

Исследование «Новая надежда розницы: обзор рынка ипотечного кредитования по итогам 2013 года» подготовили:

Максим Истомина,
ведущий эксперт отдела рейтингов кредитных институтов

Михаил Доронкин,
заместитель директора, банковские рейтинги

Станислав Волков,
директор, банковские рейтинги

Павел Самиев,
заместитель генерального директора

В 2013 году российский ипотечный рынок вырос на 32% против 44% годом ранее, хотя еще в 2011–2012 годах наблюдалось двукратное снижение темпов прироста. Объем выдачи составил 1,35 трлн рублей, а совокупный ипотечный портфель на 01.01.2014 достиг 2,65 трлн рублей. Ипотека становится новым драйвером розницы: снижение маржинальности необеспеченного кредитования, высокое качество портфеля и активный рост жилищного строительства привлекают на данный рынок все больше банков. Ожидаемое усиление конкуренции будет сдерживать рост процентных ставок и обеспечит стабильный спрос на кредиты. В результате в 2014 году темпы роста ипотечного кредитования снизятся незначительно – до 22–25%, а портфель кредитов вырастет на 30–35% (до 3,6 трлн рублей) против всего 25% в необеспеченной рознице.

В 2013 году объем ипотечного кредитования составил 1,35 трлн рублей, показав темп прироста 32%, что лишь на четверть ниже темпов прироста годом ранее (43,5%). В 2011–2012 годах темпы прироста выдачи ипотеки каждый год замедлялись примерно вдвое (см. график 1). Динамика ипотечного портфеля в прошедшем году вообще осталась на уровне 2012 года (+34%). Позитивно на темпах роста ипотечного кредитования отразилось заметное снижение ставок, наблюдавшееся во втором полугодии 2013 года. Помимо этого, множество игроков заметно упростили условия кредитования, в том числе снизили требования по первоначальному взносу. У половины из опрошенных «Экспертом РА» банков коэффициент ипотечной задолженности (отношение суммы кредита к стоимости залога, LTV) за вторую половину 2013 года снизился в среднем на 1–2 п. п.

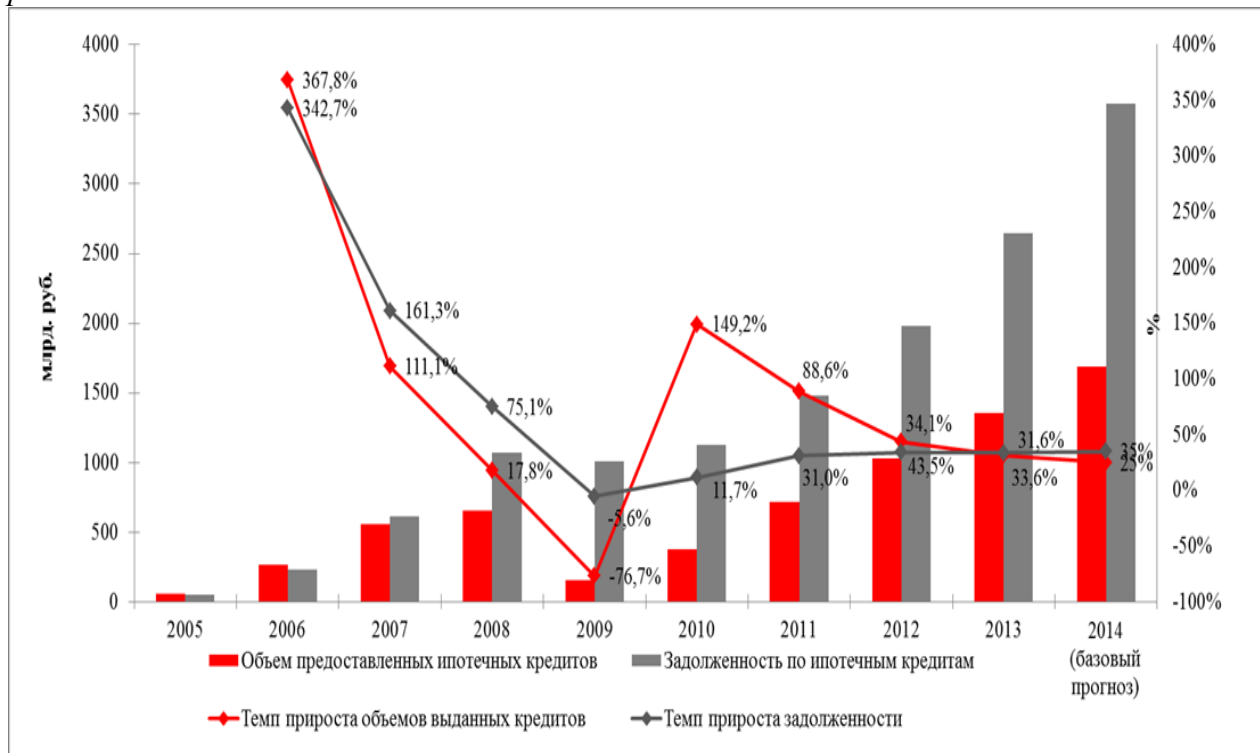
Доля Сбербанка на ипотечном рынке выросла до четырехлетнего максимума. В целом присутствие государства на рынке ипотеки продолжает расти: доля крупнейших госбанков (Сбербанк, ВТБ24, Газпромбанк, Связь-Банк и Банк Москвы) за год выросла с 67,4 до 74%. Однако не всем госбанкам удалось укрепить свои позиции: так, незначительно уменьшились доли Газпромбанка и Связь-банка. Зато доля Банка Москвы выросла более чем в два раза: с 0,5 до 1,1% рынка, что позволило ему войти в топ-10 ипотечных банков (23-е место по итогам 2012 года). Основной вклад в увеличение доли государства внесли Сбербанк и ВТБ 24 (их доли рынка увеличилась на 3,8 и 2,7 п. п. соответственно). Следует отметить, что доля Сбербанка России неуклонно снижалась с 2009 года (см. график 4) и вновь пошла в рост только в прошедшем году. На руку Сбербанку сыграло снижение ставок по ипотечным программам весной 2013 года, а также проведение специальных акций на протяжении всего года.

