



---

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

-----

# СОДЕРЖАНИЕ

.....	3
.....	5
.....	6
.....	12
.....	16
1. « » .....	17
2. « » .....	21

# РЕЗЮМЕ

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

Выдачи ипотеки в 2018 году выросли на 49% и достигли рекордного объема 3 трлн рублей.

20% – 38 45% 2018

2018-

16,7

Цены на первичное жилье показали активный рост в 2018 году, и в 2019-м положительная динамика усилится.

54 39%

« »:

« »

Большинство игроков на рынке активно наращивали объемы ипотечного кредитования.

52 41%

85,6 86,5%,

53 51%.

-20

(+1 177%),

2017-

« » (+172%) « »

(+120%).

Согласно базовому сценарию рейтингового агентства «Эксперт РА», в 2019 году ипотечному рынку не удастся повторить рекорд 2018-го: объем выдач не превысит 2,5–2,6 трлн рублей.

2018-

---

			2019-	-
				-
				20%
				-
			24%.	
10%	17-18%	2019-		
	I			

---

# МЕТОДОЛОГИЯ

« 1 »

2019

16 1998

102- «

(

)».

« . ».

0409316.

-

(

0409101)

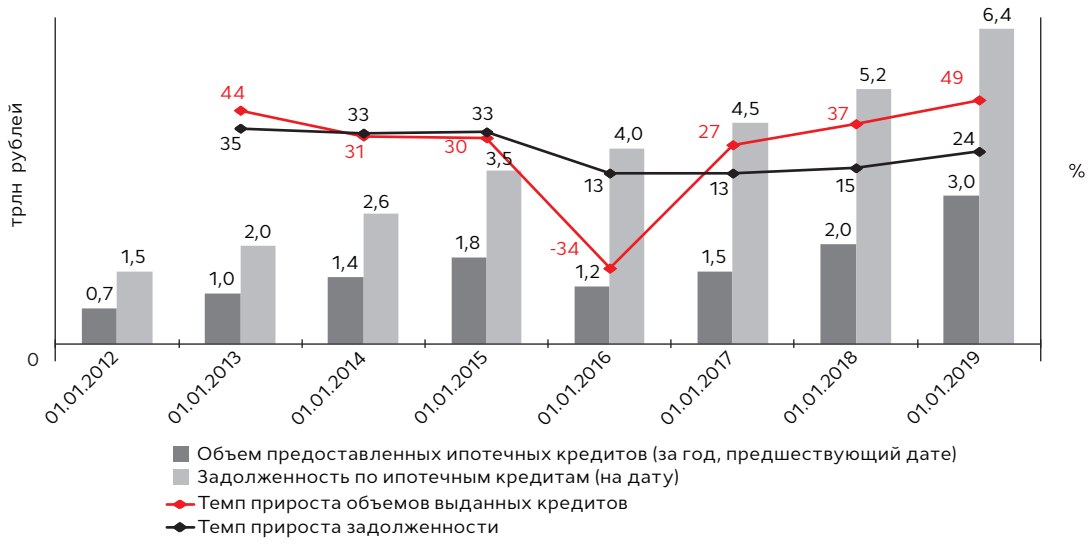
48

99%

# I Объем и динамика рынка

2018 3 1,5  
 49 37% ( . 1).  
 20%. 01.01.2019  
 24% ( 2017-  
 15%).  
 ( . 2).

График 1.



Источник: « »,

2018-

9,4%

( . 3),

2-3  
2019-

2018-  
9,9%

9,7%,

I 2018

« »

2019-

2018

2,5

IV

( .

4).

2018-

- 54

39%.

« 2018- 35 32% »

