

26 октября 2016, г. Москва

Ипотечное кредитование в 1 полугодии 2016 года



Реванш вторички

**Обзор «Ипотечное кредитование в 1 полугодии 2016 года: реванш «вторички»
подготовили:**

Анастасия Личагина,
ведущий аналитик, банковские рейтинги

Владимир Тетерин,
младший директор, банковские рейтинги

Станислав Волков,
управляющий директор, банковские рейтинги

АНОНСЫ



За первые шесть месяцев 2016 года банками было предоставлено 389,8 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 664,5 млрд рублей. Таким образом, объем выдачи ипотечных кредитов увеличился на 44% после сокращения на 40% годом ранее...

»» *стр. 8*



Текущие темпы прироста задолженности по ипотеке достаточно высоки, особенно на фоне продолжающегося сокращения других секторов розничного кредитования...

»» *стр. 8*



Благодаря программе господдержки, в рамках которой банки выдавали ипотеку по 12%, и снижению ключевой ставки, средняя стоимость ипотечных кредитов к началу 2016 года вернулась на уровень годовой давности...

»» *стр. 9*



Со II квартала 2015 года разрыв между индексами цен на первичном и вторичном рынках жилья стал увеличиваться при общей для них ниспадающей динамике...

»» *стр. 10*



Доля ипотеки среди зарегистрированных прав физических лиц на жилые помещения достигла в 1 полугодии 2016 года максимума за последние 4 года и составила 15%...

»» *стр. 10*



Одними из основных причин сокращения объемов жилищного строительства стали финансовые проблемы строительной отрасли и снижение доверия потребителей к долевым строительству...

»» *стр. 11*



Прирост объема просроченной задолженности за 12 месяцев составил 35%, хотя доля просрочки в портфеле остается невысокой ...

»» *стр. 12*



Согласно проведенному агентством опросу, на ипотечном рынке наметилась тенденция к увеличению среднего размера кредита...

»» *стр. 12*



Снижение стоимости фондирования по сравнению с пиком кризиса переломило тренд на рост доли госбанков в выдаче ипотеки...

»» *стр. 16*



В региональной структуре российского рынка ипотечного кредитования Москва вернула лидерские позиции, которые годом ранее уступила Московской области...

»» *стр. 22*



В соответствии с позитивным (базовым) сценарием РАЕХ (Эксперт РА), объем рынка ипотечного кредитования по итогам 2016 года составит около 1,6 трлн рублей (+40%)...

»» *стр. 25*



При сохранении средних ставок по ипотеке на уровне выше 10% мы ожидаем, что отношение задолженности по ипотечным ссудам физлиц и ВВП России в 2017–2018 годах не превысит 6%...

»» *стр. 25*

ОГЛАВЛЕНИЕ

Резюме	5
Методика исследования	7
Объем и динамика рынка	8
Параметры ипотечных продуктов	12
Участники рынка и конкуренция	13
Ипотечное кредитование в разрезе регионов	22
Прогноз развития рынка	24
Приложение 1. О рейтинговом агентстве RAEX (Эксперт РА)	27

РЕЗЮМЕ

Снижение ставок по собственным программам банков и продление субсидирования позволили ипотечному рынку вырасти на 44%, до 664,5 млрд рублей, по итогам 1 полугодия 2016 года после падения на 40% годом ранее. По мере снижения объемов ввода в эксплуатацию новых жилплощадей и ослабления эффекта господдержки все более весомый вклад в объемы рынка начинают вносить сделки со вторичным жильем. Оживление рынка привело к усилению конкуренции среди частных банков и концентрации ипотечных выдач на Москве. Дальнейший рост сделок на вторичном рынке и ожидаемый всплеск спроса на новостройки в последние месяцы действия госпрограммы поддержат позитивную динамику объемов выдачи, которые по итогам 2016 года составят около 1,6 трлн рублей.

Снова в рост: объем выдачи ипотеки в 1 полугодии 2016 года увеличился на 44%, до 664,5 млрд рублей, а ипотечный портфель за полгода прибавил 5%, достигнув 4,18 трлн рублей. Динамика рынка гораздо лучше, чем годом ранее (-40% по выдаче и +2% по портфелю), однако в абсолютном выражении выдача ипотечных кредитов не достигла рекордных показателей 1 полугодия 2014-го (769,5 млрд рублей). Основную поддержку рынку оказало сокращение стоимости ипотечных кредитов в результате последовательного снижения учетной ставки Банка России и продления программы субсидирования. Кроме того, сказались эффекты отложенного спроса и низкой базы, проявляющиеся после кризисных пиков (в 1 полугодии 2010 года выдача ипотеки увеличилась в 1,4 раза после провала на 83% годом ранее).

Объемы ввода новых жилых домов в эксплуатацию сокращаются (-9% в 1 полугодии 2016-го к 1 полугодию 2015-го) на фоне снижения цен на недвижимость. Более динамичное снижение цен на вторичном рынке по сравнению с новостройками, а также уменьшение банками ставок по собственным программам способствовали восстановлению спроса на ипотечные кредиты на вторичное жилье. Госпрограмма субсидирования удержала от резкого падения спрос на первичном рынке, однако предложение нового жилья снизилось: в первой половине 2016 года было введено 31,5 млн кв. метров жилья против 34,7 млн кв. метров годом ранее. Среди основных причин сокращения объемов жилищного строительства – ухудшение рентабельности застройщиков и падение объемов индивидуального домостроения (с 17 млн кв. метров в 1 полугодии 2015-го до 13,8 млн кв. метров в 1 полугодии 2016-го).

Тренд растущей доли госбанков в выдаче переломлен: концентрация ипотечного рынка на крупнейших госбанках снизилась в 1 полугодии 2016 года до 77%. За период с 01.07.2013 по 01.07.2015 доля госбанков увеличилась с 71 до 86%. Снижение стоимости фондирования способствовало усилению конкуренции среди частных банков в 1 полугодии 2016 года. Большинство банков из топ-20 показало рост выдачи ипотечных кредитов на 100% и более, при этом льготная ипотека, как и прежде, занимает значимую долю в выдаче (от 50 до 87%) большинства банков. При этом за год ряды ипотечных банков существенно поредели из-за мер надзорного регулирования: у 12% из топ-50 ипотечных банков прошлого года были отозваны лицензии.

Среди крупнейших ипотечных регионов вновь ротация: Москва вернулась на первую позицию, обогнав Московскую область. В 1 полугодии 2016 года в Московской области были выданы ипотечные кредиты на 52,6 млрд рублей, в Москве – на 83,8 млрд рублей. Третье место по объему выдачи ипотеки традиционно занимает г. Санкт-Петербург (43,9 млрд рублей). Рынок Подмосковья оказался устойчивее других регионов к ипотечному спаду 2015 года (сокращение выдачи в 1 полугодии 2015 года составило 23% против 40% по рынку), однако в первой половине 2016 года рост ипотечных сделок в Московской области был незначительным (+7,5% против 44% по рынку) из-за снижения доверия покупателей к некрупным застройщикам.

По базовому сценарию RAEX (Эксперт РА), текущая динамика рынка сохранится: объем выдачи ипотечных ссуд по итогам 2016 года составит около 1,6 трлн рублей при росте на 40%. Базовый сценарий предполагает среднегодовую цену на нефть марки Brent в размере 45 долларов США за баррель, инфляцию по итогам года около 6% и сохранение ключевой ставки на уровне 10%. При таком сценарии, по нашим оценкам, произойдет незначительное (в пределах 0,5 п. п.) снижение ставок по ипотеке до конца 2016-го. Процентные ставки останутся основным ограничителем развития ипотечного рынка в 2017–2018 годах. В случае их сохранения на уровне более 10% задолженность физлиц по ипотеке в перспективе ближайших двух лет не превысит 6% ВВП России.

МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

Выводы аналитиков RAEX (Эксперт РА) основаны на публичных данных, статистике Банка России по состоянию на 1 июля 2016 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. Методика составления рэнкинга участников ипотечного рынка согласована с АИЖК.

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 данным, отраженным в оборотно-сальдовой ведомости (форма отчетности 0409101) банков.

