

9 ноября 2016, г. Москва

# Результаты опроса представителей банков в рамках круглого стола «Ипотека в России»



## **Обзор «Результаты опроса представителей банков в рамках круглого стола «Ипотека в России» подготовили:**

Екатерина Кириллова,  
аналитик, банковские рейтинги

Анастасия Личагина,  
ведущий аналитик, банковские рейтинги

---

Станислав Волков,  
управляющий директор, банковские рейтинги

## РЕЗЮМЕ

**Большинство участников опроса в рамках круглого стола «Ипотека в России» достаточно позитивно оценивают перспективы ипотечного кредитования: 87% из них ожидают, что объем выдачи по итогам 2016 года вырастет более чем на 20% и составит не менее 1,4 трлн рублей. При этом прогноз RAEX (Эксперт РА) по выдаче 1,6 трлн рублей ипотечных кредитов (+40% к 2015 году) разделяют 43% респондентов. Роста рынка менее чем на 20% (объем выдачи менее 1,4 трлн рублей) ожидают только 13% респондентов.**

**Абсолютное большинство опрошенных не ожидают существенных колебаний процентных ставок по ипотеке в ближайшие шесть месяцев.** Незначительного снижения среднерыночной ставки (не более чем на 1 п. п.) либо ее сохранения на текущем уровне ожидают 80% респондентов. В отношении динамики процентных ставок в собственных банках респонденты настроены еще более консервативно: свыше 95% опрошенных полагают, что процентные ставки по ипотеке в их банках, если и будут снижаться, то незначительно.

**По оценкам 48% респондентов, доля ссуд на приобретение новостроек составила более половины ипотечных выдач в их банках за девять месяцев 2016 года.** На рынок первичного жилья годом ранее было ориентировано значительно больше опрошенных банкиров – 68%. Смещение фокуса банков в сторону кредитования покупки вторичного жилья связано со снижением цен на него и изменением условий программы субсидирования. При этом половина опрошенных ожидают, что доля кредитов на приобретение недвижимости на первичном рынке в общем объеме выдачи ипотеки в их банках не изменится или снизится в пределах 10%.

**Доля продаж ипотечных кредитов, приходящаяся на партнерские каналы (застройщики, риелторы, страховые и брокерские компании), остается на высоком уровне.** Около 60% респондентов указали, что за девять месяцев 2016 года на такие каналы пришлось в их банках более 50% ипотечных продаж. В прошлом году банки активнее работали с партнерами: свыше 80% респондентов указали, что более половины ипотечных кредитов в их банках было выдано посредством застройщиков, риелторских и страховых компаний, брокеров.

**Ключевым вызовом для ипотечных банков в 2016–2017 годах станет рост конкуренции.** Такого мнения придерживаются более половины опрошенных. Риски банкротства партнеров-застройщиков (риски «недостроя») ключевым вызовом для ипотечных банков считают 21% респондентов, высокую стоимость фондирования ипотечных ссуд – 18% респондентов. При этом 45% участников опроса считают, что по темпам роста выдач ипотеки будут лидировать крупные государственные банки, 41% ожидают наибольший рост выдач у крупных частных игроков.

**Снижение процентных ставок по ипотечным кредитам – ключевой драйвер ипотечного кредитования в 2016–2017 годах.** Такого мнения придерживаются почти 70% участников опроса. Взгляды остальных разделились поровну: по 11% респондентов указали в качестве основного драйвера смягчение требований банков к заемщикам, рост объемов жилищного строительства и снижение цен на жилье. В прошлом году лишь 16% опрошенных назвали изменение процентных ставок основным фактором, определяющим динамику спроса на ипотечном рынке.

## МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

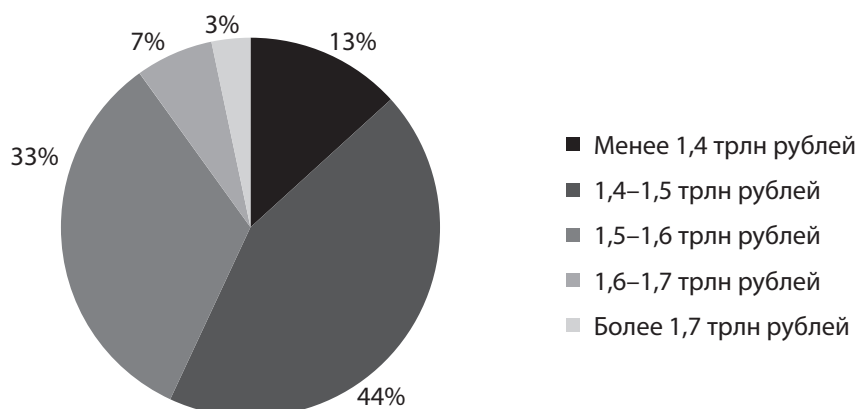
RAEX (Эксперт РА) провел опрос участников банковского рынка в рамках круглого стола «Ипотека в России», состоявшегося в Москве 26 октября 2016 года. В опросе приняли участие представители 13 российских кредитных организаций. Среди респондентов опроса – Банк ВТБ (ПАО), АО «ЮниКредит Банк», АКБ «Российский Капитал» (ПАО), ПАО «Банк «Санкт-Петербург», АО КБ «Глобэкс», АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), ПАО «ТрансКапиталБанк», АО «КБ ДельтаКредит», ПАО АКБ «Металлинвестбанк», «Кредит Урал Банк» (АО), Джей энд Ти Банк (АО), Московский филиал ПАО «Запсибкомбанк», Банк Союз (АО). Также в опросе приняли участие представители Центрального Банка Российской Федерации, Министерства финансов Российской Федерации, АИЖК, аналитических агентств, строительных и страховых компаний. В рамках опроса, который был проведен в интерактивном формате, респондентам было предложено ответить на девять вопросов, касающихся текущей ситуации, тенденций и перспектив развития российского ипотечного рынка.

## Вопрос 1.

**Ваш прогноз по объему ипотечного кредитования по итогам 2016 года (по итогам 1 полугодия 2016 года выдано ипотечных кредитов на 664,5 млрд рублей)?**

Большинство респондентов достаточно позитивно оценивают перспективы рынка ипотеки в 2016 году: 44% опрошенных ожидают, что объем выдачи по итогам года составит от 1,4 до 1,5 трлн рублей, 33% прогнозируют объем от 1,5 до 1,6 трлн рублей. При этом оптимистов, ожидающих объема выдачи ипотеки от 1,6 до 1,7 трлн рублей и свыше 1,7 трлн рублей, немного – 7% и 3% соответственно. Роста рынка менее чем на 21% (объем выдачи менее 1,4 трлн рублей) ожидают 13% респондентов.

**График 1.** 87% опрошенных ожидают, что объем выдачи ипотечных кредитов по итогам 2016 года составит не менее 1,4 трлн рублей



*Источник: RAEX (Эксперт РА), по данным опроса в рамках круглого стола «Ипотека в России»*

## Вопрос 2.

**Ваш прогноз по динамике среднерыночных процентных ставок по ипотеке в ближайшие шесть месяцев?**

Большинство участников опроса не ожидают существенных изменений стоимости ипотеки в ближайшие шесть месяцев. Незначительное снижение среднерыночной ставки (не более чем на 1 п. п.) прогнозируют 57% опрошенных, сохранение ставок на текущем уровне ожидают 23% респондентов, незначительного повышения среднерыночной ставки (не более чем на 1 п. п.) – 10% участников опроса. При этом оптимистов, ожидающих понижения ставок более чем на 1 п. п., оказалось среди опрошенных 7%, а пессимистов, считающих, что ставки вырастут более чем на 1 п. п., немного – всего 3%.