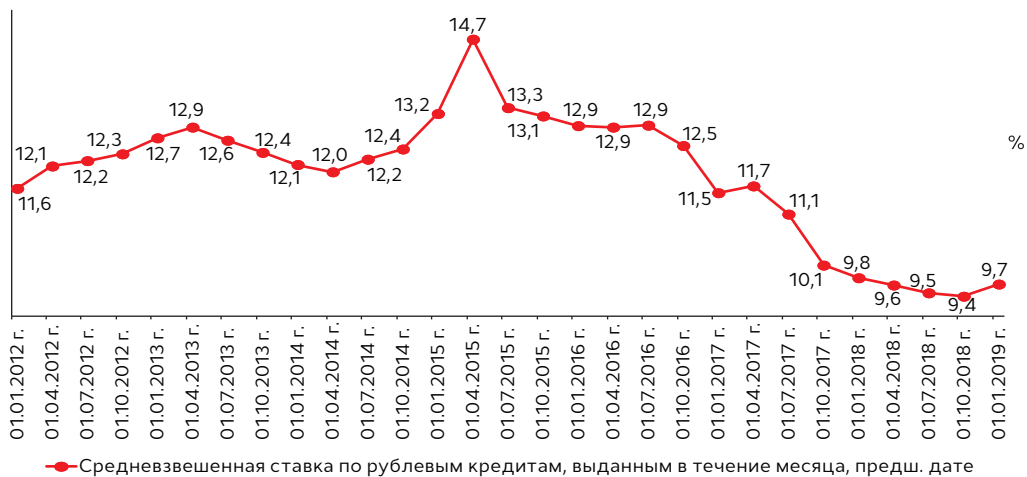
« » 1- 2019- 1-2

График 2.



Источник: « »

График 3. IV 2018-

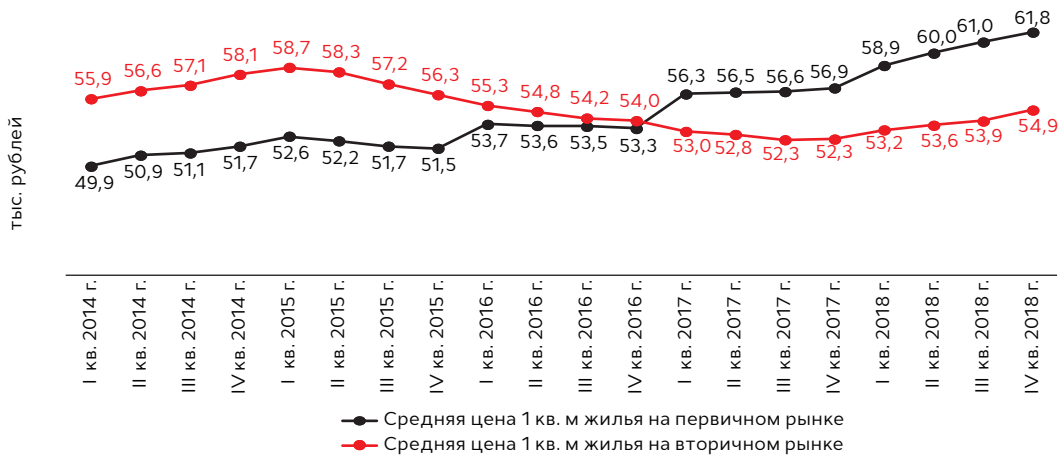


— Средневзвешенная ставка по рублевым кредитам, выданным в течение месяца, предш. дате

Источник: « »



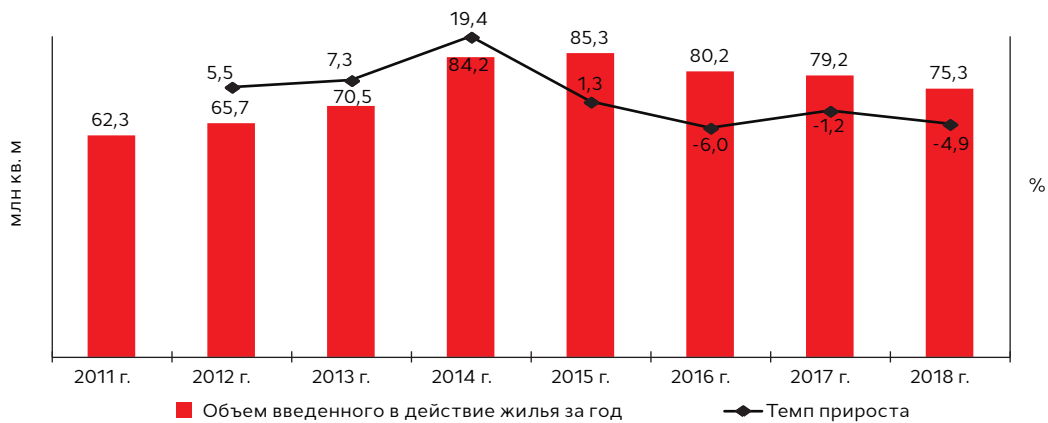
График 4. 2018



Источник: « »,

2018- 75,3 4,9% -  
 ( 5). -  
 ( 1,5%, 32,5 . ), -  
 ( 7,4%, 42,8 . ). -  
 16,5 17,3% 2018 - -  
 2018- 5,3% -

График 5.