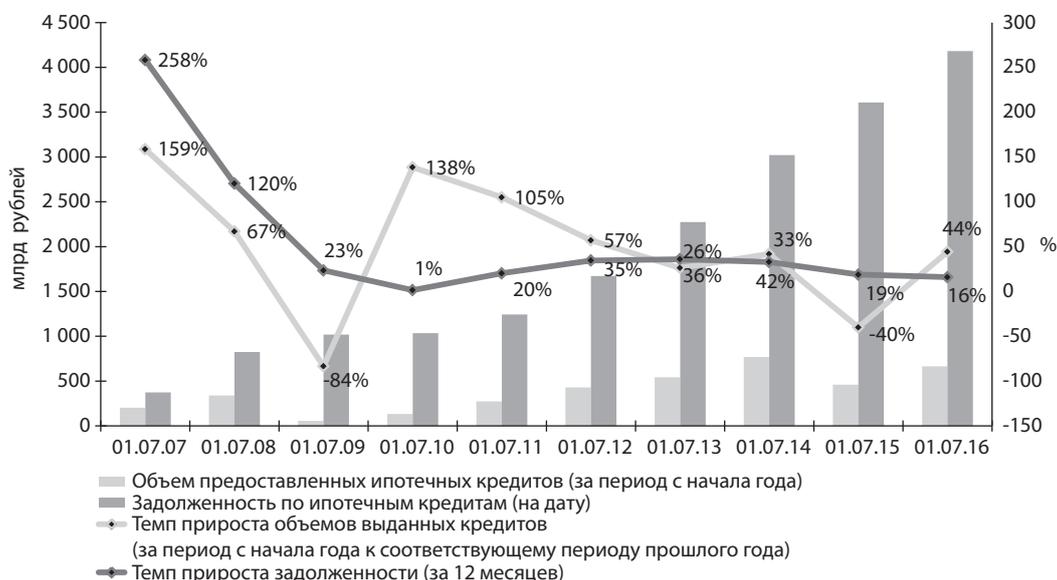
Всего в исследовании приняли участие 49 банков, на которые приходится, по оценкам агентства, около 92% ипотечного рынка по объемам выдачи.

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

ОБЪЕМ И ДИНАМИКА РЫНКА

За первые шесть месяцев 2016 года банками было предоставлено 389,8 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 664,5 млрд рублей. Таким образом, объем выдачи ипотечных кредитов увеличился на 44% после сокращения на 40% годом ранее, однако объем выдачи за 1 полугодие 2016 года так и не достиг рекордных показателей 2014 года (см. график 1). Одной из основных причин восстановления ипотечных выдач стало подешевевшее в результате последовательного снижения учетной ставки Банка России фондирование, что позволило банкам снизить ставки по кредитам в рамках собственных программ и подтолкнуло к восстановлению рынок вторичного жилья. Также значимую роль сыграло продление до конца 2016 года государственной программы субсидирования ставок и снижение стоимости жилья (по итогам II квартала 2016 года индекс цен на первичном рынке жилья составил 98,2% ко II кварталу 2015 года, на вторичном рынке жилья – 94,9%).

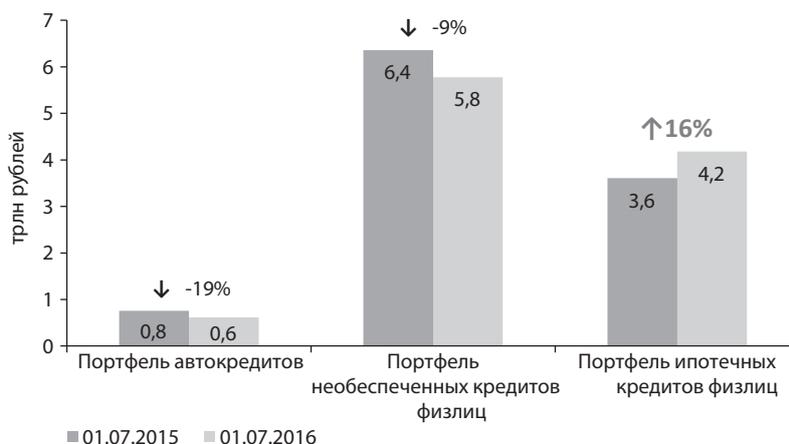
График 1. По итогам 1 полугодия 2016 года объем ипотечного кредитования увеличился на 44%



Источник: RAEX (Эксперт РА) по данным Банка России

На 01.07.2016 совокупный ипотечный портфель составил 4,2 трлн рублей, прибавив 5% с начала года и 16% за 12 месяцев (годом ранее темпы прироста составили 2% и 19% соответственно). Несмотря на небольшое замедление, текущие темпы прироста задолженности по ипотеке достаточно высоки, особенно на фоне продолжающегося сокращения (см график 2) других секторов розничного кредитования (автокредитов и необеспеченных потребкредитов).

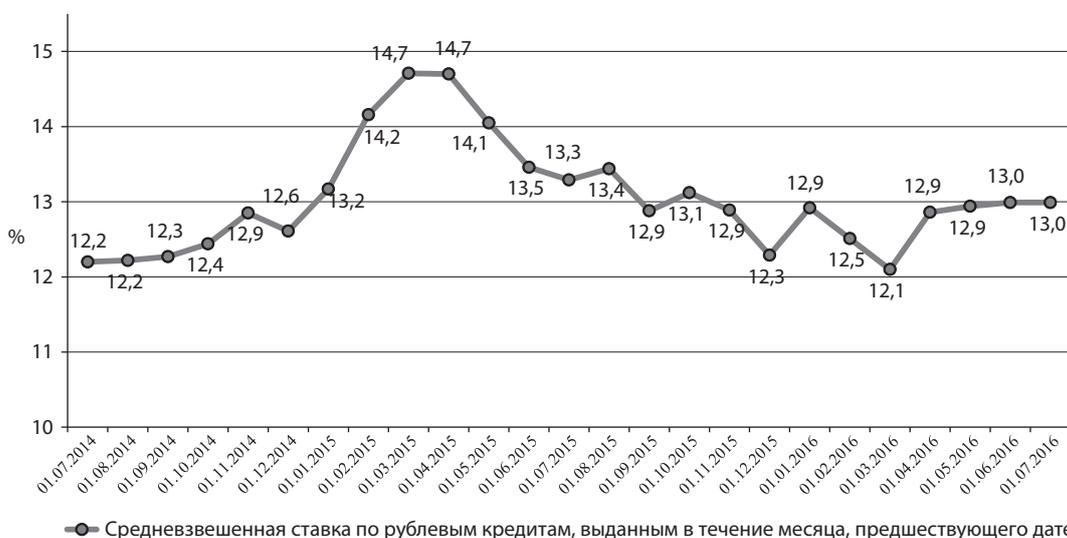
График 2. Ипотечный портфель физлиц растет, в то время как остальные различные кредитные сегменты сокращаются



Источник: RAEX (Эксперт РА) по данным Банка России

В декабре 2014 года вслед за ростом ключевой ставки до 17% ставки по ипотечным кредитам повысили и участники рынка (у отдельных банков по стандартным программам они начинались с 18%). Среднерыночная ставка по ипотечным кредитам, составлявшая около 12,5% на конец 2014 года, выросла до 14,7% на 01.04.2015. Однако, благодаря программе господдержки, в рамках которой банки выдавали ипотеку по 12%, и снижению ключевой ставки, средняя стоимость ипотечных кредитов к началу 2016 года вернулась на уровень годовой давности (см. график. 3). Изменение условий программы субсидирования сделали ее менее выгодной для банков (с 1 марта 2016 года субсидия рассчитывается как разница между ключевой ставкой ЦБ РФ, увеличенной на 2,5 п. п., и 12%, ранее – на 3,5 п. п. и 12% соответственно). В результате выросла доля выдачи ипотеки по собственным программам банков (с 54% в I квартале 2016-го до 66% во II квартале 2016-го, по данным АИЖК), что повысило уровень среднерыночных ставок до 13% к июлю 2016 года.

График 3. Во II квартале 2016 года среднерыночные ставки по ипотеке выросли из-за активизации выдач по собственным программам банков



Источник: RAEX (Эксперт РА) по данным ЦБ РФ

Помимо сокращения ставок спрос на ипотеку был простимулирован снижением цен на жилье, а также заявлениями федеральных СМИ и чиновников высокого уровня об ожидаемом удорожании недвижимости. Со II квартала 2015 года разрыв между индексами цен на первичном и вторичном рынках жилья стал увеличиваться при общей для них ниспадающей динамике (см. график 4): введение госпрограммы субсидирования позволило удержать от резкого падения спрос на первичном рынке и замедлить снижение стоимости квартир в новостройках. В результате государство оказало существенную поддержку строительной отрасли на пике кризиса, сделав менее привлекательным покупку вторичного жилья. Однако во II квартале 2016 года снижение стоимости вторичной недвижимости (по итогам II квартала 2016-го индекс цен на вторичном рынке жилья составил 94,9% по отношению ко II кварталу 2015-го) и сокращение банками ставок по собственным программам способствовали динамичному восстановлению спроса заемщиков на ипотечные кредиты на вторичном рынке. Как следствие, 17 из 36 банков, предоставивших RAEX (Эксперт РА) информацию по распределению выданных на первичное и вторичное жилье за 1 полугодие 2016 года, быстрее наращивали именно кредитование на покупку «вторички».

