

Ипотечное кредитование в 1 полугодии 2017 года



Рекорд за рекордом

**Обзор «Ипотечное кредитование в 1 полугодии 2017 года: рекорд за рекордом»
подготовили:**

Екатерина Щурихина,
ведущий аналитик, банковские рейтинги

Руслан Коршунов,
директор, банковские рейтинги

Александр Сараев,
управляющий директор, банковские рейтинги

АНОНСЫ

« За первые 6 месяцев 2017 года банками было предоставлено 423,5 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 773 млрд рублей, что на 16% превосходит результаты 1 полугодия 2016-го...

» стр. 8

« Падение ставок по ипотеке ниже исторических минимумов и дальнейшее сокращение стоимости жилья оказали ключевое влияние на достижение ипотечным рынком рекордных объемов...

» стр. 8

« Ставки по ипотеке достигли минимального уровня за историю развития ипотечного рынка в России...

» стр. 8

« Ипотечный портфель продолжает уверенный рост на фоне стагнации объема задолженности по другим сегментам розничного кредитования...

» стр. 8

« Со II квартала 2016 года наметился слабый рост индексов цен и на первичное, и на вторичное жилье при сохранении разрыва между ними...

» стр. 9

« Ухудшение финансового положения строительных компаний и падение объемов индивидуального домостроения вновь повлекли за собой снижение объемов ввода нового жилья...

» стр. 9

« Несмотря на падение реальных доходов населения, объем просроченной задолженности по ипотеке остается неизменным...

» стр. 10

« В условиях снижения процентной ставки на ипотечном рынке закрепились тенденции к увеличению среднего размера кредита при сохранении предпочтений заемщиков относительно срочности ссуд...

» стр. 11

« В 1 полугодии 2017-го у половины банков из топ-20 темп прироста выдач не превысил 20%...

» стр. 12

« Лидер рынка – Сбербанк в 1 полугодии 2017-го наращивал выдачу ипотеки быстрее, чем годом ранее, опережая по темпам прироста большинство госбанков...

» стр. 12

« Снижение ставок на рынке и конкурентная борьба банков за качественных заемщиков привели к росту объема рефинансирования ипотечных кредитов...

» стр. 19

« В 1 полугодии 2017-го в рамках созданной АИЖК «Фабрики ИЦБ» было размещено 86% всех выпусков ипотечных ценных бумаг по объему...

» стр. 20

« В региональной структуре российского рынка ипотечного кредитования Москва сохранила лидирующие позиции...

» стр. 20

« В соответствии с базовым сценарием RAEX (Эксперт РА) объем рынка ипотечного кредитования по итогам 2017 года составит не менее 1,9 трлн рублей и обновит рекорд 2014-го...

» стр. 22

СОДЕРЖАНИЕ

Резюме	5
Методология	7
Объем и динамика рынка	8
Параметры ипотечных продуктов	11
Участники рынка и конкуренция	12
Ипотечное кредитование в разрезе регионов	20
Прогноз развития рынка	22
Приложение 1. Интервью с партнером	24
Вячеславом Дусалеевым, заместителем председателя правления, руководителем розничного бизнеса ПАО «БАНК УРАЛСИБ»	24
Приложение 2. Рейтинг-лист по состоянию на 19.10.2017	28
Приложение 3. О рейтинговом агентстве RAEX (Эксперт РА)	31

РЕЗЮМЕ

Вопреки пессимистичным прогнозам участников рынка объем ипотечных выдач в 1 полугодии 2017-го обновил рекорд, составив 773 млрд рублей (+16% к 1 полугодью 2016-го). Данный прирост обеспечен в основном госбанками и связан с увеличением выдач кредитов на покупку «вторички» (+29% к 1 полугодью 2016-го). В итоге структура ипотечного рынка возвращается к докризисному состоянию, когда именно вторичное жилье лидировало в выдачах. К изменениям на рынке привели завершение госпрограммы субсидирования ставок на «первичку», дальнейшее сокращение стоимости готового жилья и падение ипотечных ставок ниже исторических минимумов. Данные факторы продолжают оказывать позитивное влияние на динамику объемов выдач, которые по итогам 2017 года составят около 1,9 трлн рублей, согласно прогнозу RAEX (Эксперт РА).

Объем выдачи ипотеки в 1 полугодии 2017-го вырос на 16%, до 773 млрд рублей, превысив максимальный для российского рынка показатель 1 полугодия 2014-го (769,7 млрд рублей). Ипотечный портфель вырос с начала года на 4%, до 4,7 трлн рублей. Основную поддержку рынку оказали падение процентных ставок по ипотеке ниже исторических минимумов (средневзвешенная ставка достигла 11,1% на 01.07.2017) и дальнейшее сокращение стоимости недвижимости. Цены и на первичное, и на готовое жилье со II квартала 2016 года замедлили падение, при этом разрыв между стоимостью новостроек и «вторички» сохраняется. Снижение цен на вторичном рынке, а также отсутствие рисков «недостроя» стимулируют население к покупкам готового жилья: выдача ипотеки на его приобретение выросла на 29% к 1 полугодью 2016-го.

Объемы ввода новых жилых домов в эксплуатацию сокращаются второй год подряд (-11% в 1 полугодии 2017-го к аналогичному периоду 2016-го). Среди основных причин сокращения объемов жилищного строительства – ухудшение финансовых показателей строительных компаний и уменьшение объемов индивидуального домостроения (-17% к 1 полугодью 2016-го), которое занимает значительную долю в общем объеме ввода жилья (41% в 1 полугодии 2017-го). При этом цены на первичную недвижимость стабилизировались во II квартале 2017 года после продолжительного падения. Завершение госпрограммы субсидирования ставок по ипотеке на приобретение квартир в новостройках, дальнейшее снижение цен на «вторичку» и наличие рисков «недостроя» способствовали уменьшению спроса на ипотечные кредиты для покупки первичного жилья.

Прирост ипотечных выдач у госбанков в 1 полугодии 2017-го существенно превысил показатель частных игроков (+17% против +8%), годом ранее ситуация на рынке была противоположной. Так, в 1 полугодии 2016-го прирост выдач у частных банков составил 111%, а у госбанков – 29%, что обусловлено эффектом низкой базы кризисного для ипотеки 2015 года. Кроме того, госбанки на фоне сжатия корпоративного кредитования в первой половине 2017 года переключились на розницу и МСБ, опережая в ценовой конкуренции частных игроков за счет доступа к более дешевому фондированию. Лидером по темпу прироста выдач в 1 полугодии 2017-го среди госбанков стал Банк ВТБ (+31%), другие госбанки наращивали выдачи меньшими темпами. Половина банков из топ-20 показала прирост выдачи ипотечных кредитов не более 20%, однако отдельные игроки нарастили объем выдач трехзначными темпами, в том числе за счет рефинансирования ссуд других банков.

Москва сохранила статус крупнейшего ипотечного региона, оставив своего вечного конкурента – Московскую область далеко позади. В 1 полугодии 2017-го в Москве были выданы ипотечные кредиты объемом 103,2 млрд рублей, в Московской области – 61,2 млрд рублей. Закрывает топ-3 регионов традиционно Санкт-Петербург, выдавший в 1 полугодии 2017-го ипотечных кредитов на 52,1 млрд рублей. Наибольшего темпа прироста в первой половине 2017 года достигла Ленинградская область (+23,8%), на втором месте – Москва (+22,3%). Темпы прироста на

уровне столичных (+22%) показали Краснодарский край и Волгоградская область, что позволило последней войти в топ-20 регионов по объему ипотечных выдач.

По базовому сценарию RAEX (Эксперт РА) ипотечные выдачи по итогам 2017 года вырастут на 30% и составят 1,9 трлн рублей, что станет рекордным объемом. Ранее максимум (1,8 трлн рублей) ипотечного рынка был достигнут в 2014 году. Базовый сценарий агентства предполагает среднегодовую цену на нефть марки Brent в размере 52 долларов США за баррель, поддержание ключевой ставки на уровне 8–8,5% и инфляцию на уровне 4% к концу 2017 года. При реализации данного сценария, по нашим оценкам, произойдет незначительное (в пределах 1 п. п.) снижение стоимости ипотеки до конца 2017 года. Несмотря на значительное снижение процентных ставок, они останутся основным ограничителем развития ипотечного рынка в долгосрочной перспективе наряду с падающими реальными доходами населения.

МЕТОДОЛОГИЯ

Выводы аналитиков RAEX (Эксперт РА) основаны на публичных данных, статистике Банка России по состоянию на 1 июля 2017 года и результатах анкетирования банков.

В рамках исследования под ипотечными жилищными кредитами понимаются ссуды, 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 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 той, которая отражена в оборотно-сальдовой ведомости (форма отчетности 0409101) банков.

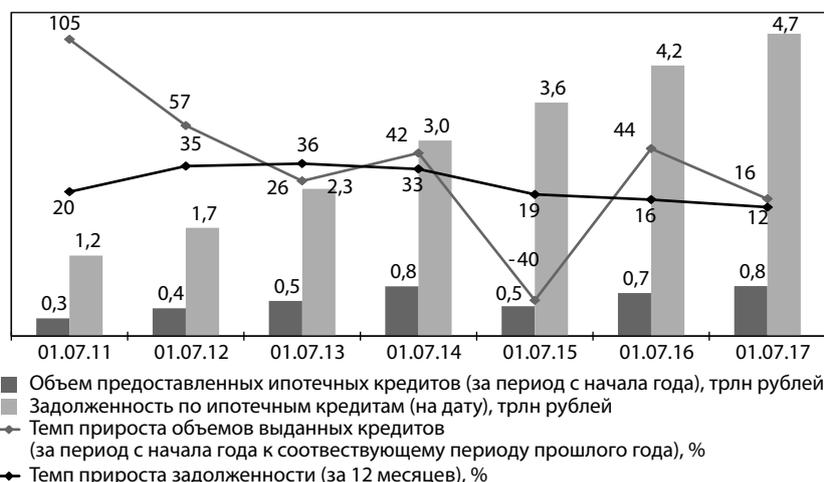
Всего в исследовании приняли участие 39 банков, на которые приходится, по оценкам агентства, около 94% ипотечного рынка по объемам выдачи.

