

РУСИПОТЕКА

кредитование и секьюритизация

Аналитический Центр

ООО «РУСИПОТЕКА»

**ОБЗОР КОНКУРЕНТНОЙ
СРЕДЫ НА РЫНКЕ
ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ
2013 - II КВ. 2016**

15 июля 2016

Аналитический Центр компании [РУСИПОТЕКА](#) подвел промежуточные итоги работы ведущих банков на рынке ипотечного кредитования в рамках проекта [Высшая ипотечная лига](#).

По итогам 2015 года в Высшую ипотечную лигу вошли 10 банков с рыночной долей, близкой или превышающей 1%. Остальные 5 банков были определены кандидатами.

В дальнейшем были представлены [результаты первого квартала](#), которые показали стабильность положения ведущих участников.

Результаты первого полугодия наглядно демонстрируют многообразие рыночной конкуренции по следующим условным направлениям:

- ▶ ТОП-15 против остальных участников рынка
- ▶ госбанки против частных банков
- ▶ госбанки между собой
- ▶ конкуренция в конкретных сегментах: населенных пунктах, строительных объектах, клиентских группах, кредитных продуктах

Небольшой ретроспективный взгляд показывает, что ожидание кризиса, кризис, ожидания выхода из кризиса могут разнонаправленно влиять на объемы кредитования, но неизменными остаются тренды на увеличение концентрации на ипотечном рынке и ужесточение конкуренции.

Начнем с концентрации. В период с 2013 года количество ипотечных кредиторов уменьшилось почти на четверть. Одновременно с этим постоянно росла доля первых 15 банков ипотечного рейтинга (табл. 1).

Таблица 1. Доля ведущих банков в выдаче ипотечных кредитов в денежном выражении

Период	Первое полугодие 2016 года (прогноз)	Первый квартал 2016 года	2015 год	2014 год	2013 год
Доля ТОП-15 ипотечных банков	95%	94,31%	93,57%	90,24%	81,97%

Не менее энергично действовали банки, которые относятся к условной группе госбанков (табл.2). В наименовании группы больше традиции и маркетинга, чем истинного государственного влияния. При анализе объемов кредитования к этой группе отнесены: Сбербанк, ВТБ24, РСХБ, ВТБ Банк Москвы, Газпромбанк, Связь-банк, Глобэкс банк. Очевидно, что частные коммерческие банки не намерены сдаваться и во многих сегментах составляют успешную конкуренцию.

Существенным фактором влияния на рынок могут стать интеграционные процессы в банковской сфере.

Укрупняются банковские группы в обоих секторах банковского рынка. Представим, что произойдет, если в атаку единым фронтом пойдет группа ВТБ. Достаточно вовлечь в ипотечный бизнес Почта банк и ипотечный мир уже никогда не будет таким как прежде. Имея сеть почтовых отделений, превышающих в 2 раза количество отделений Сбербанка, можно мгновенно решить самый болезненный вопрос полноценной идентификации клиента и открытия банковского счета. До сих пор для

этого требуется общение с сотрудником банка. Организовать остальные процессы, включая проведение ипотечной сделки, уже дело техники, понятной для специалистов отрасли. В первую очередь, такое развитие событий может кардинально изменить рынок в средних и небольших городах. В случае принятия такого политического решения, достаточно 12-ти месяцев для кардинальных изменений. Кстати, ипотечные заемщики от этой революции сильно выиграют.

Не исключена активизация ипотечного кредитования у какой-нибудь другой растущей банковской группы.

Таблица 2. Доля госбанков в выдаче ипотечных кредитов в денежном выражении

Период	Первое полугодие 2016 года (прогноз)	Первый квартал 2016 года	2015 год	2014 год	2013 год
Доля госбанков	81,34 %	82,32 %	84,44 %	82,19 %	72,75 %

Конкуренцию начнем рассматривать с поквартального сравнения результатов участников Высшей ипотечной лиги (табл.3).

