

# ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В 2018 ГОДУ

пик пройден



**Обзор «Ипотечное кредитование в 2018 году: пик пройден» подготовили:**

Екатерина Щурихина,  
ведущий аналитик, банковские рейтинги

Михаил Доронкин,  
директор, банковские рейтинги

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

# СОДЕРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ .....	3
МЕТОДОЛОГИЯ. ....	5
ОБЪЕМ И ДИНАМИКА РЫНКА. ....	6
УЧАСТНИКИ РЫНКА И КОНКУРЕНЦИЯ .....	12
ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА. ....	16
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДЕЙСТВУЮЩИЕ РЕЙТИНГИ ОТ РЕЙТИНГОВОГО АГЕНТСТВА «ЭКСПЕРТ РА» .....	17
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. О РЕЙТИНГОВОМ АГЕНТСТВЕ «ЭКСПЕРТ РА» .....	21

# РЕЗЮМЕ

**В 2018-м ипотечный рынок вырос на 49%, до 3 трлн рублей, установив новый максимум, однако в текущем году побить рекорд банкам вряд ли удастся. Перелом тенденции на снижение ставок во второй половине 2018-го стимулировал заемщиков к кредитованию, что привело к досрочной реализации части спроса 2019 года. Возможности неценовой конкуренции за счет более низкого первоначального взноса (45% выдач в 2018-м были обеспечены ипотекой с первоначальным взносом менее 20%) в 2019-м также снизились из-за повышения регулятором риск-весов по таким кредитам. Дополнительное давление на рынок окажет растущий разрыв между ценами на первичное и вторичное жилье в сочетании со снижением количества новых объектов в ожидании введения нового механизма финансирования долевого строительства. В результате объем ипотечных выдач по итогам 2019 года снизится на 10–15% и не превысит 2,5–2,6 трлн рублей.**

**Выдачи ипотеки в 2018 году выросли на 49% и достигли рекордного объема 3 трлн рублей.** Ипотечный портфель вырос на 24%, до 6,4 трлн рублей, обогнав по темпам прироста другие сегменты розничного кредитования. Поддержку рынку оказала реализация отложенного спроса на жилье в условиях рекордно низких процентных ставок по ипотеке и относительно стабильных цен на недвижимость. Спрос на ипотеку в значительной мере сосредоточился в сегменте кредитов с первоначальным взносом менее 20% – их доля выросла с 38 до 45% за 2018 год. Низкие ставки и сокращение первоначального взноса привели к росту среднего размера ипотечного кредита. Однако для комфортного обслуживания ипотеки в условиях стагнации реальных доходов населения сроки кредитования в 2018-м увеличились – в среднем более чем на год, до 16,7 лет.

**Цены на первичное жилье показали активный рост в 2018 году, и в 2019-м положительная динамика усилится.** Увеличивающийся разрыв в ценах на первичную и вторичную недвижимость, а также снижение числа новых объектов на рынке привели к опережающему росту спроса на приобретение «вторички»: выдачи на готовое жилье прибавили 54 против 39% в сегменте новостроек. Однако агентство отмечает, что в долгосрочной перспективе новый механизм финансирования долевого строительства повысит доверие к рынку первичного жилья, что позитивно отразится на спросе на ипотеку в этом сегменте. Поддержку «первичке» также будут оказывать постепенный износ вторичного жилищного фонда и смещение интереса покупателей к новому жилью.

**Большинство игроков на рынке активно наращивали объемы ипотечного кредитования.** Наибольшую активность традиционно проявили госбанки – их совокупный объем выдач вырос на 52 против 41% у частных игроков. Доля ипотечных выдач банков с госучастием выросла с 85,6 до 86,5%, при этом доля лидера рынка по объему кредитования – Сбербанк – снизилась с 53 до 51%. Лидером по темпам прироста среди топ-20 банков из-за эффекта низкой базы стал «АЛЬФА-БАНК» (+1 177%), который вернулся в ипотечный сегмент в конце 2017-го, в тройку лидеров по темпам прироста вошли Банк «ФК Открытие» (+172%) и «СМП Банк» (+120%).

**Согласно базовому сценарию рейтингового агентства «Эксперт РА», в 2019 году ипотечному рынку не удастся повторить рекорд 2018-го: объем выдач не превысит 2,5–2,6 трлн рублей.** Исчерпание основных драйверов роста ипотеки, таких как низкие процентные ставки и относительно стабильные цены на жилье, не позволит рынку в этом году достигнуть объемов 2018-го. При этом на фоне роста

ставок часть заемщиков поспешила закрыть ипотечные сделки до конца прошлого года, тем самым реализовав часть спроса 2019-го. Повторное повышение регулятором коэффициентов риска по ипотеке с первоначальным взносом менее 20% ограничит темпы роста таких ссуд. Агентство ожидает замедления темпов прироста ипотечного портфеля до 17–18% с текущих 24%. Средневзвешенная ставка по ипотеке превысит 10% уже в I квартале 2019-го и закрепится на этом уровне по меньшей мере в течение первой половины года.

---

# МЕТОДОЛОГИЯ

Выводы аналитиков АО «Эксперт РА» основаны на публичных данных, статистике Банка России по состоянию на 1 января 2019 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.

## I Объем и динамика рынка

За 2018 год банками было выдано почти 1,5 млн ипотечных кредитов на общую сумму 3 трлн рублей. Таким образом, объем предоставленных ипотечных кредитов увеличился на 49 против 37% годом ранее, достигнув рекордных значений за всю историю развития ипотечного рынка в России (см. график 1). Основными причинами активизации ипотечного кредитования стали низкие процентные ставки, которые наблюдались на рынке на протяжении большей части прошлого года, относительно стабильные цены на недвижимость и рост выдач кредитов с первоначальным взносом менее 20%. На 01.01.2019 совокупный ипотечный портфель составил 6,4 трлн рублей, прибавив за год 24% (в 2017-м темп прироста составил 15%). Ипотечный портфель лидирует по темпам прироста по сравнению с другими сегментами розничного кредитования – автокредитами и необеспеченными потребительскими ссудами (см. график 2).