Уже в 2014 году ипотека может стать драйвером розничного кредитования, а в ближайшие полтора-два года – и всего банковского рынка. Ипотека, в отличие от необеспеченной розницы, фактически не затронута регулятивными новациями в части резервов и расчета достаточности капитала. Более того, ипотечный портфель демонстрирует стабильно высокое качество: просроченная задолженность снижается с середины 2010 года (3,7%) и к началу 2014 составляет только 1,5% портфеля. Для сравнения – без учета ипотеки доля просрочки в розничном кредитовании выросла в 2013 году с 4,7 до 5,5%, и по мере замедления рынка данный показатель будет только расти (на 01.02.14 уже достиг 5,9%). Перспективы кредитования бизнеса омрачаются стагнацией экономики, а также недостаточно продуманной налоговой политикой в отношении небольших предприятий. С другой стороны, темпы жилищного строительства устойчиво растут (см. график 5), при этом все больше заемщиков готовы брать ипотеку уже на этапе возведения жилья.

В 2014 году темпы роста ипотечного кредитования снизятся незначительно – до 22–25%, а портфель кредитов вырастет на 30–35% (до 3,6 трлн рублей) против всего 25% в необеспеченной рознице. Базовый прогноз предполагает незначительный рост реального ВВП (на 0,5–1%), инфляцию в 6–6,5% и отсутствие значимых потрясений в финансовом секторе (сохранение стабильной ситуации с ликвидностью и стоимостью заемных средств, отсутствие дальнейших санкций со стороны США и Евросоюза). При таком развитии событий объем ипотечного кредитования в 2014 году сможет прибавить 20–25% (около 1,7 трлн рублей), а совокупный ипотечный портфель – 30–35% (3,58 трлн рублей, см. график 1). Несмотря на рост интереса к секьюритизации ипотечных активов со стороны ведущих банков (в 2014 году ВТБ24 планирует продать ипотечный портфель объемом в три раза больше, чем годом ранее), нестабильность на финансовых рынках сможет снизить интерес инвесторов к приобретению российских активов. В своем прогнозе мы также исходим из того, что процентные ставки по ипотечным кредитам в среднем сохранятся на текущем уровне: из-за ощутимого снижения ставок по вкладам в 2013 году у банков есть определенный запас маржи на случай роста стоимости фондирования ипотеки (см. график 6). В случае нулевого или даже отрицательного роста ВВП (до -0,5%) и значительном оттоке капитала (свыше 90 млрд долларов), в 2014 году ипотечный рынок сможет прибавить не более 15%, но вероятность реализации такого сценария мы оцениваем как достаточно низкую.

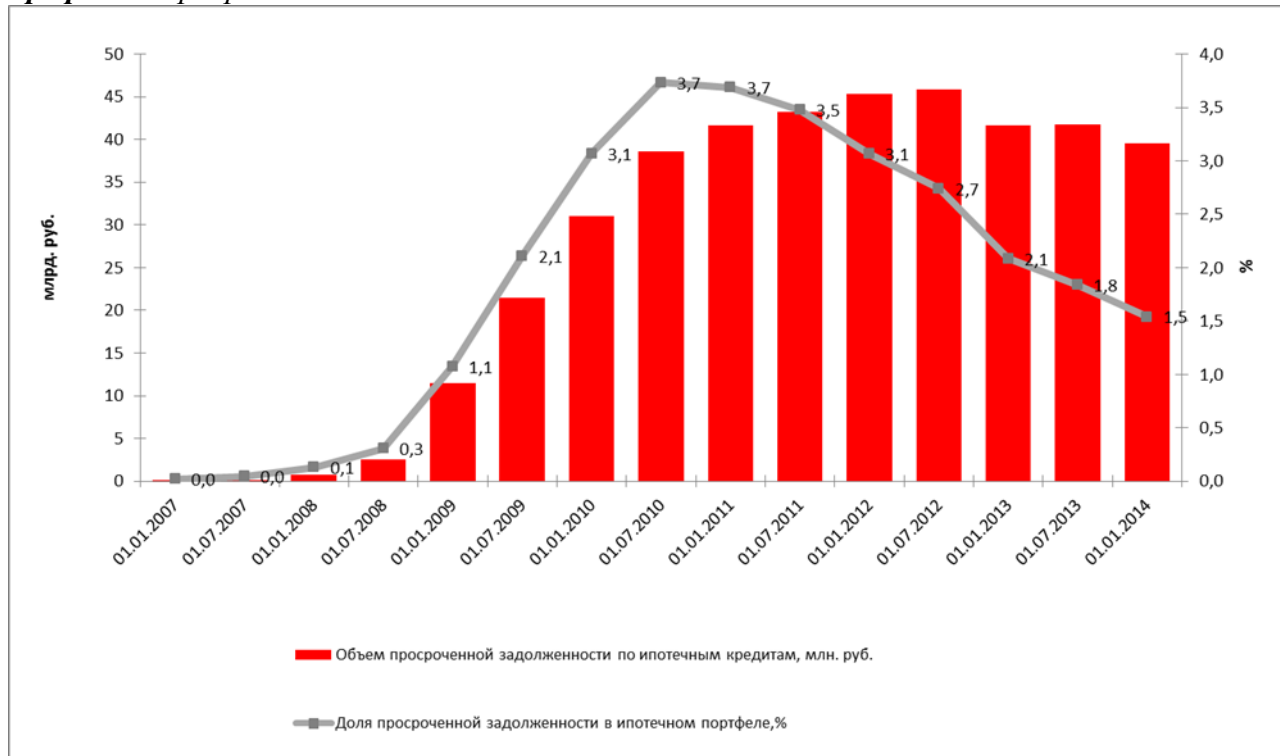
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ГРАФИКИ И ТАБЛИЦЫ

