

Октябрь 2018, г. Москва

**Expert** | РЕЙТИНГОВОЕ  
АГЕНТСТВО

## Ипотечное кредитование в 1-м полугодии 2018 года



На пике

**Обзор «Ипотечное кредитование в 1-м полугодии 2018 года: на пике»  
подготовили:**

Екатерина Щурихина,  
ведущий аналитик, банковские рейтинги

Руслан Коршунов,  
директор, банковские рейтинги

-----  
Александр Сараев,  
управляющий директор, банковские рейтинги

## АНОНСЫ

« За 1-е полугодие 2018-го банками было выдано 1,3 трлн рублей ипотечных кредитов, что выше показателей аналогичного периода прошлого года на 69%... » стр. 8

« Реализация отложенного спроса на жилье в условиях рекордно низких для России ставок и стабильных цен на недвижимость способствовала рекордным объемам ипотечных выдач... » стр. 8

« Темп снижения ставки по ипотеке замедлился в 1-м полугодии 2018-го более чем в 4 раза по сравнению со 2-м полугодием 2017-го... » стр. 8

« В условиях активизации всех направлений розничного кредитования ипотечный портфель продолжает лидировать по темпам прироста среди других сегментов... » стр. 8

« Цены на «первичку» растут со II квартала 2017-го, а стоимость вторичной недвижимости стабилизировалась после длительного падения только во II квартале текущего года... » стр. 9

« Увеличение на треть объемов индивидуального домостроения в 1-м полугодии 2018-го привело к росту объема ввода нового жилья впервые за 2 года... » стр. 10

« Объем просроченной задолженности по ипотеке остается неизменным третий год подряд... » стр. 11

« В условиях снижения ставки ипотечные заемщики предпочитают брать большие суммы кредитов, но из-за отсутствия значительного роста реальных доходов выбирают более длинные сроки кредитования... » стр. 12



За первые 6 месяцев 2018 года все банки из топ-20 по объему ипотечного кредитования нарастили объем выдач...



*стр. 12*



Концентрация ипотечного рынка на госбанках выросла вследствие санации ряда кредитных организаций с помощью ФКБС...



*стр. 14*



Пауза в снижении ставок на рынке привела к более активной реализации спроса на рефинансирование, однако во 2-м полугодии 2018-го эта тенденция пойдет на спад...



*стр. 19*



Москва показала наименьшие темпы прироста выдач среди топ-20 ипотечных регионов...



*стр. 19*



В соответствии с базовым сценарием RAEX (Эксперт РА), объем рынка ипотечного кредитования по итогам 2018 года увеличится не менее чем на 35% и составит более 2,7 трлн рублей...



*стр. 23*

## СОДЕРЖАНИЕ

Резюме . . . . .	5
Методология . . . . .	7
Объем и динамика рынка . . . . .	8
Параметры ипотечных продуктов . . . . .	11
Участники рынка и конкуренция . . . . .	12
Ипотечное кредитование в разрезе регионов . . . . .	19
Прогноз развития рынка . . . . .	22
Приложение 1. Рейтинг-лист по состоянию на 10.10.2018 . . . . .	24
Приложение 2. Интервью с партнером исследования Игорем Лариным, руководителем по развитию ипотечного бизнеса АО «Тинькофф Банк» . . . . .	28
Приложение 3. О рейтинговом агентстве RAEX (Эксперт РА) . . . . .	32

## РЕЗЮМЕ

**Рекордно низкие для России ставки по ипотеке и стабильные цены на недвижимость позволили реализовать отложенный спрос населения: объем выдач в 1-м полугодии 2018-го установил новый рекорд, достигнув 1,3 трлн рублей (+69% к 1-му полугодью 2017-го). Поддержку рынку также оказало активное рефинансирование ипотеки, проводимое банками для наращивания качественной клиентской базы. Однако влияние факторов, поддерживающих рынок, постепенно исчерпывается. На фоне геополитической неопределенности и рисков ускорения инфляции ставки начнут постепенно расти, а цены на жилье уже демонстрируют восходящую динамику. Новые требования к застройщикам и ожидаемый отказ от «долевки» приведут к опережающему росту цен на новостройки и не позволят существенно увеличить объем ввода жилья в долгосрочной перспективе. Тем не менее до конца 2018-го, согласно прогнозу РАЕХ (Эксперт РА), ипотечному рынку удастся превысить прошлогодние показатели более чем на 35% и достигнуть 2,7–2,8 трлн рублей.**

**Объем выдач ипотеки в 1-м полугодии 2018-го вырос на 69% и достиг рекордного объема 1,3 трлн рублей.** Ипотечный портфель прервал пятилетний период замедления темпов прироста, прибавив 23% с 01.07.2017 по 01.07.2018, и достиг 5,8 трлн рублей. Поддержку рынку оказала реализация отложенного спроса на жилье в условиях рекордно низких процентных ставок по ипотеке и стабильных цен на недвижимость. Однако действие этих факторов постепенно ослабляется — с учетом обострения геополитических рисков и ускорения инфляции ставки начнут расти, а цены на жилье уже показывают положительную динамику, которая особенно заметна в сегменте «первички».

**Ввод новых жилых домов в эксплуатацию увеличился впервые за 2 года (+3,8% в 1-м полугодии 2018-го к аналогичному периоду 2017-го).** Данный рост был обеспечен увеличением объемов индивидуального домостроения: в первой половине 2018-го индивидуальные застройщики ввели в эксплуатацию на 33,1% больше жилой площади, чем в 1-м полугодии 2017-го. Объем ввода жилья в многоквартирных домах, напротив, сократился на 16,7%. Новации в 214-ФЗ, направленные на повышение финансовой устойчивости застройщиков, в том числе требование «одна компания — одно разрешение на строительство», в долгосрочной перспективе будут ограничивать объемы ввода жилья.

**Значительный вклад в прирост выдач у отдельных игроков внесло рефинансирование кредитов, доля которого в 1-м полугодии 2018-го увеличилась с 5 до 13% от общего объема кредитования.** Однако с учетом рисков разворота ипотечных ставок в сторону повышения и реализации большей части спроса на этот продукт во второй половине года объемы рефинансирования будут снижаться. Доля ипотечных выдач госбанков выросла с 84,1 до 86,3% за счет перехода ряда кредитных организаций под контроль Банка России через новый механизм санации. Наибольшие темпы прироста ипотечных выдач среди госбанков показали Банк «ФК Открытие» (+236%) и Банк ГПБ (+204%), лидером же из-за эффекта низкой базы прошлого года стал АЛЬФА-БАНК (+16 895%), который вернулся в ипотечный сегмент в конце 2017-го.

**Москва показала наименьшие темпы прироста выдач среди топ-20 ипотечных регионов, но сохранила статус лидера по объему кредитования.** За первые 6 месяцев 2018-го в столице были выданы ипотечные кредиты объемом 163,7 млрд рублей (+58,6%), в Московской области — 107,8 млрд рублей (+76,1%), в Санкт-Петербурге — 85,6 млрд рублей (+64,3%). Среди 20 крупнейших регионов по объему ипотечных выдач наибольшие темпы прироста в 1-м полугодии 2018-го показали Республика Башкортостан, а также Свердловская и Оренбургская области. При этом Свердловская область потеснила Республику Татарстан и вошла в пятерку лидеров по объему выдач.

**Согласно базовому сценарию РАЕХ (Эксперт РА), ипотечные выдачи по итогам 2018 года вырастут не менее чем на 35% и составят 2,7–2,8 трлн рублей.** Базовый сценарий агентства предполагает среднегодовую цену на нефть марки Brent в размере 70 долларов США за баррель, значение ключевой ставки в диапазоне 7,5–7,75% и инфляцию на уровне 4% к концу 2018 года. При реализации данного сценария, по нашим оценкам, произойдет некоторое повышение средней стоимости ипотеки до конца 2018 года (в пределах 0,3–0,5 п. п.). Ожидание повышения ставок и цен на жилье приведет к опережающей реализации спроса на ипотеку до конца года. Исчерпание основных драйверов роста ипотеки в 2019-м не позволит рынку достигнуть объемов текущего года, даже если макроэкономические условия существенно не изменятся.

## МЕТОДОЛОГИЯ

Выводы аналитиков RAEX (Эксперт РА) основаны на публичных данных, статистике Банка России по состоянию на 1 июля 2018 года и результатах анкетирования банков.

В рамках исследования под ипотечными жилищными кредитами понимаются жилищные кредиты, предоставленные в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Данный подход полностью совпадает с методологией, применяемой Банком России. Методология составления рэнкинга участников ипотечного рынка согласована с АО «ДОМ.РФ».

В ходе анкетирования мы просили банки указывать данные по портфелю ипотечных кредитов в соответствии с формой отчетности 0409316. Использовалась проверка данных на основе расчета соответствия предоставленной информации той, которая отражена в оборотно-сальдовой ведомости (форма отчетности 0409101) банков.

Всего в исследовании приняли участие 48 банков, на которые приходится, по оценкам агентства, более 99% ипотечного рынка по объемам выдач.

Выражаем признательность всем банкам за интерес, проявленный к нашему исследованию.



## ОБЪЕМ И ДИНАМИКА РЫНКА

За первые 6 месяцев 2018 года банками было выдано 663,4 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 1,3 трлн рублей. Таким образом, объем предоставленных ипотечных кредитов увеличился на 69 против 16% годом ранее, достигнув рекордных значений (см. график 1). В 1-м полугодии 2018-го активно росло кредитование на покупку как первичной, так и вторичной недвижимости, однако темпы прироста выдач на приобретение готового жилья были существенно выше – 71 против 43%. Опережающие темпы прироста выдач на готовое жилье по сравнению с «первичкой» обусловлены стабильными ценами в данном сегменте при отсутствии рисков недостроя объекта, которые пугают большинство потенциальных покупателей недвижимости вследствие недавних случаев банкротств крупных застройщиков.