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

ОБЪЕМ И ДИНАМИКА РЫНКА

За первые 6 месяцев 2017 года банками было предоставлено 423,5 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 773 млрд рублей. Таким образом, объем выдачи ипотечных кредитов увеличился на 16% после восстановительного роста на 44% годом ранее, превысив рекордные показатели 1 полугодия 2014-го (см. график 1). Несмотря на пессимистические прогнозы участников рынка относительно динамики ипотечного кредитования после завершения госпрограммы субсидирования ставок по ипотеке на покупку жилья в новостройках, рынок продолжил расти вследствие падения цен на недвижимость и значительного снижения процентных ставок. Основной вклад в динамику ипотечного рынка внесли сделки с готовым жильем: в 1 полугодии 2017-го прирост выдач ипотеки на покупку вторичного жилья среди банков, опрошенных RAEX (Эксперт РА), составил более 29%, в то время как выдачи на покупку первичного жилья упали на 1,4%.

График 1. По итогам 1 полугодия 2017-го объем ипотечного кредитования увеличился на 16%, превысив рекордные показатели 1 полугодия 2014-го

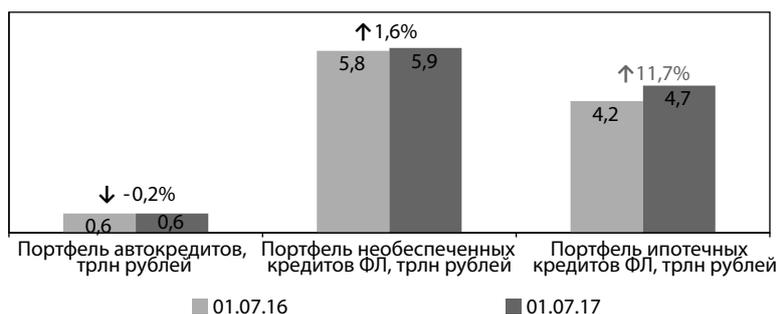


Источник: RAEX (Эксперт РА), по данным Банка России

На 01.07.2017 совокупный ипотечный портфель составил 4,7 трлн рублей, прибавив 4% с начала года и 12% за период с 01.07.2016 по 01.07.2017 (годом ранее темпы прироста составили 5 и 16% соответственно). Несмотря на замедление темпов прироста ипотечного портфеля, они достаточно высоки, особенно с учетом стагнации других сегментов розничного кредитования – автокредитов и необеспеченных потребительских кредитов (см. график 2).

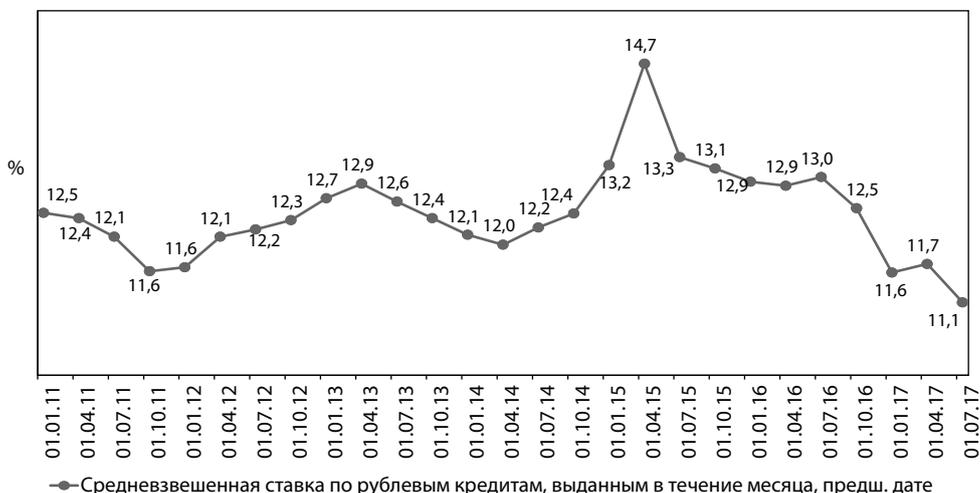
Среднерыночная ставка по ипотечным кредитам достигла на 01.07.2017 своего исторического минимума 11,1%, в том числе на первичном рынке – 10,7%, на вторичном – 11,3%. Небольшой рост среднерыночной стоимости ипотечных кредитов наблюдался в начале 2017-го после окончания госпрограммы субсидирования (см. график 3), однако с конца I квартала 2017 года началось уверенное снижение ставки. В июле АИЖК впервые в истории установило однозначную процентную ставку для широкого круга рыночных заемщиков (9,75%), ставки по программам отдельных банков начинаются с 7,4–8%.

График 2. Ипотечный портфель ФЛ растет на фоне стагнации других розничных сегментов



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

График 3. В 1 полугодии 2017-го среднерыночные ставки по ипотеке достигли своих исторических минимумов



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

Начиная со II квартала 2016 года цены на первичное и на вторичное жилье замедлили падение, при этом цены на новостройки показали во II квартале текущего года небольшой рост. Темпы прироста цен на новостройки и на готовое жилье сопоставимы, поэтому разрыв между индексами цен сохраняется практически неизменным (см. график 4). Снижение стоимости готового жилья и отсутствие рисков «недостроя», стимулирующие спрос населения на «вторичку», а также завершение в 2016-м госпрограммы субсидирования закрепили прошлогоднюю тенденцию более активного кредитования на покупку готовой недвижимости. Так, 69% опрошенных RAEX (Эксперт РА) банков увеличили выдачу ипотеки на покупку жилья на вторичном рынке и только 28% – на приобретение жилья в новостройках. Таким образом, структура ипотечного рынка возвращается к докризисному состоянию, когда именно вторичное жилье лидировало в выдачах (около 60% объема выданных кредитов).

В 2016-м объем ввода жилья составил 79,8 млн кв. м, что на 5,2% меньше результатов предыдущего года. В первой половине 2017 года были введены в эксплуатацию общие жилые площади в 28 млн кв. м – на 11,1% меньше, чем в 1 полугодии 2016-го (см. график 5). Основными причинами сокращения объемов жилищного строительства стали сохранение сложной ситуации в строительной отрасли и недоверие населения к долевого строительству. По данным Росстата, по итогам 1 полугодия 2017-го финансовый результат строительных компаний снизился на 63,3%, доля убыточных компаний составила около трети. Доля просроченной задолженности застройщиков сохраняется на высоком уровне (20,4% на 01.07.2017).

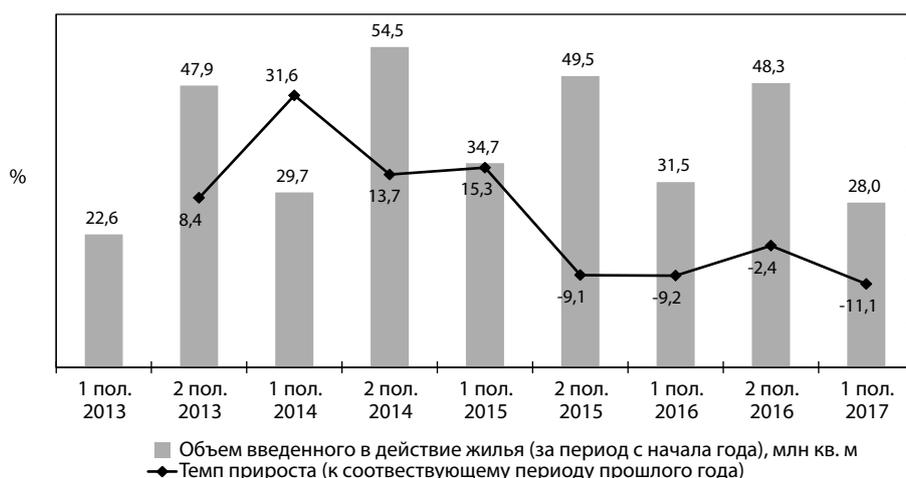
График 4. Со 2 полугодия 2016-го по 1 полугодие 2017-го индексы цен на недвижимость показали небольшой рост при сохранении разрыва между ценами на вторичное жилье и новостройки



Источник: RAEX (Эксперт РА), по данным Росстата

Значительный вклад в сокращение ввода жилья внесло снижение объемов индивидуального домостроения: в 1 полугодии 2017-го, по данным Росстата, индивидуальными застройщиками было введено 87 тыс. жилых домов общей площадью 11,5 млн кв. м (41,2% от общей площади жилья), что на 16,5% меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Снижение реальных доходов населения продолжает негативно влиять на их возможности по вводу жилья за счет собственных средств, а отсутствие льготной ипотеки, которая не распространялась на данный сегмент, привело к тому, что индивидуальные застройщики остались на пике кризиса без поддержки за счет заемных средств.

