 2019 года

1. Промсвязьбанк – 55,71 %
2. ЮниКредит Банк – 32,95 %
3. Банк ДОМ.РФ – 19,06 %

По расчету Русипотеки в этот список может попасть АБ Россия – 21 %.

**Второе.** Можно выделить банки, наиболее увеличившие кредитование в феврале относительно января. Можно сказать так: а в феврале они, наконец, проснулись. Зачастую такие рывки связаны с более спокойной работой в январе.

### 2.3 ТОП-7 банков по интенсивности роста ипотечного кредитования в феврале относительно января

1. Райффайзенбанк -101,02 %
2. Московский кредитный банк - 82,32 %
3. Транскапиталбанк -67,69 %
4. Металливестбанк – 63,34 %
5. Совкомбанк - 56,30 %
6. Банк ДельтаКредит - 53,94 %
7. Банк Возрождение – 53,76 %

Отметим, первую десятку, сформировавшуюся по итогам двух месяцев работы в 2019 году. К выданным кредитам относятся и кредиты, приобретённые за этот период.

### 2.4 ТОП-10 банков по объему выданных кредитов за январь – февраль 2019 года в млн руб.

1. Сбербанк - 188 528
2. ВТБ - 93 779
3. Газпромбанк - 17 343
4. Россельхозбанк - 11 596
5. Банк ДельтаКредит - 11 270
6. Банк ФК Открытие - 9 283
7. Промсвязьбанк- 8 681
8. Альфа-Банк - 7 749
9. Абсолют Банк - 6 740
10. Банк ДОМ.РФ - 5 770

Таблица 3. Высшая ипотечная лига. Результаты двух месяцев 2019 года

№	БАНК	Объем полученных на баланс ипотечных кредитов за два месяца, млн руб.	Количество полученных на баланс ипотечных кредитов за два месяца	Доля рефинансирования чужих клиентов в объеме выдачи, %	Рыночная доля по итогам двух месяцев, %
1	Сбербанк	188 528	96 351	1,18	47,97
2	ВТБ	93 779	39 017	9,05	23,86
3	Газпромбанк	17 343	6 640	13,20	4,41
4	Россельхозбанк	11 596	4 831	2,29	2,95

№	БАНК	Объем полученных на баланс ипотечных кредитов за два месяца, млн руб.	Количество полученных на баланс ипотечных кредитов за два месяца	Доля рефинансирования чужих клиентов в объеме выдачи, %	Рыночная доля по итогам двух месяцев, %
5	Банк ДельтаКредит	11 270	4 148	9,86	2,87
6	Банк ФК Открытие	9 283	3 752	4,66	2,36
7	Промсвязьбанк	8 681	4 114	55,71	2,21
8	Альфа-Банк	7 749	1 813	13,89	1,97
9	Абсолют Банк	6 740	2 709	0,12	1,71
10	Банк ДОМ.РФ	5 770	2 828	19,06	1,47
11	Райффайзенбанк	5 334	1 606	13,44	1,36
12	Банк Возрождение	5 197	1 858	2,85	1,32
13	Банк Санкт-Петербург	4 082	1 764	0,51	1,04
14	Совкомбанк	3 847	2 784	0,05	0,98
15	Банк Уралсиб	3 385	1 476	3,49	0,86
16	ЮниКредит Банк	3 120	1 164	32,05	0,79
17	Банк АК БАРС	2 502	1 331	4,52	0,64
18	Банк Центр-инвест	1 691	958	-	0,43
19	СМП банк	1 630	413	7,30	0,41
20	Московский кредитный банк	1 485	334	-	0,38
21	Запсибкомбанк	1 389	624	8,57	0,35
22	Транскапиталбанк	1 309	616	9,63	0,33
23	Связь-Банк	1 274	559	0,16	0,32
24	АБ Россия	1 143	472	21,00	0,29
25	РНКБ	991	459	0,20	0,25
26	Примсоцбанк	754	383	5,84	0,19
27	Сургутнефтегазбанк	650	232	-	0,17
28	Банк Левобережный	490	276	13,47	0,12
29	Кубань кредит	482	208	-	0,12
30	Металлинвестбанк	379	167	6,33	0,10
	АО ДОМ.РФ	580	297	25,86	0,15
	Суммарно ДОМ.РФ с учетом дочернего банка	6 350	3 125	19,69	1,62

Примечание.