Источник: « »,

2014–2017 ( 2018 - 0,2% -  
 5 . 2017- 1), -  
 2017- 2018 0,3% -

5,6% 2018  
 0,2 ... , 1,1% 01.01.2019 ( ... 6).  
 2018-  
 2-3  
 20% 2018  
 0,5%  
 01.01.2019.

График 6.

2017



Источник: « ... »

2017

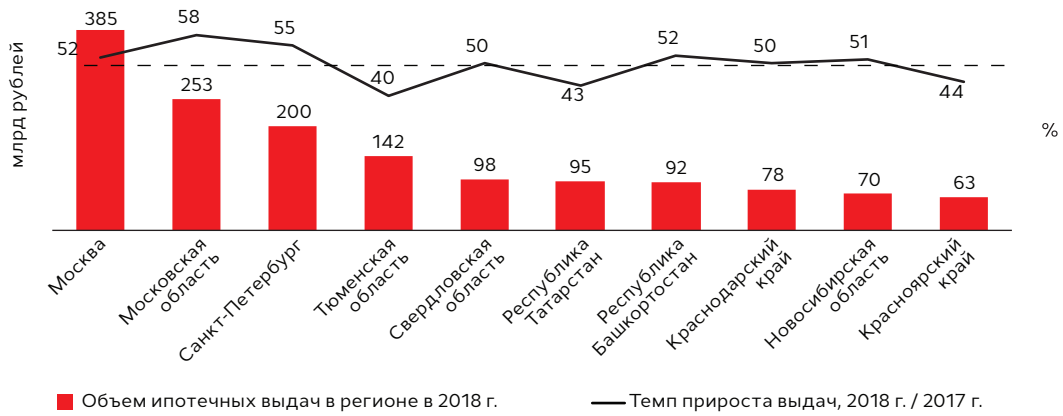
2018

9 11%.  
 - 51%  
 , 49%  
 2018  
 (385,5 )  
 (+52%)  
 (200,3 )  
 (252,7 )  
 (+49%).  
 2018- ( ... 7).

График 7.

-10

2018-



Источник: « »,

2018 2,05 10%, 1,86

3 64% 2018 ( 8).

2018- 3 - 59%

2018 10 20% 35 41%

( 9).

1 2019 10% 20%.

2019- 20%

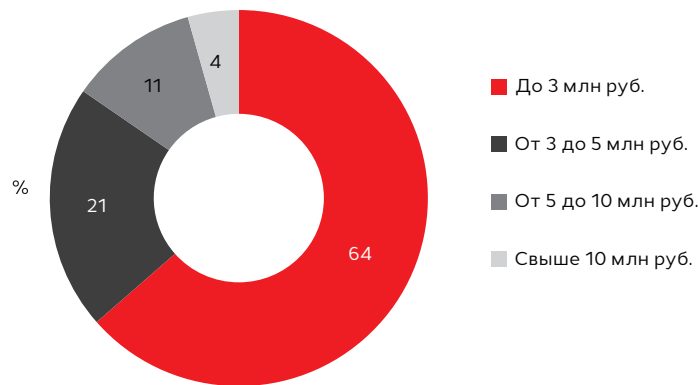
2018 16,7

1- 2018- 2018 (52%)

10 20 ( 10).