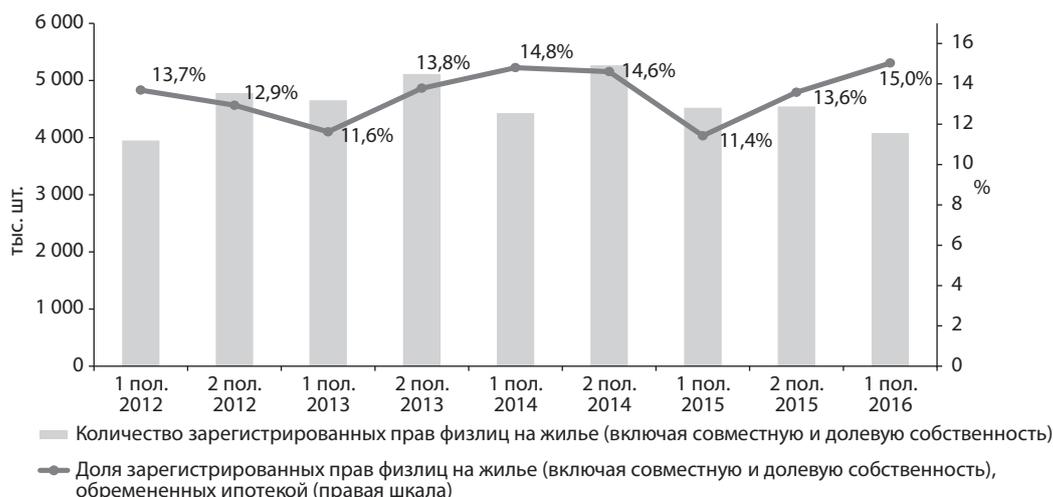
График 4. Во 2 полугодии 2015 – 1 полугодии 2016 года цены на вторичную недвижимость снижались быстрее, чем на новостройки



Источник: RAEX (Эксперт РА) по данным Росстата

Доля ипотеки среди зарегистрированных прав физических лиц на жилые помещения достигла в 1 полугодии 2016 года максимума за последние 4 года и составила 15% (см. график 5). Одной из основных причин стало снижение количества регистрационных действий в отношении жилого имущества в 1 полугодии 2016 года, что, в свою очередь, было связано с падением объемов ввода в эксплуатацию нового жилья в 2015-м – 1 полугодии 2016 года.

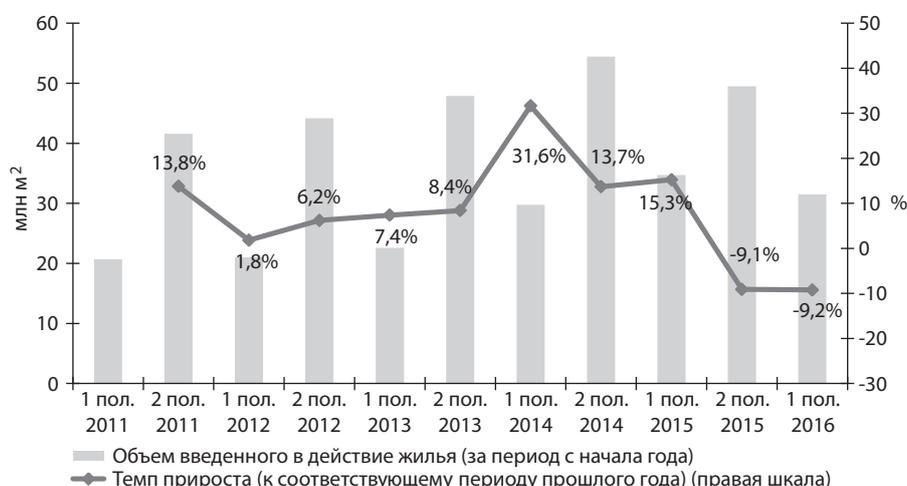
График 5. Доля зарегистрированных прав на жилье с ипотекой достигла максимума



Источник: RAEX (Эксперт РА) по данным Росреестра

Так, в 2015 году объем ввода жилья составил 83,8 млн кв. метров, что на 9,1% меньше результатов предыдущего года (см. график 6). В первой половине 2016 года были введены в эксплуатацию общие жилые площади в 31,5 млн кв. метров (-9,2% к 1 полугодию 2015 года). Одними из основных причин сокращения объемов жилищного строительства стали финансовые проблемы строительной отрасли и снижение доверия потребителей к долевого строительству. По итогам 1 полугодия 2016 года около трети строительных предприятий показали чистые убытки, при этом просроченная задолженность строительной отрасли выросла за период с 01.07.2015 по 01.07.2016 на 21% и достигла 370 млрд рублей. Также на сокращении объемов строительства сказалось падение объемов индивидуального домостроения, доля которого, по данным Росстата, в общей площади завершенного жилья составляла около 44% в первой половине 2016 года: снижение реальных доходов населения ограничило возможности индивидуальных застройщиков по вводу жилья за счет собственных средств. Кроме того, государственная программа по субсидированию процентной ставки не распространяется на индивидуальное жилищное строительство, поэтому часть индивидуальных застройщиков была вынуждена переориентироваться на покупку недвижимости у строительных компаний, более доступную за счет льготной ипотеки.

График 6. Объемы ввода жилья снизились за счет индивидуальных застройщиков



Источник: RAEX (Эксперт РА) по данным Росстата

Стагнация реальных доходов не могла не сказаться и на платежной дисциплине ипотечных заемщиков. Прирост объема просроченной задолженности за 12 месяцев составил 35%, хотя доля просрочки в портфеле остается невысокой (менее 2% на 01.07.2016, см. график 7). Около трети просроченной задолженности сформировано валютной ипотекой, общий объем которой снизился до 2,3% от совокупного портфеля ипотечной задолженности (за 1 полугодие было выдано всего 24 кредита в иностранной валюте). На фоне других типов розничных кредитов ипотечные заемщики продолжают показывать лучшую платежную дисциплину. Для сравнения, в июне 2016 года не был погашен в срок каждый девятый ипотечный кредит, по которому наступил срок платежа, каждый шестой необеспеченный потребительский кредит и каждый восьмой кредит на покупку автотранспорта.

График 7. Объем просроченной задолженности по ипотеке растет, но ее доля остается невысокой

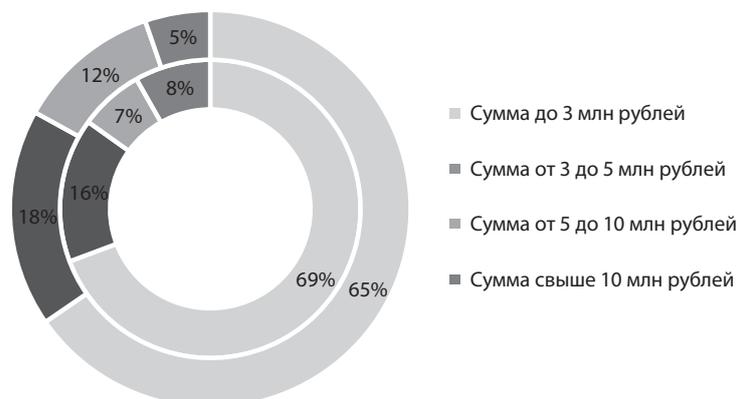


Источник: RAEX (Эксперт РА) по данным ЦБ РФ

ПАРАМЕТРЫ ИПОТЕЧНЫХ ПРОДУКТОВ

Согласно проведенному агентством опросу, на ипотечном рынке наметилась тенденция к увеличению среднего размера кредита. Наибольшей популярностью по-прежнему пользуются ипотечные ссуды небольшого размера – 65% выданных ипотечных ссуд составляют кредиты размером до 3 млн рублей, однако по сравнению с предыдущим годом доля таких ссуд снизилась (69% по итогам 1 полугодия 2015 года). Среди выданных ипотечных кредитов с 7 до 12% выросла доля ссуд в размере от 5 до 10 млн рублей, с 16 до 18% – доля ссуд от 3 до 5 млн рублей (см. график 8).

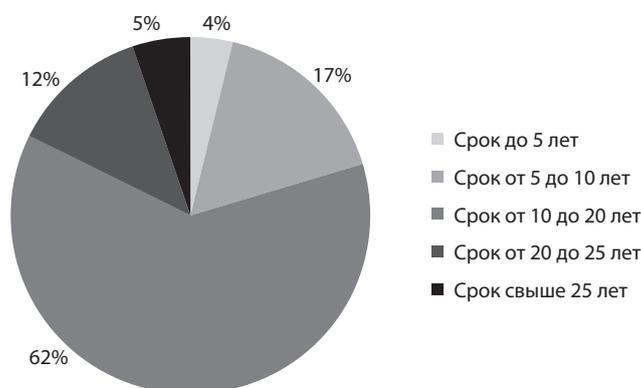
График 8. В структуре выданных ипотечных кредитов за 1 полугодие 2016 года выросла доля ссуд от 5 до 10 млн рублей



Источник: RAEX (Эксперт РА) по результатам анкетирования банков

Структура выдачи ипотечных ссуд по срочности существенно не изменилась (см. график 9). Большинство кредитов в 1 полугодии 2016 года предоставлялось на срок от 10 до 20 лет (более 60% выданных ипотечных ссуд). Второе место по объему выданных кредитов занимают ссуды от 5 до 10 лет, 12% ссуд было выдано на 20-25 лет.