**График 1.** По итогам 2018 года объем ипотечных выдач достиг рекордных 3 трлн рублей



Источник: «Эксперт РА», по данным Банка России

Снижение ставок по ипотечным кредитам продолжалось в течение 1-го полугодия 2018-го, однако с сентября многие игроки стали повышать ипотечные ставки в связи с увеличением ключевой и ростом стоимости вкладов физлиц – главного источника фондирования ипотеки. Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам была на минимуме 9,4% в сентябре и октябре (см. график 3), поскольку в средних показателях динамика ставок отдельных игроков отражается с опозданием на 2–3 месяца. В декабре 2018-го средняя ставка была на уровне 9,7%, а в январе 2019-го приблизилась к 9,9% в связи с повторным повышением ставок крупнейшими участниками рынка с начала года.

С I квартала 2018 года начался активный рост цен на первичное жилье, и, по нашим прогнозам, в среднесрочной перспективе положительная динамика усилится: переход застройщиков к банковскому фондированию и работе через эскроу-счета в середине 2019-го приведет к росту затрат на строительство. Цены на «вторичку» стабилизировались в II квартале 2018 года после почти 2,5 лет падения и перешли к росту в IV квартале (см. график 4). В 2018-м выдачи кредитов на приобретение вторичной недвижимости росли более высокими темпами, чем на новостройки – 54 против 39%. Соответственно доля выдач на приобретение

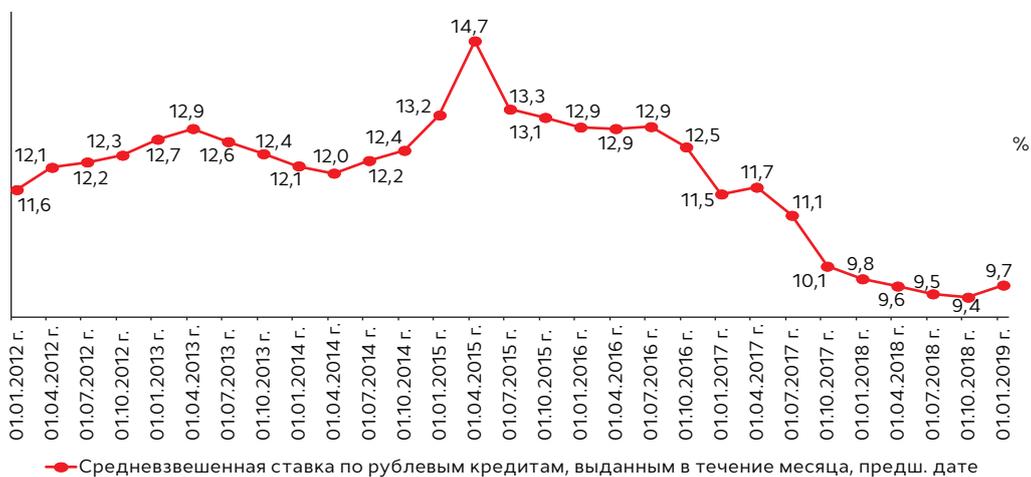
новостроек в 2018-м снизилась с 35 до 32%. Меньшие темпы прироста выдач на «первичку» связаны со снижением числа новых объектов на рынке, а также с увеличивающимся разрывом в ценах на первичную и вторичную недвижимость. Ожидание повышения цен на новостройки после изменения механизма финансирования долевого строительства может привести к кратковременному всплеску спроса на «первичку» в 1-м полугодии 2019-го, однако в ближайшие 1–2 года прирост выдач ипотеки будет происходить в основном за счет кредитования на покупку вторичного жилья. Тем не менее, агентство отмечает, что в долгосрочной перспективе новый механизм повысит доверие к рынку первичного жилья, что позитивно отразится на спросе на ипотеку в этом сегменте.

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



Источник: «Эксперт РА», по данным Банка России

**График 3.** В IV квартале 2018-го началось повышение среднерыночных ставок по ипотеке



Источник: «Эксперт РА», по данным Банка России

**График 4.** В 2018 году начался активный рост цен на первичное жилье

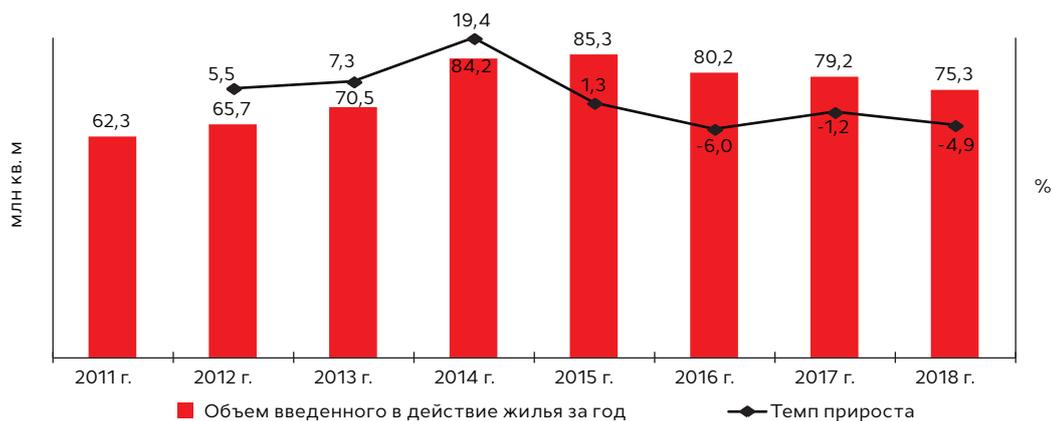


Источник: «Эксперт РА», по данным Росстата

В 2018-м объем ввода жилья составил 75,3 млн кв. м, что на 4,9% меньше результатов предыдущего года (см. график 5). Снижение показало как индивидуальное домостроение (на 1,5%, до 32,5 млн кв. м), так и ввод жилья в многоквартирных домах (на 7,4%, до 42,8 млн кв. м).

