

# Итоги 2020-го и прогноз на 2021 год на рынке ипотеки: постковидная диета

## Оглавление

Резюме	1
Методология	2
Итоги 2020 года	2
Участники рынка и конкуренция	9
Продление господдержки: за и против	11
Прогноз развития рынка	12
Приложение 1. Графики и таблицы	14
Приложение 2. Интервью с участниками рынка	20
Приложение 3. Рейтинг-лист	25

## Резюме

- В 2020-м ипотечный рынок превзошел рекорд 2018-го, достигнув 4,3 трлн рублей выдач.
- Ипотечная ставка обновила исторический минимум и опускалась до 7,2% вследствие снижения ключевой ставки и введения новой льготной госпрограммы.
- Снижение реальных доходов населения и рост цен на жилье привели к увеличению среднего размера ипотечного кредита и среднего срока кредитования.
- Запущенная в 2020-м льготная ипотечная госпрограмма под 6,5% поддержала рынок, однако рост цен на жилье свел на нет выгоду от низких ставок в ряде регионов.
- Продление льготной ипотеки под 6,5% на текущих условиях усилит перегрев рынка недвижимости и приведет к росту рисков как для заемщиков, так и для банков.
- В 2-м полугодии 2021-го вероятен рост объема просроченной задолженности по ипотеке (на 12–15%) в связи с реализацией рисков по реструктурированным в пандемию ссудам.
- В 2021-м ипотечный сегмент не достигнет рекордов 2020-го из-за снижения доходов населения и реализации части будущего спроса (в т. ч. инвестиционного) в прошлом году на фоне благоприятной ситуации по ставкам.

**Екатерина Щурихина,**  
младший директор,  
банковские рейтинги  
shchurikhina@raexpert.ru

**Ксения Якушкина,**  
младший директор,  
банковские рейтинги  
yakushkina@raexpert.ru

**Александр Сараев,**  
управляющий директор,  
банковские рейтинги  
saraev.a@raexpert.ru

**Контакты для СМИ**  
+7 (495) 225-34-44 (доб. 1706, 1650)  
+7 (495) 225-23-54 (доб. 1706, 1650)  
pr@raexpert.ru

**АО «Эксперт РА»**  
Москва, ул. Николоямская, дом 13, строение 2  
+7 (495) 225-34-44  
+7 (495) 225-23-54  
info@raexpert.ru

© 2021 АО «Эксперт РА». Все материалы и публикации Агентства, размещенные на сайте Агентства либо в любом другом источнике размещения и вне зависимости от формата публикации информации, являются интеллектуальной собственностью АО «Эксперт РА» (кроме случаев, когда прямо указано другое авторство) и охраняются законом.

Представленная информация предназначена для использования исключительно в ознакомительных целях.

Никакие из материалов, размещенные на сайте Агентства либо в любом другом источнике размещения информации, не должны копироваться, воспроизводиться, перепечатываться, использоваться, размещаться, передаваться или распространяться любым способом и в любой форме без предварительного письменного согласия со стороны Агентства и ссылки на источник. Использование информации в нарушение указанных требований запрещено.

Агентство не несет ответственности за перепечатку материалов Агентства третьими лицами, в том числе за искажения, несоответствия и интерпретации таких материалов.

Рейтинговые оценки, обзоры, исследования и иные публикации, размещенные на сайте Агентства либо в любом другом источнике размещения и вне зависимости от формата публикации информации, выражают мнение АО «Эксперт РА» и не являются установлением фактов или рекомендаций по покупке, держанию или продаже те или иные ценные бумаги или активы, принимать инвестиционные решения. Агентство не принимает на себя никакой ответственности в связи с любыми последствиями, интерпретациями, выводами, рекомендациями и иными действиями, прямо или косвенно связанными с рейтинговой оценкой, совершенными Агентством рейтинговыми действиями, а также выводами и заключениями, содержащимися в рейтинговом отчете и пресс-релизах, исследованиях, обзорах и иных публикациях, выпущенных Агентством, или отсутствием всего перечисленного.

Агентство не несет ответственности и не имеет прямых или косвенных обязательств в связи с любыми возможными или возникшими потерями или убытками любого характера, связанными с содержанием сайта и с использованием материалов и информации, размещенных в любом другом источнике размещения и вне зависимости от формата публикации информации, в том числе прямо или косвенно связанных с рейтинговой оценкой, независимо от того, что именно привело к потерям или убыткам.