График 5. Объемы ввода жилья снижаются второй год подряд



Источник: RAEX (Эксперт РА), по данным Росстата

Несмотря на продолжающееся четвертый год подряд снижение реальных доходов населения (по данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения в 1 полугодии 2017-го упали на

1,4% по отношению к аналогичному периоду прошлого года), объем просроченной задолженности по ипотеке за 12 месяцев практически не изменился, а доля просрочки в портфеле сократилась на 0,2 п. п., составив 1,5% на 01.07.2017 (см. график 6). Просроченная задолженность по валютной ипотеке сократилась на 26% за 12 месяцев, а ее доля в общем объеме задолженности упала до рекордно низкого уровня 1,2% на 01.07.2017, что свидетельствует о реализации программ банков по реструктуризации задолженности «валютных ипотечников». Среди сегментов розничного кредитования в 1 полугодии 2017-го лучшую платежную дисциплину показали заемщики, бравшие автокредит: в среднем не был погашен в срок каждый десятый кредит на покупку автотранспорта, по которому наступил срок платежа (каждый восьмой годом ранее). Ипотечные заемщики демонстрируют стабильную платежную дисциплину: как и годом ранее, не был погашен в срок каждый девятый ипотечный кредит. У заемщиков, взявших необеспеченный потребительский кредит, наблюдалось незначительное улучшение обслуживания долга – в 1 полугодии 2017-го в среднем они допускали просрочку по каждому седьмому кредиту (годом ранее – по каждому шестому).

График 6. Доля просроченной задолженности по ипотеке стабильна в первой половине 2017 года



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

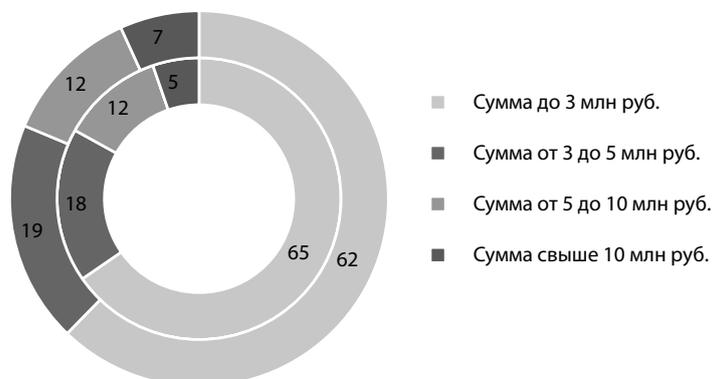
ПАРАМЕТРЫ ИПОТЕЧНЫХ ПРОДУКТОВ

Сокращение стоимости жилья и падение ставок по ипотеке ниже исторических минимумов укрепили тенденцию к увеличению среднего размера ипотечного кредита. Проведенный агентством опрос показал, что наибольшей популярностью по-прежнему пользуются ипотечные ссуды небольшого размера – 62% выданных ссуд имеют размер до 3 млн рублей, однако по сравнению со статистикой предыдущих лет доля таких ссуд снизилась (65% по итогам 1 полугодия 2016-го, 69% по итогам 1 полугодия 2015-го). Среди выданных ипотечных кредитов с 18 до 19% выросла доля ссуд размером от 3 до 5 млн рублей, с 5 до 7% – доля ссуд свыше 10 млн рублей (см. график 7).

Структура выдачи ипотечных ссуд по срочности существенно не изменилась. Большинство кредитов в 1 полугодии 2017-го предоставлялось на срок от 10 до 20 лет (около 63%). Второе место по объему выданных кредитов по-прежнему занимают ссуды от 5 до 10 лет (17%), 12% ссуд было выдано на срок от 20 до 25 лет (см. график 8).

График 7. В структуре выданных в 1 полугодии 2017-го ипотечных кредитов укрепились тенденция к увеличению размера кредита

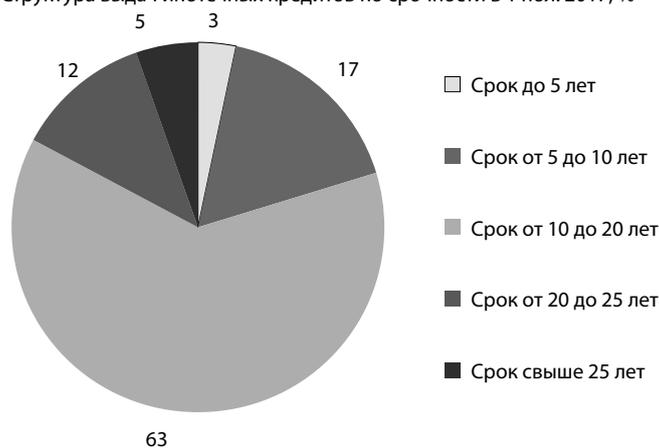
Доля выданных ипотечных кредитов на указанную сумму в 1 пол. 2016 (внутренний круг) и 1 пол. 2017 (внешний круг), %



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

График 8. Более 60% ссуд в 1 полугодии 2017-го выдавалось на срок от 10 до 20 лет

Структура выдач ипотечных кредитов по срочности в 1 пол. 2017, %



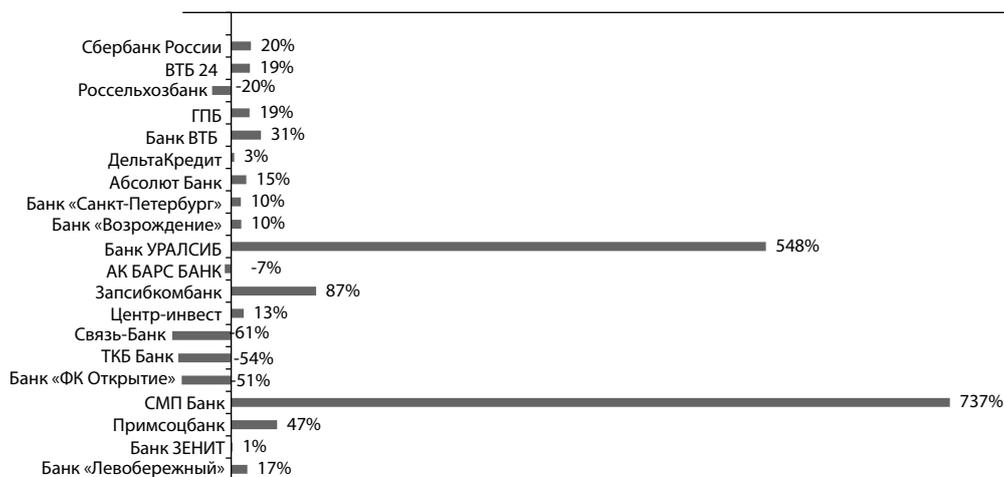
Источник: RAEX (Эксперт РА), по результатам анкетирования банков

УЧАСТНИКИ РЫНКА И КОНКУРЕНЦИЯ

У половины банков из топ-20 прирост выдачи ипотечных кредитов в 1 полугодии 2017-го составил не более 20%. Наибольшие темпы прироста объема ипотечных выдач за 1 полугодие 2017-го показали Банк УРАЛСИБ (+548%) и СМП Банк (+737%), что позволило им войти в топ-20 по данному показателю (см. график 9). Такой прирост в значительной мере обусловлен эффектом низкой базы 1 полугодия 2016-го у этих кредитных организаций.

Лидером по темпу прироста выдач среди госбанков стал Банк ВТБ (+31%), на втором месте – Сбербанк, который более активно, чем в прошлом году, нарастил объем (+20% против +10%), в то время как другие крупнейшие госбанки увеличивали выдачу ипотеки менее динамично. Значительно уменьшили объемы выдач Банк «ФК Открытие» (-51%), ТКБ Банк (-54%) и Связь Банк (-61%).

График 9. Темпы прироста выдачи ипотечных ссуд топ-20 банков
в 1 полугодии 2017-го к 1 полугодию 2016-го



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

Таблица 1. Рейтинг банков по объему ипотечного кредитования в 1 полугодии 2017 года

Место в рейтинге на 01.07.2017	Место в рейтинге на 01.07.2016	Наименование банка	№ лицензии	Рейтинг от RAEX (Эксперт РА) на 10.10.2017	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.		Темп прироста 1 пол. 2017 г. / 1 пол. 2016 г., %
					1 пол. 2017 г.	1 пол. 2016 г.	
1	1	Сбербанк России	1481	-	396 501	329 692	20,3
2	2	ВТБ 24	1623	ruAA	155 147	130 142	19,2
3	-	Россельхозбанк	3349	-	24 621	30 666	-19,7
4	4	ГПБ	354	ruAA+	24 253	20 409	18,8
5	5	Банк ВТБ	1000	ruAAA	23 502	18 000	30,6
6	3	ДельтаКредит (Societe Generale Group)	3338	-	20 806	20 198	3,0
7	8	Абсолют Банк	2306	ruBBB	10 063	8 716	15,4
8	7	Банк «Санкт-Петербург»	436	ruA-	9 917	9 026	9,9
9	9	Банк «Возрождение»	1439	ruA-	9 248	8 382	10,3
10	23	Банк УРАЛСИБ	2275	-	7 887	1 216	548,5
11	12	АК БАРС БАНК	2590	-	4 903	5 246	-6,5
12	17	Запсибкомбанк	918	ruA	4 464	2 387	87,1
13	14	Центр-инвест	2225	-	4 209	3 730	12,9
14	6	Связь-Банк	1470	ruA	3 579	9 081	-60,6
15	10	ТКБ БАНК	2210	ruA	3 131	6 856	-54,3
16	11	Банк «ФК Открытие»	2209	-	2 656	5 397	-50,8
17	33	СМП Банк	3368	ruA-	2 369	283	737,1
18	22	Примсоцбанк	2733	ruBBB+	2 296	1 562	47,0
19	20	Банк ЗЕНИТ	3255	-	2 053	2 028	1,3
20	21	Банк «Левобережный»	1343	ruBBB+	1 846	1 583	16,6