Доля просроченной задолженности компаний, занимающихся строительством зданий и сооружений, выросла с 16,5 до 17,3% за 2018 год. Выдачи кредитов компаниям на строительство зданий и сооружений в 2018-м сократились на 5,3% по сравнению с прошлым годом. Это обусловлено, с одной стороны, отсутствием у застройщиков новых проектов, под которые требуется финансирование, с другой – слабым интересом банков к застройщикам в связи со стабильно высокими рисками кредитования данного сектора.

**График 5.** Объемы ввода жилья снижаются третий год подряд



Источник: «Эксперт РА», по данным Росстата

Хотя реальные доходы населения фактически стагнировали в 2018-м после падения в 2014–2017 годах (по данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения снизились в 2018 году на 0,2% с учетом единовременной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей в январе 2017-го<sup>1</sup>), объем просроченной задолженности по ипотеке не показывает существенного увеличения. Объем про-

<sup>1</sup> Без учета единовременной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей в январе 2017-го прирост реальных доходов в 2018 году составил 0,3%.

сроченной задолженности вырос на 5,6% за 2018 год, а ее доля в ипотечном портфеле сократилась на 0,2 п. п., составив 1,1% на 01.01.2019 (см. график 6). Снижение доли просрочки происходит из-за опережающего прироста объема ипотечного портфеля, при этом следует отметить, что качество рекордных выдач 2018-го в полной мере удастся оценить только через 2–3 года. Объем просроченной задолженности по валютной ипотеке сократился на 20% за 2018 год, а ее доля в общем ипотечном портфеле составила около 0,5% от общего объема задолженности на 01.01.2019.

**График 6.** Доля просроченной задолженности по ипотеке снижается с 2017 года на фоне опережающего прироста ипотечного портфеля

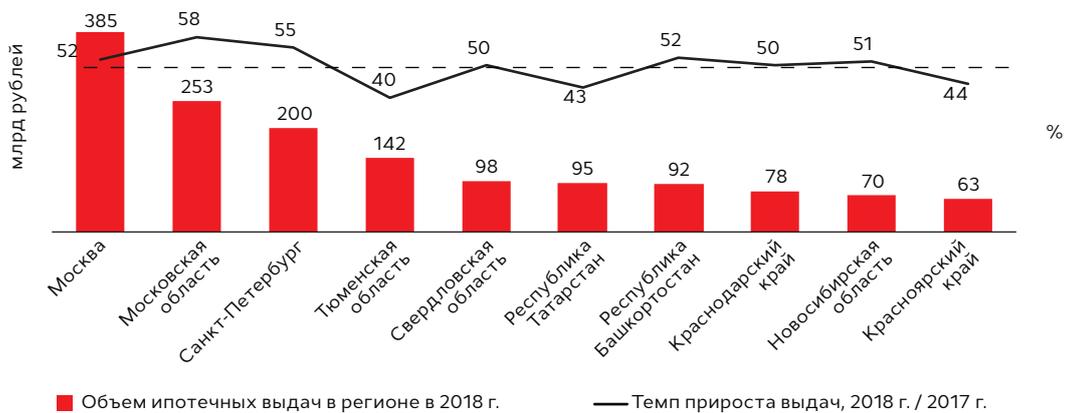


Источник: «Эксперт РА», по данным Банка России

Со второй половины 2017 года в результате снижения ставок на рынке отмечается рост спроса заемщиков на рефинансирование ипотечных кредитов, выданных ранее под более высокие проценты. В 2018 году доля выдач на рефинансирование ипотечных кредитов, по оценке рейтингового агентства «Эксперт РА», выросла с 9 до 11%. Согласно нашему прогнозу, рост ставок, начавшийся в конце 2018-го и продолжающийся в первые месяцы 2019-го, приведет к снижению популярности данного продукта. Мнения кредитных организаций по этому вопросу разделились – 51% опрошенных считают, что потребность в рефинансировании кредитов у заемщиков сохранится, 49% ожидают снижения спроса на него.

Москва сохранила в 2018 году лидирующую позицию по объему выданных ипотечных кредитов (385,5 млрд рублей), при этом прирост выдач в столице (+52%) оказался несколько выше, чем в целом по стране (+49%). На втором месте по объему выдач – Московская область (252,7 млрд рублей), замыкает тройку лидеров Санкт-Петербург (200,3 млрд рублей). Благодаря значительному увеличению ипотечного кредитования Свердловская область потеснила Республику Татарстан и вошла в пятерку лидеров по объему выдач в 2018-м (см. график 7).

**График 7.** Среди топ-10 ипотечных регионов  
большинство показало темп прироста выдач выше рынка в 2018-м



Источник: «Эксперт РА», по данным Банка России

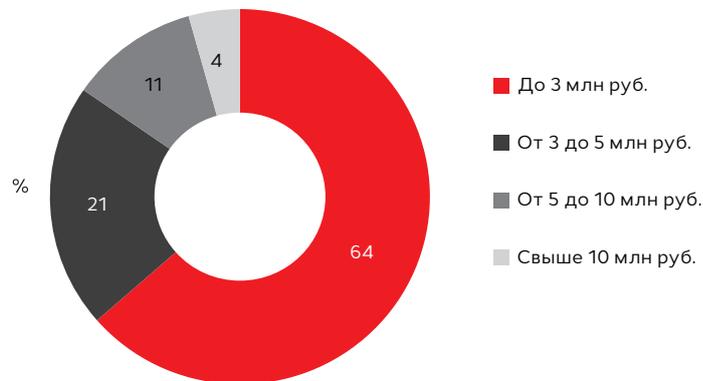
За 2018 год средний размер ипотечного кредита вырос на 10%, с 1,86 до 2,05 млн рублей. Росту размера ссуды способствовали относительная стабильность цен на жилье, комфортные на протяжении большей части года ставки кредитования, а также тенденция к сокращению величины первоначального взноса. Наибольшей популярностью среди заемщиков пользуются ипотечные кредиты до 3 млн рублей – на них приходилось 64% выданных в 2018 году ссуд (см. график 8). При этом тенденция к росту размера ссуды была наиболее заметна в 1-м полугодии 2018-го в период активного снижения ставок – 59% выданных в тот период ссуд имели размер до 3 млн рублей.