**График 8.** 2018 3  
64%

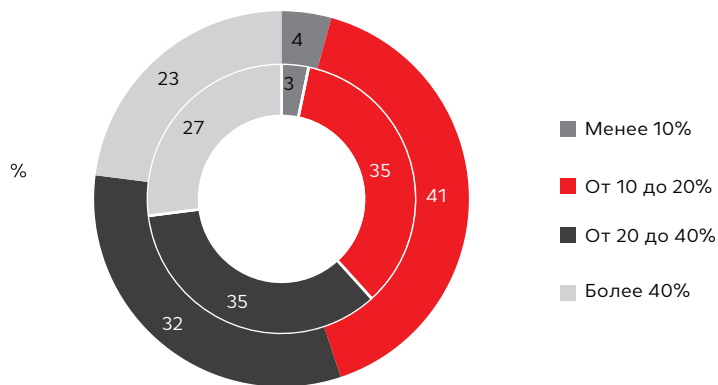
Структура выданных в 2018 г. ипотечных кредитов по размеру ссуды



Источник: « »,

**График 9.** 2018 20%

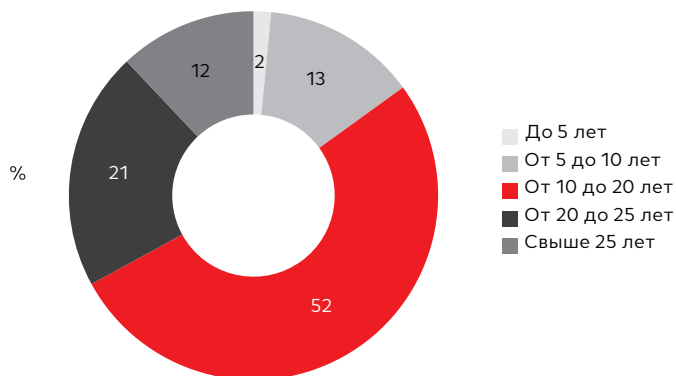
Структура выдач по величине первоначального взноса в 2018 г. (внешний круг) и 2017 г. (внутренний круг)



Источник: « »,

**График 10.** 2018 10 20

Структура выданных в 2018 г. ипотечных кредитов по срочности



Источник: « »,

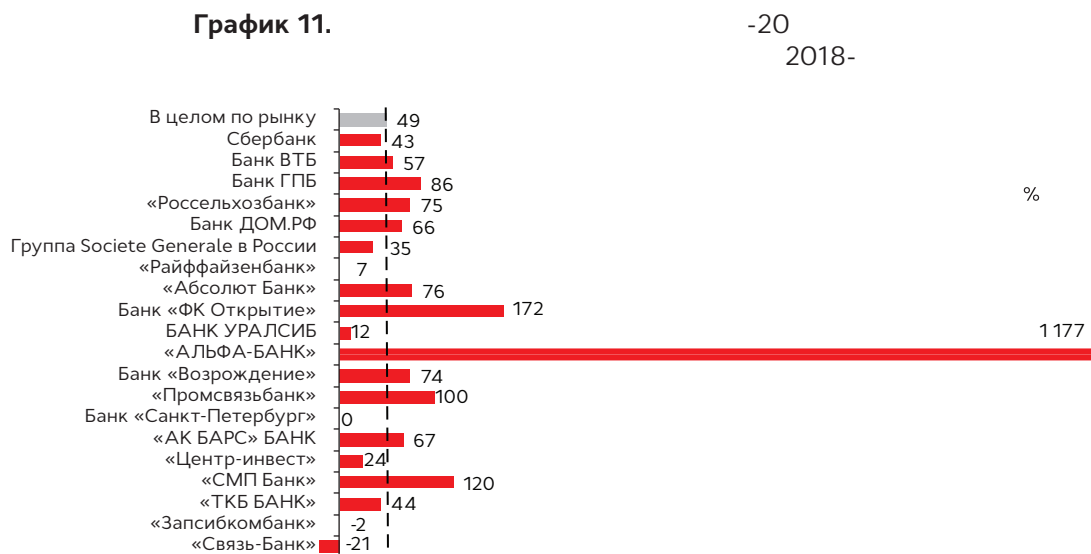
## I Участники рынка и конкуренция

В целом по рынку в 2018 году количество банков составило 52, что на 41% больше, чем в 2017 году (37). В 2018 году в России было ликвидировано 12 банков, в том числе «Сбербанк России» (+1 177%), «Альфа-Банк» (+172%), «Абсолют Банк» (+120%).

В 2018 году в России было ликвидировано 12 банков, в том числе «Сбербанк России» (+1 177%), «Альфа-Банк» (+172%), «Абсолют Банк» (+120%).