График 1. В базовом варианте прогноза ипотечный рынок по итогам 2014 года покажет рост на 25%



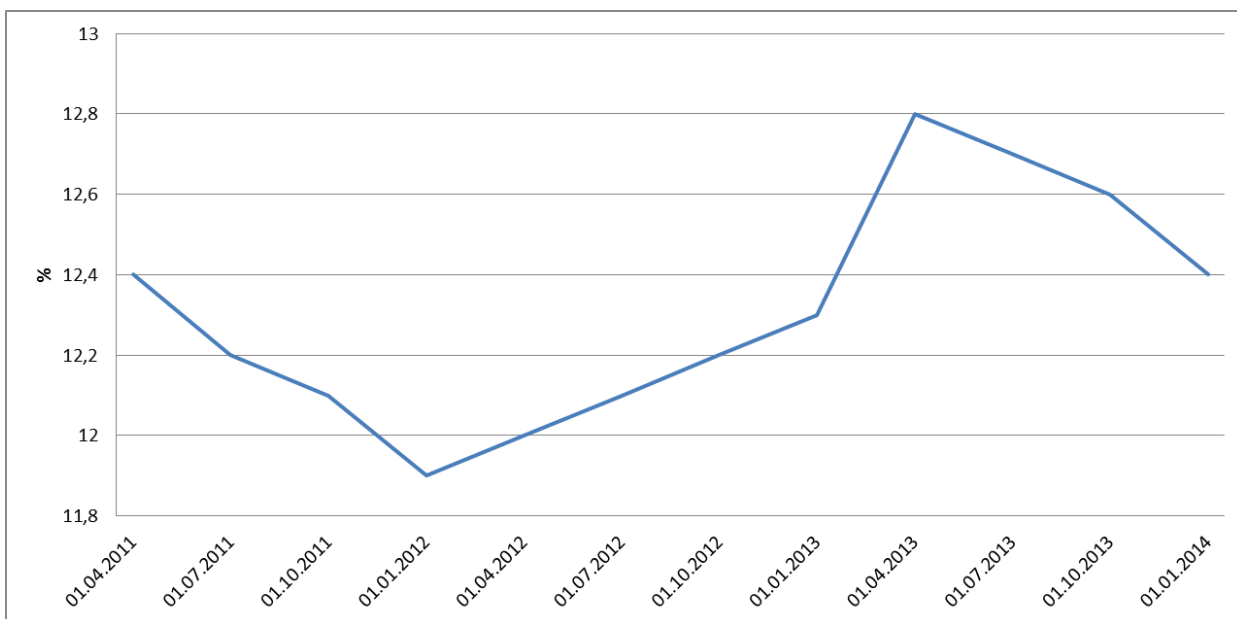
Источник: «Эксперт РА», по данным ЦБ РФ

График 2. Просроченная задолженность показывает стабильное снижение



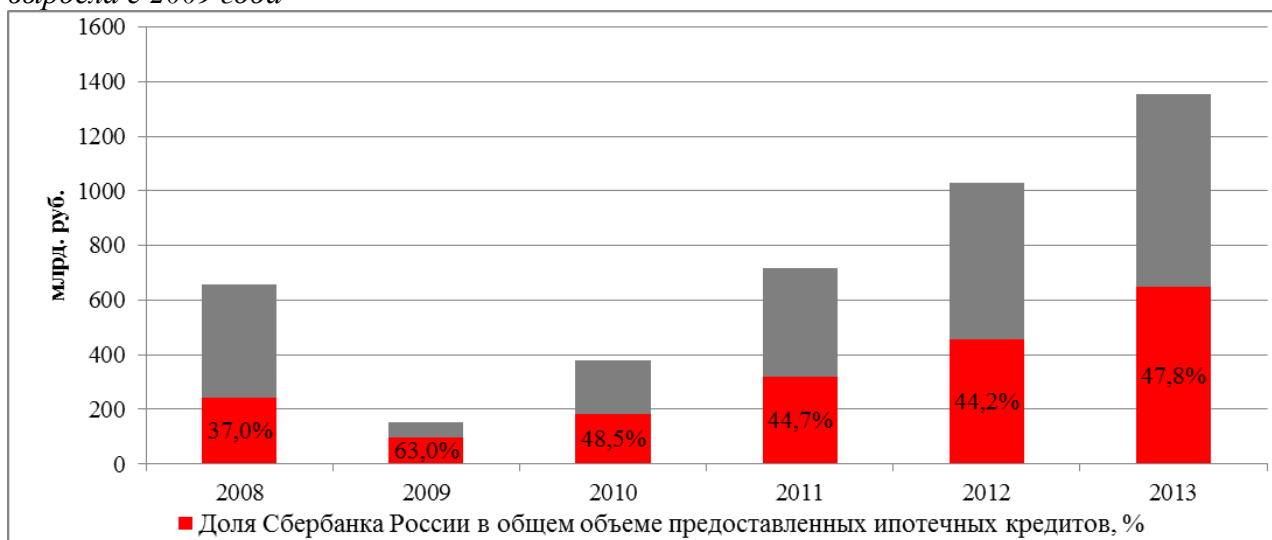
Источник: «Эксперт РА», по данным ЦБ РФ

График 3. Динамика средневзвешенной процентной ставки по выданным с начала года кредитам в рублях