Многие заемщики поспешили воспользоваться благоприятными условиями на ипотечном рынке в 2018 году и не стали откладывать покупку квартиры в кредит, в связи с чем несколько снизился размер первоначального взноса. По оценке агентства, доля ссуд с первоначальным взносом от 10 до 20% выросла с 35 до 41% (см. график 9). Однако агентство отмечает, что доля наиболее рискованных кредитов с первоначальным взносом менее 10% существенно не возросла. Банк России с 1 января 2019 года вновь увеличил коэффициенты риска по ипотечным ссудам с первоначальным взносом менее 20%. Ряд банков отреагировал на эту меру введением в начале 2019-го надбавок к процентной ставке при уплате менее 20% в качестве первоначального взноса, что снизит привлекательность таких ссуд для заемщиков, однако не будет являться заградительной мерой для их выдачи.

Увеличение среднего размера ипотечного кредита на фоне стагнации реальных доходов заставляет заемщиков выбирать более длинные сроки кредитования для формирования комфортного графика погашения. За 2018 год средневзвешенный срок кредитования вырос более чем на год, до 16,7 лет. Тенденция к росту срока кредитования была отмечена еще в 1-м полугодии 2018-го, однако во второй половине года усилилась. Более половины кредитов в 2018 году (52%) были выданы банками на срок от 10 до 20 лет (см. график 10).

**График 8.** В структуре выданных в 2018 году ипотечных кредитов 64% приходится на ссуды до 3 млн рублей

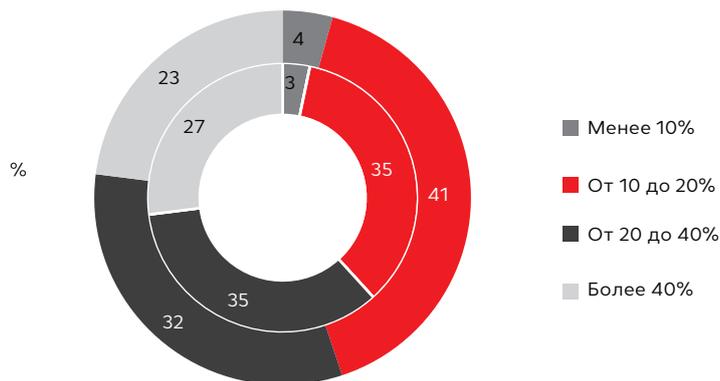
Структура выданных в 2018 г. ипотечных кредитов по размеру ссуды



Источник: «Эксперт РА», по результатам анкетирования банков

**График 9.** В 2018 году значительно выросла доля выдач кредитов с первоначальным взносом менее 20%

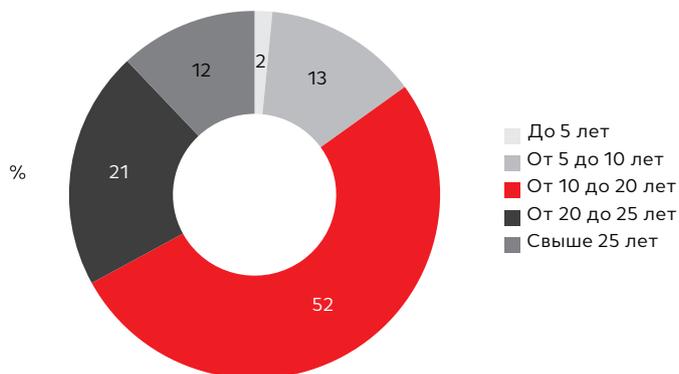
Структура выдач по величине первоначального взноса в 2018 г. (внешний круг) и 2017 г. (внутренний круг)



Источник: «Эксперт РА», по результатам анкетирования банков

**График 10.** В структуре выданных в 2018 году ипотечных кредитов более половины приходится на ссуды сроком от 10 до 20 лет

Структура выданных в 2018 г. ипотечных кредитов по срочности



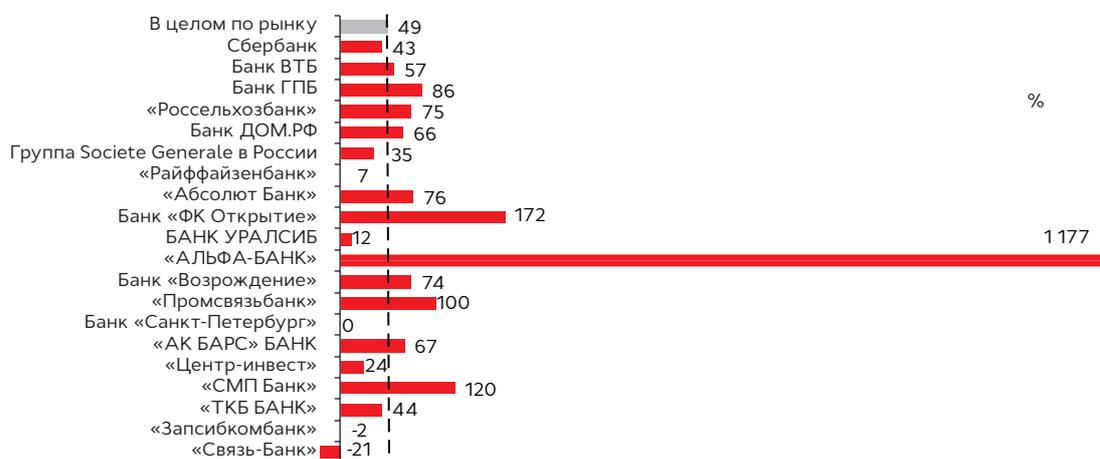
Источник: «Эксперт РА», по результатам анкетирования банков