График 9. Большинство ссуд в 1 полугодии 2016 года выдавалось на срок от 10 до 20 лет



Источник: RAEX (Эксперт РА) по результатам анкетирования банков

УЧАСТНИКИ РЫНКА И КОНКУРЕНЦИЯ

Рост ипотечного рынка не привел к существенным перестановкам в топ-5 лидеров по объему выдачи ипотеки в первой половине 2016 года. Максимальный темп прироста из числа 5 крупнейших ипотечных банков показал Газпромбанк (+154%), в результате чего он потеснил Банк ВТБ¹ с 4-го места в рейтинге (см. таблицу 1).

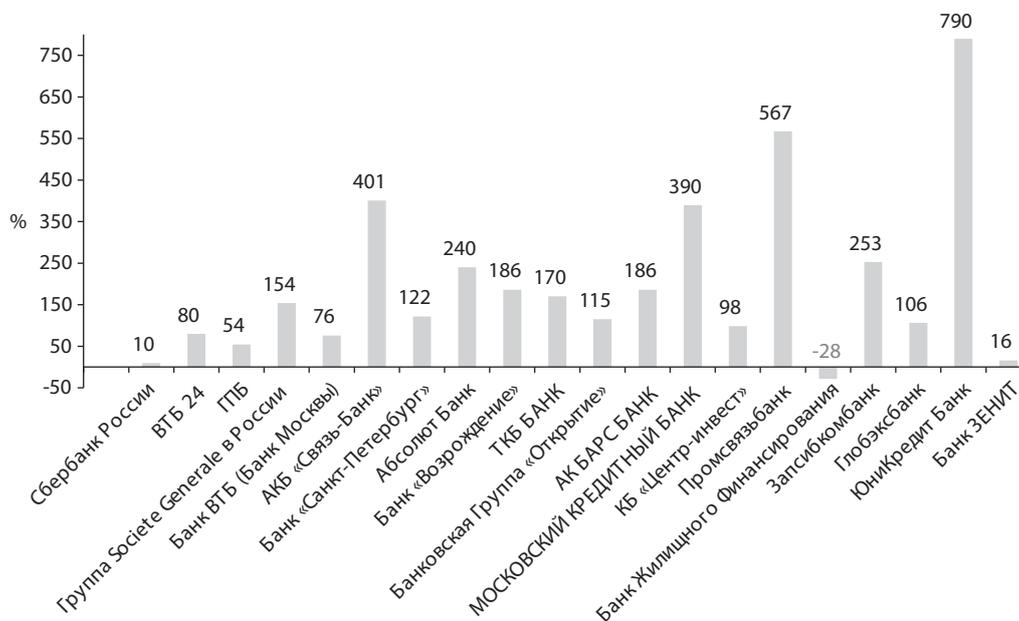
Лидерами по темпам прироста из топ-10 стали ТКБ БАНК (+170%), Банк «Возрождение» (+186%), Абсолют Банк (+240%) и Связь-Банк (+401%), вследствие чего последний поднялся в рейтинге с 13-го на 6-е место. Тринадцать банков из топ-20 показали многократный рост выдачи ипотечных кредитов (100% и более). Наиболее впечатляющие результаты по темпам прироста вы-

¹ Здесь и далее учтены данные ПАО «БМ-Банк», который с 10.05.2016 в ходе реорганизации был преобразован в розничное направление Банка ВТБ (ПАО).

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В 1 ПОЛУГОДИИ 2016 ГОДА: РЕВАНШ «ВТОРИЧКИ»

дачи ипотеки продемонстрировали Промсвязьбанк (+567%) и ЮниКредит Банк (+790%), ранее не входивший даже в топ-25 (см. график 10). Стоит отметить, что за год ряды ипотечных банков существенно поредели: у 12% из топ-50 ипотечных банков прошлого года были отозваны лицензии.

График 10. Темпы прироста выдачи ипотечных ссуд топ-20 банков в 1 полугодии 2016 года к 1 полугодью 2015 года



Источник: RAEX (Эксперт РА) по результатам анкетирования банков

Таблица 1. Рейтинг банков по объему ипотечного кредитования в 1 полугодии 2016 года

Место в рейтинге за 1 полугодие 2016 года	Место в рейтинге за 1 полугодие 2015 года	Наименование банка	№ лицензии	Рейтинг от RAEX (Эксперт РА) на 06.10.2016	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн рублей		Темп прироста (1 полугодие 2016 года / 1 полугодие 2015 года), %
					1 полугодие 2016 года	1 полугодие 2015 года	
1	1	Сбербанк России	1481	-	334 000	304 302	9,8
2	2	ВТБ 24	1623	-	130 142	72 409	79,7
3	3	Группа Societe Generale в России*	б/н	-	20 660	13 409	54,1
4	5	ГПБ	354	A++	20 305	8 001	153,8
5	4	Банк ВТБ	1000	-	18 000	10 244	75,7
6	13	АКБ «Связь-Банк»	1470	-	9 071	1 811	400,7
7	6	Банк «Санкт-Петербург»	436	A++	9 026	4 070	121,8
8	9	Абсолют Банк	2306	A+ (III)	8 716	2 565	239,9
9	8	Банк «Возрождение»	1439	-	8 380	2 929	186,1
10	10	ТКБ БАНК	2210	A+ (I)	6 856	2 538	170,1
11	11	Банковская Группа «Открытие»**	б/н	-	5 397	2 506	115,3
12	12	АК БАРС БАНК	2590	-	5 246	1 833	186,2
13	17	МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК	1978	A+ (II)	4 112	840	389,5
14	-	КБ «Центр-инвест»	2225	-	3 730	1 880	98,4

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В 1 ПОЛУГОДИИ 2016 ГОДА: РЕВАНШ «ВТОРИЧКИ»

Окончание таблицы 1

Место в рейтинге за 1 полугодие 2016 года	Место в рейтинге за 1 полугодие 2015 года	Наименование банка	№ лицензии	Рейтинг от RAEX (Эксперт РА) на 06.10.2016	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн рублей		Темп прироста (1 полугодие 2016 года / 1 полугодие 2015 года), %
					1 полугодие 2016 года	1 полугодие 2015 года	
15	-	Промсвязьбанк	3251	-	3 254	488	567,0
16	7	Банк Жилищного Финансирования	3138	A (III)	2 733	3 810	-28,3
17	20	Запсибкомбанк	918	A+ (I)	2 387	676	252,9
18	15	Глобэксбанк	1942	-	2 361	1 145	106,2
19	29	ЮниКредит Банк	1	-	2 286	257	789,7
20	14	Банк ЗЕНИТ	3255	-	2 028	1 747	16,1
21	24	Банк «Левобережный»	1343	A+ (III)	1 583	439	260,5
22	21	СКБ Приморья «Примсоцбанк»	2733	-	1 562	638	144,6
23	22	БАНК УРАЛСИБ	2275	-	1 221	593	106,0
24	23	АКБ «РосЕвроБанк»	3137	-	1 172	508	130,8
25	-	Московский Индустриальный банк	912	-	1 137	498	128,1
26	26	КБ «Кубань Кредит»	2518	-	1 056	351	200,9
27	19	Банк «Снежинский»	1376	A (I)	913	757	20,6
28	-	Автоградбанк	1455	A (II)	760	573	32,5
29	27	ЧЕЛИНДБАНК	485	A+ (I)	604	311	93,9
30	32	Кредит Урал Банк	2584	A+ (I)	523	198	164,3
31	-	АКБ «ЕНИСЕЙ»	474	B+	412	0	-
32	37	ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК	493	A+ (I)	373	111	235,9
33	-	СМП Банк	3368	A+ (III)	283	41	586,7
34	40	АКБ Энергобанк	67	A (II)	217	74	191,8
35	36	АКБ «Урал ФД»	249	A (I)	194	126	53,9
36	-	ТАТСОЦБАНК	480	A+ (III)	177	46	287,2
37	44	«Курскпромбанк»	735	A+ (III)	148	47	214,0
38	45	СДМ-БАНК	1637	A+ (I)	140	47	200,5
39	-	КБ «СИНКО-БАНК»	2838	-	136	37	265,0
40	18	АКБ «Инвестторгбанк»	2763	-	123	828	-85,2
41	35	ОИКБ «Русь»	704	-	105	136	-23,1
42	52	АКБ «АлтайБизнес-Банк»	2388	B++	48	29	63,1
43	46	КБ «ФорБанк»	2063	A (III)	40	40	-0,3
44	28	Гранд Инвест Банк	3053	A (II)	14	298	-95,3
45	57	АКБ «Земский»	2900	A (III)	4	2	96,9
46	56	АККСБ «КС БАНК»	1752	B++	3	9	-64,9
47	60	АКБ «СПУРТ»	2207	-	2	0	-

* Здесь и далее: в группу Societe Generale в России входят Банк «ДельтаКредит» и Росбанк.