Никакие материалы, отчеты, исследования, информация или разъяснения, размещенные на сайте Агентства либо в любом другом источнике размещения и вне зависимости от формата публикации информации, не могут в каком бы то ни было отношении служить заменой иных проверок и процедур, которые должны быть выполнены при принятии решений, равно как и заменять суждения, которые должны быть выработаны относительно вопросов, представляющих интерес для пользователей. Никто не должен действовать на основании таких материалов, отчетов, исследований, информации или разъяснений, которые могут предоставляться Агентством в связи с ознакомлением с указанными материалами, отчетами, исследованиями, информацией, разъяснениями в каких бы то ни было целях.

На сайте Агентства могут быть предоставлены ссылки на сайты третьих лиц. Они предоставляются исключительно для удобства посетителей сайта. В случае перехода по этим ссылкам, Вы покидаете сайт Агентства. АО «Эксперт РА» не просматривает сайты третьих лиц, не несет ответственности за эти сайты и любую информацию, представленную на этих сайтах, не контролирует и не отвечает за материалы и информацию, содержащихся на сайтах третьих лиц, в том числе не отвечает за их достоверность.

Единственным источником, отражающим реальное состояние рейтинговой оценки, является официальный сайт АО «Эксперт РА» [www.raexpert.ru](http://www.raexpert.ru).

АО «Эксперт РА» оставляет за собой право вносить изменения в информационные материалы сайта в любой момент и без уведомления третьих лиц. При этом Агентство не несет никаких обязательств по обновлению сайта и материалов, представленных на сайте.

## Методология

Выводы аналитиков АО «Эксперт РА» основаны на публичных данных, статистике Банка России по состоянию на 1 января 2021 года и результатах анкетирования банков.

В рамках исследования под ипотечными жилищными кредитами понимаются жилищные кредиты, предоставленные в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Данный подход полностью совпадает с методологией, применяемой Банком России.

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 95% ипотечного рынка по объемам выдач.

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

## Итоги 2020 года

В 2020 году, несмотря на пандемию и ограничительные меры, ипотечный рынок поставил новый рекорд: кредитные организации выдали 1,7 млн ипотечных ссуд на общую сумму 4,3 трлн рублей, что превышает показатели 2019-го на 35% в количественном и на 51% в денежном выражении (см. график 1). Основными причинами роста ипотечного кредитования стали снижение ставок по рыночным программам банков на фоне общего смягчения денежно-кредитной политики и появление в апреле 2020-го антикризисной льготной госпрограммы кредитования на приобретение жилья в новостройках под 6,5%. Также значимое влияние оказал рост склонности населения рассматривать недвижимость как источник сбережения средств в условиях снижения ставок по вкладам и общих кризисных тенденций в экономике, связанных с пандемией COVID-19 и падением курса рубля.

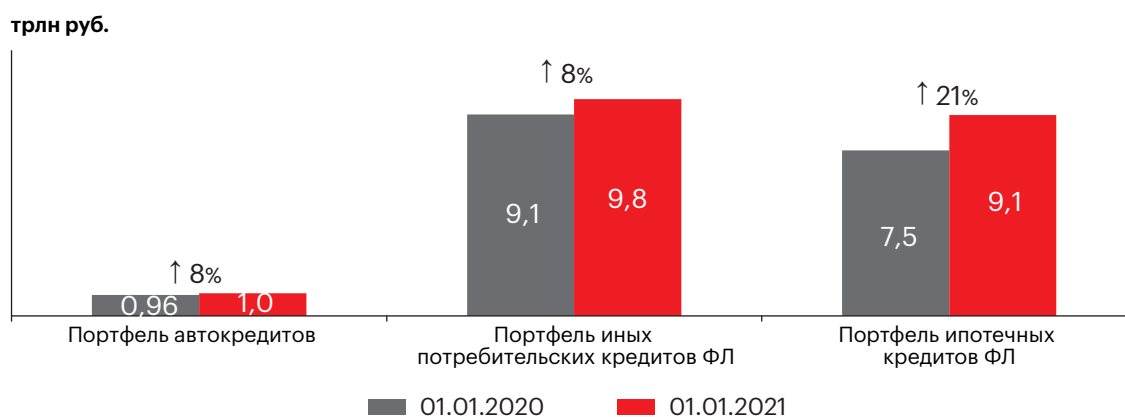
**График 1.** В 2020-м рынок достиг нового рекорда по объему выдач и темпам прироста