**График 1.** По итогам 1-го полугодия 2018-го объем ипотечного кредитования увеличился на 69%, достигнув новых рекордов

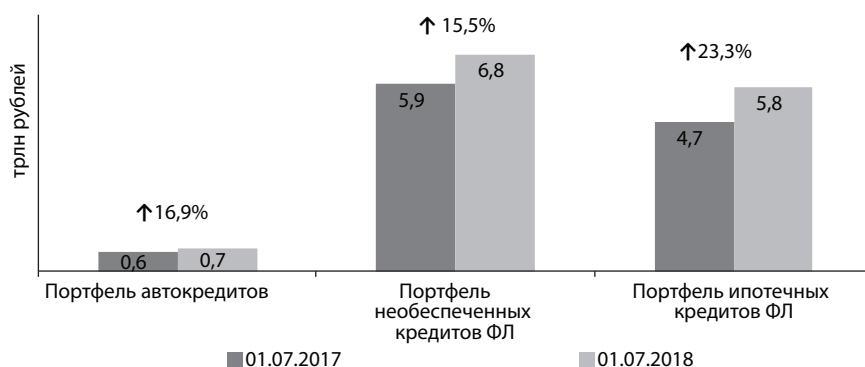


Источник: RAEX (Эксперт РА), по данным Банка России

На 01.07.2018 совокупный ипотечный портфель составил 5,8 трлн рублей, прибавив 11% с начала года и 23% с 01.07.2017 по 01.07.2018 (годом ранее темпы прироста составили 4 и 12% соответственно). При этом задолженность по ипотечным кредитам, выданным под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве, выросла на 7% с начала года и на 24% за 12 месяцев. По сравнению с другими сегментами розничного кредитования – автокредитами и необеспеченными потребительскими ссудами – ипотечный портфель растет опережающими темпами (см. график 2).

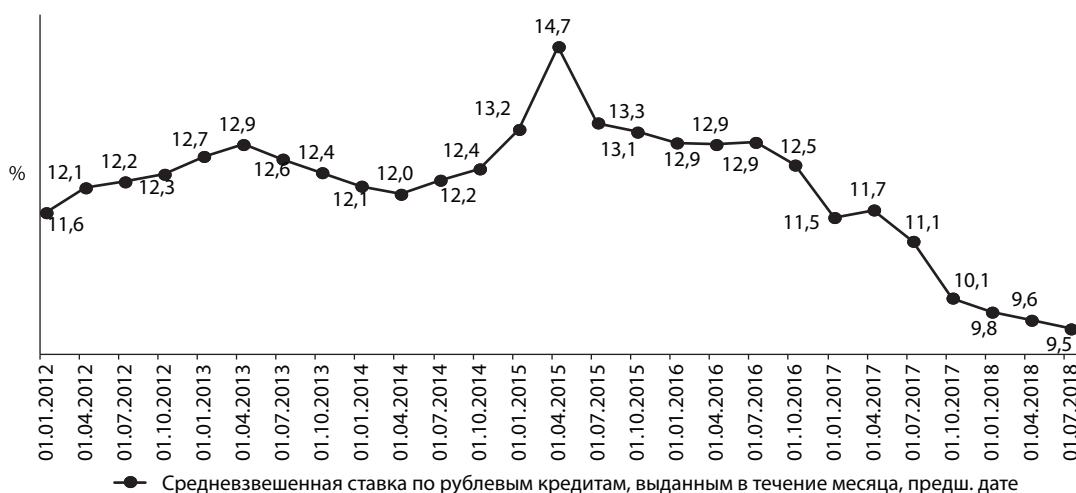
С начала года снижение ставок по ипотечным кредитам значительно замедлилось: 0,31 против 1,31 п. п. во 2-м полугодии 2017-го. Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях в июне 2018 года составила 9,48% (см. график 3), в том числе, по данным АО «ДОМ.РФ», на первичном рынке – 9,26%, на вторичном – 9,57%. Замедление динамики стоимости ипотеки связано с тем, что Банк России брал паузу в снижении ключевой ставки. При этом усиление геополитических рисков и волатильности курса рубля может привести к разгону инфляции и, как следствие, дальнейшему повышению ключевой ставки, что увеличивает вероятность разворота ипотечных ставок к росту уже в текущем году. В этом случае один из основных факторов роста ипотечного кредитования начнет ослабевать, что приведет к замедлению рынка.

**График 2.** Ипотечный портфель ФЛ растет опережающими темпами по сравнению с другими розничными сегментами



Источник: RAEX (Эксперт РА), по данным Банка России

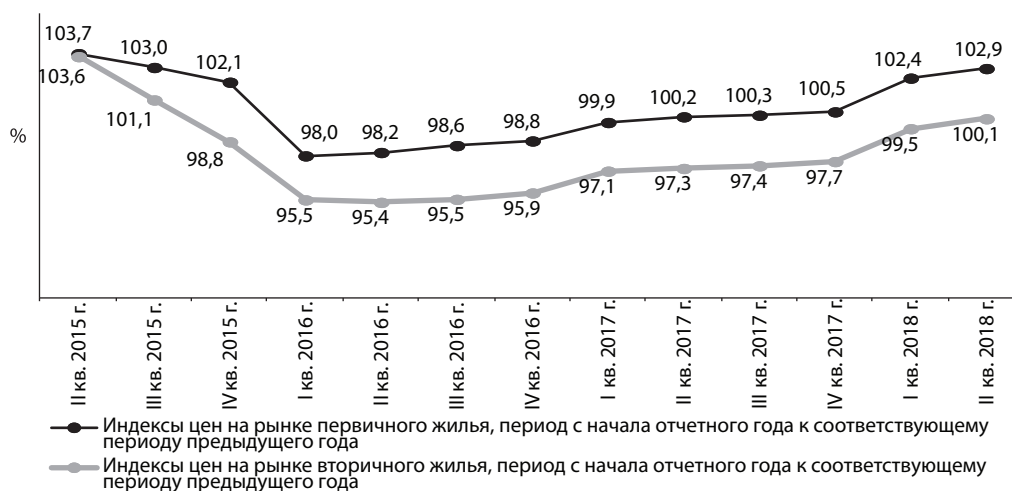
**График 3.** В 1-м полугодии 2018-го снижение среднерыночных ставок по ипотеке замедлилось



Источник: RAEX (Эксперт РА), по данным Банка России

Цены на первичное жилье растут со II квартала 2017 года, и в среднесрочной перспективе положительная динамика усилится: переход застройщиков от механизма долевого финансирования к банковскому фондированию и работе через эскроу-счета приведет к росту затрат на строительство. Цены на «вторичку» стабилизировались во II квартале 2018 года после почти 2,5 лет падения (см. график 4). Доля выдач на приобретение первичного жилья в 1-м полугодии 2018-го снизилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года с 37 до 30%. Ожидание повышения цен на новостройки после отказа от долевого строительства может привести к кратковременному всплеску спроса на «первичку» во 2-м полугодии 2018-го и начале 2019-го, однако в долгосрочной перспективе прирост выдач ипотеки будет происходить в основном за счет кредитования на покупку вторичного жилья.

**График 4.** Цены на первичное жилье растут 5 кварталов подряд, а стоимость «вторички» только начинает восстанавливаться

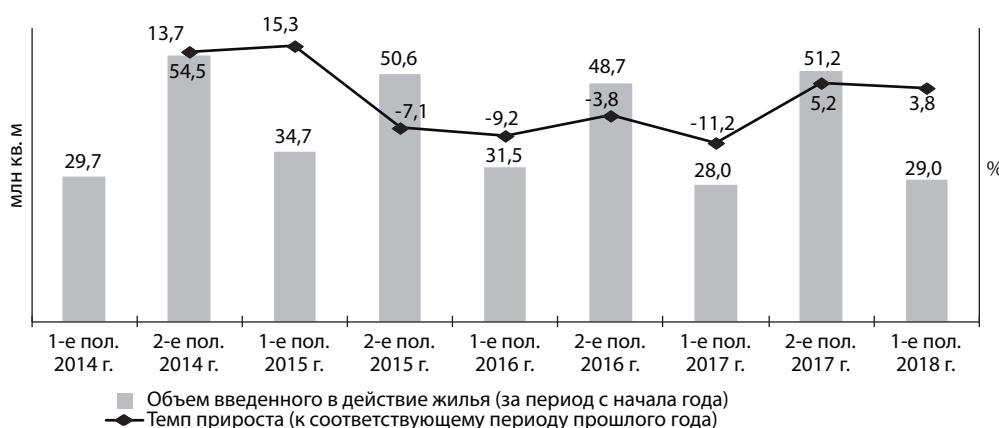


Источник: RAEX (Эксперт РА), по данным Росстата

В 2017-м объем ввода жилья составил 79,2 млн кв. м, что на 1,2% меньше результатов предыдущего года. В первой половине 2018 года были введены в эксплуатацию общие жилые площади в 29 млн кв. м – на 3,8% больше, чем в 1-м полугодии 2017-го (см. график 5). Прирост ввода жилья обусловлен увеличением объемов индивидуального домостроения: по данным Росстата, в первой половине 2018-го индивидуальными застройщиками были введены жилые дома общей площадью 15,3 млн кв. м, что на 33,1% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года (годом ранее индивидуальное строительство показало снижение на 16,5%). Таким образом, доля ИЖС выросла с 41,2 до 52,8%. Ввод жилья в многоквартирных домах сократился на 16,7%, до 13,7 млн кв. м.

Доля просроченной задолженности компаний, занимающихся строительством зданий и сооружений, сохраняется на высоком уровне – 15,7% на 01.07.2018, хотя и имеет тенденцию к снижению: на 01.07.2017 ее значение составляло 20,9%, на 01.07.2016 – 19,3%. Выдачи кредитов компаниям на строительство зданий и сооружений в 1-м полугодии 2018-го незначительно сократились по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Это говорит о том, что интерес банков к застройщикам не растет в связи с высокими рисками кредитования – доля убыточных компаний из сектора строительства, по данным Росстата, составила около четверти по итогам 2017 года.

**График 5.** Объемы ввода жилья в 1-м полугодии 2018-го впервые за 2 года показали рост



Источник: RAEX (Эксперт РА), по данным Росстата

Хотя реальные доходы населения показали небольшой прирост только в 1-м полугодии 2018-го после 4 лет падения (по данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения в 1-м полугодии 2018-го выросли на 2,6% по отношению к аналогичному периоду прошлого года без учета единовременной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей в январе 2017-го), объем просроченной задолженности по ипотеке практически не меняется третий год подряд. Доля просрочки в ипотечном портфеле за 12 месяцев сократилась на 0,3 п. п., составив 1,2% на 01.07.2018 (см. график 6). Снижение доли просрочки происходит из-за опережающего прироста объема ипотечного портфеля, при этом следует отметить, что качество текущих рекордных выдач в полной мере удастся оценить только через 2–3 года. Объем просроченной задолженности по валютной ипотеке сократился на 30% за 12 месяцев, а ее доля в общем ипотечном портфеле упала ниже 1% от общего объема задолженности на 01.07.2018.