## I Участники рынка и конкуренция

Большинство банков из топ-20 по объему ипотечного кредитования в 2018 году продемонстрировали увеличение объемов выдач, при этом более чем у половины из них темп прироста оказался выше среднего по рынку (см. график 11). Лидером по темпу прироста ипотечных выдач вследствие эффекта низкой базы 2017 года стал «АЛЬФА-БАНК» (+1 177%). В тройку лидеров по темпам прироста также вошли Банк «ФК Открытие» (+172%) и «СМП Банк» (+120%).

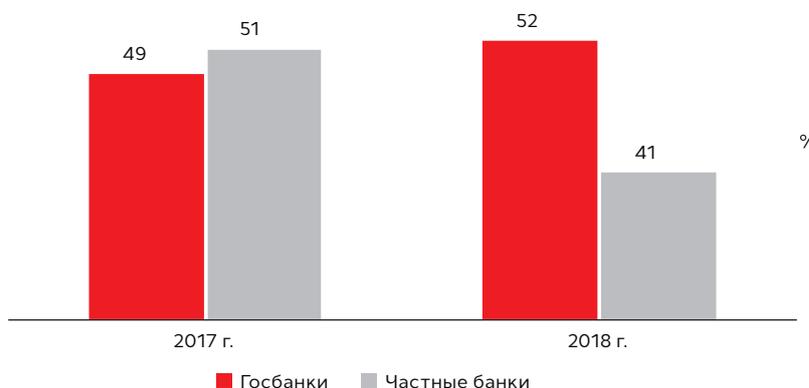
Госбанки в 2018-м наращивали выдачи более активно – совокупный объем ипотечного кредитования у них увеличился на 52 против 41% у частных игроков (см. график 12), годом ранее темпы прироста были сопоставимы (49 и 51% соответственно). Концентрация ипотечного рынка на игроках с госучастием в 2018 году выросла – их доля в выдачах увеличилась с 85,6 до 86,5% (см. график 13). При этом доля крупнейшего игрока на рынке – Сбербанк – снизилась с 53 до 51%.

**График 11.** Более половины банков из топ-20 показали прирост ипотечных выдач выше рынка в 2018-м



Источник: «Эксперт РА», по результатам анкетирования банков

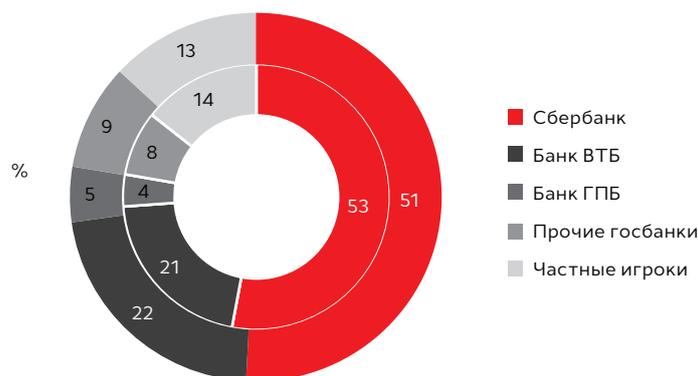
**График 12.** Госбанки в 2018-м наращивали выдачи более активно, чем частные игроки



Источник: «Эксперт РА», по результатам анкетирования банков

### График 13. Концентрация ипотечного рынка на госбанках выросла в 2018 году

Доля участника рынка в общем объеме предоставленных ипотечных кредитов в 2018 г. (внешний круг) и 2017 г. (внутренний круг)



Источник: «Эксперт РА», по результатам анкетирования банков

Таблица 1. Ранжирование банков по объему ипотечного кредитования в 2018 году

Место в рейтинге по итогам 2018 г.	Место в рейтинге по итогам 2017 г.	Наименование банка	№ лицензии	Рейтинг от рейтингового агентства «Эксперт РА» на 01.03.2019	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн р.		Темп прироста, 2018 г. / 2017 г., %
					2018 г.	2017 г.	
1	1	Сбербанк	1481		1 557 000	1 085 800	43,4
2	2	Банк ВТБ <sup>1</sup>	1000	ruAAA	672 292	429 193	56,6
3	3	Банк ГПБ	354	ruAA+	148 716	80 163	85,5
4	4	«Россельхозбанк»	3349		128 004	73 323	74,6
5	7	Банк ДОМ.РФ <sup>2</sup>	2312	ruBBB	81 691	49 150	66,2
6	6	Группа Societe Generale в России <sup>3</sup>	б/н	ruAAA	71 209	52 887	34,6
7	5	«Райффайзенбанк»	3292	ruAAA	63 441	59 176	7,2
8	8	«Абсолют Банк»	2306	ruBBB-	48 103	27 259	76,5
9	14	Банк «ФК Открытие»	2209	ruA	33 786	12 416	172,1
10	9	БАНК УРАЛСИБ	2275		30 533	27 172	12,4
11	26	«АЛЬФА-БАНК»	1326	ruAA	30 278	2 370	1 177,4
12	11	Банк «Возрождение»	1439	ruA-	28 768	16 488	74,5
13	13	«Промсвязьбанк»	3251	ruA-	26 972	13 491	99,9
14	10	Банк «Санкт-Петербург»	436	ruA-	24 152	24 226	-0,3
15	12	«АК БАРС» БАНК	2590	ruA-	23 199	13 876	67,2
16	15	«Центр-инвест»	2225		14 108	11 347	24,3
17	20	«СМП Банк»	3368	ruA-	12 311	5 588	120,3
18	18	«ТКБ БАНК»	2210		10 939	7 620	43,5
19	17	«Запсибкомбанк»	918	ruA+	10 800	11 000	-1,8
20	16	«Связь-Банк»	1470	ruA	8 937	11 274	-20,7
21	19	«Примсоцбанк»	2733	ruBBB+	8 241	6 871	19,9
22	25	АБ «РОССИЯ»	328	ruAA	6 859	2 500	174,4
23	21	Банк «Левобережный»	1343	ruBBB+	5 713	4 439	28,7
24	22	«Кубань Кредит»	2518		4 072	3 821	6,6
25	24	«БАНК СГБ»	2816	ruBBB+	3 408	2 870	18,8
26	23	Банк «ЗЕНИТ»	3255	ruA-	3 130	3 569	-12,3
27	27	«ЧЕЛИНДБАНК»	485	ruA+	2 633	1 829	43,9
28	29	«Азиатско-Тихоокеанский Банк» <sup>4</sup>	1810		2 600	1 373	89,4
29	31	«УБРИР»	429		2 452	1 167	110,2