**График 2.** Абсолютное большинство участников опроса не ожидают существенных колебаний среднерыночной процентной ставки по ипотеке



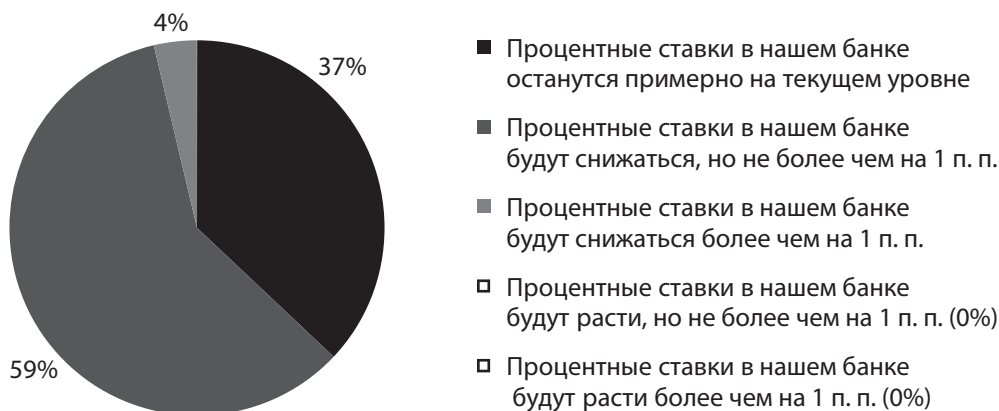
Источник: RAEX (Эксперт РА), по данным опроса в рамках круглого стола «Ипотека в России»

### Вопрос 3.

#### Охарактеризуйте планы вашего банка по изменению процентных ставок по ипотеке в ближайшие шесть месяцев.

В отношении динамики процентных ставок отдельных банков респонденты настроены более консервативно, чем при оценке среднерыночных ставок: участники опроса не ожидают значительного изменения стоимости ипотеки. Так, большинство опрошенных (59%) полагают, что процентные ставки по ипотеке в их банках будут незначительно снижаться (в пределах 1 п. п.). Сохранения данного показателя на текущем уровне в ближайшие шесть месяцев ожидают 37% банкиров. Лишь 4% респондентов полагают, что их кредитные организации существенно (более чем на 1 п. п.) снизят ставки. Повышения ставок по ипотеке в своих банках не ожидает никто из опрошенных.

**График 3.** По мнению 59% респондентов, процентные ставки по ипотеке в их банках будут незначительно снижаться



Источник: RAEX (Эксперт РА), по данным опроса в рамках круглого стола «Ипотека в России»

#### Вопрос 4.

#### Какая группа банков, по вашему мнению, будет лидировать по темпам роста выдачи ипотечных кредитов по итогам 2016 года?

Банковское сообщество считает, что лидерами по темпам роста ипотечных выдач останутся крупные игроки. Мнения респондентов по данному вопросу разделились почти поровну: 45% участников опроса ожидают наибольшего роста выдач у крупных государственных банков, 41% – у крупных частных банков. 14% респондентов считают, что по темпам роста будут лидировать крупные банки с иностранным участием в капитале. Лидерства по темпам роста ипотечных выдач среди небольших банков участники не ожидают.

**График 4.** Согласно опросу, лидерами по темпам роста ипотечных выдач по итогам 2016 года останутся крупные игроки



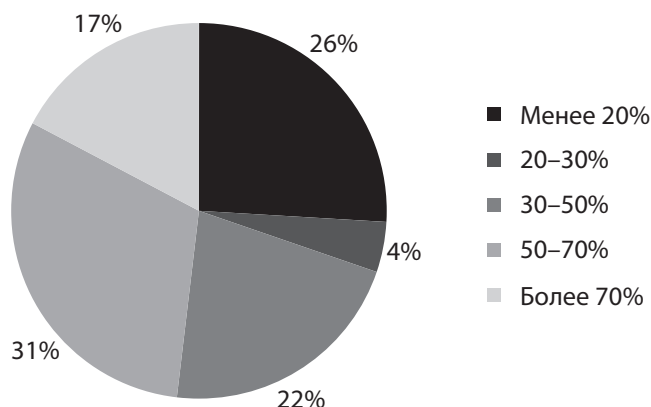
*Источник: RAEX (Эксперт РА), по данным опроса в рамках круглого стола «Ипотека в России»*

#### Вопрос 5.

#### Какую долю в общем объеме продаж ипотечных кредитов в вашем банке за девять месяцев 2016 года составляют кредиты на приобретение недвижимости на первичном рынке (новостройка, строящееся жилье)?