Среди сегментов розничного кредитования в 1-м полугодии 2018-го лучшую платежную дисциплину показали заемщики, взявшие залоговые кредиты: в среднем не был погашен в срок каждый четырнадцатый ипотечный кредит и кредит на покупку автотранспорта, по которым наступил срок платежа (каждый десятый и девятый годом ранее). Значительно улучшили обслуживание долга заемщики, взявшие необеспеченный потребительский кредит – в 1-м полугодии 2018-го в среднем они допускали просрочку по каждой одиннадцатой ссуде (годом ранее – по каждой седьмой).

**График 6.** Объем просроченной задолженности по ипотеке остается практически неизменным третий год подряд



Источник: RAEX (Эксперт РА), по данным Банка России

## ПАРАМЕТРЫ ИПОТЕЧНЫХ ПРОДУКТОВ

Относительная стабильность цен на жилье и рекордно низкие ставки кредитования усилили тенденцию к увеличению среднего размера ипотечной ссуды. Проведенный агентством опрос показал, что наибольшей популярностью по-прежнему пользуются ипотечные кредиты небольшого размера – 59% выданных в 1-м полугодии 2018-го ссуд имеют размер до 3 млн рублей, однако 3 года подряд их доля неуклонно снижается (см. график 7). Среди выданных ипотечных кредитов с 19 до 21% выросла доля ссуд размером от 3 до 5 млн рублей, с 12 до 13% – доля ссуд от 5 до 10 млн рублей.

Расчеты по данным Банка России показали, что средний размер рублевого ипотечного кредита (без учета ипотечных ссуд, выданных под залог прав требования по ДДУ) вырос с 01.07.2017 по 01.07.2018 с 1,72 до 1,87 млн рублей. Средний размер ипотечной ссуды под залог ДДУ вырос с 2,07 до 2,3 млн рублей.

**График 7.** В структуре выданных ипотечных кредитов на протяжении последних 3 лет прослеживается тенденция к увеличению размера кредита



Источник: RAEX (Эксперт РА), по результатам анкетирования банков

Несмотря на увеличение среднего размера ипотечного кредита на фоне низких ставок, незначительный рост реальных доходов заставляет заемщиков выбирать более длинные сроки кредитования. Структура выдач ипотечных ссуд по срочности в 1-м полугодии 2018-го претерпела существенные изменения (см. график 8). Доля наиболее популярных кредитов сроком от 10 до 20 лет снизилась с 63 до 53%, при этом выросла доля более долгосрочных ссуд: сроком от 20 до 25 лет (с 12 до 19%) и свыше 25 лет (с 5 до 10%).

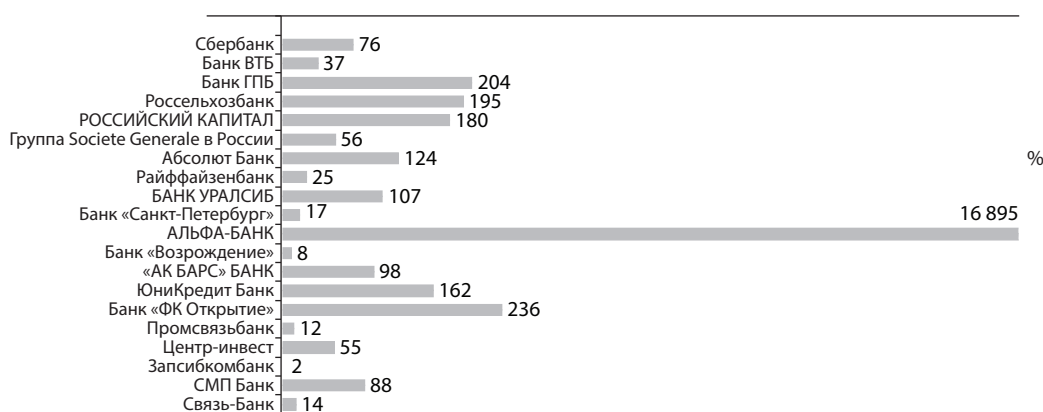
**График 8.** В 1-м полугодии 2018-го появилась тенденция к удлинению срока кредита



Источник: RAEX (Эксперт РА), по результатам анкетирования банков

## УЧАСТНИКИ РЫНКА И КОНКУРЕНЦИЯ

Все банки из топ-20 по объему ипотечного кредитования в 1-м полугодии 2018-го продемонстрировали увеличение объемов выдач, при этом более чем у половины из них темп прироста оказался выше среднего по рынку (см. график 9). Абсолютным чемпионом по темпу прироста ипотечных выдач вследствие эффекта низкой базы прошлого года стал АЛЬФА-БАНК (+16 895%), который в конце 2017-го объявил о планах по наращиванию ипотечного портфеля. В тройку лидеров по темпам прироста также вошли Банк «ФК Открытие» (+236%) и Банк ГПБ (+204%).

**График 9. Все банки из топ-20 в 1-м полугодии 2018-го увеличили объемы ипотечных выдач**


Источник: RAEX (Эксперт РА), по результатам анкетирования банков

**Таблица 1. Рэнкинг банков по объему ипотечного кредитования в 1-м полугодии 2018 года**

Место в рэнкинге на 01.07.2018	Место в рэнкинге на 01.07.2017	Наименование банка	№ лицензии	Рейтинг от RAEX (Эксперт РА) на 01.10.2018	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.		Темп прироста, 1-е пол. 2018 г. / 1-е пол. 2017 г., %
					1-е пол. 2018 г.	1-е пол. 2017 г.	
1	1	Сбербанк	1481		702 790	400 241	75,6
2	5	Банк ВТБ <sup>1</sup>	1000	ruAAA	244 933	178 649	37,1
3	4	Банк ГПБ	354	ruAA+	73 786	24 253	204,2
4	3	Россельхозбанк	3349		72 512	24 621	194,5
5	11	РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ <sup>2</sup>	2312	ruBBB-	36 723	13 117	180,0
6	6	Группа Societe Generale в России <sup>3</sup>	б/н	ruAAA	32 758	20 985	56,1
7	7	Абсолют Банк	2306	ruBBB-	22 562	10 063	124,2
8	-	Райффайзенбанк	3292	ruAAA	20 616	16 473	25,1
9	10	БАНК УРАЛСИБ	2275		16 361	7 890	107,4
10	8	Банк «Санкт-Петербург»	436	ruA-	11 647	9 917	17,4
11	-	АЛЬФА-БАНК	1326	ruAA	10 230	60	16 894,7
12	9	Банк «Возрождение»	1439	ruBBB-	9 984	9 255	7,9
13	12	«АК БАРС» БАНК	2590	ruA-	9 696	4 903	97,7
14	-	ЮниКредит Банк	1	ruAAA	9 691	3 702	161,8
15	17	Банк «ФК Открытие»	2209	ruA	8 934	2 656	236,3
16	-	Промсвязьбанк	3251	ruA-	8 094	7 253	11,6
17	14	Центр-инвест	2225		6 520	4 209	54,9
18	13	Запсибкомбанк	918	ruBBB+	4 536	4 464	1,6
19	18	СМП Банк	3368	ruA-	4 392	2 339	87,8

<sup>1</sup> Здесь и далее: показатели Банка ВТБ представлены совокупно с ВТБ 24, присоединенным в 2018 году.

<sup>2</sup> Здесь и далее: данные банка РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ консолидированы с данными АО «ДОМ.РФ».

<sup>3</sup> Здесь и далее: в группу Societe Generale в России входят банк «ДельтаКредит» и РОСБАНК. В рэнкинг на 01.07.2017 РОСБАНК не был включен, поэтому на соответствующую дату указано место банка «ДельтаКредит». В таблице приведен рейтинг ПАО РОСБАНК от RAEX (Эксперт РА).

Окончание таблицы 1

Место в рейтинге на 01.07.2018	Место в рейтинге на 01.07.2017	Наименование банка	№ лицензии	Рейтинг от RAEX (Эксперт РА) на 01.10.2018	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.		Темп прироста, 1-е пол. 2018 г. / 1-е пол. 2017 г., %
					1-е пол. 2018 г.	1-е пол. 2017 г.	
20	15	Связь-Банк	1470	ruA	4 063	3 579	13,5
21	16	ТКБ БАНК	2210		3 748	3 131	19,7
22	24	МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК	1978	ruA-	3 348	1 691	98,0
23	19	Примсоцбанк	2733	ruBBB+	3 326	2 296	44,8
24	21	Банк «Левобережный»	1343	ruBBB+	2 548	1 846	38,1
25	25	БАНК СГБ	2816	ruBBB+	1 977	1 183	67,1
26	22	Кубань Кредит	2518		1 648	1 728	-4,6
27	20	Банк ЗЕНИТ	3255	ruA-	1 608	2 053	-21,7
28	27	ЧЕЛИНДБАНК	485	ruAA-	1 426	808	76,3
29	-	Азиатско-Тихоокеанский Банк <sup>1</sup>	1810		1 215	0	-
30	30	Банк «Куб»	2584	ruA+	1 028	560	83,6
31	-	Урал ФД	249	ruBBB-	936	360	159,8
32	29	Автоградбанк	1455		705	656	7,5
33	-	Инвестторгбанк	2763		674	403	67,3
34	33	Русь	704		575	238	141,2
35	31	ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК	493	ruA	460	359	28,0
36	-	Алмазэргиэнбанк	2602	ruBB-	287	400	-28,4
37	34	Энергобанк	67	ruBB-	276	119	131,6
38	35	Курскпромбанк	735	ruBBB+	234	109	113,7
39	32	СДМ-Банк	1637	ruA-	161	196	-17,9
40	37	Ижкомбанк	646	ruB+	127	70	82,5
41	-	Хакасский муниципальный банк	1049	ruBB	97	52	88,9
42	-	ПЕРВОУРАЛЬСКБАНК	965	ruBB-	95	1	6 316,9
43	36	НС Банк	3124	ruB+	63	101	-37,4
44	39	Земский банк	2900	ruB	49	2	2 507,2
45	-	СОЮЗНЫЙ <sup>2</sup>	3236		35	0	-
46	38	КС БАНК	1752	ruB	27	70	-61,5
47	-	МПСБ	752	ruCCC	7	0	-

Источник: RAEX (Эксперт РА), по результатам анкетирования банков

Концентрация ипотечного рынка в 1-м полугодии 2018-го выросла – доля 5 крупнейших банков с участием государства в капитале (Сбербанк, Банк ВТБ, Банк ГПБ, Россельхозбанк, РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ) в совокупном объеме выданных кредитов выросла с 83,5 до 84,5% из-за присоединения ВТБ 24 к Банку ВТБ. Общая концентрация рынка на госбанках также выросла: их доля в выдачах увеличи-

<sup>1</sup> Сведения по выдачам Азиатско-Тихоокеанского Банка указаны с учетом выданных по программам АО «ДОМ.РФ».