** Здесь и далее: на 01.07.2016 и 01.07.2015 указаны данные по Банковской Группе «Открытие» (в составе Банка «ФК Открытие», Банка «ХМБ Открытие» и интегрированного в состав группы в июне 2015 года Банка «Петрокоммерц»). С августа 2016 года Банк «ХМБ Открытие» присоединен к Банку «ФК Открытие».

Источник: RAEX (Эксперт РА) по результатам анкетирования банков

Снижение стоимости фондирования по сравнению с пиком кризиса переломило тренд на рост доли госбанков в выдаче ипотеки. Концентрация ипотечного рынка на Сбербанке после прошлогоднего всплеска вновь снизилась до уровня 2014 года: с 66% на 01.07.2015 до 50% на 01.07.2016 (см. график 11). Доля пяти крупнейших банков с участием государства в капитале (Сбербанк, ВТБ 24, Газпромбанк, ВТБ (Банк Москвы), Связь-Банк) в совокупном объеме выдачи составила 77% против 86% годом ранее.

График 11. Доля банков с госучастием в выдаче ипотеки существенно сократилась в 1 полугодии 2016 года



Источник: RAEX (Эксперт РА) по результатам анкетирования банков

Таблица 2. Рейтинг банков по числу предоставленных ипотечных кредитов в 1 полугодии 2016 года

Место в рейтинге за 1 полугодие 2016 года	Место в рейтинге за 1 полугодие 2015 года	Наименование банка	№ лицензии	Рейтинг от RAEX (Эксперт РА) на 06.10.2016	Количество выданных кредитов, шт.		Темп прироста (1 полугодие 2016 года / 1 полугодие 2015 года), %
					1 полугодие 2016 года	1 полугодие 2015 года	
1	1	Сбербанк	1481	-	220 000	197 731	11,3
2	2	ВТБ 24	1623	-	68 401	38 326	78,5
3	5	ГПБ	354	A++	9 015	3 375	167,1
4	3	Банк ВТБ	1000	-	8 724	5 335	63,5
5	4	Группа Societe Generale в России	б/н	-	7 080	4 328	63,6
6	6	Банк «Санкт-Петербург»	436	A++	5 060	2 249	125,0
7	14	АКБ «Связь-Банк»	1470	-	4 822	871	453,6
8	10	Абсолют Банк	2306	A+ (III)	4 405	1 242	254,7
9	9	АК БАРС БАНК	2590	-	3 556	1 271	179,8
10	11	Банк «Возрождение»	1439	-	3 376	1 241	172,0
11	13	ТКБ БАНК	2210	A+ (I)	2 975	946	214,5
12	12	Банковская Группа «Открытие»	б/н	-	2 166	1 092	98,4
13	-	КБ «Центр-инвест»	2225	-	2 079	1 211	71,7
14	8	Банк «Снежинский»	1376	A (I)	1 728	1 536	12,5

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В 1 ПОЛУГОДИИ 2016 ГОДА:
РЕВАНШ «ВТОРИЧКИ»

Окончание таблицы 2

Место в рейтинге за 1 полугодие 2016 года	Место в рейтинге за 1 полугодие 2015 года	Наименование банка	№ лицензии	Рейтинг от RAEX (Эксперт РА) на 06.10.2016	Количество выданных кредитов, шт.		Темп прироста (1 полугодие 2016 года / 1 полугодие 2015 года), %
					1 полугодие 2016 года	1 полугодие 2015 года	
15	-	Автоградбанк	1455	A (II)	1 651	1 231	34,1
16	7	АО «Банк Жилищного Финансирования»	3138	A (III)	1 644	1 900	-13,5
17	-	Промсвязьбанк	3251	-	1 428	232	515,5
18	21	Запсибкомбанк	918	A+ (I)	1 328	355	274,1
19	24	Банк «Левобережный»	1343	A+ (III)	1 174	331	254,7
20	18	Глобэксбанк	1942	-	1 036	511	102,7
21	16	СКБ Приморья «Примсоцбанк»	2733	-	1 006	562	79,0
22	32	ЮниКредит Банк	1	-	961	95	911,6
23	15	Банк ЗЕНИТ	3255	-	858	825	4,0
24	23	МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК	1978	A+ (II)	838	338	147,9
25	25	КБ «Кубань Кредит»	2518	-	760	293	159,4
26	22	БАНК УРАЛСИБ	2275	-	729	352	107,1
27	20	ЧЕЛИНДБАНК	485	A+ (I)	654	406	61,1
28	-	Московский Индустриальный банк	912	-	619	262	136,3
29	27	Кредит Урал Банк	2584	A+ (I)	526	207	154,1
30	28	ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК	493	A+ (I)	454	204	122,5
31	31	АКБ «РосЕвроБанк»	3137	-	307	134	129,1
32	-	АКБ «ЕНИСЕЙ»	474	B+	161	0	-
33	36	АКБ Энергобанк	67	A (II)	140	66	112,1
34	42	«Курскпромбанк»	735	A+ (III)	137	43	218,6
35	38	АКБ «Урал ФД»	249	A (I)	114	59	93,2
36	-	СМП Банк	3368	A+ (II)	90	4	2 150,0
37	19	АКБ «Инвестторгбанк»	2763	-	89	417	-78,7
38	34	ОИКБ «Русь»	704	-	67	93	-28,0
39	-	ТАТСОЦБАНК	480	A+ (III)	48	16	200,0
40	45	АКБ «АлтайБизнес-Банк»	2388	B++	41	31	32,3
41	47	КБ «ФорБанк»	2063	A (III)	31	17	82,4
42	51	СДМ-БАНК	1637	A+ (I)	23	12	91,7
43	53	АКБ «Земский»	2900	A (III)	8	10	-20,0
44	35	Гранд Инвест Банк	3053	A (II)	6	78	-92,3
45	-	КБ «СИНКО-БАНК»	2838	-	4	2	100,0
46	56	АККСБ «КС БАНК»	1752	B++	3	7	-57,1
47	60	АКБ «СПУРТ»	2207	-	2	0	-

Источник: RAEX (Эксперт РА) по результатам анкетирования банков

Таблица 3. Рейтинг банков по величине ипотечного портфеля на 01.07.2016

Место в рейтинге на 01.07.2016	Место в рейтинге на 01.07.2015	Наименование банка	№ лицензии	Рейтинг от RAEX (Эксперт РА) на 06.10.2016	Объем портфеля (остаток задолженности), млн рублей	
					01.07.2016	01.07.2015
1	1	Сбербанк	1481	-	2 340 000	2 060 983
2	2	ВТБ 24	1623	-	825 935	715 846
3	3	ГПБ	354	A+ +	216 913	198 643
4	4	Группа Societe Generale в России	б/н	-	179 334	177 680
5	5	Банк ВТБ	1000	-	96 856	77 799
6	6	АКБ «Связь-Банк»	1470	-	68 632	55 834
7	7	Банковская Группа «Открытие»	б/н	-	48 269	56 525
8	10	Абсолют Банк	2306	A+ (III)	43 288	28 792
9	9	Банк «Санкт-Петербург»	436	A+ +	38 656	29 602
10	8	ЮниКредит Банк	1	-	31 978	30 031
11	13	Банк «Возрождение»	1439	-	31 849	21 946
12	14	ТКБ БАНК	2210	A+ (I)	26 116	21 501
13	12	БАНК УРАЛСИБ	2275	-	23 771	25 927
14	11	Запсибкомбанк	918	A+ (I)	23 373	24 767
15	15	Банк ЗЕНИТ	3255	-	22 949	19 997
16	17	АК БАРС БАНК	2590	-	18 279	10 925
17	-	Промсвязьбанк	3251	-	17 436	15 462
18	-	КБ «Центр-инвест»	2225	-	15 523	12 288
19	18	МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК	1978	A+ (II)	14 257	9 952
20	16	АКБ «РосЕвроБанк»	3137	-	13 207	13 937
21	19	АКБ «Инвестторгбанк»	2763	-	10 439	9 082
22	25	Глобэксбанк	1942	-	8 372	3 460
23	21	АО «Банк Жилищного Финансирования»	3138	A (III)	5 351	4 893
24	22	КБ «Кубань Кредит»	2518	-	5 298	4 196
25	-	Московский Индустриальный банк	912	-	5 140	5 140
26	-	СМП Банк	3368	A+ (II)	4 032	10 692
27	24	Кредит Урал Банк	2584	A+ (I)	3 646	3 472
28	23	АКБ «Урал ФД»	249	A (I)	3 527	3 996
29	26	СКБ Приморья «Примсоцбанк»	2733	-	3 275	2 742
30	27	ЧЕЛИНДБАНК	485	A+ (I)	2 838	2 715
31	30	ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК	493	A+ (I)	2 402	2 628
32	33	Банк «Левобережный»	1343	A+ (III)	2 007	1 604
33	31	Гранд Инвест Банк	3053	A (II)	1 871	2 179
34	32	Банк «Снежинский»	1376	A (I)	1 835	1 777