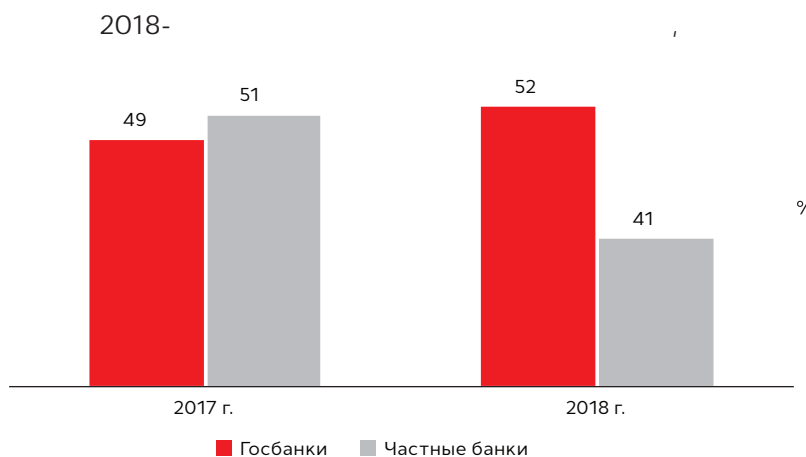
В 2018 году в России было ликвидировано 12 банков, в том числе «Сбербанк России» (+1 177%), «Альфа-Банк» (+172%), «Абсолют Банк» (+120%).

График 11.



Источник: «...»,

График 12.

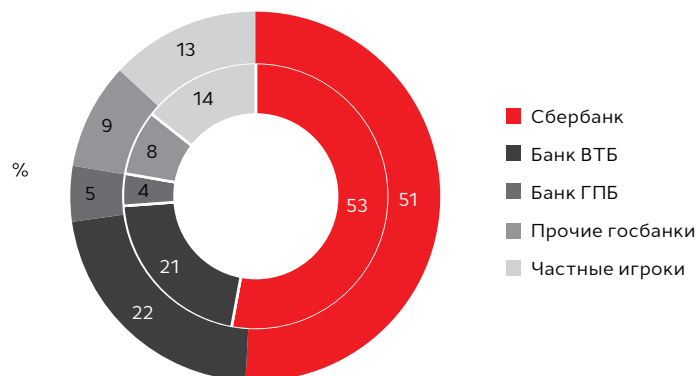


Источник: «...»,

График 13.

2018

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



Источник: « »,

Таблица 1.

2018

2018	2017			« 01.03.2019 »			2018 / 2017, %
					2018	2017	
1	1		1481		1 557 000	1 085 800	43,4
2	2	1	1000	ruAAA	672 292	429 193	56,6
3	3		354	ruAA+	148 716	80 163	85,5
4	4	« »	3349		128 004	73 323	74,6
5	7	2	2312	ruBBB	81 691	49 150	66,2
6	6	Societe Generale 3	/	ruAAA	71 209	52 887	34,6
7	5	« »	3292	ruAAA	63 441	59 176	7,2
8	8	« »	2306	ruBBB-	48 103	27 259	76,5
9	14	« »	2209	ruA	33 786	12 416	172,1
10	9		2275		30 533	27 172	12,4
11	26	« - »	1326	ruAA	30 278	2 370	1 177,4
12	11	« »	1439	ruA-	28 768	16 488	74,5
13	13	« »	3251	ruA-	26 972	13 491	99,9
14	10	« - »	436	ruA-	24 152	24 226	-0,3
15	12	« »	2590	ruA-	23 199	13 876	67,2
16	15	« - »	2225		14 108	11 347	24,3
17	20	« »	3368	ruA-	12 311	5 588	120,3
18	18	« »	2210		10 939	7 620	43,5
19	17	« »	918	ruA+	10 800	11 000	-1,8
20	16	« - »	1470	ruA	8 937	11 274	-20,7
21	19	« »	2733	ruBBB+	8 241	6 871	19,9
22	25	« »	328	ruAA	6 859	2 500	174,4
23	21	« »	1343	ruBBB+	5 713	4 439	28,7
24	22	« »	2518		4 072	3 821	6,6
25	24	« »	2816	ruBBB+	3 408	2 870	18,8
26	23	« »	3255	ruA-	3 130	3 569	-12,3
27	27	« »	485	ruA+	2 633	1 829	43,9
28	29	« - » <sup>4</sup>	1810		2 600	1 373	89,4
29	31	« »	429		2 452	1 167	110,2