Таблица 3. Первые два квартала 2016 года в сравнении

№	БАНК	Объем выданных ипотечных кредитов на 01.07.2016, млн руб.	Количество выданных ипотечных кредитов на 01.07.2016, шт.	Объем выданных ипотечных кредитов за II квартал, млн руб.	Объем выданных ипотечных кредитов за I квартал, млн руб.
1	Сбербанк	334 000	220 000	172 000	162 000
2	ВТБ24*	130 136	68 396	67 536	62 600
3	Россельхозбанк	30 000	19 700	11 891	18 109
4	Дельтакредит	21 700	7 900	10 400	11 300
5	ВТБ Банк Москвы*	18 000	8 724	9 500	8 500
6	Газпромбанк	20 356	9 020	11 233	9 123
7	Абсолют Банк	8 716	4 405	3 764	4 952

№	БАНК	Объем выданных ипотечных кредитов на 01.07.2016, млн руб.	Количество выданных ипотечных кредитов на 01.07.2016, шт.	Объем выданных ипотечных кредитов за II квартал, млн руб.	Объем выданных ипотечных кредитов за I квартал, млн руб.
8	Банк Санкт-Петербург	9 235	5 130	4 283	4 952
9	Банк Возрождение	8 287	3 340	3 804	4 483
10	Связь-Банк	9 070	4 822	4 226	4 844
11	Транскапитал-банк	7 301	3 149	3 735	3 566
12	ХМБ Открытие	5 397	2 166	2 213	3 184
13	Банк Жилфинанс	2 726	1 639	1 644	1 082
14	АК БАРС	5 417	3 614	2 842	2 575
15	Райффайзен-банк	11 100	3 880	7 343	3 757

* - данные ВТБ24 и ВТБ Банк Москвы могут отличаться от пресс-релизов, так как в таблице приведены данные по продажам с использованием брендов. Это позволяет сохранить преимущество в части Банка Москвы, но имеет некоторую погрешность при анализе ролей продавца (агента) и кредитора.

Средний объем кредитования первого квартала в период 2006-2015 год составил 16,27% от годового значения, а второго квартала 23,08%. Не было случая, чтобы результаты второго квартала были хуже первого. Текущий год показывает другую динамику, что вполне объяснимо. Интенсивность работы в первом квартале года связана с ажиотажем

ным спросом из-за опасения закрытия программы субсидирования.

Суммарный результат ТОП-15 в первом квартале составил 305'027 млн рублей, а во втором 316'414 млн рублей. Налицо рекордно низкая разница в пользу второго квартала.

Улучшили показатели во втором квартале только 7 банков:

- ▶ Сбербанк
- ▶ ВТБ24
- ▶ Газпромбанк
- ▶ ВТБ Банк Москвы
- ▶ Транскапиталбанк
- ▶ Банк Жилфинанс
- ▶ Райффайзенбанк

Лидером по интенсивности является Райффайзенбанк, нарастивший выдачу кредитов на 95%. Похоже, в венской штаб-квартире оценили многолетние успехи своей российской дочки и позволили наращивать кредитование, несмотря на традиционное осторожное отношение к страновым рискам.

Конкуренция в Проекте Высшая ипотечная лига оценивается по рыночной доле. Официально рейтинги будут пересмотрены по итогам года. Посмотрим на четырехлетнюю динамику участников и промежуточное положение по итогам полугодия. Участники приведены в соответствии с официальной иерархией по итогам 2015 года.

Таблица 4. Динамика рыночной конкуренции в 2013-2016 годах.