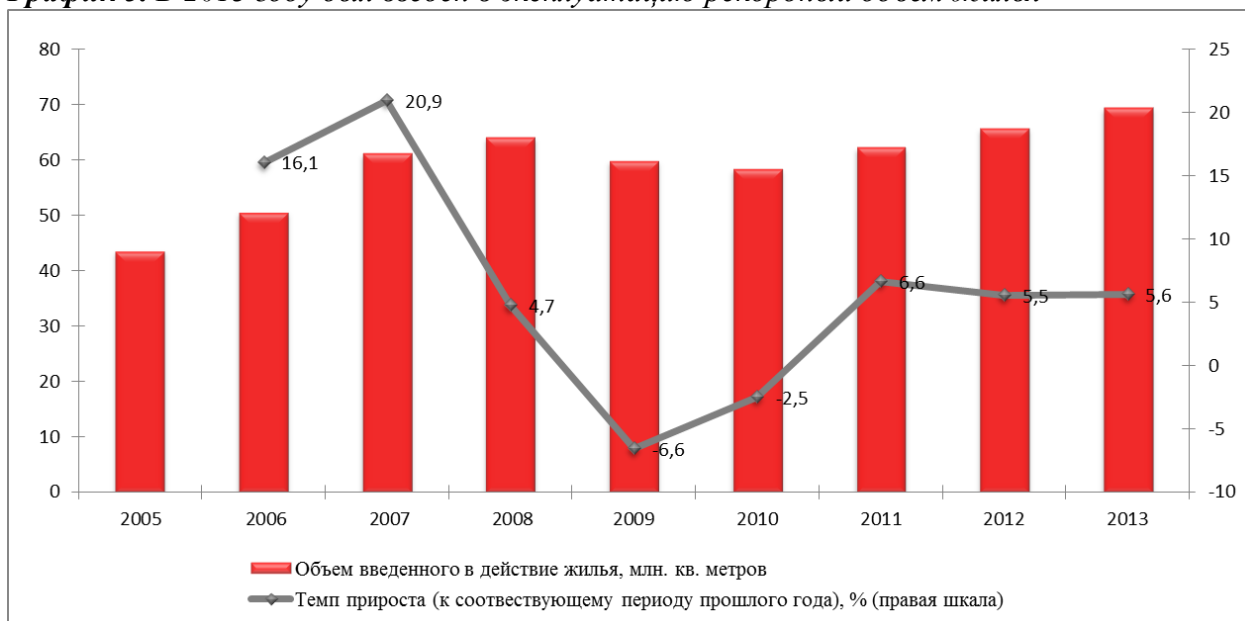
Источник: «Эксперт РА», по данным ЦБ РФ

График 4. Доля Сбербанка России в общем объеме предоставленных ипотечных кредитов выросла с 2009 года



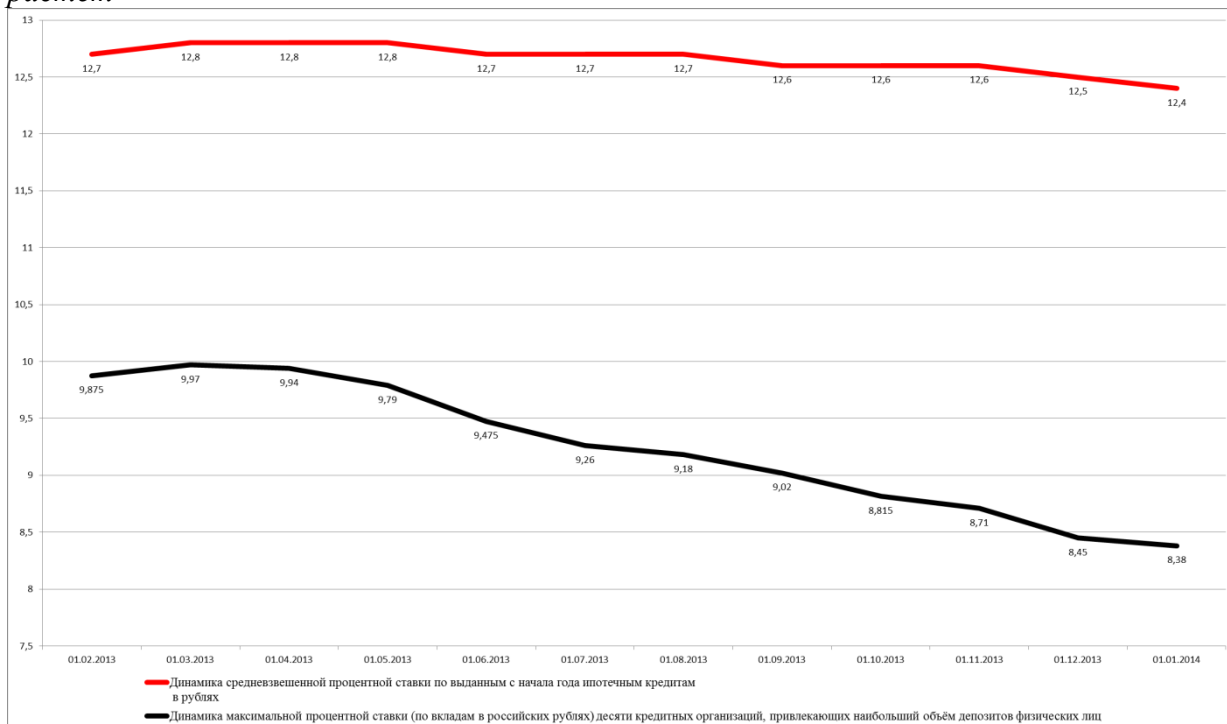
Источник: «Эксперт РА», по данным ЦБ РФ и результатам анкетирования банков