1. Показатели Сургутнефтегазбанка и АБ Россия определены расчетным путём и будут уточнены.

## 2.6 ТОП-10 банков по объему выданных кредитов за февраль 2019 года в млн руб.

1. Сбербанк - 104 648
2. ВТБ - 52 904
3. Газпромбанк - 9 982
4. Россельхозбанк - 6 877
5. Банк ДельтаКредит - 6 832
6. Банк ФК Открытие - 5 340
7. Промсвязьбанк - 5 151
8. Альфа-Банк - 4 573
9. Райффайзенбанк - 3 562
10. Абсолют Банк - 3 440

Таблица 4. Высшая ипотечная лига. Результаты февраля 2019 года

№	БАНК	Объем полученных на баланс ипотечных кредитов за февраль, млн руб.	Количество полученных на баланс ипотечных кредитов за февраль месяцев	Отношение выдачи в феврале к выдаче в январе, %	Рыночная доля по итогам февраля, %
1	Сбербанк	104 648	53 429	24,76	46,33
2	ВТБ	52 904	21 767	29,43	23,42
3	Газпромбанк	9 982	3 733	35,61	4,42
4	Россельхозбанк	6 877	2 838	45,73	3,04
5	Банк ДельтаКредит	6 832	2 462	53,94	3,02
6	Банк ФК Открытие	5 340	2 165	35,43	2,36
7	Промсвязьбанк	5 151	2 366	45,92	2,28
8	Альфа-Банк	4 573	1 054	43,99	2,02
9	Райффайзенбанк	3 562	1 028	101,02	1,58
10	Абсолют Банк	3 440	1 376	4,24	1,52
11	Банк ДОМ.РФ	3 301	1 684	33,73	1,46
12	Банк Возрождение	3 149	1 098	53,76	1,39
13	Совкомбанк	2 346	1 601	56,30	1,04
14	Банк Санкт-Петербург	2 282	986	26,78	1,01
15	Банк Уралсиб	2 002	863	44,76	0,89
16	ЮниКредит Банк	1 782	670	33,18	0,79
17	Банк АК БАРС	1 291	701	6,61	0,57
18	Банк Центр-инвест	1 013	572	49,41	0,45
19	Московский кредитный банк	959	218	82,32	0,42
20	СМП банк	873	213	15,32	0,39
21	Транскапиталбанк	820	373	67,69	0,36
22	Запсибкомбанк	799	340	35,42	0,35
23	Связь-Банк	762	329	48,83	0,34



№	БАНК	Объем полученных на баланс ипотечных кредитов за февраль, млн руб.	Количество полученных на баланс ипотечных кредитов за февраль месяцев	Отношение выдачи в феврале к выдаче в январе, %	Рыночная доля по итогам февраля, %
24	АБ Россия	629	273	22,37	0,28
25	РНКБ	573	265	37,08	0,25
26	Примсоцбанк	414	202	21,76	0,18
27	Сургутнефтегазбанк	367	128	29,68	0,16
28	Банк Левобережный	257	138	10,30	0,11
29	Кубань кредит	282	103	41,00	0,12
30	Металлинвестбанк	235	102	63,34	0,10
	АО ДОМ.РФ	431	238	187,99	0,19
	Суммарно ДОМ.РФ с учетом дочернего банка	3 732	1 922	42,53	1,65

Примечание.

1. Показатели Сургутнефтегазбанка и АБ Россия определены расчетным путём и будут уточнены.

Ипотечный кредитный портфель характеризует накопленные результаты деятельности коммерческого банка. По окончании февраля коммерческие банки имеют следующие кредитные портфели (табл.5). Первые пять банков совпадают с результатами январского кредитования.

## 2.8 ТОП-5 коммерческих банков по размеру ипотечного кредитного портфеля

1. Сбербанк - 3 690 849 млн руб.
2. ВТБ - 1 441 315 млн руб.
3. Газпромбанк - 355 426 млн руб.
4. Россельхозбанк - 245 470 млн руб.
5. Банк ДельтаКредит - 185 636 млн руб.

Совокупный кредитный портфель АО ДОМ.РФ с учетом дочернего банк составляет 500 900 млн руб. С учетом вышеизложенного можно сформулировать уточненный рейтинг влияния на ипотечном рынке.

## 2.9 ТОП-5 участников ипотечного рынка по влиятельности

1. Сбербанк.
2. ВТБ.
3. ДОМ.РФ.
4. Газпромбанк.
5. Россельхозбанк.