Окончание таблицы 3

Место в рейтинге на 01.07.2016	Место в рейтинге на 01.07.2015	Наименование банка	№ лицензии	Рейтинг от РАЕХ (Эксперт РА) на 06.10.2016	Объем портфеля (остаток задолженности), млн рублей	
					01.07.2016	01.07.2015
35	36	ОИКБ «Русь»	704	-	1 430	1 524
36	39	СДМ-БАНК	1637	A+ (I)	1 385	1 452
37	45	«Курскпромбанк»	735	A+ (III)	862	801
38	46	АКБ Энергобанк	67	A (II)	833	679
39	-	КБ «СИНКО-БАНК»	2838	-	617	570
40	-	Автоградбанк	1455	A (III)	535	510
41	48	АКБ «СПУРТ»	2207	-	418	541
42	-	АКБ «ЕНИСЕЙ»	474	B+	403	9
43	-	ТАТСОЦБАНК	480	A+ (III)	376	227
44	52	АКБ «Земский»	2900	A (III)	119	145
45	55	КБ «ФорБанк»	2063	A (III)	40	55
46	57	АККСБ «КС БАНК»	1752	B++	36	35
47	58	КБ «МПСБ»	752	B+	30	39
48	60	АКБ «АлтайБизнес-Банк»	2388	B++	21	33

Источник: РАЕХ (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 ипотечных жилищных кредитов за 1 полугодие 2016 года

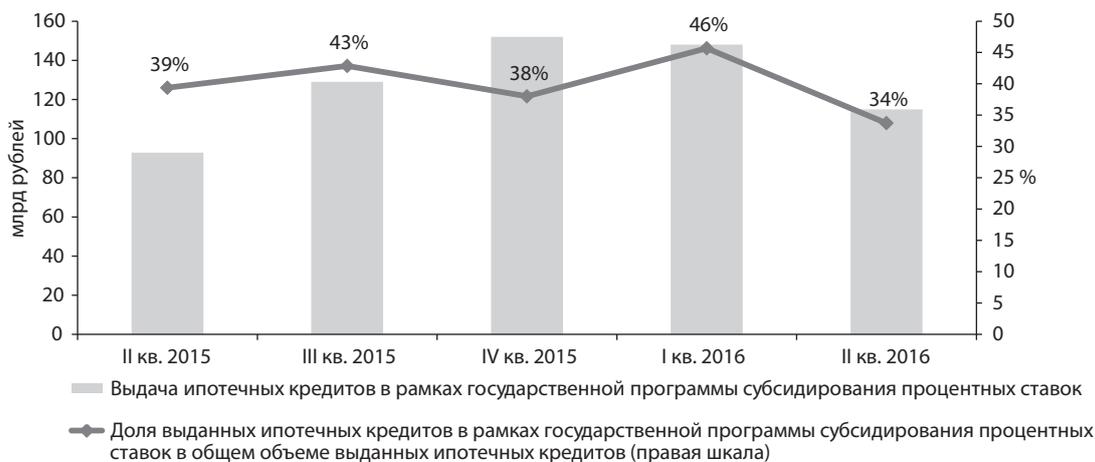
№	Наименование банка	№ лицензии	Рейтинг от РАЕХ (Эксперт РА) на 06.10.2016	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов на приобретение жилья на первичном рынке недвижимости в 1 полугодии 2016 года, млн рублей	Доля ссуд на приобретение жилья на первичном рынке недвижимости в общем объеме выданных ипотечных жилищных кредитов в 1 полугодии 2016 года, %	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов на приобретение жилья на первичном рынке недвижимости в 1 полугодии 2015 года, млн рублей	Доля ссуд на приобретение жилья на первичном рынке недвижимости в общем объеме выданных ипотечных жилищных кредитов в 1 полугодии 2015 года, %
1	Московский Индустриальный банк	912	-	1 137	100,0	498	100,0
2	КБ «Кубань Кредит»	2518	-	1 012	95,9	328	93,5
3	Банк ЗЕНИТ	3255	-	1 842	90,8	1 672	95,7
4	«Курскпромбанк»	735	A+ (III)	133	89,9	3	5,8
5	АКБ «Связь-Банк»	1470	-	8 094	89,2	1 275	70,4
6	Глобэксбанк	1942	-	2 106	89,2	956	83,5
7	Банк «Возрождение»	1439	-	7 244	86,4	2 455	83,8
8	Банк «Санкт-Петербург»	436	A++	7 526	83,4	3 692	90,7

№	Наименование банка	№ лицензии	Рейтинг от RAEX (Эксперт РА) на 06.10.2016	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов на приобретение жилья на первичном рынке недвижимости в 1 полугодии 2016 года, млн рублей	Доля ссуд на приобретение жилья на первичном рынке недвижимости в общем объеме выданных ипотечных жилищных кредитов в 1 полугодии 2016 года, %	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов на приобретение жилья на первичном рынке недвижимости в 1 полугодии 2015 года, млн рублей	Доля ссуд на приобретение жилья на первичном рынке недвижимости в общем объеме выданных ипотечных жилищных кредитов в 1 полугодии 2015 года, %
9	МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК	1978	A+ (II)	3 269	79,5	822	97,9
10	Промсвязьбанк	3251	-	2 442	75,0	485	99,5
11	ТКБ БАНК	2210	A+ (I)	4 949	72,2	1 422	56,0
12	Банковская Группа «Открытие»	б/н	-	3 880	71,9	2 150	85,8
13	АКБ «ЕНИСЕЙ»	474	B+	270	65,6	-	-
14	АКБ «Инвестторгбанк»	2763	-	77	63,0	505	61,0
15	Банк ВТБ (Банк Москвы)	1000	-	10 913	60,6	4 917	48,0
16	АК БАРС БАНК	2590	-	3 111	59,3	742	40,5
17	ТАТСОЦБАНК	480	A+ (III)	97	54,6	0	0,0
18	Абсолют Банк	2306	A+ (III)	4 639	53,2	1 237	48,2
19	ВТБ 24	1623	-	66 386	51,0	28 682	39,6
20	ГПБ	354	A++	8 334	41,0	3 613	45,1

Источник: RAEX (Эксперт РА) по результатам анкетирования банков

Продление государственной программы по субсидированию ипотечной ставки до конца 2016 года оказало существенное позитивное влияние на российский рынок ипотечного кредитования. За 1 полугодие 2016 года в рамках программы были предоставлены ипотечные кредиты на 263 млрд рублей. Всплеск спроса пришелся на конец I квартала из-за ожиданий по сворачиванию программы государственной поддержки (см. график 12). Продление субсидирования сразу на три квартала привело к небольшому охлаждению рынка. По оценкам агентства, при окончании господдержки в марте темп прироста объемов выдачи ипотеки в 1 полугодии 2016 года составил бы не 44%, а порядка 20%. Льготная ипотека занимает значимую долю в выдаче многих банков: у ВТБ 24, ВТБ, Абсолют Банка и Банка «Возрождение» доля выданной по субсидированной ставке ипотеки находится в пределах 52-55% (см. таблицу 5). Среди топ-20 крупнейших банков по объемам выдачи ипотеки наибольшая доля льготной – у Банка Глобэкс и Банка ЗЕНИТ (по 86-87%). В целом же по рынку доля ипотеки с государственной поддержкой составляет около 40% всего объема выдачи по итогам полугодия.