Окончание таблицы 1

Место в рейтинге на 01.07.2017	Место в рейтинге на 01.07.2016	Наименование банка	№ лицензии	Рейтинг от RAEX (Эксперт РА) на 10.10.2017	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.		Темп прироста 1 пол. 2017 г. / 1 пол. 2016 г., %
					1 пол. 2017 г.	1 пол. 2016 г.	
21	26	Кубань Кредит	2518	-	1 728	1 056	63,7
22	16	Банк Жилищного Финансирования	3138	ruB+	1 603	2 726	-41,2
23	13	МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК	1978	-	1 283	4 112	-68,8
24	-	СЕВЕРГАЗБАНК	2816	ruBBB+	1 183	132	793,2
25	24	РосЕвроБанк	3137	ruA	1 149	928	23,9
26	29	ЧЕЛИНДБАНК	485	ruAA-	808	604	33,9
27	27	Банк «Снежинский»	1376	ruBBB	695	913	-23,8
28	28	Автоградбанк	1455	ruBB-	656	760	-13,7
29	30	Кредит Урал Банк	2584	ruA+	560	523	7,2
30	32	ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК	493	ruA+	359	373	-3,7
31	38	СДМ-БАНК	1637	ruA	196	140	40,1
32	41	Русь	704	-	185	105	76,5
33	34	Энергобанк	67	ruBB+	119	217	-45,0
34	37	Курскпромбанк	735	ruBBB+	109	148	-26,1
35	-	НС Банк	3124	ruBB-	102	68	51,4
36	-	Ижкомбанк	646	ruB+	72	85	-15,5
37	46	КС БАНК	1752	ruBB-	70	3	2 152,1
38	45	Земский Банк	2900	-	2	4	-57,3
39	39	СИНКО-БАНК	2838	-	0	136	-

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

Концентрация ипотечного рынка на Сбербанке сохраняется на прежнем уровне: 51% на 01.07.2017 против 50% на 01.07.2016 (см. график 10). Доля пяти крупнейших банков с участием государства в капитале (Сбербанк, ВТБ24, Россельхозбанк, ГПБ, ВТБ) в совокупном объеме выдачи также не претерпела существенных изменений и составила 81% против 80% годом ранее.

График 10. Конкурентная среда на ипотечном рынке существенно не изменилась в 1 полугодии 2017-го

Доля участника рынка в общем объеме предоставленных ипотечных кредитов в 1 пол. 2016 (внутренний круг) и 1 пол. 2017 (внешний круг), %



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

Таблица 2. Рейтинг банков по числу предоставленных ипотечных кредитов в 1 полугодии 2017-го

Место в рейтинге на 01.07.2017	Место в рейтинге на 01.07.2016	Наименование банка	№ лицензии	Рейтинг от RAEX (Эксперт РА) на 10.10.2017	Количество выданных кредитов, шт.		Темп прироста (1 пол. 2017 г. / 1 пол. 2016 г.), %
					1 пол. 2017 г.	1 пол. 2016 г.	
1	1	Сбербанк России	1481	-	239 208	217 262	10,1
2	2	ВТБ 24	1623	ruAA	74 814	68 401	9,4
3	-	Россельхозбанк	3349	-	15 051	19 981	-24,7
4	3	ГПБ	354	ruAA+	10 429	9 023	15,6
5	4	Банк ВТБ	1000	ruAAA	9 897	8 724	13,4
6	5	ДельтаКредит (Societe Generale Group)	3338	-	7 764	7 179	8,1
7	8	Абсолют Банк	2306	ruBBB	4 682	4 405	6,3
8	6	Банк «Санкт-Петербург»	436	ruA-	4 682	5 060	-7,5
9	26	Банк УРАЛСИБ	2275	-	4 006	726	451,8
10	10	Банк «Возрождение»	1439	ruA-	3 556	3 377	5,3
11	9	АК БАРС БАНК	2590	-	2 977	3 556	-16,3
12	13	Центр-инвест	2225	-	2 472	2 079	18,9
13	18	Запсибкомбанк	918	ruA	2 221	1 328	67,2
14	7	Связь-Банк	1470	ruA	1 914	4 827	-60,3
15	15	Автоградбанк	1455	ruBB-	1 440	1 651	-12,8
16	14	Банк «Снежинский»	1376	ruBBB	1 393	1 728	-19,4
17	21	Примсоцбанк	2733	ruBBB+	1 301	1 006	29,3
18	11	ТКБ БАНК	2210	ruA	1 253	2 975	-57,9

Окончание таблицы 2

Место в рейтинге на 01.07.2017	Место в рейтинге на 01.07.2016	Наименование банка	№ лицензии	Рейтинг от RAEX (Эксперт РА) на 10.10.2017	Количество выданных кредитов, шт.		Темп прироста (1 пол. 2017 г. / 1 пол. 2016 г.), %
					1 пол. 2017 г.	1 пол. 2016 г.	
19	19	Банк «Левобережный»	1343	ruBBB+	1 136	1 174	-3,2
20	12	Банк «ФК Открытие»	2209	-	1 039	2 166	-52,0
21	25	Кубань Кредит	2518	-	1 014	760	33,4
22	16	Банк Жилищного Финансирования	3138	ruB+	975	1 639	-40,5
23	-	СЕВЕРГАЗБАНК	2816	ruBBB+	779	120	549,2
24	27	ЧЕЛИНДБАНК	485	ruAA-	754	654	15,3
25	23	Банк ЗЕНИТ	3255	-	648	858	-24,5
26	29	Кредит Урал Банк	2584	ruA+	537	526	2,1
27	36	СМП Банк	3368	ruA-	528	90	486,7
28	30	ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК	493	ruA+	464	454	2,2
29	24	МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК	1978	-	412	838	-50,8
30	31	РосЕвроБанк	3137	ruA	373	297	25,6
31	38	Русь	704	-	139	67	107,5
32	-	Ижкомбанк	646	ruB+	102	95	7,4
33	34	Курскпромбанк	735	ruBBB+	100	137	-27,0
34	33	Энергобанк	67	ruBB+	81	141	-42,6
35	-	НС Банк	3124	ruBB-	57	25	128,0
36	46	КС БАНК	1752	ruBB-	33	3	1 000,0
37	42	СДМ-БАНК	1637	ruA	17	23	-26,1
38	43	Земский Банк	2900	-	2	8	-75,0
39	45	СИНКО-БАНК	2838	-	0	4	-100,0

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

Таблица 3. Рейтинг банков по величине ипотечного портфеля на 01.07.2017

Место в рейтинге на 01.07.2017	Место в рейтинге на 01.07.2016	Наименование банка	№ лицензии	Рейтинг от RAEX (Эксперт РА) на 10.10.2017	Объем портфеля (остаток задолженности), млн руб.	
					01.07.2017	01.07.2016
1	1	Сбербанк России	1481	-	2 519 552	2 294 982
2	2	ВТБ 24	1623	ruAA	969 307	825 935
3	3	ГПБ	354	ruAA+	234 703	216 913
4	-	Россельхозбанк	3349	-	157 076	126 596
5	4	ДельтаКредит (Societe Generale Group)	3338	-	143 416	130 760

Окончание таблицы 3

Место в рейтинге на 01.07.2017	Место в рейтинге на 01.07.2016	Наименование банка	№ лицензии	Рейтинг от RAEX (Эксперт РА) на 10.10.2017	Объем портфеля (остаток задолженности), млн руб.	
					01.07.2017	01.07.2016
6	5	Банк ВТБ	1000	ruAAA	114 659	96 856
7	6	Связь-Банк	1470	ruA	66 833	68 634
8	8	Абсолют Банк	2306	ruBBB	50 215	43 679
9	7	Банк «ФК Открытие»	2209	-	45 942	48 269
10	9	Банк «Санкт-Петербург»	436	ruA-	42 535	38 656
11	11	Банк «Возрождение»	1439	ruA-	40 902	31 849
12	13	Банк УРАЛСИБ	2275	-	32 179	23 334
13	14	Запсибкомбанк	918	ruA	26 640	23 393
14	12	ТКБ БАНК	2210	ruA	24 981	26 116
15	16	АК БАРС БАНК	2590	-	24 963	18 279
16	15	Банк ЗЕНИТ	3255	-	24 649	22 949
17	18	Центр-инвест	2225	-	20 900	15 523
18	20	РосЕвроБанк	3137	ruA	12 006	13 207
19	19	МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК	1978	-	9 960	14 257
20	26	СМП Банк	3368	ruA-	7 245	3 796
21	24	Кубань Кредит	2518	-	6 861	5 292
22	23	Банк Жилищного Финансирования	3138	ruB+	4 961	0
23	29	Примсоцбанк	2733	ruBBB+	4 385	3 275
24	27	Кредит Урал Банк	2584	ruA+	3 903	3 646
25	32	Банк «Левобережный»	1343	ruBBB+	3 396	2 007
26	30	ЧЕЛИНДБАНК	485	ruAA-	3 332	2 838
27	31	ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК	493	ruA+	2 277	2 402
28	-	СЕВЕРГАЗБАНК	2816	ruBBB+	2 124	810
29	34	Банк «Снежинский»	1376	ruBBB	1 726	1 835
30	35	Русь	704	-	1 361	1 430
31	36	СДМ-БАНК	1637	ruA	1 213	1 452
32	37	Курскпромбанк	735	ruBBB+	936	862
33	38	Энергобанк	67	ruBB+	826	838
34	-	Ижкомбанк	646	ruB+	497	555
35	40	Автоградбанк	1455	ruBB-	448	535
36	-	НС Банк	3124	ruBB-	399	378
37	39	СИНКО-БАНК	2838	-	399	617
38	46	КС БАНК	1752	ruBB-	147	36
39	44	Земский Банк	2900	-	97	119

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

Таблица 4. Ранжирование топ-20 банков по доле ссуд на приобретение жилья на первичном рынке недвижимости в общем объеме выданных ипотечных жилищных кредитов за 1 полугодие 2017-го