Совокупный кредитный портфель этой влиятельной пятерки составляет 6 трлн 234 млрд рублей.

Таблица 5. Высшая ипотечная лига. Ипотечные портфели

№	Наименование банка	Кредитный портфель на 1.03.2019, млн рублей	Клиентский портфель на 1.03.2019, шт
1	Сбербанк	3 690 849	3 099 161
2	ВТБ	1 441 315	908 735
3	Газпромбанк	355 426	210 439
4	Россельхозбанк	245 470	-
5	Банк ДельтаКредит	185 636	94 263
6	Райффайзенбанк	122 071	-
7	Абсолют Банк	90 602	49 159
8	Банк ФК Открытие	90 198	-
9	Связь-Банк	72 920	44 567
10	Банк Уралсиб	67 952	44 568
11	Банк ДОМ.РФ	63 600	36 869
12	Банк Санкт-Петербург	58 558	35 730
13	Совкомбанк	58 351	52 854
14	Банк Возрождение	56 343	28 047
15	Промсвязьбанк	52 381	27 618
16	Транскапиталбанк	51 888	27 921
17	Банк АК БАРС	51 885	35 557
18	ЮниКредит Банк	42 521	19 776
19	Альфа-Банк	41 350	12 850
20	Банк Центр-инвест	34 905	25 122
21	Запсибкомбанк	33 433	-
22	МКБ	20 642	6 160
23	Сургутнефтегазбанк	20 640	-
24	СМП-банк	18 768	5 108
25	Металлинвестбанк	14 431	7 737
26	АБ Россия	13 400	7 850
27	Банк Кубань Кредит	10 262	7 988
28	РНКБ	9 457	5 324
29	Банк Левобережный	6 164	-
30	Примсоцбанк	5 421	3 536
	АО ДОМ.РФ	437 300	381 669
	Суммарно ДОМ.РФ с учетом дочернего банка	500 900	418 538

Примечание.

1. Показатели Сургутнефтегазбанка и АБ Россия определены расчетным путём и будут уточнены.

**Рефинансирование своих заемщиков осуществляется всегда и всеми.** Вопрос только в публичности и массовости. С помощью участников Высшей ипотечной лиги удалось оценить **количественные показатели такого типа ипотечных сделок.**

На вопрос о рефинансировании своих заемщиков отвечают не все банки, тем не менее, накопившийся массив данных дают пищу для размышлений.

В 2019 году данные предоставляли всего 8 банков (табл.6). Банки расположены по убыванию объемов рефинансирования своих заемщиков. Можно считать, что составлен первый рейтинг рефинансирования своих заемщиков.

Таблица 6. Рефинансирование своих и чужих заемщиков в январе-феврале 2019 года

№	БАНК	Рефинансирование клиентов других банков		Рефинансирование своих заемщиков	
		Объем, млн руб.	Кол-во, шт.	Объем, млн руб.	Кол-во, шт.
1.	Сбербанк	2 227	1 378	5 011	3 074
2.	Банк ФК Открытие	433	223	486	240
3.	Россельхозбанк	265	164	154	131
4.	Банк Дельтакредит	1 111	543	85	16
5.	Совкомбанк	2	2	25	7
6.	Альфа-Банк	1 076	415	10	3
7.	Банк Левобережный	66	44	6	4
8.	РНКБ	2	1	82	34

Банки, упомянутые в таблице 6, можно отметить с самой положительной стороны.

Во-первых, эти коммерческие банки рефинансируют ипотечные кредиты своих заёмщиков, что позволяет добавить им баллов в оценку клиентоориентированности.

Во-вторых, банки делятся весьма интересной информацией, что заслуживает похвалы за открытость.

### 3. Заключение

Продолжение роста ставок и оптимистичные результаты января позволяют сделать прогнозы.

#### **Первый. Ставки.**

В марте, когда составляется этот отчет, рост ставок прекратился. Через некоторое время начнётся плавное снижение ставок. Уже сейчас появляются акции с улучшенными условиями кредитования. В 2019 году средневзвешенная ставка всех выданных за год кредитов может составить 10 %.

#### **Второй. Объемы.**

Оптимистичный прогноз годовой выдачи равен 1,6 млн кредитов на сумму 3,3 трлн рублей, что соответствует росту рынка на 10%.

Есть предпосылки увеличения степени оптимизма в пределах роста рынка на 15 %.

## 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.