1 : 24, 2018  
 2 : « »  
 3 : Societe Generale « »  
 4 : « - »

2018	2017			« 01.03.2019 »			2018 / 2017 , %
					2018	2017	
30	30	« »	2584	ruA+	2 413	1 294	86,5
31	33	« »	249	ruBBB-	2 254	997	126,0
32	28	« »	415	ruA-	1 638	1 827	-10,4
33	32	« »	2763		1 466	1 165	25,8
34	34	« »	493	ruA	1 221	862	41,6
35	35	« »	2602	ruBB-	1 093	707	54,6
36	36	« »	704		1 005	599	67,9
37	38	« - »	1885	ruB	774	397	95,1
38	37	« »	67	ruBB-	609	412	47,9
39	40	« »	735	ruBBB+	490	332	47,5
40	39	« - »	1637	ruA-	470	370	26,9
41	42	« »	646	ruB+	340	187	81,4
42	44	« »	965	ruBB-	273	64	327,6
43	41	« »	3124	ruB	241	215	11,7
44	43	« »	1752	ruB-	141	157	-9,9
45	46	« »	2900	ruB-	65	4	1 477,9
46	45	« »	752	ruCCC	8	9	-10,4

Источник: « »,

Таблица 2.

01.01.2019

01.01.2019	01.01.2018			« 01.03.2019 »			2018 / 2017 , %
					01.01.2019	01.01.2018	
1	1		1481		3 621 970	2 928 183	23,7
2	2		1000	ruAAA	1 403 912	1 117 787	25,6
3	3		354	ruAA+	348 665	264 501	31,8
4	6	« »	3349		242 625	182 299	33,1
5	5		2312	ruBBB	214 682	182 865	17,4
6	4	Societe Generale	/	ruAAA	181 394	214 655	-15,5
7	7	« »	3292	ruAAA	117 565	94 678	24,2
8	10	« »	2306	ruBBB-	82 289	54 967	49,7
9	8	« - »	1470	ruA	75 062	70 538	6,4
10	9		2275		69 899	55 993	24,8
11	12	« »	2209	ruA	67 597	49 298	37,1
12	13	« »	1439	ruA-	53 867	39 302	37,1
13	11	« - »	436	ruA-	49 679	49 730	-0,1
14	17	« »	3251	ruA-	45 280	28 511	58,8
15	14	« »	2590	ruA-	43 077	30 209	42,6
16	23	« - »	1326	ruAA	35 839	6 712	433,9
17	15	« »	918	ruA+	32 904	29 738	10,6

01.01.2019	01.01.2018			« 01.03.2019 »	( )		2018 / 2017 , %
					01.01.2019	01.01.2018	
18	19	« - »	2225		32 738	25 175	30,0
19	18	« »	3255	ruA-	25 043	25 328	-1,1
20	16	« »	2210		19 047	28 580	-33,4
21	20	« »	3368	ruA-	17 568	9 194	91,1
22	21	« »	328	ruAA	13 746	8 977	53,1
23	22	« »	2518		10 104	7 997	26,3
24	25	« »	1343	ruBBB+	6 042	4 475	35,0
25	27	« »	2584	ruA+	5 474	4 089	33,9
26	31	« »	2816	ruBBB+	5 397	3 464	55,8
27	24	« »	2733	ruBBB+	5 311	6 093	-12,8
28	30	« »	485	ruA+	4 767	3 598	32,5
29	29	« »	2763		4 639	3 602	28,8
30	32	« »	249	ruBBB-	4 529	3 406	33,0
31	26	« »	415	ruA-	4 426	4 091	8,2
32	28	« »	2602	ruBB-	3 834	3 740	2,5
33	35	« »	429		3 737	1 852	101,8
34	34	« »	493	ruA	2 400	2 210	8,6
35	33	« - »	1885	ruB	2 219	2 491	-10,9
36	37	« »	704		1 723	1 505	14,5
37	38	« - »	1637	ruA-	1 339	1 117	19,9
38	40	« »	67	ruBB-	1 151	928	24,0
39	39	« »	735	ruBBB+	1 146	1 005	14,0
40	36	« - »	1810		1 052	1 552	-32,2
41	41	« »	646	ruB+	546	509	7,2
42	42	« »	3124	ruB	519	450	15,4
43	44	« »	1752	ruB-	280	175	59,7
44	43	« - »	2838	ruB-	203	234	-13,1
45	46	« »	965	ruBB-	189	49	282,0
46	45	« »	2900	ruB-	114	89	27,3
47	47	« »	752	ruCCC	19	23	-16,0