Место в рейтинге на 01.07.2017	Наименование банка	№ лицензии	Рейтинг от RAEX (Эксперт РА) на 10.10.2017	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов на приобретение жилья на первичном рынке недвижимости в 1 пол. 2017 г., млн руб.	Доля ссуд на приобретение жилья на первичном рынке недвижимости в общем объеме выданных ипотечных жилищных кредитов в 1 пол. 2017 г., %	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов на приобретение жилья на первичном рынке недвижимости в 1 пол. 2016 г., млн руб.	Доля ссуд на приобретение жилья на первичном рынке недвижимости в общем объеме выданных ипотечных жилищных кредитов в 1 пол. 2016 г., %
1	КС БАНК	1752	ruBB-	69	99,4	0	0,0
2	Кубань Кредит	2518	-	1 503	87,0	1 035	98,0
3	Банк «Возрождение»	1439	ruA-	7 438	80,4	7 249	86,5
4	Банк «Санкт-Петербург»	436	ruA-	7 202	72,6	7 526	83,4
5	Курскпромбанк	735	ruBBB+	77	70,3	133	89,9
6	НС Банк	3124	ruBB-	70	68,2	58	86,2
7	МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК	1978	-	775	60,4	3 269	79,5
8	Банк ВТБ	1000	ruAAA	13 145	55,9	10 913	60,6
9	Банк ЗЕНИТ	3255	-	1 109	54,0	1 842	90,8
10	СМП Банк	3368	ruA-	1 116	47,1	93	32,8
11	Банк УРАЛСИБ	2275	-	3 703	47,0	195	16,1
12	ВТБ 24	1623	ruAA	68 241	44,0	66 386	51,0
13	АК БАРС БАНК	2590	-	2 023	41,3	3 111	59,3
14	Абсолют Банк	2306	ruBBB	3 987	39,6	4 639	53,2
15	Центр-инвест	2225	-	1 547	36,7	1 159	31,1
16	Россельхозбанк	3349	-	8 197	33,3	18 795	61,3
17	Сбербанк России	1481	-	129 158	32,6	112 407	34,1
18	ТКБ БАНК	2210	ruA	920	29,4	4 949	72,2
19	ГПБ	354	ruAA+	6 606	27,2	8 537	41,8
20	Русь	704	-	42	22,7	28	27,0

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

Продление государственной программы по субсидированию ипотечной ставки на покупку жилья в новостройках до конца 2016-го оказало позитивное влияние на российский рынок ипотечного кредитования и внесло свой вклад в рост объема выдач по итогам прошлого года. Ипотечные кредиты, выданные по льготной ставке, на 01.07.2017 занимают значительную долю в портфелях банков. Наиболее высокая доля субсидированной ипотеки в портфеле ТКБ Банка (45,4%), свыше четверти портфеля составляет льготная ипотека у Россельхозбанка, Банка «Возрождение», Абсолют Банка, Банка «Санкт-Петербург» и АК БАРС Банка (см. таблицу 5).

**Таблица 5. Топ-20 банков по портфелю ипотечных ссуд,
выданных в рамках государственной программы по субсидированию ипотечной ставки**

Место в рейтинге на 01.07.2017	Наименование банка	№ лицензии	Рейтинг от RAEX (Эксперт РА) на 10.10.2017	Портфель ипотечных жилищных кредитов, выданных по субсидированной ипотечной ставке на 01.07.2017, млн руб.	Доля субсидированной ипотеки в общем портфеле на 01.07.2017, %	Портфель ипотечных жилищных кредитов, выданных по субсидированной ипотечной ставке на 01.07.2016, млн руб.	Доля субсидированной ипотеки в общем портфеле на 01.07.2016, %
1	Сбербанк России	1481	-	335 956	13,3	н. д.	н. д.
2	ВТБ 24	1623	ruAA	187 173	19,3	129 237	15,6
3	Россельхозбанк	3349	-	40 275	25,6	н. д.	н. д.
4	ГПБ	354	ruAA+	17 320	7,4	11 476	5,3
5	Связь-Банк	1470	ruA	15 278	22,9	14 488	21,1
6	Абсолют Банк	2306	ruBBB	15 060	30,0	10 313	23,8
7	Банк «Санкт-Петербург»	436	ruA-	13 943	32,8	12 357	32,0
8	ДельтаКредит (Societe Generale Group)	3338	-	13 557	9,5	9 031	6,9
9	Банк «Возрождение»	1439	ruA-	11 638	28,5	7 517	23,6
10	ТКБ БАНК	2210	ruA	11 348	45,4	9 363	35,9
11	АК БАРС БАНК	2590	-	7 707	30,9	5 217	28,5
12	Банк «ФК Открытие»	2209	-	7 370	16,0	6 714	13,9
13	Банк ЗЕНИТ	3255	-	5 665	23,0	4 360	19,0
14	Центр-инвест	2225	-	2 793	13,4	1 134	7,3
15	Банк УРАЛСИБ	2275	-	2 380	7,4	199	0,8
16	Запсибкомбанк	918	ruA	2 029	7,6	2 966	12,7
17	СМП Банк	3368	ruA-	581	8,0	11	0,3
18	Курскпромбанк	735	ruBBB+	110	11,7	207	24,0
19	Банк «Левобережный»	1343	ruBBB+	82	2,4	92	4,6
20	Примсоцбанк	2733	ruBBB+	58	1,3	114	3,5

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

Снижение ставок по ипотеке привело к росту спроса населения на реструктуризацию и рефинансирование ипотечных кредитов, выданных в более ранние периоды по более высоким ставкам. Банки, опрошенные RAEX (Эксперт РА), показали прирост портфеля реструктурированных кредитов в среднем на 15% по отношению к 1 полугодю 2016-го. Кредитные организации охотно рефинансируют ипотечные ссуды, выданные конкурентами в период высоких ставок, поскольку это позволяет им привлечь заемщиков, которые уже погасили часть своей задолженности, соответственно, у банка имеется больше информации о качестве обслуживания таким клиентом долгосрочного долга. Вячеслав Дусалеев, заместитель председателя правления, руководитель розничного бизнеса ПАО «БАНК УРАЛСИБ», отмечает, что «в 2017 году доля рынка рефинансирования ипотеки достигла 20%, и в дальнейшем этот показатель будет только расти. Это связано с тем, что образовался большой пул добросовестных клиентов, оформивших ипотечные кредиты в период высоких ставок в 2015–2016 годах. При рефинансировании стороннего ипотечного кредита банк получает надежного клиента, а клиент получает действительно выгодное предложение, позволяющее существенно снизить сумму ежемесячных платежей по кредитам».

Однако своим клиентам в вопросах реструктуризации или рефинансирования банки идут навстречу неохотно: в период высоких ставок была высока и стоимость фондирования, соответственно, рефинансирование по текущим ставкам снижает уровень маржи, заложенный в кредитный продукт. Кроме того, реструктуризация кредита своего клиента оказывает давление на капитал банка, поскольку должна сопровождаться увеличением коэффициента резервирования. С учетом объема ипотечных кредитов, выданных в периоды более высоких ставок, а также ожиданий по дальнейшему снижению стоимости ипотеки в среднесрочной перспективе сохранится потенциал наращивания портфелей банков за счет рефинансирования.

Для банков, активно занимающихся ипотечным кредитованием, остается актуальной проблема привлечения долгосрочного фондирования. После того как Банк России в начале 2016 года увеличил коэффициент риска по младшим траншам ипотечных облигаций со 100 до 1250%, что усилило давление на капитал банков, проводивших секьюритизацию и державших младшие транши на своем балансе, рынок ипотечных ценных бумаг существенно изменился. С июня 2016 года банки перешли на выпуск одностраншевых ценных бумаг. С конца 2016 года заработала программа АИЖК «Фабрика ИЦБ». Облигации, выпущенные в рамках данной программы, обеспечены поручительством АИЖК, что обусловило введение для них льготного коэффициента риска в 20%. В рамках данной программы было три выпуска облигаций на общую сумму 53,5 млрд рублей (два выпуска Банка Жилищного Финансирования на 2,1 и 1,4 млрд рублей, один выпуск Сбербанка на сумму 50 млрд рублей). По данным АИЖК, 86% всех выпусков ИЦБ по объему было размещено в 1 полугодии 2017-го в рамках «Фабрики ИЦБ». РАЕХ (Эксперт РА) ожидает в дальнейшем увеличения спроса на данный инструмент, однако рост будет происходить в основном за счет крупных игроков, имеющих существенный опыт в секьюритизации ипотечных портфелей.

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РАЗРЕЗЕ РЕГИОНОВ

Существенных изменений среди топ-5 регионов по выдаче ипотеки в 1 полугодии 2017-го не произошло (см. таблицу 6). Москва сохранила лидирующие позиции по объему выданных ипотечных кредитов (103,2 млрд рублей), прирост выдач в столице (+22,3%) оказался выше, чем в среднем по стране (+16%). На втором месте по объему выдач – Московская область (61,2 млрд рублей), на третьем – Санкт-Петербург (52,1 млрд рублей). Среди регионов, показавших темпы прироста выдач на уровне московских, – Краснодарский край (+22,3%), Волгоградская область (+22,3%), Ленинградская область (+23,8%). Волгоградская область существенно нарастила объемы выдач, что позволило ей войти в топ-20 лидеров по объему ипотечного кредитования в 1 полугодии 2017-го.