График 12. Во II квартале 2016 года доля кредитов, выданных в рамках программы субсидирования, снизилась до 34%



Источник: RAEX (Эксперт РА) по данным Минфина России, АО «АИЖК»

Таблица 5. Топ-20 банков по объему ипотечных ссуд, выданных в рамках государственной программы по субсидированию ипотечной ставки за 1 полугодие 2016 года

№	Наименование банка	№ лицензии	Рейтинг от RAEX (Эксперт РА) на 06.10.2016	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов по субсидированной ипотечной ставке в 1 полугодии 2016 года, млн рублей	Доля субсидированной ипотеки в общем объеме выданных ипотечных жилищных кредитов в 1 полугодии 2016 года, %	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов по субсидированной ипотечной ставке в 1 полугодии 2015 года, млн рублей	Доля субсидированной ипотеки в общем объеме выданных ипотечных жилищных кредитов в 1 полугодии 2015 года, %
1	ВТБ 24	1623	-	70 953	54,5	16 571	22,9
2	Банк ВТБ (Банк Москвы)	1000	-	9 574	53,2	2 806	27,4
3	ГПБ	354	A++	6 813	33,6	1 165	14,6
4	АКБ «Связь-Банк»	1470	-	6 240	68,8	977	53,9
5	Банк «Санкт-Петербург»	436	A++	6 124	67,8	2 389	58,7
6	ТКБ БАНК	2210	A+ (I)	5 119	74,7	707	27,9
7	Абсолют Банк	2306	A+ (III)	4 557	52,3	1 040	40,5
8	Банк «Возрождение»	1439	-	4 532	54,1	838	28,6
9	Группа Societe Generale в России	6/н	-	3 415	16,5	655	4,9
10	Банковская Группа «Открытие»	6/н	-	3 240	60,0	1 242	49,2
11	АК БАРС БАНК	2590	-	2 911	55,5	509	27,8
12	Промсвязьбанк	3251	-	2 399	73,7	-	-
13	Глобэксбанк	1942	-	2 029	85,9	891	74,5
14	Банк ЗЕНИТ	3255	-	1 776	87,5	328	18,7
15	Запсибкомбанк	918	A+ (I)	1 061	44,5	504	74,5

Окончание таблицы 5

№	Наименование банка	№ лицензии	Рейтинг от RAEX (Эксперт РА) на 06.10.2016	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов по субсидированной ипотечной ставке в 1 полугодии 2016 года, млн рублей	Доля субсидированной ипотеки в общем объеме выданных ипотечных жилищных кредитов в 1 полугодии 2016 года, %	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов по субсидированной ипотечной ставке в 1 полугодии 2015 года, млн рублей	Доля субсидированной ипотеки в общем объеме выданных ипотечных жилищных кредитов в 1 полугодии 2015 года, %
16	Московский Индустриальный банк	912	-	887	78,1	-	-
17	Банк «Левобережный»	1343	A+ (III)	461	29,1	38	8,8
18	КБ «Центр-инвест»	2225	-	287	7,7	-	-
19	ЮниКредит Банк	1	-	276	12,1	2	0,7
20	БАНК УРАЛСИБ	2275	-	210	17,2	-	-

Источник: RAEX (Эксперт РА) по результатам анкетирования банков

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РАЗРЕЗЕ РЕГИОНОВ

В 1 полугодии 2016 года темпы прироста выдачи ипотечных кредитов в Москве более чем вдвое опережали динамику рынка в целом (+92,9%). В результате в региональной структуре российского рынка ипотечного кредитования Москва вернула лидерские позиции, которые годом ранее уступила Московской области. Ипотечный рынок Подмосковья характеризуется большей инертностью, нежели большинство регионов: на пике кризиса в 1 полугодии 2015 года область сократила выдачу более плавно (-22,6%), чем рынок в целом, однако и в первой половине 2016 года рост ипотечных сделок в Московской области был существенно меньше, чем в других регионах (7,5%). Частично это обусловлено снижением доверия покупателей к мелким застройщикам, чьи продажи в Подмосковье серьезно упали после дефолтов отдельных строительных компаний и появления большого количества обманутых дольщиков.

Третье место по объему выдачи ипотеки традиционно занимает г. Санкт-Петербург (темпы прироста – 54,8%). В целом топ-20 регионов не претерпел существенных изменений (см. таблицу 6).

Таблица 6. Топ-20 регионов РФ по объему ипотечного кредитования в 1 полугодии 2016 года

Место в рейтинге за 1 полугодие 2016 года	Место в рейтинге за 1 полугодие 2015 года	Субъект РФ	Объем выдачи ипотечных жилищных кредитов за 1 полугодие 2016 года, млн рублей	Объем выдачи ипотечных жилищных кредитов за 1 полугодие 2015 года, млн рублей	Темпы прироста (1 полугодие 2016 года / 1 полугодие 2015 года), %	Доля субъекта РФ в объеме выданных ипотечных кредитов в 1 полугодии 2016 года, %	Доля субъекта РФ в объеме выданных ипотечных кредитов в 1 полугодии 2015 года, %
1	2	г. Москва	83 792	43 442	92,9	12,6	9,4
2	1	Московская область	52 646	48 977	7,5	7,9	10,6
3	3	г. Санкт-Петербург	43 887	28 342	54,8	6,6	6,2
4	4	Тюменская область	32 475	22 562	43,9	4,9	4,9

Окончание таблицы 6

Место в рейтинге за 1 полугодие 2016 года	Место в рейтинге за 1 полугодие 2015 года	Субъект РФ	Объем выдачи ипотечных жилищных кредитов за 1 полугодие 2016 года, млн рублей	Объем выдачи ипотечных жилищных кредитов за 1 полугодие 2015 года, млн рублей	Темп прироста (1 полугодие 2016 года / 1 полугодие 2015 года), %	Доля субъекта РФ в объеме выданных ипотечных кредитов в 1 полугодии 2016 года, %	Доля субъекта РФ в объеме выданных ипотечных кредитов в 1 полугодии 2015 года, %
5	5	Республика Татарстан (Татарстан)	22 087	14 709	50,2	3,3	3,2
6	6	Свердловская область	19 727	13 863	42,3	3,0	3,0
7	8	Республика Башкортостан	19 250	11 288	70,5	2,9	2,5
8	7	Краснодарский край	16 351	12 089	35,3	2,5	2,6
9	12	Красноярский край	15 138	9 771	54,9	2,3	2,1
10	13	Новосибирская область	14 839	9 551	55,4	2,2	2,1
11	14	Челябинская область	14 265	9 280	53,7	2,1	2,0
12	11	Нижегородская область	13 712	9 916	38,3	2,1	2,2
13	9	Ростовская область	13 574	10 009	35,6	2,0	2,2
14	10	Самарская область	13 436	9 929	35,3	2,0	2,2
15	15	Пермский край	12 325	8 190	50,5	1,9	1,8
16	16	Иркутская область	10 245	7 553	35,6	1,5	1,6
17	18	Ленинградская область	9 922	6 764	46,7	1,5	1,5
18	17	Кемеровская область	9 054	6 971	29,9	1,4	1,5
19	20	Воронежская область	8 649	6 478	33,5	1,3	1,4
20	25	Республика Саха (Якутия)	8 302	5 375	54,5	1,3	1,2

Источник: RAEX (Эксперт РА) по данным ЦБ РФ

Таблица 7. Топ-20 регионов РФ по доле просроченной задолженности по ипотечным кредитам

Место в рейтинге на 01.07.2016	Место в рейтинге на 01.07.2015	Субъект РФ	Доля просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам на 01.07.2016, %	Доля просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам на 01.07.2015, %
1	1	г. Москва	4,3	4,4
2	3	Московская область	3,4	2,4
3	6	Республика Алтай	2,9	2,1
4	4	Республика Северная Осетия - Алания	2,7	2,4
5	5	Тверская область	2,4	2,2
6	2	Республика Дагестан	2,3	2,5
7	8	Пермский край	2,0	1,7
8	9	г. Санкт-Петербург	2,0	1,7
9	7	Челябинская область	1,8	1,8

Место в рейтинге на 01.07.2016	Место в рейтинге на 01.07.2015	Субъект РФ	Доля просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам на 01.07.2016, %	Доля просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам на 01.07.2015, %
10	17	Чеченская Республика	1,7	1,4
11	6	Алтайский край	1,7	2,1
12	13	Краснодарский край	1,7	1,4
13	11	Свердловская область	1,7	1,5
14	10	Калининградская область	1,6	1,5
15	20	Красноярский край	1,6	1,3
16	30	Кемеровская область	1,6	1,0
17	26	Республика Бурятия	1,6	1,1
18	19	Омская область	1,5	1,3
19	14	Самарская область	1,5	1,4
20	15	Кабардино-Балкарская Республика	1,4	1,4

Источник: RAEX (Эксперт РА) по данным ЦБ РФ

ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА

Агентство ожидает, что по аналогии с I кварталом 2016-го в ноябре-декабре спрос населения на ипотечные кредиты усилится в преддверии окончания госпрограммы по субсидированию ипотечных ставок. Вследствие этого, в IV квартале доля ссуд, выданных по программе господдержки, вновь вырастет до 40-45% общего объема выдачи. При этом падение реальных доходов населения (по данным Росстата, за январь-август 2016 года показатель сократился на 5,8% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее) продолжит негативно сказываться на качестве ипотечных ссуд. По оценкам RAEX (Эксперт РА), в абсолютном объеме просроченная задолженность (просроченные платежи без учета тела долга) по ипотечным кредитам вырастет за 2 полугодие 2016 года на 18-20%, однако не превысит 2% портфеля на 01.01.2017.