Оценки доли ипотечных кредитов на приобретение недвижимости на первичном рынке, которые дали банкиры по своим кредитным организациям, существенно отличались. У 31% участников опроса на долю «первички» приходится 50–70% выдач за девять месяцев 2016 года, у 26% респондентов этот показатель составил менее 20%. Напротив, у 17% опрошенных на приобретение недвижимости на первичном рынке приходится более 70% выдач. В прошлом году банкиры активнее выдавали ипотеку на покупку первичного жилья: 45% респондентов оценивали долю кредитов на приобретение недвижимости на первичном рынке в размере 50–70% выданных ими ипотечных ссуд, у 23% опрошенных на этот сегмент приходилось более 70% ипотечных выдач.

**График 5.** По оценкам 48% респондентов, доля ссуд на приобретение новостроек составляет более половины выдач в их банках



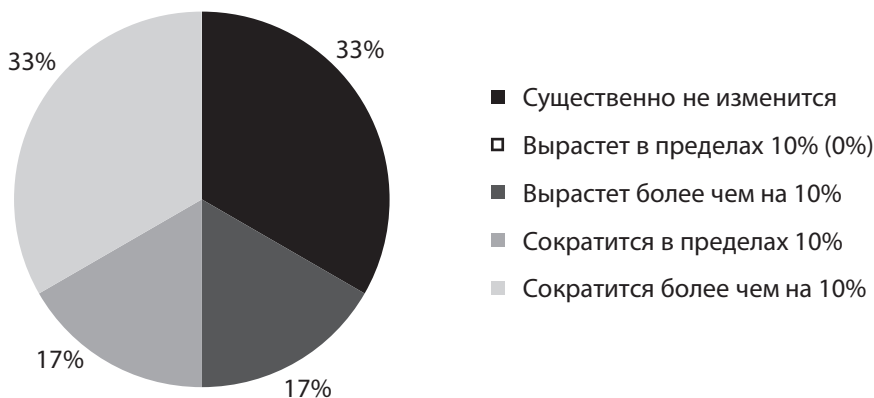
**Источник:** RAEX (Эксперт РА), по данным опроса в рамках круглого стола «Ипотека в России»

## Вопрос 6.

**Как, по вашим прогнозам, изменится доля кредитов на приобретение недвижимости на первичном рынке в общем объеме выдачи ипотеки в вашем банке по итогам 1 полугодия 2017 года?**

Равное число опрошенных (по 33%) ожидают, что доля кредитов на приобретение недвижимости на первичном рынке существенно не изменится либо сократится более чем на 10%. По 17% респондентов считают, что доля кредитов на покупку «первички» вырастет на 10% и более либо сократится в пределах 10%. Роста уровня выдач на покупку первичного жилья в пределах 10% участники опроса не ожидают.

**График 6.** Половина опрошенных ожидают, что доля кредитов на приобретение «первички» в общем объеме выдачи ипотеки не изменится или снизится в пределах 10%



**Источник:** RAEX (Эксперт РА), по данным опроса в рамках круглого стола «Ипотека в России»

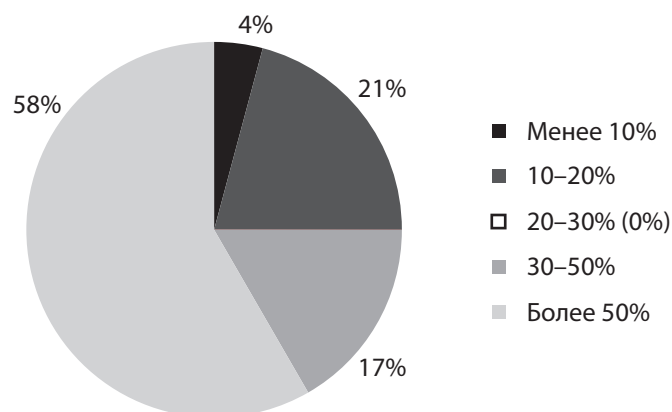


## Вопрос 7.

**Какая доля в общем объеме выданных вашим банком ипотечных кредитов за девять месяцев 2016 года приходится на партнерские каналы продаж (застройщики, риелторские и страховые компании, брокеры)?**