<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 ДОМ.РФ консолидированы с данными АО «ДОМ.РФ».

<sup>3</sup> Здесь и далее: в группу Societe Generale в России входят банк «ДельтаКредит» и «РОСБАНК». В таблице приведен рейтинг ПАО «РОСБАНК» от рейтингового агентства «Эксперт РА».

<sup>4</sup> Сведения по выдачам «Азиатско-Тихоокеанского Банка» указаны с учетом выданных по программам АО «ДОМ.РФ».

Окончание таблицы 1

Место в рейтинге по итогам 2018 г.	Место в рейтинге по итогам 2017 г.	Наименование банка	№ лицензии	Рейтинг от рейтингового агентства «Эксперт РА» на 01.03.2019	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн р.		Темп прироста, 2018 г. / 2017 г., %
					2018 г.	2017 г.	
30	30	Банк «КУБ»	2584	ruA+	2 413	1 294	86,5
31	33	«Урал ФД»	249	ruBBB-	2 254	997	126,0
32	28	Банк «Аверс»	415	ruA-	1 638	1 827	-10,4
33	32	«Инвестторгбанк»	2763		1 466	1 165	25,8
34	34	«ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»	493	ruA	1 221	862	41,6
35	35	«Алмазэргиэнбанк»	2602	ruBB-	1 093	707	54,6
36	36	«Русь»	704		1 005	599	67,9
37	38	«ФОРА-БАНК»	1885	ruB	774	397	95,1
38	37	«Энергобанк»	67	ruBB-	609	412	47,9
39	40	«Курскпромбанк»	735	ruBBB+	490	332	47,5
40	39	«СДМ-Банк»	1637	ruA-	470	370	26,9
41	42	«Ижкомбанк»	646	ruB+	340	187	81,4
42	44	«ПЕРВОУРАЛЬСКБАНК»	965	ruBB-	273	64	327,6
43	41	«НС Банк»	3124	ruB	241	215	11,7
44	43	«КС БАНК»	1752	ruB-	141	157	-9,9
45	46	«Земский банк»	2900	ruB-	65	4	1 477,9
46	45	«МПСБ»	752	ruCCC	8	9	-10,4

Источник: «Эксперт РА», по результатам анкетирования банков

Таблица 2. Рейтинг банков по величине ипотечного портфеля на 01.01.2019

Место в рейтинге на 01.01.2019	Место в рейтинге на 01.01.2018	Наименование банка	№ лицензии	Рейтинг от рейтингового агентства «Эксперт РА» на 01.03.2019	Объем портфеля (остаток задолженности), млн р.		Темп прироста, 2018 г. / 2017 г., %
					01.01.2019	01.01.2018	
1	1	Сбербанк	1481		3 621 970	2 928 183	23,7
2	2	Банк ВТБ	1000	ruAAA	1 403 912	1 117 787	25,6
3	3	Банк ГПБ	354	ruAA+	348 665	264 501	31,8
4	6	«Россельхозбанк»	3349		242 625	182 299	33,1
5	5	Банк ДОМ.РФ	2312	ruBBB	214 682	182 865	17,4
6	4	Группа Societe Generale в России	б/н	ruAAA	181 394	214 655	-15,5
7	7	«Райффайзенбанк»	3292	ruAAA	117 565	94 678	24,2
8	10	«Абсолют Банк»	2306	ruBBB-	82 289	54 967	49,7
9	8	«Связь-Банк»	1470	ruA	75 062	70 538	6,4
10	9	БАНК УРАЛСИБ	2275		69 899	55 993	24,8
11	12	Банк «ФК Открытие»	2209	ruA	67 597	49 298	37,1
12	13	Банк «Возрождение»	1439	ruA-	53 867	39 302	37,1
13	11	Банк «Санкт-Петербург»	436	ruA-	49 679	49 730	-0,1
14	17	«Промсвязьбанк»	3251	ruA-	45 280	28 511	58,8
15	14	«АК БАРС» БАНК	2590	ruA-	43 077	30 209	42,6
16	23	«АЛЬФА-БАНК»	1326	ruAA	35 839	6 712	433,9
17	15	«Запсибкомбанк»	918	ruA+	32 904	29 738	10,6