Таблица 6. Топ-20 регионов РФ по объему ипотечного кредитования в 1 полугодии 2017-го

Место в рейтинге на 01.07. 2017	Место в рейтинге на 01.07. 2016	Субъект РФ	Объем выдачи ипотечных жилищных кредитов, млн руб., за 1 пол. 2017 г.	Объем выдачи ипотечных жилищных кредитов, млн руб., за 1 пол. 2016 г.	Темп прироста (1 пол. 2017 г. / 1 пол. 2016 г.), %	Доля субъекта РФ в объеме выданных ипотечных кредитов в 1 пол. 2017 г., %	Доля субъекта РФ в объеме выданных ипотечных кредитов в 1 пол. 2016 г., %
1	1	Москва	103 222	84 414	22,3	13,4	12,7
2	2	Московская область	61 174	52 886	15,7	7,9	8,0
3	3	Санкт-Петербург	52 080	44 187	17,9	6,7	6,6

Окончание таблицы 6

Место в рейтинге на 01.07.2017	Место в рейтинге на 01.07.2016	Субъект РФ	Объем выдачи ипотечных жилищных кредитов, млн руб., за 1 пол. 2017 г.	Объем выдачи ипотечных жилищных кредитов, млн руб., за 1 пол. 2016 г.	Темп прироста (1 пол. 2017 г. / 1 пол. 2016 г.), %	Доля субъекта РФ в объеме выданных ипотечных кредитов в 1 пол. 2017 г., %	Доля субъекта РФ в объеме выданных ипотечных кредитов в 1 пол. 2016 г., %
4	4	Тюменская область	36 593	32 524	12,5	4,7	4,9
5	5	Республика Татарстан (Татарстан)	24 586	22 153	11,0	3,2	3,3
6	6	Свердловская область	23 762	19 757	20,3	3,1	3,0
7	7	Республика Башкортостан	21 661	19 254	12,5	2,8	2,9
8	8	Краснодарский край	20 031	16 383	22,3	2,6	2,5
9	10	Новосибирская область	17 916	14 837	20,8	2,3	2,2
10	9	Красноярский край	16 652	15 142	10,0	2,2	2,3
11	11	Челябинская область	16 581	14 263	16,3	2,1	2,1
12	13	Ростовская область	16 111	13 577	18,7	2,1	2,0
13	12	Нижегородская область	15 448	13 727	12,5	2,0	2,1
14	14	Самарская область	15 216	13 429	13,3	2,0	2,0
15	15	Пермский край	13 360	12 183	9,7	1,7	1,8
16	17	Ленинградская область	12 298	9 931	23,8	1,6	1,5
17	16	Иркутская область	12 226	10 255	19,2	1,6	1,5
18	18	Кемеровская область	10 546	9 033	16,7	1,4	1,4
19	19	Воронежская область	9 655	8 638	11,8	1,2	1,3
20	24	Волгоградская область	9 505	7 775	22,3	1,2	1,2

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

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

Место в рейтинге на 01.07.2017	Место в рейтинге на 01.07.2016	Субъект РФ	Доля просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам на 01.07.2017, %	Доля просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам на 01.07.2016, %
1	1	Москва	3,5	4,3
2	3	Республика Алтай	3,2	2,7
3	2	Московская область	2,7	3,3
4	26	Карачаево-Черкесская Республика	2,3	1,3
5	17	Республика Бурятия	2,1	1,6
6	10	Чеченская Республика	2,0	1,7
7	6	Республика Дагестан	2,0	2,3
8	24	Республика Тыва	1,9	1,4

Окончание таблицы 7

Место в рейтинге на 01.07.2017	Место в рейтинге на 01.07.2016	Субъект РФ	Доля просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам на 01.07.2017, %	Доля просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам на 01.07.2016, %
9	4	Республика Северная Осетия - Алания	1,9	2,6
10	7	Пермский край	1,8	2,0
11	6	Красноярский край	1,7	1,6
12	9	Челябинская область	1,7	1,8
13	22	Иркутская область	1,6	1,4
14	13	Свердловская область	1,6	1,7
15	16	Кемеровская область	1,6	1,6
16	30	Краснодарский край	1,6	1,7
17	26	Алтайский край	1,5	1,7
18	18	Омская область	1,5	1,5
19	8	Санкт-Петербург	1,5	2,0
20	19	Самарская область	1,4	1,5

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

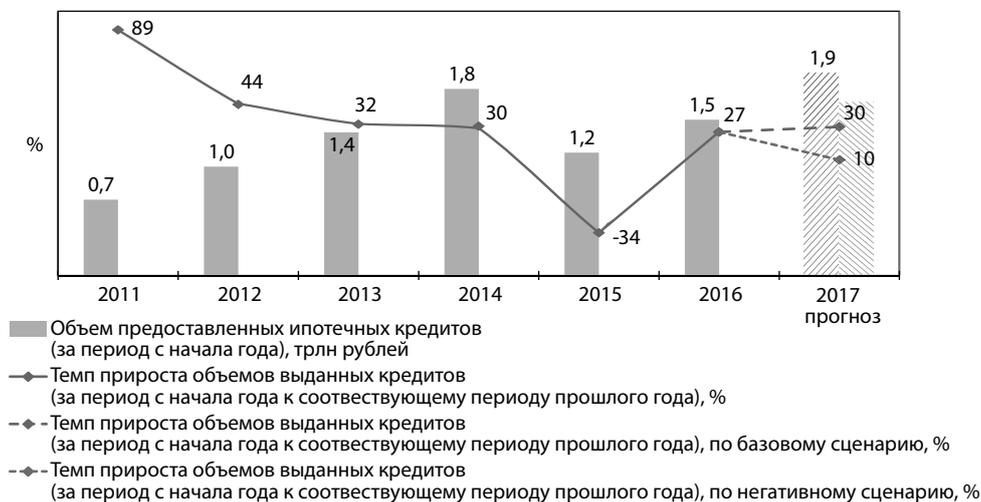
ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА

По мнению агентства, существенного улучшения состояния строительной отрасли в 2017–2018 годах не произойдет. Как следствие, объем вводимого в эксплуатацию жилья продолжит снижаться. Строительную отрасль Московского региона в перспективе двух-трех лет поддержит запущенная в 2017-м программа реновации старого жилья, что окажет позитивное влияние на объем ввода жилья, падающий второй год подряд. С учетом неудовлетворительных финансовых показателей значительного числа застройщиков и снижения предложения нового жилья на рынке агентство прогнозирует прирост выдачи ипотеки в основном за счет кредитования на покупку вторичного жилья. Несмотря на негативную динамику реальных доходов населения, агентство не ожидает роста просроченной задолженности по ипотеке в связи с сохранением высокой платежной дисциплины ипотечных заемщиков.

В соответствии с позитивным (базовым) сценарием RAEX (Эксперт РА) объем рынка ипотечного кредитования по итогам 2017 года составит около 1,9 трлн рублей (+30%), что позволит превысить максимальное значение 2014-го (1,8 трлн рублей). Темп прироста портфеля ссудной задолженности составит около 11%, благодаря чему совокупный портфель приблизится к 5 трлн рублей на 01.01.2018. Данный прогноз мы считаем базовым, а его реализация наиболее вероятна при среднегодовой цене на нефть марки Brent в размере 52 долларов США за баррель, поддержании ключевой ставки на уровне 8–8,5% и достижении таргета Банка России по инфляции в 4% к концу 2017-го. При таком сценарии агентство ожидает незначительного (в пределах 1 п. п.) снижения ставок по ипотеке до конца текущего года. Также агентство отмечает, что в связи с установившимся трендом на снижение процентных ставок будет расти спрос на рефинансирование и реструктуризацию кредитов, выданных в предыдущие годы. Негативный сценарий RAEX (Эксперт РА) подразумевает снижение среднегодовой цены на нефть до 40 долларов США за баррель, рост годовой инфляции

до уровня 6–7% к концу года и, как следствие, увеличение ключевой ставки до 9,5% и выше. При таком сценарии темпы прироста ипотечного рынка по итогам 2017 года замедлятся до 10%, а выдача не достигнет максимума 2014-го и составит 1,6 трлн рублей.

График 11. Согласно базовому сценарию RAEX (Эксперт РА), выдача ипотечных кредитов вырастет на 30% по итогам 2017 года



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

Несмотря на падение ипотечных ставок ниже исторических минимумов, их уровень остается высоким по сравнению с развитыми странами. Наряду со стоимостью ипотеки ограничителем роста ипотечного рынка в долгосрочной перспективе станут реальные доходы населения, стагнация которых не позволит широким слоям населения в будущем массово улучшать жилищные условия с помощью заемных средств.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНТЕРВЬЮ С ПАРТНЕРОМ

Вячеслав Дусалеев,
заместитель председателя правления, руководитель розничного бизнеса
ПАО «БАНК УРАЛСИБ»

«В 2017 году доля рынка рефинансирования ипотеки достигла 20% и в дальнейшем этот показатель будет только расти»



– Как изменился ипотечный рынок в 2017 году? Какие события и тенденции вы бы выделили в качестве основных?

– В 2017 году был зафиксирован устойчивый рост объемов ипотечного рынка, одной из основных причин является беспрецедентное сокращение ставок банками как следствие низкого уровня инфляции и уменьшения ключевой ставки рефинансирования ЦБ. В настоящее время средние ставки по рублевым ипотечным кредитам достигли минимального уровня за последние 5 лет, предыдущий минимум – 11,4% годовых – мы наблюдали в ноябре 2011-го.

Также важной тенденцией является взрывной рост популярности рефинансирования ипотечных кредитов – в 2017 году доля рынка рефинансирования ипотеки достигла 20%, и в дальнейшем этот показатель будет только расти. Это связано с тем, что образовался большой пул добросовестных клиентов, оформивших ипотечные кредиты в период высоких ставок в 2015–2016 годах. При рефинансировании стороннего ипотечного кредита банк получает надежного клиента, а клиент получает действительно выгодное предложение, позволяющее существенно снизить сумму ежемесячных платежей по кредитам.