График 5. В 2013 году был введен в эксплуатацию рекордный объем жилья



Источник: «Эксперт РА», по данным ЦБ РФ и результатам анкетирования банков

График 6. Разрыв между стоимостью ипотеки и ставками по вкладам физлиц устойчиво растет



Источник: «Эксперт РА», по данным ЦБ РФ

Таблица 1. Рейтинг банков по объему ипотечного кредитования в 2013 году

Место в рейтинге на 01.01.14	Место в рейтинге на 01.01.13	Наименование	Рейтинг от «Эксперта РА»	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов в 2013 году, тысяч рублей	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов в 2012 году, тысяч рублей	Темп прироста 2013/2012, %
1	1	ОАО «Сбербанк России»	-	647 608 267	454 831 447	
2	2	ВТБ 24 (ЗАО)	-	243 335 826	157 591 211	
3	3	Газпромбанк	А++	78 197 596	64 201 404	
4	4	ЗАО «КБ ДельтаКредит»	-	27 383 095	22 060 938	
5	7	ОАО АКБ «Связь-Банк»	-	17 727 589	15 275 268	
6	6	Банковская группа «Открытие»	-	17 629 648	15 336 666	
7	5	ОАО АКБ «РОСБАНК»	-	17 605 607	17 636 551	
8	24	Банк Москвы	-	14 706 560	4 749 366	
9	9	Банк «Возрождение» (ОАО)	-	14 453 502	11 523 083	
10	8	Уралсиб	-	13 388 044	13 983 635	
11	11	Абсолют Банк	А++	13 257 591	8 907 161	
12	17	ОАО «Банк «Санкт-Петербург»	А++	12 640 985	5 899 856	
13	15	ЗАО «Банк Жилищного Финансирования»	-	9 760 847	7 763 221	
14	16	Транскапиталбанк, «ТКБ» (ЗАО)	А++	8 878 360	7 647 942	
15	18	ОАО «Нордеа Банк»	-	8 704 270	5 724 051	
16	10	ЗАО «ЮниКредит Банк»	-	8 692 815	9 007 564	
17	14	«Запсибкомбанк» ОАО	А+ (III)	8 052 941	7 998 756	
18	13	ОАО «АК БАРС» БАНК	-	7 912 741	8 296 962	
19	27	ОАО Банк «Петрокоммерц»	А+ (II)	7 555 997	3 595 267	
20	22	ОАО Банк ЗЕНИТ	-	7 028 906	5 011 117	
21	12	МТС-Банк	-	6 870 700	8 552 937	
22	25	МКБ	А++	5 653 093	4 423 792	
23	19	Примсоцбанк	-	5 150 183	5 661 896	
24	21	Росевробанк	-	4 649 356	5 109 042	
25	23	БАНК ИТБ (ОАО)	А (III)	4 286 001	4 859 962	
26	28	Азиатско-Тихоокеанский Банк (ОАО)	А+ (I)	4 276 564	3 507 087	
27	31	ОАО КБ «Центр-инвест»	-	3 932 978	2 966 955	
28	26	АКБ «Инвестторгбанк» (ОАО)	-	3 697 212	4 001 778	
29	20	Промсвязьбанк	-	3 597 975	5 373 050	
30	33	АКБ «СОЮЗ» (ОАО)	-	2 915 252	2 318 004	
31	32	Банк «Левобережный» (ОАО)	А (I)	2 863 359	2 798 275	
32	29	ЗАО АВТОГРАДБАНК	А+ (III)	2 800 652	3 229 047	
33	30	ОАО «АИКБ «Татфондбанк»	А (III)	2 437 310	3 040 660	
34	34	ОАО АКБ «Балтика»	-	2 333 622	1 954 113	
35	43	ОАО АКБ «Урал ФД»	-	2 122 634	1 109 547	
36	37	СМП Банк	-	2 050 655	1 738 241	
37	42	ЗАО «РУССТРОЙБАНК»	А (II)	1 937 241	1 133 831	