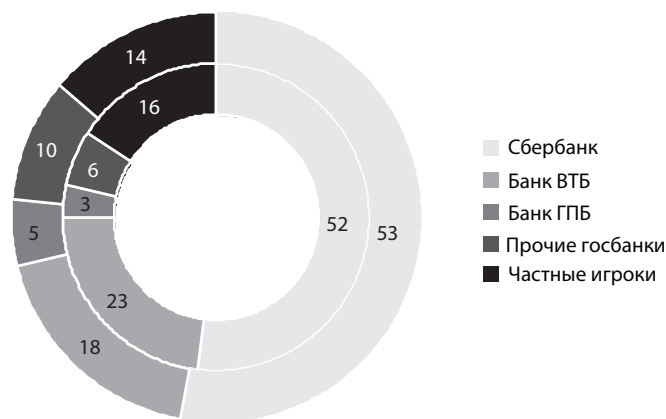
<sup>2</sup> Сведения по выдачам банка СОЮЗНЫЙ указаны с учетом выданных по программам АО «ДОМ.РФ».



лась с 84,1 до 86,3% вследствие того, что ряд кредитных организаций был отправлен на санацию с участием УК ФКБС и перешел в статус квазигосударственных (Банк «ФК Открытие», Промсвязьбанк, Азиатско-Тихоокеанский Банк). Госбанки в 1-м полугодии 2018-го наращивали выдачи более активно – совокупный объем ипотечного кредитования у них увеличился на 79% по сравнению с 1-м полугодием 2017-го против 50% у частных игроков.

**График 10.** Концентрация ипотечного рынка на госбанках выросла в 1-м полугодии 2018-го

Доля участника рынка в общем объеме предоставленных ипотечных кредитов в 1-м пол. 2017 г. (внутренний круг) и 1-м пол. 2018 г. (внешний круг), %



Источник: RAEX (Эксперт РА), по результатам анкетирования банков

**Таблица 2.** Рейтинг банков по числу предоставленных ипотечных кредитов в 1-м полугодии 2018-го

Место в рейтинге на 01.07.2018	Место в рейтинге на 01.07.2017	Наименование банка	№ лицензии	Рейтинг от RAEX (Эксперт РА) на 01.10.2018	Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.		Темп прироста, 1-е пол. 2018 г. / 1-е пол. 2017 г., %
					1-е пол. 2018 г.	1-е пол. 2017 г.	
1	1	Сбербанк	1481		380 535	241 064	57,9
2	5	Банк ВТБ	1000	ruAAA	108 630	84 710	28,2
3	3	Россельхозбанк	3349		40 919	15 051	171,9
4	4	Банк ГПБ	354	ruAA+	32 566	10 429	212,3
5	12	РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ	2312	ruBBB-	20 316	8 929	127,5
6	6	Группа Societe Generale в России	б/н	ruAAA	12 902	7 793	65,6
7	7	Абсолют Банк	2306	ruBBB-	9 274	4 682	98,1
8	9	БАНК УРАЛСИБ	2275		7 448	4 050	83,9
9	-	Райффайзенбанк	3292	ruAAA	6 624	5 825	13,7
10	11	«АК БАРС» БАНК	2590	ruA-	5 598	2 977	88,0
11	8	Банк «Санкт-Петербург»	436	ruA-	5 366	4 682	14,6
12	21	Банк «ФК Открытие»	2209	ruA	3 965	1 039	281,6
13	10	Банк «Возрождение»	1439	ruBBB-	3 918	3 560	10,1
14	13	Центр-инвест	2225		3 885	2 472	57,2



Окончание таблицы 2

Место в рейтинге на 01.07.2018	Место в рейтинге на 01.07.2017	Наименование банка	№ лицензии	Рейтинг от RAEX (Эксперт РА) на 01.10.2018	Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.		Темп прироста, 1-е пол. 2018 г. / 1-е пол. 2017 г., %
					1-е пол. 2018 г.	1-е пол. 2017 г.	
15	-	ЮниКредит Банк	1	ruAAA	3 640	1 414	157,4
16	-	Промсвязьбанк	3251	ruA-	3 223	2 855	12,9
17	-	АЛЬФА-БАНК	1326	ruAA	2 497	6	41 516,7
18	14	Запсибкомбанк	918	ruBBB+	2 293	2 221	3,2
19	15	Связь-Банк	1470	ruA	2 008	1 914	4,9
20	18	Примсоцбанк	2733	ruBBB+	1 793	1 301	37,8
21	19	ТКБ БАНК	2210		1 650	1 253	31,7
22	16	Автоградбанк	1455		1 492	1 440	3,6
23	20	Банк «Левобережный»	1343	ruBBB+	1 474	1 136	29,8
24	25	ЧЕЛИНДБАНК	485	ruAA-	1 206	754	59,9
25	24	БАНК СГБ	2816	ruBBB+	1 168	779	49,9
26	22	Кубань Кредит	2518		958	1 014	-5,5
27	27	Банк «Куб»	2584	ruA+	888	537	65,4
28	28	СМП Банк	3368	ruA-	779	503	54,9
29	30	МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК	1978	ruA-	737	460	60,2
30	-	Азиатско-Тихоокеанский Банк <sup>1</sup>	1810		722	0	-
31	26	Банк ЗЕНИТ	3255	ruA-	578	648	-10,8
32	-	Урал ФД	249	ruBBB-	517	223	131,8
33	29	ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК	493	ruA	497	464	7,1
34	-	Инвестторгбанк	2763		454	269	68,8
35	32	Русь	704		411	183	124,6
36	34	Курскпромбанк	735	ruBBB+	190	100	90,0
37	-	Алмазэргиэнбанк	2602	ruBB-	168	270	-37,8
38	35	Энергобанк	67	ruBB-	165	81	103,7
39	33	Ижкомбанк	646	ruB+	129	102	26,5
40	-	Хакасский муниципальный банк	1049	ruBB	61	37	64,9
41	36	НС Банк	3124	ruB+	47	57	-17,5
42	39	Земский банк	2900	ruB	33	2	1 550,0
43	-	ПЕРВОУРАЛЬСКБАНК	965	ruBB-	28	1	2 700,0
44	38	СДМ-Банк	1637	ruA-	23	17	35,3
45	37	КС БАНК	1752	ruB	20	33	-39,4
46	-	СОЮЗНЫЙ <sup>2</sup>	3236		14	0	-
47	-	МПСБ	752	ruCCC	4	0	-

Источник: RAEX (Эксперт РА), по результатам анкетирования банков

<sup>1</sup> Сведения по выдачам Азиатско-Тихоокеанского Банка указаны с учетом выдач по программам АО «ДОМ.РФ».

<sup>2</sup> Сведения по выдачам банка СОЮЗНЫЙ указаны с учетом выдач по программам АО «ДОМ.РФ».

**Таблица 3. Рейтинг банков по величине ипотечного портфеля на 01.07.2018**

Место в рейтинге на 01.07.2018	Место в рейтинге на 01.07.2017	Наименование банка	№ лицензии	Рейтинг от RAEX (Эксперт РА) на 01.10.2018	Объем портфеля (остаток задолженности), млн руб.	
					01.07.2018	01.07.2017
1	1	Сбербанк	1481		3 298 064	2 590 118
2	6	Банк ВТБ	1000	ruAAA	1 151 709	1 038 351
3	3	Банк ГПБ	354	ruAA+	309 414	234 703
4	19	РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ	2312	ruBBB-	287 192	249 133
5	4	Россельхозбанк	3349		219 367	157 076
6	-	Группа Societe Generale в России	б/н	ruAAA	194 593	182 143
7	8	Абсолют Банк	2306	ruBBB-	71 644	50 215
8	-	Райффайзенбанк	3292	ruAAA	69 896	68 335
9	7	Связь-Банк	1470	ruA	69 346	66 833
10	12	БАНК УРАЛСИБ	2275		62 028	32 179
11	10	Банк «Санкт-Петербург»	436	ruA-	52 606	42 535
12	9	Банк «ФК Открытие»	2209	ruA	48 014	44 917
13	11	Банк «Возрождение»	1439	ruBBB-	44 055	40 902
14	15	«АК БАРС» БАНК	2590	ruA-	35 219	24 963
15	-	ЮниКредит Банк	1	ruAAA	33 722	28 817
16	-	Промсвязьбанк	3251	ruA-	31 125	26 558
17	13	Запсибкомбанк	918	ruBBB+	30 501	26 640
18	17	Центр-инвест	2225		28 829	20 900
19	16	Банк ЗЕНИТ	3255	ruA-	25 600	24 649
20	14	ТКБ БАНК	2210		17 158	24 981
21	20	МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК	1978	ruA-	17 034	15 564
22	-	АЛЬФА-БАНК	1326	ruAA	15 344	5 511
23	21	СМП Банк	3368	ruA-	11 339	6 195
24	22	Кубань Кредит	2518		8 878	6 861
25	24	Примсоцбанк	2733	ruBBB+	6 027	4 385
26	26	Банк «Левобережный»	1343	ruBBB+	5 014	3 396
27	29	БАНК СГБ	2816	ruBBB+	4 940	2 124
28	25	Банк «Куб»	2584	ruA+	4 716	3 903
29	27	ЧЕЛИНДБАНК	485	ruAA-	4 306	3 332
30	-	Урал ФД	249	ruBBB-	3 830	3 359
31	-	Инвестторгбанк	2763		3 790	3 150
32	-	Алмазэргиэнбанк	2602	ruBB-	3 657	3 849
33	28	ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК	493	ruA	2 174	2 277
34	31	Русь	704		1 703	1 361
35	-	Азиатско-Тихоокеанский Банк	1810		1 338	2 585

Окончание таблицы 3

Место в рейтинге на 01.07.2018	Место в рейтинге на 01.07.2017	Наименование банка	№ лицензии	Рейтинг от RAEX (Эксперт РА) на 01.10.2018	Объем портфеля (остаток задолженности), млн руб.	
					01.07.2018	01.07.2017
36	32	СДМ-Банк	1637	ruA-	1 131	1 213
37	33	Курскпромбанк	735	ruBBB+	1 074	936
38	34	Энергобанк	67	ruBB-	1 019	826
39	35	Ижкомбанк	646	ruB+	512	497
40	37	НС Банк	3124	ruB+	446	402
41	36	Автоградбанк	1455		382	448
42	-	Хакасский муниципальный банк	1049	ruBB	382	341
43	38	СИНКО-БАНК	2838		219	399
44	39	КС БАНК	1752	ruB	185	147
45	40	Земский банк	2900	ruB	114	97
46	-	ПЕРВОУРАЛЬСКБАНК	965	ruBB-	93	1
47	-	МПСБ	752	ruCCC	22	16

