

РУСИПОТЕКА

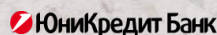
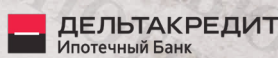
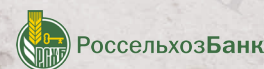
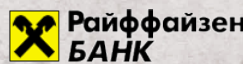
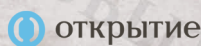
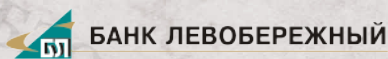
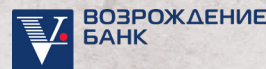
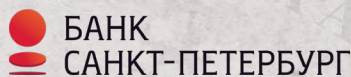
кредитование и секьюритизация

Аналитический Центр

ООО «РУСИПОТЕКА»

ВЫСШАЯ ИПОТЕЧНАЯ ЛИГА

Обзор конкурентной среды по итогам марта 2019 года



11 мая 2019

«ЦИФРОВАЯ ИПОТЕКА 2.0

**Экосистемы,
маркетплейсы,
далее везде»**

[ИНФОРМАЦИЯ И РЕГИСТРАЦИЯ НА САЙТЕ IPOTEKA.TODAY](http://IPOTEKA.TODAY)

актуальная практическая конференция

23 мая 2019

Москва, Отель Аэростар, Ленинградский проспект, 37, корп. 9

Обзор конкурентной среды по итогам марта 2019 года

Общие итоги ипотечного жилищного кредитования

Март показал, что ипотечное кредитование востребовано, хотя прироста выдачи по сравнению с предыдущим месяцем нет.

По данным ЦБ РФ **коммерческими банками за март 2019 года выдано 102 032 кредита на сумму 224 352 млн рублей.**

Это на 4,6 % в денежном выражении меньше, чем в марте прошлого года.

Мартовский объем на 0,5 % меньше февральского. Усреднённое мартовское ускорение за период с 2012 по 2019 составило 56,3 %.

За три месяца выдано 284 178 кредита на сумму 618 383 млн руб.

В 2018 году за первый квартал было выдано на 6 % меньше.

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

Долевое строительство

За март выдано 21 392 кредита на сумму 54 348 млн руб. для приобретения квартир по договорам участия в долевом строительстве. Доля указанного кредитования в марте равна 24,20%. От общей выдачи за три месяца это составляет 33,19%

За три месяца выдан 67 742 кредита на сумму 163 748 млн руб.

Справочно. По итогам 2018 года – 29 % составила доля кредитования приобретения новостроек в общем объеме ипотечного жилищного кредитования. За первый квартал 2019 года – 26,5 %.

Ипотечный кредитный портфель увеличился за март на 103 034 млн руб., и достиг 6 733 249 млн руб. Прирост за месяц составил около 1,5 %.

Ипотечный портфель составил 43,6 % 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 март составила чуть меньше 5 %, а за три месяца около 6%.

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. В апреле происходит незначительное понижение ставок. (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	10,73	10,42	10,12
Апрель 2019	10,82	10,70	10,70		

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	10,64
28.02.2019	10,81	10,72	10,74
07.03.2019	10,83	10,72	10,74
13.03.2019	10,82	10,72	10,72
20.03.2019	10,86	10,75	10,72
27.03.2019	10,85	10,75	10,74
04.04.2019	10,85	10,75	10,74
10.04.2019	10,83	10,74	10,71
17.04.2019	10,82	10,73	10,70
24.04.2019	10,82	10,70	10,70
01.05.2019	10,82	10,70	10,70
08.05.2019	10,82	10,70	10,70

Результаты Высшей ипотечной лиги по итогам марта 2019 года

Общее впечатление от марта следующее

Прошедшие три месяца позволяют подводить первые накопительные итоги. Один месяц – случайность, за три месяца формируется закономерность.

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

ТОП-3 коммерческих банков по доле рефинансирования январь-март 2019 года

1. Промсвязьбанк – 51,88 %
2. ЮниКредит Банк – 26,27 %
3. Банк ДОМ.РФ – 20,87 %

ТОП-7 банков по интенсивности роста ипотечного кредитования в марте относительно февраля

1. Металлинвестбанк – 90,15 %
2. Банк Левобережный – 70,62 %
3. Райффайзенбанк – 44,97 %
4. ЮниКредит Банк – 27,44 %
5. Связь-Банк – 26,77 %
6. РНКБ – 24,26 %
7. АБ Россия – 20,35 %

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

ТОП-10 банков по объему выданных кредитов за январь – март 2019 года, в млн руб.