38	35	КБ «Кубань Кредит» ООО	-	1 794 475	1 825 950
39	40	ОАО ЧЕЛИНДБАНК	-	1 631 217	1 294 140
40	38	Банк «Снежинский» ОАО	А (I)	1 576 769	1 643 315
41	52	МИНБ	А (III)	1 325 694	823 622
42	36	ОИКБ Русь	-	1 181 228	1 775 507
43	39	ОАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»	А+ (I)	1 168 734	1 295 726
44	44	ОАО «Первобанк»	-	1 152 045	1 100 865
45	47	«Кредит Урал Банк» ОАО	А+ (I)	1 136 988	927 525
46	41	ЗАО КБ «Мираф-Банк»	-	1 130 104	1 136 463
47	59	ЗАО «ГЛОБЭКСБАНК»	-	1 109 128	486 276
48	49	ФОРА-БАНК	А (II)	1 082 930	896 247
49	54	СДМ Банк	-	1 028 891	715 122
50	46	АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ОАО)	-	996 820	984 876
51	57	«Гранд инвест Банк» (ОАО)	А (III)	939 191	554 157
52	50	ОАО «ИнвестКапиталБанк»	-	845 324	895 314
53	48	АКБ «БТА-Казань» (ОАО)	-	775 968	913 750
54	45	ФИА-БАНК	В+	742 508	1 052 966
55	58	ОАО «ДНБ Банк»	-	721 656	541 164
56	62	ЗАО «КРЕДИТ ЕВРОПА БАНК»	-	647 662	423 245
57	53	АКБ «Ижкомбанк»(ОАО)	А (I)	536 530	745 061
58	63	«ЛЮКО-Банк»	-	528 877	378 214
59	64	ОАО «БАНК СГБ»	А (II)	482 287	377 395
60	60	ОАО КБ «Акцепт»	А+ (III)	471 931	459 393
61	55	Банк «Клиентский» (ОАО)	А (III)	429 064	608 131
62	71	ЭНЕРГОМАШБАНК	А (III)	427 567	225 852
63	56	АлтайбизнесБанк	В++	400 542	579 146
64	51	АБК «Спурт» ОАО	-	377 182	829 000
65	66	ОАО «Курскпромбанк»	А (I)	354 573	326 402
66	67	РОСЭНЕРГОБАНК	-	311 331	285 736
67	65	ОАО Банк АВБ	А (III)	300 240	375 281
68	73	АКБ «Энергобанк» (ОАО)	А (I)	290 078	193 034
69	68	ООО «Дагэнергобанк»	А (III)	261 166	259 258
70	72	ОАО «Крайинвестбанк»	-	249 053	206 422
71	61	ОАО «ВостСибтрансбанк»	А (III)	236 695	456 053
72	76	ООО КБ «РОСАВТОБАНК»	А (II)	230 845	177 217
73	70	«СИБСОЦБАНК» ООО	А+ (III)	206 889	239 233
74	69	ООО КБ «СИНКО-БАНК»	А (II)	206 218	246 049
75	74	ЗАО АКБ «ЗЕМСКИЙ БАНК»	А (III)	130 624	187 989
76	80	ЗАО «Холмсккомбанк»	А (II)	93 923	18 340
77	78	КБ «Унифин» ЗАО	А (III)	80 040	95 430
78	77	КБ «Финансовый стандарт» (ООО)	А (III)	52 170	108 000
79	79	ОАО КБ «Агропромкредит»	-	49 111	90 805
80	75	ОАО «Тихоокеанский Внешторгбанк»	А (III)	35 199	178 778
81	81	ОАО АКБ «РБР»	В++	26 189	8 440
82	82	ЗАО НГАБ «Ермак»	А (I)	23 725	7 955
83	83	ЗАО «ПЕРВОУРАЛЬСКБАНК»	А (III)	1 850	700

Источник: «Эксперт РА», по результатам анкетирования банков

Таблица 2. Топ-50 банков по количеству выданных ипотечных кредитов в 2013 году

Место в рейтинге на 01.01.14	Место в рейтинге на 01.01.13	Наименование	Рейтинг от «Эксперта РА»	Количество выданных ипотечных жилищных кредитов в 2013 году, штук	Количество выданных ипотечных жилищных кредитов в 2012 году, штук	Темп прироста 2013/2012, %
1	1	ОАО «Сбербанк России»	-	450 687	356 652	26,4
2	2	ВТБ 24 (ЗАО)	-	143 364	108 816	31,7
3	3	Газпромбанк	А++	36 931	31 031	19,0
4	6	ЗАО «КБ ДельтаКредит»	-	10 254	7 886	30,0
5	4	Уралсиб	-	8 836	9 563	-7,6
6	8	ОАО АКБ «Связь-Банк»	-	8 751	7 257	20,6
7	5	ОАО АКБ «РОСБАНК»	-	8 444	8 515	-0,8
8	7	Банковская группа «Открытие»	-	8 235	7 276	13,2
9	27	Банк Москвы	-	7 097	2 153	229,6
10	10	Банк «Возрождение» (ОАО)	-	6 586	5 940	10,9
11	13	Абсолют Банк	А++	6 356	4 279	48,5
12	20	ОАО «Банк «Санкт-Петербург»	А++	6 277	2 631	138,6
13	9	ЗАО АВТОГРАДБАНК	А+ (III)	6 217	6 693	-7,1
14	11	ОАО «АК БАРС» БАНК	-	5 082	5 818	-12,7
15	14	ЗАО «Банк Жилищного Финансирования»	-	4 669	4 063	14,9
16	12	«Запсибкомбанк» ОАО	А+ (III)	4 196	4 711	-10,9
17	28	ОАО Банк «Петрокоммерц»	А+ (II)	3 878	2 014	92,6
18	24	ОАО Банк ЗЕНИТ	-	3 302	2 351	40,5
19	17	Банк «Снежинский» ОАО	А (I)	3 126	3 416	-8,5
20	16	Примсоцбанк	-	3 039	3 625	-16,2
21	18	ЗАО «ЮниКредит Банк»	-	2 893	3 312	-12,7
22	29	ОАО «Нордеа Банк»	-	2 877	1 984	45,0
23	15	МТС-Банк	-	2 836	3 951	-28,2
24	25	Азиатско-Тихоокеанский Банк (ОАО)	А+ (I)	2 780	2 299	20,9
25	26	Транскапиталбанк, «ТКБ» (ЗАО)	А++	2 647	2 243	18,0
26	19	БАНК ИТБ (ОАО)	А (III)	2 548	3 138	-18,8
27	30	ОАО КБ «Центр-инвест»	-	2 446	1 840	32,9
28	23	Банк «Левобережный» (ОАО)	А (I)	2 133	2 380	-10,4