Источник: RAEX (Эксперт РА), по результатам анкетирования банков

**Таблица 4.** Рейтинг топ-20 банков по доле ссуд на приобретение жилья на первичном рынке недвижимости в общем объеме выданных за 1-е полугодие 2018-го ипотечных жилищных кредитов

Место в рейтинге на 01.07.2018	Наименование банка	№ лицензии	Рейтинг от RAEX (Эксперт РА) на 01.10.2018	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов на приоб- ретение жилья на первичном рынке недвижимости в 1-м пол. 2018 г., млн руб.	Доля ссуд на приобретение жилья на первичном рынке не- движимости в общем объеме выданных ипотечных жилищных кредитов в 1-м пол. 2018 г., %	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов на приоб- ретение жилья на первичном рынке недвижимости в 1-м пол. 2017 г., млн руб.	Доля ссуд на приобретение жилья на первичном рынке не- движимости в общем объеме выданных ипотечных жилищных кредитов в 1-м пол. 2017 г., %
1	НС Банк	3124	ruB+	63	100,0	69	67,9
2	Кубань Кредит	2518		1 593	96,6	1 503	87,0
3	Банк «Возрождение»	1439	ruBBB-	6 846	68,6	7 444	80,4
4	Банк «Санкт-Петербург»	436	ruA-	7 896	67,8	7 202	72,6
5	Курскпромбанк	735	ruBBB+	147	62,7	77	70,3
6	Банк ЗЕНИТ	3255	ruA-	940	58,4	1 109	54,0
7	СМП Банк	3368	ruA-	2 504	57,0	1 097	46,9
8	Промсвязьбанк	3251	ruA-	4 562	56,4	4 513	62,2
9	МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК	1978	ruA-	1 881	56,2	781	46,2
10	БАНК УРАЛСИБ	2275		8 257	50,5	3 760	47,7
11	Земский банк	2900	ruB	24	48,2	0	0,0

## Окончание таблицы 4

Место в рейтинге на 01.07.2018	Наименование банка	№ лицензии	Рейтинг от RAEX (Эксперт РА) на 01.10.2018	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов на приобретение жилья на первичном рынке недвижимости в 1-м пол. 2018 г., млн руб.	Доля ссуд на приобретение жилья на первичном рынке недвижимости в общем объеме выданных ипотечных жилищных кредитов в 1-м пол. 2018 г., %	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов на приобретение жилья на первичном рынке недвижимости в 1-м пол. 2017 г., млн руб.	Доля ссуд на приобретение жилья на первичном рынке недвижимости в общем объеме выданных ипотечных жилищных кредитов в 1-м пол. 2017 г., %
12	Абсолют Банк	2306	ruBBB-	10 401	46,1	3 987	39,6
13	ТКБ БАНК	2210		1 566	41,8	920	29,4
14	Банк ВТБ	1000	ruAAA	100 063	40,9	78 566	44,0
15	Райффайзенбанк	3292	ruAAA	6 939	33,7	4 089	24,8
16	Россельхозбанк	3349		21 727	30,0	5 931	24,1
17	Банк ГПБ	354	ruAA+	21 465	29,1	6 606	27,2
18	«АК БАРС» БАНК	2590	ruA-	2 812	29,0	1 961	40,0
19	Сбербанк	1481		182 711	26,0	139 142	34,8
20	Алмазэргиэнбанк	2602	ruBB-	72	25,2	59	14,7

Источник: RAEX (Эксперт РА), по результатам анкетирования банков

Значительного смягчения условий предоставления ипотеки заемщикам в части требований к первоначальному взносу не произошло: в среднем по рынку значение показателя LTV с начала года осталось неизменным – 54%. Однако Банк России, реагируя на существенные темпы роста ипотечного рынка, с 1 января 2018 года увеличил коэффициенты риска по ипотечным ссудам с первоначальным взносом менее 20%. По оценке агентства, доля ссуд с первоначальным взносом от 10 до 20% действительно выросла в 1-м полугодии 2018-го до 29% по сравнению с 20% в первой половине 2017-го. Однако агентство не отмечает ощутимого роста выдач по наиболее рискованным кредитам с первоначальным взносом менее 10%.

С прошлого года в результате снижения ставок на рынке отмечается рост спроса заемщиков на реструктуризацию и рефинансирование ипотечных кредитов, выданных ранее под более высокие проценты. Банки, опрошенные RAEX (Эксперт РА), показали в 1-м полугодии 2018-го прирост выдач на рефинансирование кредитов сторонних банков с 5 до 13% по отношению к 1-му полугодью 2017-го. Однако некоторый рост ставок и уже в значительной мере реализовавшийся спрос на этот продукт приведут к снижению его объемов во 2-м полугодии 2018-го. Для сохранения клиентской базы банки также стали более активно проводить реструктуризацию ипотечных кредитов своим клиентам, несмотря на снижение маржи: реструктурированный портфель вырос почти в 3 раза с 01.07.2017 по 01.07.2018. Доля реструктуризаций в портфеле, хотя и значительно разнится по кредитным организациям, в среднем не превышает 7% на 01.07.2018 (3% годом ранее).

## ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РАЗРЕЗЕ РЕГИОНОВ

Москва сохранила в 1-м полугодии 2018-го лидирующие позиции по объему выданных ипотечных кредитов (163,7 млрд рублей), при этом прирост выдач в столице (+58,6%) оказался ниже, чем в среднем по стране (+69%), и был минимальным среди топ-20 регионов по объему ипотеч-

ного кредитования (см. таблицу 5). На втором месте по объему выдач – Московская область (107,8 млрд рублей), замыкает тройку лидеров Санкт-Петербург (85,6 млрд рублей). Среди топ-20 регионов наибольшие темпы прироста выдач показали Республика Башкортостан (+84,4%), Свердловская (+82,9%) и Оренбургская (+81,7%) области. Благодаря значительному увеличению ипотечного кредитования Свердловская область потеснила Республику Татарстан и вошла в пятерку лидеров по объему выдач в 1-м полугодии 2018-го, а Оренбургская область – в топ-20.

**Таблица 5.** Топ-20 регионов РФ по объему ипотечного кредитования в 1-м полугодии 2018-го

Место в рейтинге на 01.07.2018	Место в рейтинге на 01.07.2017	Субъект РФ	Объем выдач ипотечных жилищных кредитов, млн руб., 1-е пол. 2018 г.	Объем выдач ипотечных жилищных кредитов, млн руб., 1-е пол. 2017 г.	Темп прироста, 1-е пол. 2018 г. / 1-е пол. 2017 г., %	Доля субъекта РФ в объеме выданных ипотечных кредитов в 1-м пол. 2018 г., %	Доля субъекта РФ в объеме выданных ипотечных кредитов в 1-м пол. 2017 г., %
1	1	Москва	163 724	103 222	58,6	12,5	13,4
2	2	Московская область	107 751	61 174	76,1	8,2	7,9
3	3	Санкт-Петербург	85 555	52 080	64,3	6,5	6,7
4	4	Тюменская область	64 175	36 593	75,4	4,9	4,7
5	6	Свердловская область	43 457	23 762	82,9	3,3	3,1
6	5	Республика Татарстан	41 202	24 586	67,6	3,1	3,2
7	7	Республика Башкортостан	39 934	21 661	84,4	3,0	2,8
8	8	Краснодарский край	33 739	20 031	68,4	2,6	2,6
9	9	Новосибирская область	29 861	17 916	66,7	2,3	2,3
10	10	Красноярский край	27 752	16 652	66,7	2,1	2,2
11	12	Ростовская область	27 282	16 111	69,3	2,1	2,1
12	11	Челябинская область	26 427	16 581	59,4	2,0	2,1
13	13	Нижегородская область	25 927	15 448	67,8	2,0	2,0
14	14	Самарская область	25 279	15 216	66,1	1,9	2,0
15	15	Пермский край	23 260	13 360	74,1	1,8	1,7
16	16	Ленинградская область	21 130	12 298	71,8	1,6	1,6
17	17	Иркутская область	19 631	12 226	60,6	1,5	1,6
18	18	Кемеровская область	18 295	10 546	73,5	1,4	1,4
19	23	Оренбургская область	16 476	9 070	81,7	1,3	1,2
20	19	Воронежская область	16 191	9 655	67,7	1,2	1,2

**Источник:** RAEX (Эксперт РА), по данным Банка России

**Таблица 6.** *Топ-20 регионов РФ по доле просроченной задолженности по ипотечным кредитам*

Место в рейтинге на 01.07.2018	Место в рейтинге на 01.07.2017	Субъект РФ	Доля просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам на 01.07.2018, %	Доля просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам на 01.07.2017, %
1	2	Республика Алтай	3,0	3,2
2	4	Карачаево-Черкесская Республика	2,6	2,3
3	6	Чеченская Республика	2,3	2,0
4	1	Москва	2,3	3,5
5	5	Республика Бурятия	2,2	2,1
6	7	Республика Дагестан	2,0	2,0
7	8	Республика Тыва	1,9	1,9
8	9	Республика Северная Осетия - Алания	1,9	1,9
9	3	Московская область	1,8	2,7
10	11	Красноярский край	1,8	1,7
11	10	Пермский край	1,7	1,8
12	13	Иркутская область	1,6	1,6
13	16	Краснодарский край	1,4	1,6
14	21	Забайкальский край	1,4	1,3
15	15	Кемеровская область	1,4	1,6
16	12	Челябинская область	1,4	1,7
17	31	Еврейская автономная область	1,3	1,2
18	25	Ставропольский край	1,3	1,3
19	29	Республика Адыгея	1,3	1,2
20	23	Республика Хакасия	1,2	1,3

**Источник:** RAEX (Эксперт РА), по данным Банка России

Выдачи ипотечных кредитов под залог прав требования по договорам долевого участия в строительстве росли меньшими темпами, чем рынок в целом (см. таблицу 7). Первое место по объему кредитов, предоставленных под залог ДДУ, занимает Москва (66,3 млрд рублей), второе – Санкт-Петербург (37,6 млрд рублей), незначительно опередивший Московскую область (36,6 млрд рублей). Среди топ-20 регионов наибольшие темпы прироста выдач под залог ДДУ показали Свердловская (+95,4%), Тюменская (+71,9%) и Рязанская (+71,1%) области.