1. Сбербанк - 287 856
2. ВТБ – 148 233
3. Газпромбанк – 26 946
4. Россельхозбанк - 17 889
5. Банк ДельтаКредит - 17 330
6. Банк ФК Открытие - 15 131
7. Промсвязьбанк - 14 264
8. Альфа-Банк - 11 669
9. Райффайзенбанк - 10 498
10. Абсолют Банк - 10 243

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

№	БАНК	Объем полученных на баланс ипотечных кредитов за 3 месяца, млн руб.	Количество полученных на баланс ипотечных кредитов за 3 месяца	Доля рефинансирования чужих клиентов в объеме выдачи, %
1	Сбербанк	287 856	147 309	1,05
2	ВТБ	148 233	61 361	7,86
3	Газпромбанк	26 946	10 364	11,39
4	Россельхозбанк	17 889	7 571	2,40
5	Банк ДельтаКредит	17 330	6 610	8,49
6	Банк ФК Открытие	15 131	6 096	6,05
7	Промсвязьбанк	14 264	6 687	51,88
8	Альфа-Банк	11 669	2 706	13,23
9	Райффайзенбанк	10 498	3 025	12,06
10	Абсолют Банк	10 243	4 087	0,12
11	Банк ДОМ.РФ	9 680	4 572	20,87
12	Банк Возрождение	7 746	2 706	2,87
13	Банк Санкт-Петербург	6 666	2 848	0,65
14	Совкомбанк	6 226	4 484	0,06
15	Банк Уралсиб	5 396	2 408	3,13
16	ЮниКредит Банк	5 391	2 002	26,27
17	Банк АК БАРС	3 616	1 891	4,04
18	Московский кредитный банк	2 998	618	-
19	Банк Центр-инвест	2 854	1 587	-
20	СМП банк	2 387	596	6,37
21	Связь-Банк	2 240	944	0,31
22	Транскапиталбанк	2 236	1 045	7,47
23	Запсибкомбанк	2 233	1 002	8,06
24	АБ Россия	1 900	750	18,95
25	РНКБ	1 703	762	0,18
26	Примсоцбанк	1 183	593	5,16
27	Сургутнефтегазбанк	1 017	360	-
28	Банк Левобережный	929	492	12,82
29	Кубань кредит	801	389	-
30	Металлинвестбанк	826	327	3,87
	АО ДОМ.РФ	1 036	586	22,20
	Суммарно ДОМ.РФ с учетом дочернего банка	10 716	5 158	21,00

Примечание.

Данные по банкам АБ Россия, СНГБ определены расчетным путём и будут уточнены.

ТОП-10 банков по объему выданных кредитов за март 2019 года, в млн руб.

1. Сбербанк - 99 328
2. ВТБ – 54 454
3. Газпромбанк - 9 603
4. Россельхозбанк - 6 293
5. Банк ДельтаКредит - 6 060
6. Банк ФК Открытие - 5 848
7. Промсвязьбанк - 5 583
8. Альфа-Банк - 3 920
9. Райффайзенбанк – 5 164
10. Абсолют Банк – 3 503

Таблица 4. Высшая ипотечная лига. Результаты марта 2019 года

№	БАНК	Объем полученных на баланс ипотечных кредитов за март, млн руб.	Количество полученных на баланс ипотечных кредитов за март	Отношение выдачи в марта к выдаче в феврале, %
1	Сбербанк	99 328	50 958	-5,08
2	ВТБ	54 454	22 344	2,93
3	Газпромбанк	9 603	3 724	9,51
4	Россельхозбанк	6 293	2 740	-3,80
5	Банк ДельтаКредит	6 060	2 460	-8,49
6	Банк ФК Открытие	5 848	2 344	-11,24
7	Промсвязьбанк	5 583	2 573	8,39
8	Райффайзенбанк	5 164	1 419	44,97
9	Альфа-Банк	3 920	893	-14,28
10	Банк ДОМ.РФ	3 910	1 744	18,44
11	Абсолют Банк	3 503	1 378	1,83
12	Банк Санкт-Петербург	2 584	1 084	13,23
13	Банк Возрождение	2 549	848	-19,05
14	Совкомбанк	2 379	1 700	1,41
15	ЮниКредит Банк	2 271	838	27,44
16	Банк Уралсиб	2 011	932	0,45
17	Московский кредитный банк	1 513	284	1,2
18	Банк Центр-инвест	1 163	629	14,81
19	Банк АК БАРС	1 114	560	-13,71
20	Связь-Банк	966	385	26,77
21	Транскапиталбанк	927	429	13,05
22	Запсибкомбанк	844	378	5,63
23	СМП банк	757	183	-13,29
24	АБ Россия	757	278	20,35
25	РНКБ	712	303	24,26