29	22	ОАО «АИКБ «Татфондбанк»	А (III)	1 805	2 510	-28,1
30	36	МКБ	А++	1 724	1 270	35,7
31	31	Росевробанк	-	1 683	1 750	-3,8
32	21	Промсвязьбанк	-	1 611	2 609	-38,3
33	32	АКБ «Инвестторгбанк» (ОАО)	-	1 608	1 681	-4,3
34	35	КБ «Кубань Кредит» ООО	-	1 406	1 346	4,5
35	37	ОАО ЧЕЛИНДБАНК	-	1 265	1 151	9,9
36	40	ОАО АКБ «Урал ФД»	-	1 258	858	46,6
37	33	ОАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»	А+ (I)	1 257	1 420	-11,5
38	38	«Кредит Урал Банк» ОАО	А+ (I)	1 034	869	19,0
39	49	ЗАО «РУССТРОЙБАНК»	А (II)	1 027	567	81,1
40	51	СМП Банк	-	986	482	104,6
41	34	ОИКБ Русь	-	945	1 352	-30,1
42	44	АКБ «СОЮЗ» (ОАО)	-	907	698	29,9
43	42	ОАО АКБ «Балтика»	-	834	807	3,3
44	43	ОАО «Первобанк»	-	665	722	-7,9
45	45	ЗАО КБ «Мираф-Банк»	-	647	649	-0,3
46	60	ЗАО «ГЛОБЭКСБАНК»	-	618	288	114,6
47	39	ФИА-БАНК	В+	593	860	-31,0
48	41	АКБ «Ижкомбанк»(ОАО)	А (I)	574	857	-33,0
49	47	ОАО «ИнвестКапиталБанк»	-	523	605	-13,6
50	53	ОАО «ДНБ Банк»	-	483	403	19,9

Источник: «Эксперт РА» по результатам анкетирования банков

Таблица 3. Топ-50 банков по объему ипотечного портфеля на 01.01.2014

Место в рэнкин ге на 01.01.1 4	Место в рэнкин ге на 01.01.1 3	Наименование	Рейти нг от «Эксп ерта РА»	Объем ипотечного портфеля на 01.01.2014, тысяч рублей	Объем ипотечного портфеля на 01.01.2013, тысяч рублей	Темп прирост а 01.01.20 14/01.01 .2013, %
1	1	ОАО «Сбербанк России»	-	1 385 105 007	1 002 836 353	38,1
2	2	ВТБ 24 (ЗАО)	-	414 850 601	290 716 888	42,7
3	3	Газпромбанк	А++	170 264 537	116 640 075	46,0
4	4	ЗАО «КБ ДельтаКредит»	-	73 494 997	58 116 647	26,5
5	5	ОАО АКБ «РОСБАНК»	-	56 029 722	49 975 127	12,1
6	11	Банк Москвы	-	53 751 090	22 220 523	141,9
7	6	Уралсиб	-	43 267 649	39 128 406	10,6
8	8	Банковская группа «Открытие»	-	38 184 447	32 555 563	17,3
9	10	ОАО АКБ «Связь-Банк»	-	37 472 261	22 691 339	65,1
10	9	ЗАО «ЮниКредит Банк»	-	29 418 489	27 092 332	8,6
11	12	«Запсибкомбанк» ОАО	А+	24 033 333	20 827 617	15,4

			(Ш)			
12	7	Абсолют Банк	A++	21 451 796	33 745 988	-36,4
13	13	МТС-Банк	-	20 942 349	17 921 467	16,9
14	15	Банк «Возрождение» (ОАО)	-	20 705 003	15 375 060	34,7
15	14	ОАО «АК БАРС» БАНК	-	20 421 719	16 183 199	26,2
16	18	ОАО «Банк «Санкт-Петербург»	A++	19 945 999	11 290 842	76,7
17	16	ОАО «Нордеа Банк»	-	19 130 115	14 452 470	32,4
18	17	АКБ «СОЮЗ» (ОАО)	-	13 796 808	13 582 614	1,6
19	23	ОАО Банк ЗЕНИТ	-	13 514 392	8 092 901	67,0
20	19	Росевробанк	-	12 771 210	10 842 197	17,8
21	20	Транскапиталбанк, «ТКБ» (ЗАО)	A++	11 746 344	10 299 467	14,0
22	22	МКБ	A++	11 676 165	8 202 172	42,4
23	26	ОАО Банк «Петрокоммерц»	A+ (II)	11 078 083	6 286 877	76,2
24	25	ОАО КБ «Центр-инвест»	-	8 938 387	6 956 669	28,5
25	24	АКБ «Инвестторгбанк» (ОАО)	-	8 068 393	7 262 697	11,1
26	29	Азиатско-Тихоокеанский Банк (ОАО)	A+ (I)	7 079 981	3 789 719	86,8
27	21	Промсвязьбанк	-	6 975 144	8 383 063	-16,8
28	27	ЗАО «Банк Жилищного Финансирования»	-	6 511 110	4 736 975	37,5
29	28	ОАО «АИКБ «Татфондбанк»	A (III)	5 531 418	4 244 332	30,3
30	32	СМП Банк	-	4 229 391	2 612 919	61,9
31	36	ОАО АКБ «Урал ФД»	-	3 644 211	2 287 109	59,3
32	34	КБ «Кубань Кредит» ООО	-	3 387 096	2 403 953	40,9
33	30	АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ОАО)	-	3 340 492	2 933 156	13,9
34	33	«Кредит Урал Банк» ОАО	A+ (I)	3 021 551	2 452 941	23,2
35	37	ОАО АКБ «Балтика»	-	2 939 956	2 242 658	31,1
36	31	Примсоцбанк	-	2 734 800	2 763 894	-1,1
37	40	ОАО ЧЕЛИНДБАНК	-	2 593 735	1 818 398	42,6
38	35	ОАО «ЧЕЛЯБИИНВЕСТБАНК»	A+ (I)	2 465 604	2 375 522	3,8
39	38	Банк «Левобережный» (ОАО)	A (I)	2 214 763	2 130 855	3,9
40	39	ФИА-БАНК	B+	2 022 699	2 045 800	-1,1
41	48	«Гранд инвест Банк» (ОАО)	A (III)	1 907 907	1 040 245	83,4
42	58	ЗАО «РУССТРОЙБАНК»	A (II)	1 800 201	584 866	207,8
43	50	МИНБ	A (III)	1 797 716	915 937	96,3
44	46	СДМ Банк	-	1 792 091	1 332 388	34,5
45	44	ОИКБ Русь	-	1 678 780	1 728 863	-2,9
46	45	Банк «Снежинский» ОАО	A (I)	1 636 522	1 579 112	3,6
47	42	ЗАО «ГЛОБЭКСБАНК»	-	1 571 262	1 775 092	-11,5
48	47	ЗАО «КРЕДИТ ЕВРОПА БАНК»	-	1 537 830	1 149 003	33,8
49	43	ФОРА-БАНК	A (II)	1 497 352	1 774 470	-15,6
50	52	ОАО «ДНБ Банк»	-	1 365 688	895 023	52,6