**Таблица 7. Топ-20 регионов РФ по объему ипотечных кредитов, выданных в 1-м полугодии 2018-го под залог прав требования по договорам долевого участия в строительстве**

Место в рейтинге на 01.07.2018	Место в рейтинге на 01.07.2017	Субъект РФ	Объем выдач ипотечных жилищных кредитов, выданных под залог прав требования по ДДУ, млн руб., 1-е пол. 2018 г.	Объем выдач ипотечных жилищных кредитов, выданных под залог прав требования по ДДУ, млн руб., 1-е пол. 2017 г.	Темп прироста, 1-е пол. 2018 г. / 1-е пол. 2017 г., %	Доля субъекта РФ в объеме ипотечных кредитов, выданных под залог прав требования по ДДУ в 1-м пол. 2018 г., %	Доля субъекта РФ в объеме ипотечных кредитов, выданных под залог прав требования по ДДУ в 1-м пол. 2017 г., %
1	1	Москва	66 265	47 813	38,6	17,3	18,1
2	2	Санкт-Петербург	37 567	25 978	44,6	9,8	9,8
3	3	Московская область	36 594	25 717	42,3	9,6	9,7
4	5	Тюменская область	14 647	8 519	71,9	3,8	3,2
5	6	Свердловская область	12 742	6 522	95,4	3,3	2,5
6	4	Краснодарский край	11 860	8 540	38,9	3,1	3,2
7	8	Республика Башкортостан	10 478	6 374	64,4	2,7	2,4
8	7	Республика Татарстан	10 223	6 436	58,8	2,7	2,4
9	11	Ростовская область	8 730	5 577	56,5	2,3	2,1
10	10	Красноярский край	8 236	5 673	45,2	2,2	2,1
11	12	Ленинградская область	7 941	5 575	42,4	2,1	2,1
12	9	Новосибирская область	7 827	6 098	28,4	2,0	2,3
13	13	Нижегородская область	6 319	4 855	30,2	1,7	1,8
14	16	Пермский край	5 914	3 821	54,8	1,5	1,4
15	14	Самарская область	5 765	4 297	34,2	1,5	1,6
16	17	Челябинская область	4 978	3 684	35,1	1,3	1,4
17	15	Воронежская область	4 795	3 960	21,1	1,3	1,5
18	18	Республика Саха (Якутия)	4 781	3 616	32,2	1,2	1,4
19	19	Чувашская Республика	4 608	2 992	54,0	1,2	1,1
20	24	Рязанская область	4 142	2 421	71,1	1,1	0,9

Источник: RAEX (Эксперт РА), по данным Банка России

## ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА

По мнению агентства, давление на темпы строительства жилой недвижимости в 2018–2019 годах усилится в связи с продолжающимся ужесточением требований к застройщикам и их переходом от долевого финансирования к банковскому фондированию с июля 2019-го. Использование банковских кредитов девелоперами приведет к удорожанию стоимости строительства и, как следствие, росту цен на первичное жилье, а требование «один застройщик – одно разрешение на строительство», которое не распространяется только на проекты по комплексному освоению территорий, ограничит объем вводимого в эксплуатацию жилья в долгосрочной перспективе. Ожидание повышения цен на новостройки может привести к кратковременному всплеску спроса на «первичку» во 2-м полугодии 2018-го и первой половине 2019-го, однако на горизонте 2–3 лет агентство прогнозирует прирост выдач ипотеки в основном за счет кредитования на покупку вторичного жилья.



В соответствии с базовым сценарием RAEX (Эксперт РА), объем выдач ипотеки по итогам 2018 года вырастет не менее чем на 35% и составит 2,7–2,8 трлн рублей. Темп прироста ссудной задолженности составит свыше 20%, благодаря чему совокупный ипотечный портфель превысит 6,3 трлн рублей на 01.01.2019. Агентство не ожидает значительного увеличения объема просроченной задолженности по ипотеке до конца года, однако отмечает, что в среднесрочной перспективе возможен ее рост в связи с выходом на просрочку части заемщиков, получивших кредит в период ипотечного бума. Тем не менее доля просроченной задолженности не превысит 2% портфеля в связи с тем, что большинство банков сохранили консервативный подход к оценке кредитоспособности ипотечных заемщиков. Данный прогноз мы считаем базовым, а его реализация наиболее вероятна при среднегодовой цене на нефть марки Brent в размере 70 долларов США за баррель, ключевой ставке на уровне 7,5–7,75% и инфляции не выше 4% к концу 2018-го. При таком сценарии агентство ожидает некоторого повышения (в пределах 0,3–0,5 п. п.) средних ставок по ипотеке до конца текущего года. Также агентство отмечает, что в связи с окончанием цикла снижения процентных ставок спрос на рефинансирование кредитов, выданных в предыдущие годы, будет сокращаться со 2-го полугодия 2018-го.

С учетом нарастающих геополитических и финансовых рисков базовый сценарий RAEX (Эксперт РА) подразумевает, что в 2019 году ипотечному рынку не удастся повторить рекорд 2018-го. Предположения базового прогноза RAEX (Эксперт РА) на 2019 год соответствуют заложенным в сценарий 2018-го, однако возможно временное превышение инфляцией таргета в 4% после увеличения НДС в начале следующего года. При таком сценарии объем выдач составит около 2,5 трлн рублей. Негативный сценарий RAEX (Эксперт РА) предполагает снижение среднегодовой цены на нефть до 55 долларов США за баррель, увеличение ключевой ставки до 8% и выше и рост инфляции до уровня 6–7% к концу года. В таком случае выдачи ипотеки упадут на 25%, до 2 трлн рублей, и окажутся на уровне показателей 2017 года.

**График 11.** Согласно базовому сценарию RAEX (Эксперт РА),  
выдачи ипотечных кредитов вырастут не менее чем на 35% по итогам 2018 года



**Источник:** прогноз RAEX (Эксперт РА), по данным Банка России

Таким образом, основные драйверы ипотечного рынка существенно ослабнут к 2019 году, а низкие темпы прироста реальных доходов населения не смогут сформировать значительный платежеспособный спрос на ипотеку. Строительному рынку, находящемуся в стадии трансформации, может потребоваться поддержка государства в виде программ стимулирования спроса, в том числе за счет ипотеки.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 1. РЕЙТИНГ-ЛИСТ ПО СОСТОЯНИЮ НА 10.10.2018

Название	Рейтинг	Прогноз
Абсолют Банк	ruBBB-	Стабильный
Банк «Аверс»	ruA-	Стабильный
Автоторгбанк	ruBB+	Стабильный
АйСиБиСи Банк	ruAA	Стабильный
Банк Ак Барс	ruA-	Стабильный
АКТИВ БАНК	ruBB-	Стабильный
Банк «Александровский»	ruB	Стабильный
Алмазэргиэнбанк	ruBB-	Стабильный
Банк Альба Альянс	ruB+	Стабильный
АЛЬФА-БАНК	ruAA	Стабильный
АРЕСБАНК	ruBB-	Стабильный
Банк Аспект	ruB-	Негативный
КБ «Ассоциация»	ruBBB	Стабильный
Банк Акцепт	ruBBB+	Стабильный
Банк БКФ	ruCCC	Негативный
Банк «Еврокапитал-Альянс»	ruCCC	Негативный
Банк «ЖилФинанс»	ruB	Стабильный
Банк ЗЕНИТ	ruA-	Стабильный
Банк «Кремлевский»	ruB	Стабильный
Банк МБСП	ruB+	Стабильный
Банк "Союз"	ruBB+	Стабильный
Банк «ФК Открытие»	ruA	Позитивный
Белгородсоцбанк	ruBBB-	Стабильный
Бест Эффортс Банк	ruA-	Стабильный
ПАО «БИНБАНК»	ruBBB	Позитивный
БКС Банк	ruBBB+	Стабильный
Братский АНКБ	ruBB	Стабильный
Быстробанк	ruBB	Стабильный
БЭНК ОФ ЧАЙНА	ruAA	Стабильный
ВБРР	ruAA	Стабильный
ВЛАДБИЗНЕСБАНК	ruBB	Стабильный
Внешфинбанк	ruBB	Стабильный
Банк «Возрождение»	ruBBB-	Развивающийся
Банк ВТБ	ruAAA	Стабильный
Газпромбанк	ruAA+	Стабильный
Горбанк	ruB-	Стабильный
Дальневосточный банк	ruBBB	Стабильный

Название	Рейтинг	Прогноз
АКБ «Держава»	ruBBB-	Стабильный
Джей энд Ти Банк	ruBBB	Стабильный
Евразийский банк	ruBB-	Стабильный
Еврофинанс Моснарбанк	ruBBB	Стабильный
Банк "Екатеринбург"	ruBB+	Стабильный
Запсибкомбанк	ruBBB+	Стабильный
Земский банк	ruB	Стабильный
ЗИРААТ БАНК	ruBBB+	Стабильный
Ижкомбанк	ruB+	Стабильный
Инбанк	ruBB	Стабильный
Банк Интеза	ruA	Стабильный
Камчаткомагропромбанк	ruB	Стабильный
КБ «Кетовский»	ruB-	Стабильный
КБ «Кольцо Урала»	ruBB+	Стабильный
КБ Космос	ruB-	Стабильный
КОШЕЛЕВ-БАНК	ruB+	Стабильный
Кредит Урал Банк	ruA+	Стабильный
КС БАНК	ruB	Стабильный
Кубаньторгбанк	ruB	Стабильный
Банк «Кузнецкий»	ruB	Негативный
Курскпромбанк	ruBBB+	Стабильный
Банк «Левобережный»	ruBBB+	Стабильный
МБА-Москва	ruB+	Стабильный
МТС-Банк	ruBBB-	Стабильный
КБ «Мегаполис»	ruB	Стабильный
МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ	ruB+	Стабильный
Металлинвестбанк	ruBBB	Стабильный
МЕТКОМБАНК	ruBBB-	Стабильный
Межрегиональный промышленно-строительный банк	ruCCC	Негативный
Банк "МОСКВА-СИТИ"	ruB+	Стабильный
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК	ruA-	Стабильный
Московский Нефтехимический Банк	ruBB+	Стабильный
МОСКОМБАНК	ruBB	Стабильный
Москоммерцбанк	ruB	Стабильный
МТИ-Банк	ruB	Стабильный
Банк «Национальная Факторинговая Компания»	ruBB+	Стабильный
Национальный Стандарт	ruBB+	Стабильный
НБД-Банк	ruBBB+	Стабильный
Невский банк	ruCCC	Негативный
Нефтепромбанк	ruB-	Стабильный