Источник: « »,



# Прогноз развития рынка

2019 « » 2018-  
 2019–2020  
 1 2019-  
 2019 10–15% « » 2,5–2,6 ( 10% 14).  
 I 2019-  
 1- 2019-  
 01.01.2020. 7,5  
 5–10% 2–3 1,5%  
 5% 2019-  
 « »  
 ( )  
 ),  
 50 « »  
 8% 6–7%  
 2  
 2017  
 2019- 3

График 14.



Источник:

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

	ruBBB-	
« »	ruA-	
	ruBB+	
	ruAA	
	ruA-	
	ruBB-	
« »	ruB	
-	ruB+	
	ruBB-	
	ruB+	
	ruB+	
-	ruAA	
	ruBB-	
	ruB-	
« »	ruBBB	
	ruBBB+	
	ruCCC	
	ruBBB	
« »	ruB	
	ruA-	
« »	ruB	
« »	ruB	
« »	ruB-	
« »	ruBB+	
« »	ruA	
	ruBB+	
	ruA-	
	ruBBB+	
	ruBB	
	ruBB	
	ruAA	
	ruAA	
« »	ruBB-	
	ruBB	
	ruBB	
« »	ruA-	
« »	ruBB-	

	ruAAA	
	ruAA+	
	ruB-	
	ruBBB	
« »	ruBB+	
	ruBBB	
	ruBB-	
	ruBB+	
« »	ruBB+	
	ruA+	
	ruB-	
	ruBB-	
	ruBB	
	ruA	
« »	ruB-	
« »	ruBB+	
	ruB-	
-	ruB+	
	ruA+	
	ruB-	
	ruB	
« »	ruB	
	ruBBB+	
-	ruB	
« »	ruBBB+	
-	ruB+	
-	ruBBB-	
« »	ruB	
	ruB+	
	ruBBB	
	ruBBB-	
-	ruCCC	
« - »	ruB+	
	ruA-	
	ruBB+	
	ruBB-	
	ruB	
	ruA-	
-	ruB	
« »	ruBB+	
	ruBB+	

-	ruBBB	
	ruB-	
-	ruBB+	
	ruB+	
	ruBBB-	
« »	ruB	
	ruB+	
« »	ruB+	
	ruB	
« »	ruBB	
	ruBB+	
	ruA	
	ruBB-	
	ruB-	
« »	ruBB-	
« »	ruBB-	
	ruBBB+	
-	ruBB+	
	ruB-	
	ruB-	
	ruA-	
	ruBB+	
« - »	ruB-	
	ruAAA	
« »	ruBBB	
	ruB-	
	ruAAA	
	ruA-	
« »	ruAA	
	ruAA	
	ruBBB-	
	ruBBB	
	ruBBB-	
-	ruBB+	
« - »	ruA-	
	ruA	
-	ruA	
-	ruA-	
	ruBBB+	
	ruBB-	
	ruB-	

	ruBB+	
-	ruB-	
	ruB	
-	ruBB-	
	ruB-	
	ruA-	
	ruA	
	ruB-	
	ruB+	
	ruB	
	ruA+	
	ruB+	
	ruBB+	
-	ruB	
	ruA	
	ruB	
-	ruB-	
	ruBB	
	ruB-	
« »	ruBBB-	
« »	ruBBB	
	ruBBB-	
-	ruB	
	ruB+	
« »	ruBB+	
	ruBB	
	ruA-	
« »	ruBBB-	
	ruBB+	
	ruA+	
	ruA	
-	ruCCC	
	ruCCC	
« »	ruB	
	ruBB-	
	ruB	
	ruBB+	
	ruAAA	
« »	ruB+	

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

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

« » 1997

Рейтинговое агентство «Эксперт РА» включено в реестр кредитных рейтинговых агентств Банка России.

« »

«Эксперт РА» – лидер российского рынка рейтинговых услуг.

432 186 – 600 1.

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

50