Окончание таблицы 2

Место в рейтинге на 01.01.2019	Место в рейтинге на 01.01.2018	Наименование банка	№ лицензии	Рейтинг от рейтингового агентства «Эксперт РА» на 01.03.2019	Объем портфеля (остаток задолженности), млн р.		Темп прироста, 2018 г. / 2017 г., %
					01.01.2019	01.01.2018	
18	19	«Центр-инвест»	2225		32 738	25 175	30,0
19	18	Банк «ЗЕНИТ»	3255	ruA-	25 043	25 328	-1,1
20	16	«ТКБ БАНК»	2210		19 047	28 580	-33,4
21	20	«СМП Банк»	3368	ruA-	17 568	9 194	91,1
22	21	АБ «РОССИЯ»	328	ruAA	13 746	8 977	53,1
23	22	«Кубань Кредит»	2518		10 104	7 997	26,3
24	25	Банк «Левобережный»	1343	ruBBB+	6 042	4 475	35,0
25	27	Банк «КУБ»	2584	ruA+	5 474	4 089	33,9
26	31	«БАНК СГБ»	2816	ruBBB+	5 397	3 464	55,8
27	24	«Примсоцбанк»	2733	ruBBB+	5 311	6 093	-12,8
28	30	«ЧЕЛИНДБАНК»	485	ruA+	4 767	3 598	32,5
29	29	«Инвестторгбанк»	2763		4 639	3 602	28,8
30	32	«Урал ФД»	249	ruBBB-	4 529	3 406	33,0
31	26	Банк «Аверс»	415	ruA-	4 426	4 091	8,2
32	28	«Алмазэргиэнбанк»	2602	ruBB-	3 834	3 740	2,5
33	35	«УБРИР»	429		3 737	1 852	101,8
34	34	«ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»	493	ruA	2 400	2 210	8,6
35	33	«ФОРА-БАНК»	1885	ruB	2 219	2 491	-10,9
36	37	«Русь»	704		1 723	1 505	14,5
37	38	«СДМ-Банк»	1637	ruA-	1 339	1 117	19,9
38	40	«Энергобанк»	67	ruBB-	1 151	928	24,0
39	39	«Курскпромбанк»	735	ruBBB+	1 146	1 005	14,0
40	36	«Азиатско-Тихоокеанский Банк»	1810		1 052	1 552	-32,2
41	41	«Ижкомбанк»	646	ruB+	546	509	7,2
42	42	«НС Банк»	3124	ruB	519	450	15,4
43	44	«КС БАНК»	1752	ruB-	280	175	59,7
44	43	«СИНКО-БАНК»	2838	ruB-	203	234	-13,1
45	46	«ПЕРВОУРАЛЬСКБАНК»	965	ruBB-	189	49	282,0
46	45	«Земский банк»	2900	ruB-	114	89	27,3
47	47	«МПСБ»	752	ruCCC	19	23	-16,0

Источник: «Эксперт РА», по результатам анкетирования банков

## I Прогноз развития рынка

С учетом роста процентных ставок и усиления восходящей динамики цен на жилье базовый сценарий рейтингового агентства «Эксперт РА» предполагает, что в 2019 году ипотечному рынку не удастся повторить рекорд 2018-го. Темпы строительства жилой недвижимости в 2019–2020 годах замедлятся в связи с продолжающимся ужесточением требований к застройщикам и изменением механизма долевого финансирования с 1 июля 2019-го, что приведет к удорожанию стоимости строительства и росту цены квадратного метра. В соответствии с базовым сценарием рейтингового агентства «Эксперт РА», объем выдач ипотеки по итогам 2019 года снизится на 10–15% и не превысит 2,5–2,6 трлн рублей (см. график 14). Агентство ожидает роста средневзвешенной ставки по ипотеке выше 10% уже в I квартале 2019-го и ее закрепление на этом уровне по меньшей мере в течение 1-го полугодия 2019-го. Темп прироста ссудной задолженности по ипотеке несколько замедлится как вследствие снижения выдач, так и возможного увеличения объемов секьюритизации у банков, интерес к которой возрастет на фоне роста ставок. Таким образом, ипотечный портфель не превысит 7,5 трлн рублей на 01.01.2020. Агентство ожидает увеличения объема просроченной задолженности по ипотеке в пределах 5–10% в течение года, однако ее доля не превысит 1,5% портфеля. При этом в перспективе 2–3 лет возможен более значительный ее рост в связи с выходом на просрочку части заемщиков, получивших кредит в период ипотечного бума. Данный прогноз мы считаем базовым, а его реализация наиболее вероятна при среднегодовой цене на нефть марки Brent в размере 60 долларов США за баррель, ключевой ставке в диапазоне 7,25–7,75% в течение года и инфляции не выше 5% по итогам 2019-го. Поддержку рынку будут оказывать закрепление в законодательстве возможности «ипотечных каникул» для заемщиков, попавших в трудную жизненную или финансовую ситуацию, что повысит доверие к ипотеке в целом. Также позитивно на рынок может повлиять расширение перечня льгот по «детской» ипотеке (распространение льготной ставки на весь срок кредитования, возможность взять ипотеку по данной программе на вторичное жилье), которые сейчас активно обсуждаются на государственном уровне.

Негативный сценарий рейтингового агентства «Эксперт РА» предполагает снижение среднегодовой цены на нефть до 50 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 более чем на треть, до 2 трлн рублей, и окажутся на уровне показателей 2017 года. Однако вероятность реализации данного сценария мы оцениваем как невысокую.

**График 14.** Согласно базовому сценарию рейтингового агентства «Эксперт РА», выдачи ипотечных кредитов в 2019-м снизятся впервые за 3 года



Источник: прогноз «Эксперт РА», по данным Банка России

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДЕЙСТВУЮЩИЕ РЕЙТИНГИ ОТ РЕЙТИНГОВОГО АГЕНТСТВА «ЭКСПЕРТ РА» ПО СОСТОЯНИЮ НА 20.03.2019