Название	Рейтинг	Прогноз
НИКО-БАНК	ruBB+	Стабильный
НК Банк	ruBB-	Стабильный
НОВИКОМБАНК	ruBBB-	Позитивный
Банк «Новый век»	ruB	Стабильный
НОРВИК БАНК	ruB+	Негативный
АКБ «НРБанк»	ruB+	Стабильный
НС Банк	ruB+	Негативный
Банк «Объединенный капитал»	ruBB	Стабильный
БАНК ОРЕНБУРГ	ruBB+	Стабильный
ОТП Банк	ruA	Стабильный
Первоуральскбанк	ruBB-	Негативный
Первый Клиентский Банк	ruB-	Стабильный
Банк «ПЕРЕСВЕТ»	ruBB-	Стабильный
РНКО «Платежный Центр»	ruA	Стабильный
АКБ «Приморье»	ruBB-	Стабильный
Примсоцбанк	ruBBB+	Стабильный
Прио-Внешторгбанк	ruBB+	Стабильный
Промсвязьбанк	ruA-	Стабильный
ПСКБ	ruBB+	Стабильный
Развитие-Столица	ruB-	Стабильный
Райффайзенбанк	ruAAA	Стабильный
Банк «РЕСО Кредит»	ruBBB	Стабильный
РОСБАНК	ruAAA	Стабильный
Банк Российский Капитал	ruBBB-	Стабильный
РНКБ Банк	ruA-	Стабильный
АБ «Россия»	ruAA	Стабильный
РОСЭКСИМБАНК	ruAA	Стабильный
Роял Кредит Банк	ruBB	Стабильный
РУНА-БАНК	ruB+	Стабильный
РУСНАРБАНК	ruBBB-	Стабильный
РГС Банк	ruBBB	Позитивный
Русьуниверсалбанк	ruBB+	Стабильный
РФК-банк	ruBB+	Стабильный
Банк «Санкт-Петербург»	ruA-	Стабильный
САРОВБИЗНЕСБАНК	ruBBB	Стабильный
Связь-Банк	ruA	Развивающийся
СДМ-Банк	ruA-	Стабильный
СЕВЕРГАЗБАНК	ruBBB+	Стабильный
Северный Народный Банк	ruBB-	Стабильный
СИАБ	ruB-	Негативный

Название	Рейтинг	Прогноз
СИБСОЦБАНК	ruBB+	Стабильный
Сити Инвест Банк	ruB	Стабильный
СКБ-банк	ruBB-	Стабильный
Банк «СКИБ»	ruBBB+	Стабильный
Славянский кредит	ruB	Стабильный
СМП Банк	ruA-	Стабильный
Банк «Снежинский»	ruBB+	Стабильный
Совкомбанк	ruA	Стабильный
Солид Банк	ruB-	Стабильный
Ставропольпромстройбанк	ruB+	Стабильный
Сургутнефтегазбанк	ruA+	Стабильный
Тамбовкредитпромбанк	ruB+	Стабильный
ТАТСОЦБАНК	ruBB+	Стабильный
ТЕНДЕР-БАНК	ruB	Стабильный
Тинькофф Банк	ruA	Стабильный
Тольяттихимбанк	ruB	Стабильный
ТЭМБР-БАНК	ruB-	Стабильный
Углеметбанк	ruBB	Стабильный
Унифондбанк	ruB-	Негативный
АКБ «УРАЛ ФД»	ruBBB-	Стабильный
Банк ФИНАМ	ruBBB	Стабильный
Банк Финсервис	ruBBB+	Стабильный
ФОРА-БАНК	ruB	Стабильный
ФорБанк	ruB+	Стабильный
АКБ «Форштадт»	ruBB+	Позитивный
Хакасский муниципальный банк	ruBB	Стабильный
ХКФ Банк	ruA-	Стабильный
КБ «Хлынов»	ruBBB-	Стабильный
ЦентроКредит	ruBB+	Стабильный
Челиндбанк	ruAA-	Стабильный
Челябинвестбанк	ruA	Стабильный
ЭКСИ-Банк	ruB	Стабильный
Эксперт Банк	ruCC	Негативный
Энергобанк	ruBB-	Стабильный
Энергомашбанк	ruB	Стабильный
Энерготрансбанк	ruBBB-	Стабильный
ЮГ-Инвестбанк	ruBB+	Стабильный
ЮниКредит Банк	ruAAA	Стабильный
КБ «Юнистрим»	ruBB+	Стабильный

## ИНТЕРВЬЮ С ПАРТНЕРОМ ИССЛЕДОВАНИЯ

**Игорь Ларин,**  
руководитель по развитию ипотечного бизнеса АО «Тинькофф Банк»

**«Ожидать обвала ипотечного и всего рынка недвижимости безосновательно»**



**– Как изменился ипотечный рынок в 2018 году? Какие события и тенденции вы бы выделили в качестве ключевых? Видите ли вы признаки «ипотечного пузыря» на рынке?**

– Тенденция к увеличению объема ипотечного кредитования сохраняется. Каждый новый месяц в 2018 году становится рекордным по объему выдач ипотечных кредитов. Согласно статистике Центрального банка, за год совокупный объем портфеля ипотечных кредитов физлиц вырос на 23,5% и достиг 5,7 трлн рублей. За 1-е полугодие 2018 года объем ипотечных кредитов, выданных российскими банками, составил 1,309 трлн рублей, что на 69,4% больше, чем год назад. Совокупно за 1-е полугодие 2018 года ипотечный портфель банков увеличился на 600 млрд рублей. При этом средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях, выданным в июне, насчиты-

вала 9,48% годовых в сравнении с 9,56% в мае. Таким образом, она вновь обновила минимум за всю историю наблюдений.

Мы также наблюдаем рост рефинансирования ипотеки. Эксперты прогнозируют, что в 2018 году выдача рефинансированной ипотеки возрастет до 300–400 против 140–150 млрд рублей годом ранее. Однако мы полагаем, что в 2019–2020 годах рост может замедлиться, как и сам темп снижения ставок по ипотеке. Рефинансирование – выгодный инструмент для снижения кредитной нагрузки для клиентов, которые получали ипотечный кредит в 2014–2015 годах, когда ставки были значительно выше текущих. В 2019–2020 годах условия по ипотеке останутся примерно на том же уровне, что и сейчас: 0,5–1% не будут играть существенной роли в решении рефинансировать ипотечный кредит, полученный в 2018 году.

Одним из важных событий на ипотечном рынке также стала целевая государственная поддержка для граждан с детьми, у которых был рожден второй или третий ребенок. Теперь, когда клиент покупает первичную недвижимость или рефинансирует ипотечный кредит, он может получить первичную ставку по ипотеке до 6% годовых на 3, 5, 8 лет. Недополученную банками прибыль субсидирует государство.

Говорить об «ипотечном пузыре» преждевременно. По данным аналитиков «Русипотеки», доля ипотеки в формировании ВВП России составляет порядка 7%, рост наблюдался только в предкризисном 2013 году – с 3,2 до 4%, в последующие годы он замедлился до 0,3–0,5 п. п. Процент проникновения ипотеки тоже пока небольшой: российские ставки остаются высокими для большинства граждан нашей страны, закредитованность населения не достигла своего максимума. Таким образом, ожидать обвала ипотечного и всего рынка недвижимости безосновательно.

Большие перемены произойдут на рынке долевого строительства. С 2019–2020 годов у российских застройщиков изменится схема продаж. Девелоперам придется финансировать строительство новых объектов из собственных средств или кредитоваться в банках. Денежные средства клиентов, подписавших договор о купле-продаже недвижимости, будут храниться на эскроу-счетах до ввода объекта в эксплуатацию. Эскроу-счета – это по сути аккредитивы, деньги дольщиков. Такие счета могут быть раскрыты, только если объект недвижимости передан покупателю. С введением новых

требований застройщик сможет получать от банков кредиты на строительство только под залог этих денег. Очевидно, что этот факт повлияет на цены недвижимости — они возрастут, что, безусловно, отразится и на покупателях, — спрос на покупку жилья будет падать. Новые требования также могут сократить количество текущих и особенно недобросовестных застройщиков. К 2020 году долевое строительство в том виде, в котором оно существует сейчас, полностью исчезнет — рынок станет более прозрачным и урегулированным.

### **– Планирует ли «Тинькофф Банк» выдачу собственных ипотечных кредитов?**

– «Тинькофф Банк» не планирует выдавать клиентам ипотечные кредиты со своего баланса. Мы придерживаемся другой стратегии — развиваем экосистему «Тинькофф» и движемся в сторону лайфстайл-банкинга. Благодаря такому подходу наши клиенты могут получить не только традиционно банковские, но и сопутствующие услуги в одном окне. Клиенты «Тинькофф Банка» могут не только управлять счетами, но и приобрести акции компаний, установить онлайн-кассу для своего бизнеса, забронировать столик в ресторане и отель для путешествия, купить авиабилеты, приобрести страховку, оплатить штрафы и коммунальные услуги, подключиться к мобильному оператору и прочее.

Сервис «Тинькофф Ипотека» — первый в России сервис для оформления ипотечного кредита абсолютно онлайн — является логичным и естественным продолжением общей концепции развития «Тинькофф Банка». Запуск ипотечной платформы позволил пользователям реализовать одну из важнейших потребностей — приобретение собственного жилья. При этом все процессы по оформлению документов, подбору подходящей недвижимости и его страхованию мы полностью берем на себя. Клиенту нужно прийти в банк-партнер всего 1 раз — подписать договор о покупке новой квартиры.

С момента запуска в 2015 году число пользователей ипотечной платформы увеличилось до 500 тыс. человек, а количество партнеров сервиса — риелторов и агентов недвижимости выросло до 25 тыс. Согласно прогнозам, к концу 2018 года через «Тинькофф Ипотеку» будет выдано ипотечных кредитов на сумму 30 млрд рублей, что в 3 раза больше, чем в 2017 году.

Пользователи «Тинькофф Ипотеки» могут удаленно получить одобрение по ипотечному кредиту в банке-партнере (более 10) всего за пару минут. Чтобы подать заявку на оформление ипотечного кредита с помощью «Тинькофф Ипотеки», пользователю необходимо заполнить форму на сайте, после чего сервис подскажет, какой оптимальный пакет документов нужно загрузить (обычно это фото трудовой книжки, справка 2НДФЛ). «Тинькофф Ипотека» позволяет сравнить ипотечные ставки у разных банков-партнеров, выбрать оптимальное предложение и оформить всю необходимую документацию для выдачи ипотеки онлайн. Сервис также предоставляет клиентам услуги персонального менеджера, который поможет подобрать и оценить недвижимость, получить рекомендации по страховой компании и ответит на любые вопросы в режиме 24/7.