Опрос показал активное использование банками партнерских каналов продаж: 58% респондентов отметили, что на такие каналы приходится более половины выданных за девять месяцев 2016 года ипотечных кредитов в их банках. У пятой части опрошенных (21%) доля продаж ипотеки через партнерские каналы невысока – 10–20%, несколько больше у 16% респондентов – 30–50%. При этом 4% участников опроса выдают через партнеров менее 10% ипотечных кредитов. В прошлом году банки активнее работали с партнерами: 82% респондентов указали, что более половины ипотечных кредитов в их банках было выдано посредством застройщиков, риелторских и страховых компаний, брокеров.

**График 7.** Около 60% респондентов указали, что на партнерские каналы приходится более половины ипотечных продаж в их банках



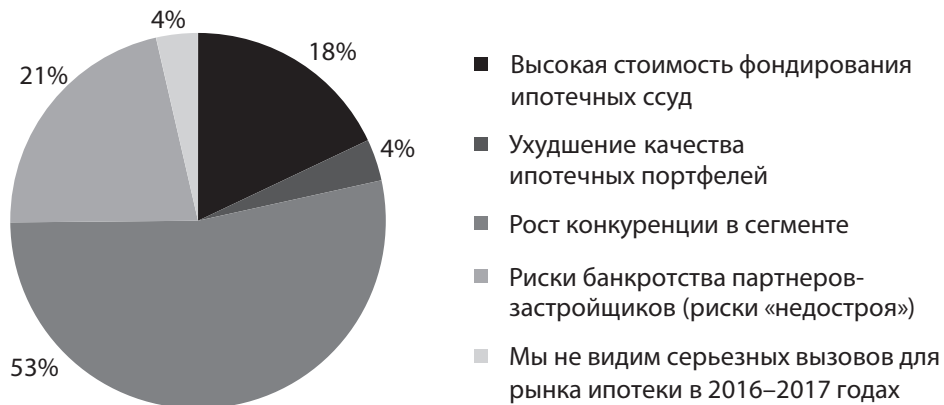
**Источник:** RAEX (Эксперт РА), по данным опроса в рамках круглого стола «Ипотека в России»

## Вопрос 8.

**Какой вызов для ипотечных банков будет ключевым в 2016–2017 годах?**

Ключевым вызовом для ипотечных банков в 2016–2017 годах 53% опрошенных считают рост конкуренции, 21% – риски банкротства партнеров-застройщиков (риски «недостроя»), 18% – высокую стоимость фондирования ипотечных ссуд. Небольшая доля респондентов (по 4%) считают основным вызовом ухудшение качества ипотечных портфелей либо не видят серьезных вызовов на ипотечном рынке в ближайший год.

**График 8.** Более половины респондентов считают рост конкуренции ключевым вызовом для ипотечных банков в 2016–2017 годах



Источник: RAEX (Эксперт РА), по данным опроса в рамках круглого стола «Ипотека в России»

### Вопрос 9.

#### Какой фактор, по вашему мнению, может стать ключевым драйвером ипотечного рынка в 2016–2017 годах?

Снижение процентных ставок по ипотечным кредитам считают ключевым драйвером ипотечного рынка в 2016–2017 годах 67% участников опроса. Мнения остальных участников разделились поровну – по 11% респондентов указали в качестве основного драйвера смягчение требований банков к заемщикам, рост объемов жилищного строительства либо снижение цен на жилье.

**График 9.** Почти 70% участников опроса назвали снижение процентных ставок по ипотечным кредитам ключевым драйвером ипотечного рынка в 2016–2017 годах



Источник: RAEX (Эксперт РА), по данным опроса в рамках круглого стола «Ипотека в России»