Источник: «Эксперт РА», по результатам анкетирования банков

Таблица 4. Топ-20 банков по доле ссуд на приобретение жилья на первичном рынке недвижимости в 2013 году среди крупнейших ипотечных банков*

№	Название	Объем	Доля ссуд на	Объем	Доля ссуд на	Изменение
---	----------	-------	--------------	-------	--------------	-----------

	банка	выданных ипотечных жилищных кредитов на приобретение жилья на первичном рынке недвижимости в 2013 году, тысяч рублей	приобретение жилья на первичном рынке недвижимости в общем объеме выданных ипотечных жилищных кредитов в 2013 году, %	выданных ипотечных жилищных кредитов на приобретение жилья на первичном рынке недвижимости в 2012 году, тысяч рублей	приобретение жилья на первичном рынке недвижимости в общем объеме выданных ипотечных жилищных кредитов в 2012 году, %	доли ссуд на приобретение жилья на первичном рынке недвижимости в общем объеме выданных ипотечных жилищных кредитов, 2013/2012, п.п.
1	ОАО «Банк «Санкт-Петербург»	10 524 691	83,3	4 437 186	75,2	
2	Банк «Возрождение» (ОАО)	11 817 402	81,8	8 321 123	72,2	
3	ОАО Банк ЗЕНИТ	3 640 675	51,8	3 105 569	62,0	-10
4	Уралсиб	6 886 043	51,4	5 499 764	39,3	13
5	МКБ	2 847 997	50,4	1 924 940	43,5	0
6	ВТБ 24 (ЗАО)	101 284 037	41,6	48 908 009	31,0	10
7	МТС-Банк	2 752 760	40,1	2 021 721	23,6	10
8	Банк Москвы	5 760 394	39,2	1 192 162	25,1	14
9	Транскапитал банк, «ТКБ» (ЗАО)	3 476 868	39,2	3 132 118	41,0	-
10	Газпромбанк	26 661 128	34,1	19 336 318	30,1	
11	ОАО «АК БАРС» БАНК	967 717	12,2	1 467 524	17,7	-3
12	ОАО АКБ «Связь-Банк»	1 870 627	10,6	246 044	1,6	8
13	ОАО Банк «Петрокоммерц»	556 632	7,4	404 465	11,2	-
14	Примсоцбанк	223 600	4,3	464 739	8,2	-3
15	ОАО «Нордеа Банк»	360 540	4,1	283 999	5,0	-4
16	БАНК ИТБ (ОАО)	123 481	2,9	413 999	8,5	-3
17	Абсолют Банк	356 796	2,7	90 394	1,0	
18	ОАО АКБ «РОСБАНК»	359 086	2,0	742 751	4,2	-3
19	ЗАО «ЮниКредит Банк»	66 638	0,8	7 928	0,1	0

20	ЗАО «Банк Жилищного Финансирова ния»	16 533	0,2	64 768	0,8	-
----	---	--------	-----	--------	-----	---

* В рейтинг включены крупнейшие ипотечные банки, предоставившие информацию об объеме выданных ипотечных жилищных кредитов на приобретение жилья на первичном рынке недвижимости.

Источник: «Эксперт РА», по результатам анкетирования банков

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

Выводы аналитиков «Эксперта РА» основаны на публичных данных, статистике Банка России по состоянию на 1 января 2014 года и результатах анкетирования банков.

В рамках данного 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 рейтинга участников ипотечного рынка согласована с ОАО АИЖК.

В рамках проведения 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 более 80 банков, на которые приходится, по оценкам агентства, около 95% ипотечного рынка. По мнению «Эксперта РА», в топ-20 банков по объему выданных ипотечных кредитов мог бы войти Райффайзенбанк, однако агентству не были предоставлены соответствующие данные.

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