Банк	Рыночная доля по выдаче за указанный период в %					
	6 месяцев 2016 года (прогноз) *	I квартал 2016 года	2015 год	6 месяцев 2015 года	2014 год	2013 год
Сбербанк	51,07	50,09	57,68	66,06	52,25	46,51
ВТБ 24	19,90	19,36	17,29	15,72	19,90	17,97
Россельхозбанк	4,59	5,60	3,29	2,01	3,05	0,00
Дельтакредит	3,32	3,49	2,60	2,66	1,87	2,08
Банк Москвы	2,75	2,63	2,46	2,22	1,92	1,09
Газпромбанк	3,11	2,82	2,34	1,74	3,59	5,78
Абсолют Банк	1,33	1,53	1,31	0,56	0,91	0,98
Санкт-Петербург	1,41	1,53	1,15	0,88	0,88	0,93
Возрождение	1,27	1,39	0,98	0,64	0,59	1,07
Связь-Банк	1,39	1,50	0,92	0,35	1,36	1,32
Транскапиталбанк	1,12	1,10	0,83	0,50	0,71	0,76
ХМБ Открытие	0,83	0,98	0,75	0,55	0,81	0,86
Банк Жилфинанс	0,42	0,33	0,70	0,82	0,68	0,72
АК Барс	0,83	0,80	0,67	0,42	0,62	0,63
Райффайзенбанк	1,70	1,16	0,60	0,45	1,10	1,27

* - официальные итоги полугодия Центробанк опубликует 4 августа. В расчетах используется экспертный прогноз объема ипотечного кредитования по всей Российской Федерации, который равен 654 млрд рублей.

РЕЗУЛЬТАТЫ ЗА 3,5 ГОДА ПОЗВОЛЯЮТ ОТМЕТИТЬ СЛЕДУЮЩЕЕ.

1. В трудный период госбанки поддерживают рынок, что продемонстрировало первое полугодие 2015 года, когда программа субсидирования только начинала действовать.
2. Лидирующее положение Сбербанка устойчиво.
3. Отставание ВТБ24 от Сбербанка стабильно, как и отрыв от остальных игроков рынка.
4. ДельтаКредит медленно, но верно увеличивает свою рыночную долю, но на пятки наступает оживившийся Газпромбанк.
5. Стоит отметить рывок Райффайзенбанка, претендующего на место в середине, а не конце турнирной таблицы.
6. К вопросу о концентрации и профессионализме. Рыночную долю в 1 % преодолели 12 банков, а не 8 как по итогам прошлого года. Участники Высшей ипотечной лиги подтверждают лидирующие позиции.
7. Борьба за места в первой десятке будет вестись до 31 декабря. Итоги года будут интересными как никогда. Сейчас закладывается основа для конкуренции в 2017 году. Лидерство получит тот, кто первым научится жить без программы субсидирования.

Если первую десятку сформировать сейчас, то она будет выглядеть следующим образом (табл.5):

Таблица 5. Промежуточное распределение мест в ТОП-10 ипотечных кредиторов

Место	Банк	Рыночная доля, %
1	Сбербанк	51,07
2	ВТБ 24	19,90
3	Россельхозбанк	4,59
4	Дельтакредит	3,32
5	Газпромбанк	3,11
6	Банк Москвы	2,75
7	Райффайзенбанк	1,70
8	Санкт-Петербург	1,41
9	Связь-Банк	1,39
10	Абсолют Банк	1,33

Выводы по первому полугодю. Концентрация на ипотечном рынке практически достигла своего потолка, а настоящая конкуренция только начинается.

Аналитический Центр компании Русипотека готовит рейтинг по итогам работы в первой половине 2016 года, который будет опубликован в августе и на основе которого будет сделан большой аналитический материал. Следите за обновлением информации на сайте.



Уважаемые участники рынка!

Аналитический Центр компании ООО «РУСИПОТЕКА» предлагает исследовательские и консалтинговые услуги, которые позволят вам оптимизировать бизнес-процессы и значительно улучшить показатели эффективности ипотечного бизнеса.

Услуги включают в себя анализ и рекомендации по следующим направлениям:

- ▶ Кредитные продукты
- ▶ Бизнес процессы
- ▶ Автоматизация блока продаж, принятия решений, выдачи и обслуживания кредитов
- ▶ Андеррайтинг
- ▶ Ключевые показатели эффективности
- ▶ Мотивация персонала
- ▶ Функционал и нормативы
- ▶ Каналы и стандарты продаж
- ▶ Программы лояльности

Следите за обновлениями информации на сайтах Русипотека и ЛюдиИпотеки.рф .

Коллектив Аналитического Центра
ООО «РУСИПОТЕКА»