Также важно отметить тенденцию выхода на ипотечный рынок банков, у которых в прошлом предложение по ипотечному кредитованию либо вообще отсутствовало, либо продукт не являлся ключевым. Это объясняется тем, что появилась возможность собирать ипотечный портфель без налаживания долгосрочных отношений с партнерами – застройщиками и агентствами недвижимости. В настоящее время многие банки определили вектор развития, в первую очередь, на основе развития ипотечного кредитования.

– Объем выдачи ипотечных кредитов ПАО «БАНК УРАЛСИБ» в 1 полугодии 2017-го более чем в 6 раз превысил аналогичный показатель 1 полугодия 2016-го. С чем связана активность банка на рынке ипотечного кредитования? Каковы целевые показатели выдачи ипотеки по итогам 2017 года?

– Ипотечное кредитование – один из ключевых продуктов Банка УРАЛСИБ. С момента обновления розничной команды банка – середины 2016 года – развитию ипотечного кредитования уделяется особое внимание. Заинтересованность банка в развитии ипотечного кредитования объясняется тем, что, во-первых, ипотека создает долгосрочный поток доходов и позволяет фиксировать ставки на длительную перспективу, а также этот продукт позволяет выстраивать с клиентом долгосрочные отношения и предлагать ему различные кросс-продукты – страховку, кредитные карты, потребительские кредиты или даже повторную ипотеку. Во-вторых, ипотека ликвидна. Это легко секьюритизируемый продукт, а также достаточно развито законодательство, регулирующее ипотечное кредитование, –

государство уделяет большое внимание повышению доступности жилья и в том числе доступности ипотеки. Сейчас активно развивается «Фабрика ипотечных ценных бумаг» АИЖК. Ну и, в-третьих, за счет обеспечения ипотечные кредиты считаются наименее рискованными. Согласно статистике, примерно 1,2% населения России имеет возможность приобрести жилье на собственные средства, а ипотека доступна более чем 20% граждан. Поэтому ипотека на сегодняшний день является самым реальным инструментом для приобретения жилья, и мы понимаем социальную важность развития этого продукта, ведь мы помогаем людям приобрести свое собственное жилье или улучшить жилищные условия.

Кроме того, на сегодняшний день в УРАЛСИБе сформировалась действительно крутая команда профессионалов, способная в кратчайшие сроки создавать и выпускать на рынок банковские продукты, отвечающие всем потребностям клиента.

Например, мы проанализировали рынок и определили новый ипотечный сегмент – людей, арендующих жилье и рассматривающих возможность покупки недвижимости в строящихся домах. Для них стандартные ипотечные программы недоступны ввиду невозможности совмещать арендные и ипотечные платежи. И тогда мы оперативно разработали и запустили программу «Ипотечные каникулы», которая позволяет комфортно перейти из арендаторов в собственники без существенного повышения нагрузки на семейный бюджет. Сегодня «Ипотечные каникулы» наравне с рефинансированием являются одной из самых популярных программ и пользуются большим спросом.

Действительно, за 1 полугодие 2017-го объем выдачи ипотечных кредитов более чем в 6 раз превысил показатели того же периода 2016 года. По итогам 9 месяцев 2017-го нам удается поддерживать эту динамику, и объем выдач ипотечных кредитов перевалил за 15,3 млрд рублей, что также более чем в 6 раз превышает результаты того же периода 2016 года. К концу нынешнего года мы планируем увеличить эту сумму вдвое и перешагнуть порог в 30 млрд рублей.

Причиной роста продаж во 2 полугодии 2016-го послужила реализация комплекса мер по продвижению ипотеки, в том числе перезапуск продукта: усовершенствовано большинство внутренних процессов, значительно упрощены механизмы и ускорены процессы аккредитации застройщиков и их объектов, а также запуск новых программ, таких как «Ипотечные каникулы» и «Рефинансирование ипотечных кредитов сторонних банков». Кроме того, с начала 2017 года УРАЛСИБ планомерно проводил политику снижения ставок. Минимальная ставка по кредиту на приобретение недвижимости сегодня равна 8,9%.

– На фоне снижения стоимости ипотеки банки отмечают всплеск интереса к рефинансированию кредитов, выданных ранее по более высоким ставкам. Какую долю в общем объеме выдач вашего банка занимает рефинансирование кредитов других банков? Идет ли ваш банк навстречу своим клиентам при рефинансировании или реструктуризации ипотечных ссуд?

– В общем объеме выдач Банка УРАЛСИБ в настоящее время рефинансирование занимает чуть более 5%, но этот показатель беспрерывно растет, и в ближайшей перспективе мы ожидаем роста объемов выдач по этому продукту до 20%. В настоящее время эта программа перспективна, потому что по ее условиям можно не только пересчитать кредит под более низкий процент, тем самым существенно снизив ежемесячный платеж, но и объединить ипотечный кредит с потребительским, автокредитом и задолженностями по кредитным картам сторонних банков, а также внести в тело нового кредита дополнительную сумму денежных средств и получить ее на потребительские нужды. В некоторых случаях при объединении и рефинансировании разных кредитов клиенту удается снизить общую сумму ежемесячных платежей более чем в 2 раза.

Конечно, при совершении нестандартных сделок банк старается идти навстречу клиентам и предлагать индивидуальные решения.

– В 2017 году банк присоединился к программе выдачи ипотеки в рамках накопительно-ипотечной системы (военная ипотека). Насколько перспективным, по вашей оценке, является данный сегмент?

– В 2017 году команда УРАЛСИБа менее чем за 1,5 месяца разработала и запустила программу кредитования для военнослужащих в рамках накопительно-ипотечной системы. По условиям программы военной ипотеки военнослужащие могут увеличить сумму кредита до 2,6 млн рублей за счет собственных средств, что значительно расширяет выбор вариантов предлагаемой недвижимости. Нам действительно приятно разрабатывать и предлагать продукт для военнослужащих. Этот сегмент имеет важное стратегическое значение в рамках страны, и мы считаем, что должны всеми силами способствовать повышению уровня жилищных условий и комфорта для этой категории клиентов. Ведь эти люди каждый день обеспечивают нам мирное и спокойное существование.

Кроме того, сегмент кредитования военнослужащих очень перспективен. Во-первых, со стороны военнослужащих мы видим стабильный спрос на жилищные кредиты, что связано с интенсивным развитием накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих. Во-вторых, так как погашение кредита производится за счет государственных средств, для банков подобный продукт несет низкие кредитные риски.

– Насколько эффективны, по вашему мнению, программы сотрудничества банков с застройщиками? Какие меры могут способствовать нормализации ситуации в строительной отрасли в 2018 году?

– Сотрудничество банка и застройщиков, с нашей точки зрения, является очень важным и эффективным. Мы не продаем людям ипотеку, мы помогаем приобрести собственную недвижимость с помощью ипотечных кредитов, поэтому взаимодействие банков и застройщиков является одним из ключевых направлений популяризации ипотечного кредитования. Мы постоянно находимся в режиме диалога с нашими партнерами, что позволяет нам анализировать потребности клиентов и определять новые клиентские сегменты, для которых мы можем разработать и предложить какие-то полезные продукты.

Например, программа «Ипотечные каникулы», о которой мы говорили выше, разработана в результате плотного взаимодействия банка с партнерами-застройщиками. Согласно условиям программы, клиенты в течение срока строительства дома – от 12 до 24 месяцев – могут погашать лишь половину от ипотечного платежа. При этом в любой момент клиент может «выйти из каникул» и приступить к погашению ипотеки полноценными платежами. Благодаря этой программе приобретение собственного жилья при помощи ипотечного кредита стало доступнее для более широкого круга клиентов. Что касается нормализации ситуации в строительной отрасли, мы видим, что государство постепенно внедряет инструменты, которые, с одной стороны, защищают интересы застройщиков, а с другой – очищают отрасль от ненадежных застройщиков, например, создаются реестры застройщиков и вводятся соответствующие законодательные инициативы.

– Насколько высока вероятность усиления конкурентной борьбы на ипотечном рынке? Кого сейчас вы рассматриваете в качестве основных конкурентов? Каковы конкурентные преимущества вашего банка?

– В ближайшее время ожидается усиление конкуренции на рынке ипотечного кредитования. На рынок выходят банки, в числе продуктов которых ранее ипотека не занимала ключевых позиций. Одним из ключевых преимуществ УРАЛСИБа остается возможность быстро реагировать на потребности рынка и оперативно предлагать актуальные программы для различных клиентских сегментов. Мы разработали специальную систему взаимодействия подразделений, позволяющую максимально быстро принимать решения и реагировать на изменения рынка. Наш рекорд запуска нового продукта с нуля по-прежнему один из лучших на рынке – мы смогли разработать и запустить его в течение полутора месяцев.

Также Банк УРАЛСИБ активно работает над улучшением параметров ипотечного кредитования, в частности, над упрощением условий получения ипотечных кредитов. Например, у клиентов банка есть возможность получить одобрение заявки на кредит всего по двум документам. Также существенно сократился срок рассмотрения заявки: сегодня клиент получает одобрение в среднем в течение двух рабочих дней с момента подачи необходимого комплекта документов. При этом клиенты могут выбрать из нескольких программ кредитования с низкими процентными ставками и первоначальным взносом.

Нашим потенциальным заемщикам мы предлагаем доступ к базе объектов недвижимости, которая постоянно расширяется. В рамках развития ипотечного кредитования нами аккредитовано свыше 2 тыс. застройщиков и более 4 тыс. объектов жилья в регионах присутствия банка.

Мы еще развиваем такой формат ипотечных офисов, как центры ипотечного кредитования (ЦИК). На сегодняшний день открыто уже 23. В них представлен весь спектр ипотечных продуктов и услуг по оформлению и выдаче кредитов в режиме одного окна.