№	БАНК	Объем полученных на баланс ипотечных кредитов за март, млн руб.	Количество полученных на баланс ипотечных кредитов за март	Отношение выдачи в марта к выдаче в феврале, %
26	Металлинвестбанк	447	160	90,15
27	Банк Левобережный	439	216	70,62
28	Примсоцбанк	429	210	3,62
29	Сургутнефтегазбанк	367	128	0,00
30	Кубань кредит	319	181	13,12
	АО ДОМ.РФ	456	289	5,92
	Суммарно ДОМ.РФ с учетом дочернего банка	4 366	2 033	16,99

Примечание.

Данные по банкам АБ Россия, СНГБ определены расчетным путём и будут уточнены.

Ипотечный кредитный портфель характеризует накопленные результаты деятельности коммерческого банка. По окончании марта коммерческие банки имеют следующие кредитные портфели (табл. 3). Первые пять банков совпадают с результатами январского и февральского кредитования.

ТОП-5 коммерческих банков по размеру ипотечного кредитного портфеля

1. Сбербанк - 3 725 198 млн руб.
2. ВТБ - 1 463 940 млн руб.
3. Газпромбанк - 359 442 млн руб.
4. Россельхозбанк - 247 663 млн руб.
5. Банк ДельтаКредит - 188 917 млн руб.

Совокупный кредитный портфель АО ДОМ.РФ с учетом дочернего банк составляет 497 305 млн. руб. С учетом вышеизложенного можно сформулировать уточненный рейтинг влияния на ипотечном рынке.

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 230 млрд рублей.

Таблица 5. Высшая ипотечная лига. Ипотечные портфели

№	Наименование банка	Кредитный портфель на 1.04.2019, млн рублей	Клиентский портфель на 1.04.2019, шт.
1	Сбербанк	3 725 198	3 121 282
2	ВТБ	1 463 940	919 218

№	Наименование банка	Кредитный портфель на 1.04.2019, млн рублей	Клиентский портфель на 1.04.2019, шт.
3	Газпромбанк	359 442	212 331
4	Россельхозбанк	247 663	187 162
5	Дельтакредит	188 917	95 580
6	Райффайзенбанк	123 651	-
7	ФК Открытие	94 832	-
8	Абсолют Банк	92 069	49 832
9	Связь-Банк	73 022	44 484
10	Уралсиб	69 330	44 997
11	Банк ДОМ.РФ	66 900	38 320
12	Санкт-Петербург	59 678	36 159
13	Совкомбанк	59 377	53 693
14	Возрождение	57 463	28 382
15	Промсвязьбанк	57 102	29 963
16	АК БАРС	52 331	38 729
17	Транскапиталбанк	51 504	28 000
18	Альфа-Банк	44 606	13 808
19	ЮниКредит Банк	43 280	20 083
20	Центр-инвест	35 503	25 524
21	Запсибкомбанк	33 740	23 840
22	МКБ	21 685	6 356
23	СМП-банк	19 270	5 416
24	Металлинвестбанк	14 695	7 817
25	АБ Россия	14 000	8 000
26	Кубань Кредит	10 485	8 110
27	РНКБ	9 997	5 545
28	Левобережный	6 309	3 791
29	Примсоцбанк	5 441	3 485
30	СНГБ	1 700	600
	АО ДОМ.РФ	430 400	377 632
	Суммарно ДОМ.РФ с учетом дочернего банка	497 300	415 952

Примечание.

Данные по банкам АБ Россия, СНГБ 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-марте 2019 года

№	БАНК	Рефинансирование клиентов других банков		Рефинансирование своих заемщиков	
		Объем, млн руб.	Кол-во, шт.	Объем, млн руб.	Кол-во, шт.
1.	Сбербанк	3 030	1 894	7 325	4535
2.	ФК Открытие	916	327	723	369
3.	Россельхозбанк	429	245	282	227
4.	РНКБ	3	2	145	61
5.	Дельтакредит	1 472	710	125	24
6.	Совкомбанк	4	3	28	9
7.	Левобережный	119	70	15	7
8.	Альфа-Банк	1 544	560	10	3

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

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

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

Заключение

Оптимистичные результаты марта позволяют сделать прогнозы.

Первый. Ставки.

В апреле, когда составляется этот отчет, рост ставок прекратился. До конца первого полугодия 2019 г. возможно некоторое увеличение уровня ставок примерно до 10,5% — это результат оформления кредитов, одобренных в первом квартале.

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
- по телефонам +7 (916)113-8001

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.