50% заявок на ипотечный кредит получают одобрение в течение 1 часа. Максимальный срок одобрения кредита в банке — 2 дня. Средний срок всей ипотечной сделки (от подачи заявки до подписания договора) — 2 недели. Прийти в банк-партнер понадобится клиенту всего 1 раз — непосредственно на саму сделку.

### **– По вашему мнению, насколько актуально применение цифровых технологий в выдаче ипотеки?**

– «Тинькофф Банк» — первый и единственный в России полностью онлайн-банк, обслуживающий около 7 млн клиентов. Мы занимаем лидирующие позиции в развитии цифровых технологий не только в банкинге, но и в экономике страны в целом.

Ипотечная платформа Tinkoff.ru — уникальная торговая площадка, где все потребности клиента (сравнение ставок, оценка объектов недвижимости, выбор банка для проведения сделки, оформление всей документации и прочее) реализуются в одном окне.

«Тинькофф Ипотека» использует единую форму / универсальный формат подачи документов для всего рынка. Клиенту не нужно каждый раз собирать различные бумаги по форме тех банков, в ко-

торых он рассматривает ипотеку. 70% сотрудников сервиса «Тинькофф Ипотека» работают удаленно и исключительно по требованию клиента. Пользователь сервиса может оставить в чате любой запрос на предоставление консультации специалиста (риелтор, страховщик и прочие) и получить рекомендации онлайн, вне зависимости от его местоположения и времени суток.

Как и клиентская поддержка, процессинг документов работает в режиме 24/7. Это значит, что даже в полночь или новогодние праздники клиент может получить ответ на любой вопрос. Чтобы начать оформлять ипотеку, достаточно сделать фото трудовой книжки или справки 2НДФЛ, — больше не нужно отпрашиваться с работы для похода в банк, обращаться в отдел кадров за справками и тратить время на ожидание. Сотрудники «Тинькофф Ипотеки» оперативно, в течение получаса отвечают на запросы клиентов и дают рекомендации по тому, как можно улучшить свою кредитную историю для получения ипотеки.

Для решения своих задач «Тинькофф Ипотека» активно использует искусственный интеллект: 80% всех решений по ипотечной сделке принимает машина (advisory engine). К концу года в работе сервиса будет использовано до 90% AI (artificial intelligence).

Технологические решения, которые существуют в ипотечном кредитовании, отвечают сегодня на один самый важный вопрос: «Как связать между собой всех участников ипотечной сделки, чтобы процесс ипотечной сделки был максимально удобным и незаметным?» Речь идет не просто о продавце и покупателе. Между ними могут быть агенты, риелторы, застройщик, оценщики недвижимости, страховые компании, юристы, консультанты и прочие. Ипотечные заемщики хотят, чтобы вся сделка проходила по принципу Uber: нажал кнопку — такси приехало. Клиенту не нужно знать, как устроена эта система, которая всех соединила, нашла ближайшего водителя, решила, что он лучший, рассчитала время прибытия и прочее. Ипотека должна работать по такой же схеме: в частности, с преапрувом — люди хотят, чтобы еще до того, как ты начал обращаться в банки, было понятно, дадут тебе ипотеку или нет. Такой «уберизацией» ипотечного процесса и занимается сервис «Тинькофф».

#### **— Какие методы конкуренции и удержания доли рынка, по вашему мнению, являются на ипотечном направлении наиболее эффективными?**

— Низкая ставка по ипотеке уже давно не является ключевым фактором при выборе банка, выдающего ипотечный кредит. Выиграют только те банки, которые выведут ипотеку в онлайн: не потому, что сократят расходы, а потому, что это удобно для клиентов. Банки, которые останутся в офлайне, автоматически приобретут negative selection среди клиентов — тех, кто не получил сразу одобрения от онлайн-банков. Кроме того, таким банкам придется нести дополнительные инвестиционные расходы, чтобы выстроить систему онлайн, потому что все к этому рано или поздно придут.

Мы видим, что другие игроки на рынке тоже постепенно переводят ипотечные сделки в онлайн. Одна из популярных услуг, на которую приходится более 20% всех выдач ипотеки, — рефинансирование. Это первая ипотечная услуга, которая полностью перейдет в онлайн.

Ипотека онлайн позволит сократить банкам операционные издержки не только за счет минимизации затрат на обслуживание офисов, потребность в которых скоро отпадет окончательно, а за счет перераспределения рынка.

Одна из задач «Тинькофф Ипотеки» — помочь другим игрокам вести ипотечные сделки удаленно за счет нашей удобной и технологичной платформы.

#### **— Какие меры позволят сервису «Тинькофф Ипотека» охватить в 2019 году 18% рынка с учетом банков-партнеров?**

— Стратегия развития «Тинькофф Ипотеки» основана на тесной и доверительной коммуникации с пользователями и партнерами нашей ипотечной платформы. Мы работаем с ведущими банками, надежными застройщиками, агентствами недвижимости и страховыми компаниями, которые также способствуют росту нашего сервиса. Ежемесячно мы получаем больше 50 тыс. новых заявок от клиентов и планируем улучшить этот показатель до конца года.

Наша продуктовая линейка регулярно расширяется, появляется все больше новых технологичных решений.



В середине августа 2018 года «Тинькофф Ипотека» запустила мобильное приложение на платформе Android, которым смогут воспользоваться как клиенты, так и партнеры сервиса — представители компаний-застройщиков и агентов недвижимости. Стать пользователями мобильного приложения «Тинькофф Ипотека» смогут не только действующие клиенты и партнеры онлайн-сервиса, но и все желающие.

С помощью мобильного приложения «Тинькофф Ипотека» риелторы, брокеры и представители компаний-застройщиков смогут самостоятельно заводить для своих клиентов заявки на ипотеку, создавать на ипотечном калькуляторе сразу несколько вариантов расчета. За каждую сделку партнеры «Тинькофф Ипотеки» получают вознаграждение от «Тинькофф Банка».

Воспользоваться мобильным приложением «Тинькофф Ипотека» также смогут потенциальные клиенты сервиса (заемщики). Среди доступных функций ожидаются: подача заявки на ипотеку, рефинансирование ипотеки и кредит наличными, возможность следить за статусом текущей заявки, загрузка документов, открытие / снятие доступа в «Личный кабинет» для персонального риелтора, который сопровождает ипотечную сделку. Данные из «Личного кабинета» клиента в мобильном приложении «Тинькофф Ипотека» автоматически синхронизируются с веб-версией сервиса.

Таким образом, получить одобрение на ипотеку можно будет, не только сидя за компьютером, но и абсолютно в любом месте — даже в метро или в очереди супермаркета. Запуск мобильного приложения «Тинькофф Ипотека» на iOS запланирован на осень 2018 года.

В ближайшее время мы запустим опцию «Сделка за час», которая станет доступна в рамках сотрудничества с некоторыми банками-партнерами и позволит компаниям-застройщикам больше не зависеть от банка, а управлять ипотечной сделкой самостоятельно и экономить время клиентов. В течение часа с помощью сервиса «Тинькофф Ипотека» девелопер сможет оформить страховку и согласовать с банком договор долевого участия (ДДУ), а также получить полный комплект документов по ипотечному кредиту клиента.

Среди других запланированных проектов: функция «Мониторинг ипотеки», с помощью которой клиент нашего сервиса сможет получать регулярный отчет об изменениях ставок на рынке по тому типу кредита, который есть у него, и, например, в дальнейшем его рефинансировать. Мы также обсуждаем идею запуска VIP-ипотеки для премиальных клиентов, берущих ипотечный кредит на суммы от 30 млн рублей.

**— На каком временном горизонте, по вашей оценке, будут достигнуты средневзвешенные ставки на ипотечном рынке на уровне 6–7%? Какие условия необходимы для этого?**

— Если говорить о ставках открытого рынка, без субсидирования и государственной поддержки, то в ближайшие 3 года такие процентные показатели, вероятно, не будут достигнуты. Для ипотечной ставки на уровне 6–7% необходим стабильный рост российской экономики в целом.

**— Каков ваш прогноз по темпам роста ипотечного рынка в 2018–2019 годах?**

— Ипотечный рынок в России продолжит свое стремительное развитие. Ставки будут снижаться, ежемесячный платеж по ипотечному кредиту будет становиться еще более комфортным. В связи с тем что в последнее время банки заметно оптимизировали свои скоринговые модели, одобрение по ипотечному кредиту получают все больше людей, сегодня это порядка 80% заявок.

Дальнейшие шаги в развитии ипотечного рынка также будут связаны с удаленной идентификацией клиентов. С началом работы единой биометрической системы у клиентов исчезнет потребность приезжать в банк для открытия счета, с помощью которого он будет погашать ипотечный кредит. Реализация электронной закладной также позволит уйти от замыкания сделки в офлайне. Первая услуга, которая станет полностью доступна онлайн — рефинансирование, которое в ближайшей перспективе будет расти. Таким образом, мечта о том, чтобы меньше платить по кредиту, не выходя из дома, станет реальностью. Рефинансировать ипотеку можно будет, сидя на рабочем месте, без единого похода в банк.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 3. О РЕЙТИНГОВОМ АГЕНТСТВЕ РАЕХ (ЭКСПЕРТ РА)

### **«Эксперт РА» – крупнейшее рейтинговое агентство более чем с 20-летней историей.**

Кредитное рейтинговое агентство «Эксперт РА» основано в 1997 году и на сегодняшний день является старейшим и крупнейшим российским рейтинговым агентством как по числу клиентов, так и по числу сотрудников.

### **Агентство «Эксперт РА» включено в реестр кредитных рейтинговых агентств Банка России.**

Рейтинги агентства «Эксперт РА» входят в перечни официальных требований к банкам, страховщикам, пенсионным фондам, эмитентам. Рейтинги агентства используются Банком России, Министерством финансов, Министерством экономического развития, Московской биржей, а также сотнями компаний и органов власти при проведении конкурсов и тендеров.

### **«Эксперт РА» – лидер российского рынка рейтинговых услуг.**

На сегодняшний день агентство поддерживает более 600 кредитных рейтингов, из них 446 рейтингов эмитентов и 148 рейтингов выпусков облигаций. Мы прочно занимаем лидирующие позиции по присвоению рейтингов кредитным организациям, страховым компаниям, компаниям финансового и нефинансового секторов.<sup>1</sup>

### **«Эксперт РА» – один из крупнейших аналитических центров России.**

Агентство публикует ежегодно более 50 исследований и отраслевых обзоров по макроэкономике, страхованию, банковскому сектору, управлению активами, лизингу и другим отраслям экономики.

<sup>1</sup> По данным агентства «Эксперт РА» на 01.07.2018.