– Можно ли ожидать до конца 2017 года или в 2018-м выхода на рынок новых игроков или возвращения банков, свернувших ипотечное кредитование в начале кризиса? Если да, то окажет ли это значимое влияние на рынок?

– Да, такая вероятность есть. Игроков ипотечного рынка можно условно разделить на три основных категории. К первой относятся крупные федеральные банки с большим объемом ипотечных выданных. Ко второй – средние по размеру банки, которые специализируются на ипотечном кредитовании.

В третью категорию входят небольшие банки, реализующие жилищные программы сторонних кредиторов, а также программы Агентства ипотечного жилищного кредитования (АИЖК). В конце 2017 года и в 2018-м возможен выход на рынок именно этой категории игроков. Можно с уверенностью прогнозировать, что новые игроки окажут положительное влияние на отрасль, конкуренция будет возрастать, что повлияет положительно на формирование предпосылок к разработке и выпуску новых ипотечных программ, а сама ипотека будет становиться доступнее и выгоднее для клиентов.

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

– Для достижения уровня ипотечных ставок в 6–7% годовых необходимо, чтобы ставки по вкладам физических лиц не превышали 2,5–3% годовых. Достижению подобных показателей должны способствовать такие экономические факторы, как низкий уровень инфляции и соответствующий уровень ключевой ставки ЦБ. Согласно прогнозу АИЖК, такие ставки могут установиться к 2019 году.

– Каков ваш прогноз по темпам роста ипотечного рынка в 2017–2018 годах? Какие ключевые позитивные и негативные факторы будут оказывать влияние на рынок? Видите ли вы новые точки роста (продукты, услуги, каналы продаж) на рынке ипотечного кредитования в 2017–2018 годах?

– По прогнозу АИЖК, в 2018 году ипотечный рынок составит более 2 трлн рублей. Одним из основных факторов, который может оказать негативное влияние на развитие рынка ипотечного кредитования, является ужесточение регулирования строительной отрасли в целом. Вторым значимым фактором может выступать снижение реальных доходов населения. Из положительных факторов хотелось бы отметить налаживание взаимодействия банков и застройщиков, развитие digital-каналов, а также вынесение актуальных законодательных инициатив.

Наш прогноз оптимистичен. Мы считаем, что текущие темпы роста ипотечного рынка сохранятся до конца 2017 года. Также есть все основания полагать, что увеличение объемов рынка продолжится и в 2018 году.

Замедление темпов роста может быть вызвано повышением уровня закредитованности населения и снижением общего спроса на недвижимость. Увеличение спроса на ипотечные продукты может возникнуть в случае масштабной реализации программы реновации жилья в Москве и других регионах страны.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. РЕЙТИНГ-ЛИСТ ПО СОСТОЯНИЮ НА 19.10.2017

Название	Рейтинг	Прогноз
Абсолют Банк	ruBBB	Стабильный
Банк «Аверс»	ruA+	Стабильный
Банк «Агророс»	ruBB	Негативный
КБ «Агросоюз»	ruB	Негативный
Азиатско-Тихоокеанский Банк	ruCC	Негативный
АйСиБиСи Банк	ruAA	Стабильный
АКИБАНК	ruBB+	Стабильный
АКТИВ БАНК	ruBBB-	Стабильный
Алмазэргизбанк	ruBB	Развивающийся
Альба Альянс Банк	ruBB-	Негативный
АЛЬФА-БАНК	ruAA	Стабильный
Банк Аспект	ruB+	Негативный
КБ «Ассоциация»	ruBBB+	Стабильный
Банк Акцепт	ruBBB+	Стабильный
Банк БКФ	ruCCC	Негативный
Банк «Союз»	ruBB+	Стабильный
Бест Эффортс Банк	ruA-	Стабильный
БКС Банк	ruBBB+	Стабильный
Братский АНКБ	ruBBB-	Стабильный
БЭНК ОФ ЧАЙНА	ruAA	Стабильный
ВБРР	ruAA	Стабильный
ВЛАДБИЗНЕСБАНК	ruBBB-	Стабильный
Банк «Возрождение»	ruA-	Стабильный
КБ «Вологжанин»	ruBB-	Стабильный
Банк ВТБ	ruAAA	Стабильный
ВТБ 24	ruAA+	Стабильный
Газпромбанк	ruAA+	Стабильный
Дальневосточный банк	ruBBB	Стабильный
Данске банк	ruA+	Стабильный
АКБ «Держава»	ruBB+	Стабильный
Джей энд Ти Банк	ruBBB	Стабильный
Евроазиатский Инвестиционный Банк	ruB-	Стабильный
Запсибкомбанк	ruA	Стабильный
Ижкомбанк	ruB+	Стабильный
Инбанк	ruBBB-	Стабильный
Банк «Интеза»	ruA	Стабильный
Камкомбанк	ruBB+	Стабильный

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В 1 ПОЛУГОДИИ 2017 ГОДА: РЕКОРД ЗА РЕКОРДОМ

Название	Рейтинг	Прогноз
КОШЕЛЕВ-БАНК	ruBB	Негативный
Кредит Урал Банк	ruA+	Стабильный
КС БАНК	ruBB-	Стабильный
Курскпромбанк	ruBBB+	Стабильный
Банк «Левобережный»	ruBBB+	Стабильный
МТС-Банк	ruBB+	Негативный
МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ	ruB+	Стабильный
Металлинвестбанк	ruBBB	Стабильный
Межрегиональный промышленно-строительный банк	ruCCC	Негативный
МОСКОМБАНК	ruBB	Негативный
АО «Национальный Стандарт»	ruBBB	Стабильный
Невский банк	ruB-	Негативный
НИКО-БАНК	ruBBB	Стабильный
НОВИКОМБАНК	ruBB-	Позитивный
КБ «Новопокровский»	ruBB	Стабильный
НС Банк	ruBB-	Негативный
Нэклис-Банк	ruCCC	Негативный
ОТП Банк	ruA	Стабильный
Банк «Первомайский»	ruCCC	Негативный
Первоуральскбанк	ruBB-	Стабильный
РНКО «Платежный Центр»	ruAA-	Стабильный
СКБ Приморья «Примсоцбанк»	ruBBB+	Стабильный
ПроКоммерцБанк	ruBB-	Стабильный
Промсвязьбанк	ruA	Стабильный
ПСКБ	ruBBB	Стабильный
Банк «РЕСО Кредит»	ruBBB+	Стабильный
РосЕвроБанк	ruA	Стабильный
Банк Российский Капитал	ruBBB-	Стабильный
РНКБ Банк	ruA-	Стабильный
АБ «Россия»	ruAA	Стабильный
РОСЭКСИМБАНК	ruAA	Стабильный
Роял Кредит Банк	ruBB+	Стабильный
РУНА-БАНК	ruBB	Негативный
РУСНАРБАНК	ruBBB-	Стабильный
РГС Банк	ruBB+	Развивающийся
РусЮгбанк	ruBBB	Стабильный
Банк «Санкт-Петербург»	ruA-	Стабильный
Связь-Банк	ruA	Стабильный
СДМ-Банк	ruA	Стабильный

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В 1 ПОЛУГОДИИ 2017 ГОДА: РЕКОРД ЗА РЕКОРДОМ

Название	Рейтинг	Прогноз
СЕВЕРГАЗБАНК	ruBBB+	Стабильный
Сельмашбанк	ruBB-	Стабильный
СИАБ	ruBB	Негативный
СИБСОЦБАНК	ruBBB	Стабильный
СКБ-банк	ruBB	Стабильный
Банк «СКИБ»	ruBBB+	Стабильный
СМП Банк	ruA-	Стабильный
Банк «Снежинский»	ruBBB	Стабильный
Совкомбанк	ruA-	Стабильный
Банк «Солидарность»	ruCCC	Негативный
Ставропольпромстройбанк	ruB+	Стабильный
Сургутнефтегазбанк	ruA+	Стабильный
Банк «Таатта»	ruBB-	Развивающийся
Тамбовкредитпромбанк	ruBB+	Стабильный
ТАТСОЦБАНК	ruBBB	Стабильный
Транскапиталбанк	ruA	Стабильный
Трансстройбанк	ruB	Негативный
Углеметбанк	ruBB	Стабильный
АКБ «УРАЛ ФД»	ruBBB-	Стабильный
Банк ФИНАМ	ruBBB	Стабильный
Банк Финсервис	ruBBB+	Позитивный
ФорБанк	ruBB-	Стабильный
Хакасский муниципальный банк	ruBB	Стабильный
ХКФ Банк	ruBBB+	Стабильный
Челиндбанк	ruAA-	Стабильный
Челябинвестбанк	ruA+	Стабильный
Эксперт Банк	ruB+	Негативный
Энергобанк	ruBB+	Негативный
Энерготрансбанк	ruBBB+	Стабильный
ЮГ-Инвестбанк	ruBBB-	Стабильный
КБ «Юнистрим»	ruBBB+	Стабильный

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. О РЕЙТИНГОВОМ АГЕНТСТВЕ RAEX (ЭКСПЕРТ РА)

RAEX (Эксперт РА) – крупнейшее и старейшее российское рейтинговое агентство с 20-летней историей, которое входит в реестр кредитных рейтинговых агентств Банка России и является лидером в области рейтингования, а также исследовательско-аналитической деятельности.

На сегодняшний день агентством присвоено более 600 индивидуальных рейтингов. Это первое место по количеству присвоенных кредитных рейтингов в России, в частности, по числу рейтингов банков, страховых и лизинговых компаний, НПФ, МФО, гарантийных фондов и компаний нефинансового сектора.

Рейтинги RAEX (Эксперт РА) входят в список официальных требований к банкам, страховщикам, пенсионным фондам, эмитентам. Рейтинги агентства используются 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, НСГ, НФА), а также сотнями компаний и органов власти при проведении конкурсов и тендеров.

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