По мнению агентства, существенного улучшения состояния строительной отрасли в 2016–2017 годах не произойдет. Кроме того, вступление в силу поправок в закон о долевом строительстве с января 2017 года в части требований к размеру капитала застройщика, по нашим прогнозам, приведет к росту числа поглощений и банкротств в отрасли. Как следствие, объем вводимого в эксплуатацию жилья продолжит снижаться.

В соответствии с позитивным (базовым) сценарием RAEX (Эксперт РА), объем рынка ипотечного кредитования по итогам 2016 года составит около 1,6 трлн рублей (+40%, см. график 13), сохранив текущую динамику, что позволит отыграть 34%-е падение в 2015 году. При этом объемы выдачи не достигнут рекордного уровня 2014 года (1,76 трлн рублей). Темп прироста портфеля ссудной задолженности составит около 15%, благодаря чему совокупный портфель приблизится к 4,6 трлн рублей на 01.01.2017. Этот прогноз мы считаем базовым, а его реализация больше всего вероятна при среднегодовой цене на нефть марки Brent в размере 45 долларов США за баррель, уровне инфляции по итогам года около 6% и сохранении ключевой ставки на уровне 10%. При таком сценарии

агентство ожидает незначительного (в пределах 0,5 п. п.) снижения ставок по ипотеке до конца текущего года вслед за сентябрьским снижением ключевой ставки на полпроцентных пункта. Негативный сценарий RAEX (Эксперт РА) подразумевает рост годовой инфляции до уровня около 8%, сохранение ключевой ставки на уровне 10% и снижение среднегодовой цены на нефть до 40 долларов США за баррель. Ухудшение макроэкономической ситуации заморозит ипотечные ставки на текущем уровне и усугубит финансовые проблемы строительной отрасли, что выразится в дальнейшем сокращении предложения жилья. При таком сценарии темпы прироста ипотечного рынка по итогам 2016 года замедлятся до 15%, и выдача по итогам года составит 1,34 трлн рублей.

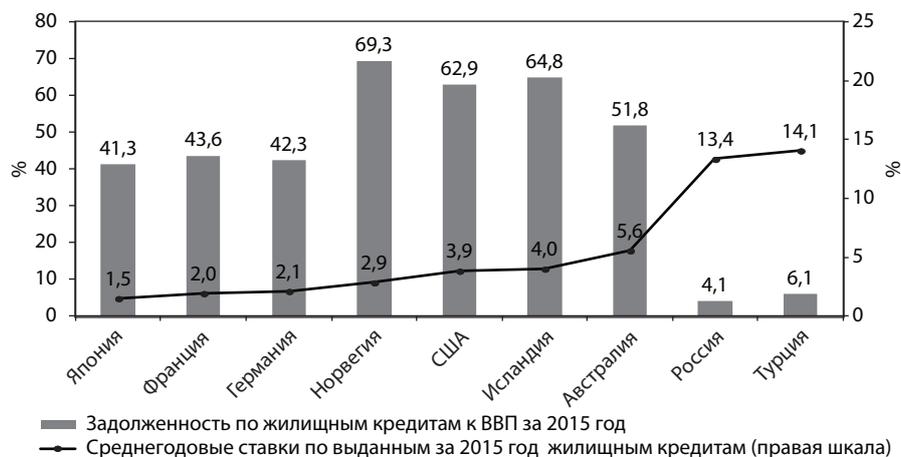
График 13. Согласно базовому сценарию RAEX, выдача ипотечных кредитов вырастет на 40% за 2016 год



Источник: прогноз RAEX (Эксперт РА) по данным ЦБ РФ

Основным ограничителем развития ипотечного рынка в 2017–2018 годах останется высокий по сравнению с развитыми странами уровень процентных ставок. Рост же ипотечного кредитования до значимого уровня по отношению к ВВП возможен только при существенном сокращении стоимости ипотеки (см. график 14). При сохранении средних ставок по ипотеке на уровне выше 10% мы ожидаем, что отношение задолженности по ипотечным ссудам физлиц и ВВП России в 2017–2018 годах не превысит 6%.

График 14. Отношение задолженности по ипотеке к ВВП России несопоставимо с развитыми странами из-за высоких ставок



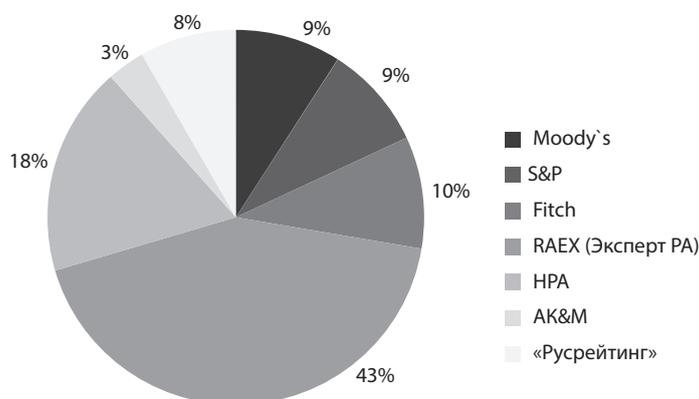
Источник: RAEX (Эксперт РА) по данным EMF Hypostat 2016

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. О РЕЙТИНГОВОМ АГЕНТСТВЕ RAEX (ЭКСПЕРТ РА)

RAEX (Эксперт РА) – крупнейшее в России международное рейтинговое агентство с 18-летней историей. RAEX (Эксперт РА) является лидером в области рейтингования, а также исследовательско-коммуникационной деятельности.

На сегодняшний день агентством присвоено более 750 индивидуальных рейтингов. Это 1-е место и 43% от общего числа присвоенных рейтингов в России, 1-е место по числу рейтингов банков, страховых и лизинговых компаний, НПФ, микрофинансовых организаций, гарантийных фондов и компаний нефинансового сектора.

График 1. Доли рейтинговых агентств на 01.02.2016



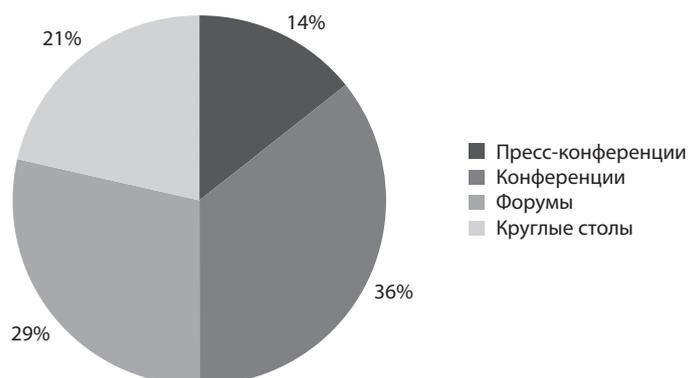
Источник: RAEX (Эксперт РА)

Рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА) аккредитовано при Минфине РФ. Рейтинги RAEX (Эксперт РА) входят в список официальных требований к банкам, страховщикам, пенсионным фондам, эмитентам. Агентство официально признано Центральным банком России, Внешэкономбанком России, Московской биржей, Агентством по ипотечному жилищному кредитованию, Агентством по страхованию вкладов, профессиональными ассоциациями и саморегулируемыми организациями (ВСС, ассоциацией «Россия», Агентством стратегических инициатив, РСА, НАПФ, НЛУ, НСГ, НФА), а также сотнями компаний и органов власти при проведении конкурсов и тендеров.

Исследования. Более 70 публичных исследований и обзоров готовит RAEX (Эксперт РА) ежегодно. Среди них отраслевые обзоры по страхованию, банкам, УК, лизинговым и факторинговым компаниям, аудиторам, консультантам и другим отраслям экономики. В рейтингах агентства принимает участие около 5 тыс. компаний различных сегментов экономики. База данных агентства содержит порядка 20 тыс. наименований компаний. Одним из новых проектов агентства в 2012 году стал рейтинг вузов России.

Мероприятия. Ежегодно агентством проводится около 15 мероприятий деловой направленности, которые посещают в общей сложности более 4 тыс. человек: представители власти, бизнеса, науки и профессиональных объединений. Все мероприятия, организуемые RAEX (Эксперт РА), освещаются ведущими телевизионными, печатными и электронными СМИ.

График 2. Структура деловых мероприятий, проведенных RAEX (Эксперт РА) в 2015 году



Источник: RAEX (Эксперт РА)

По количеству упоминаний в СМИ среди рейтинговых агентств RAEX (Эксперт РА) в 2014 году вышел на первое место. Статьи аналитиков агентства публикуют: газета «Коммерсантъ», профильные издания. Нас цитируют «Ведомости», «РБК daily», «Известия», «Российская газета», «Россия 24», РБК ТВ и другие СМИ. Ежедневная посещаемость сайта за 2015 год составила до 10 тыс. человек.

Подробная информация о деятельности рейтингового агентства RAEX (Эксперт РА) – на сайте www.raexpert.ru и по тел. +7 (495) 225-34-44.