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-	Негативный
Банк «Александровский»	ruB	Стабильный
Алеф-Банк	ruB+	Стабильный
Алмазэргиэнбанк	ruBB-	Стабильный
Алтайкапиталбанк	ruB+	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 ДОМ.РФ	ruBBB	Стабильный
Банк «ЖилФинанс»	ruB	Стабильный
Банк ЗЕНИТ	ruA-	Стабильный
Банк «Кремлевский»	ruB	Стабильный
Банк «Пермь»	ruB	Стабильный
Банк «РБА»	ruB-	Негативный
Банк «Союз»	ruBB+	Стабильный
Банк «ФК Открытие»	ruA	Позитивный
Белгородсоцбанк	ruBB+	Стабильный
Бест Эффортс Банк	ruA-	Стабильный
БКС Банк	ruBBB+	Стабильный
Братский АНКБ	ruBB	Стабильный
БыстроБанк	ruBB	Стабильный
БЭНК ОФ ЧАЙНА	ruAA	Стабильный
ВБРР	ruAA	Стабильный
Инвестиционный Банк «ВЕСТА»	ruBB-	Стабильный
ВЛАДБИЗНЕСБАНК	ruBB	Стабильный
Внешфинбанк	ruBB	Стабильный
Банк «Возрождение»	ruA-	Стабильный
КБ «Восточный»	ruBB-	Развивающийся

Название	Рейтинг	Прогноз
Банк ВТБ	ruAAA	Стабильный
Газпромбанк	ruAA+	Стабильный
Горбанк	ruB-	Стабильный
Дальневосточный банк	ruBBB	Стабильный
АКБ «Держава»	ruBB+	Стабильный
Джей энд Ти Банк	ruBBB	Стабильный
Евразийский банк	ruBB-	Стабильный
ЕВРОФИНАНС МОСНАРБАНК	ruBB+	Развивающийся
Банк «Екатеринбург»	ruBB+	Стабильный
Запсибкомбанк	ruA+	Стабильный
Земский банк	ruB-	Стабильный
Ижкомбанк	ruBB-	Стабильный
Инбанк	ruBB	Стабильный
Банк Интеза	ruA	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
Ланта-Банк	ruB	Стабильный
Банк «Левобережный»	ruBBB+	Позитивный
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
МС Банк Рус	ruA-	Стабильный
МТИ-Банк	ruB	Стабильный
Банк «Национальная Факторинговая Компания»	ruBB+	Стабильный
Национальный Стандарт	ruBB+	Стабильный

Название	Рейтинг	Прогноз
НБД-Банк	ruBBB	Стабильный
Нефтепромбанк	ruB-	Стабильный
НИКО-БАНК	ruBB+	Стабильный
НК Банк	ruB+	Стабильный
НОВИКОМБАНК	ruBBB-	Позитивный
Банк «Новый век»	ruB	Стабильный
НОРВИК БАНК	ruB+	Негативный
АКБ «НРБанк»	ruB+	Стабильный
НС Банк	ruB	Стабильный
Банк «Объединенный капитал»	ruBB	Стабильный
БАНК ОРЕНБУРГ	ruBB+	Стабильный
ОТП Банк	ruA	Стабильный
Первоуральскбанк	ruBB-	Стабильный
Первый Клиентский Банк	ruB-	Стабильный
Банк «ПЕРЕСВЕТ»	ruBB-	Стабильный
АКБ «Приморье»	ruBB-	Стабильный
Примсоцбанк	ruBBB+	Стабильный
Прио-Внешторгбанк	ruBB+	Стабильный
ПроБанк	ruB-	Стабильный
Проминвестбанк	ruB-	Негативный
Промсвязьбанк	ruA-	Стабильный
ПСКБ	ruBB+	Стабильный
Банк «Развитие-Столица»	ruB-	Стабильный
Райффайзенбанк	ruAAA	Стабильный
Банк «РЕСО Кредит»	ruBBB	Стабильный
Республиканский Кредитный Альянс	ruB-	Стабильный
РОСБАНК	ruAAA	Стабильный
РНКБ Банк	ruA-	Стабильный
АБ «Россия»	ruAA	Стабильный
РОСЭКСИМБАНК	ruAA	Стабильный
РУСНАРБАНК	ruBBB-	Стабильный
РГС Банк	ruBBB	Стабильный
Русьуниверсалбанк	ruBBB-	Стабильный
РФК-банк	ruBB+	Стабильный
Банк «Санкт-Петербург»	ruA-	Стабильный
САРОВБИЗНЕСБАНК	ruA	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
СИНКО-БАНК	ruB-	Негативный
Сити Инвест Банк	ruB	Стабильный
СКБ-банк	ruBB-	Стабильный
Славянский кредит	ruB-	Негативный
СМП Банк	ruA-	Стабильный
Совкомбанк	ruA	Стабильный
Солид Банк	ruB-	Стабильный
Ставропольпромстройбанк	ruB+	Негативный
СТРОЙЛЕСБАНК	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-	Позитивный
ЦентроКредит	ruBB+	Стабильный
Челиндбанк	ruA+	Стабильный
Челябинвестбанк	ruA	Стабильный
ЭКСИ-Банк	ruCCC	Негативный
Эксперт Банк	ruCCC	Негативный
Банк «Элита»	ruB	Стабильный
Энергобанк	ruBB-	Стабильный
Энергомашбанк	ruB	Стабильный
Энерготрансбанк	ruBB+	Стабильный
ЮниКредит Банк	ruAAA	Стабильный
КБ «Юнистрим»	ruB+	Негативный

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. О РЕЙТИНГОВОМ АГЕНТСТВЕ «ЭКСПЕРТ РА»

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

Кредитное рейтинговое агентство «Эксперт РА» основано в 1997 году и на сегодня является старейшим и крупнейшим в России как по числу клиентов, так и по числу сотрудников.

**Рейтинговое 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, их используют Банк России, Министерство финансов, Министерство экономического развития, Московская биржа, а также сотни компаний и органов власти при проведении конкурсов и тендеров.

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

На сегодня агентство занимается мониторингом более 600 кредитных рейтингов, из которых 432 присвоены эмитентам и 186 – выпускам облигаций<sup>1</sup>. Мы прочно удерживаем лидирующие позиции по рейтингам кредитных организаций, страховщиков, компаний финансового и нефинансового секторов.

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

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

<sup>1</sup> По данным рейтингового агентства «Эксперт РА» на 18.03.2019.