Источник: «Эксперт РА» по данным Банка России

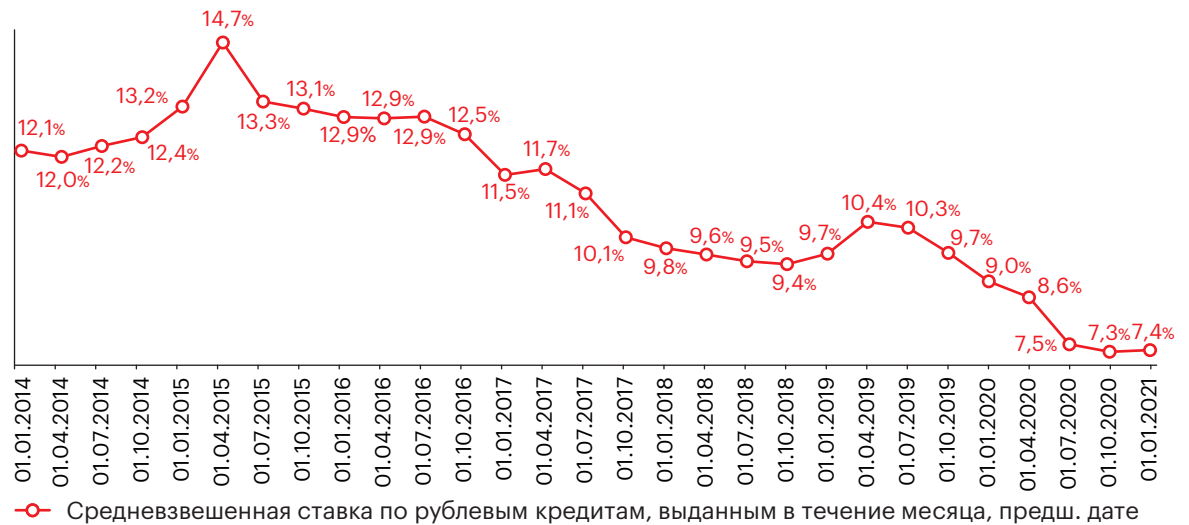
Рекордные объемы ипотечного кредитования привели к ускорению в 2020-м темпа прироста ипотечного портфеля – до 21 против 17% годом ранее, а объем совокупной ипотечной задолженности превысил 9 трлн рублей на 01.01.2021. В 2020-м ипотека, стимулируемая низкими ставками и господдержкой, вернула себе утраченное в прошлом году лидерство по темпам прироста (см. график 2). Рост необеспеченного потребительского кредитования в 2020 году замедлился на фоне ужесточения требований кредиторов к потенциальным заемщикам и смещения интереса банков к залоговому кредитованию в условиях пандемии и неопределенности в динамике доходов населения. Вместе с тем сдерживающее влияние на динамику объемов автокредитования оказали рост цен на автомобили, сокращение предложения и ассортимента у многих дилеров из-за ограничительных мер в России и за рубежом, а также меньшее распространение господдержки в этом сегменте в отличие от ипотечного.

**График 2.** Ипотечный портфель ФЛ вернул себе лидерство по темпам прироста среди других розничных сегментов



Источник: «Эксперт РА» по данным Банка России

В 2020 году средневзвешенная ипотечная ставка впервые в истории российского ипотечного рынка опустилась ниже 7,5% (см. график 3). Причинами стали не только появление льготной госпрограммы под 6,5%, которая была введена как антикризисная мера в условиях пандемии для поддержки застройщиков и населения, но и снижение ставок в рамках рыночных программ на фоне смягчения денежно-кредитной политики Банком России. По нашему прогнозу на 2021 год, в условиях повышения ключевой ставки до 4,5% на фоне возросших инфляционных рисков потенциал для снижения стоимости ипотеки исчерпан – в 1-м полугодии 2021-го средневзвешенная ставка будет находиться в диапазоне 7–7,5%. При этом если госпрограмма льготной ипотеки завершится к 1 июля 2021-го, как и планируется на текущий момент, или будет существенно изменена, то во второй половине года можно ожидать дальнейшего роста средней ставки – до 7,5–8%.

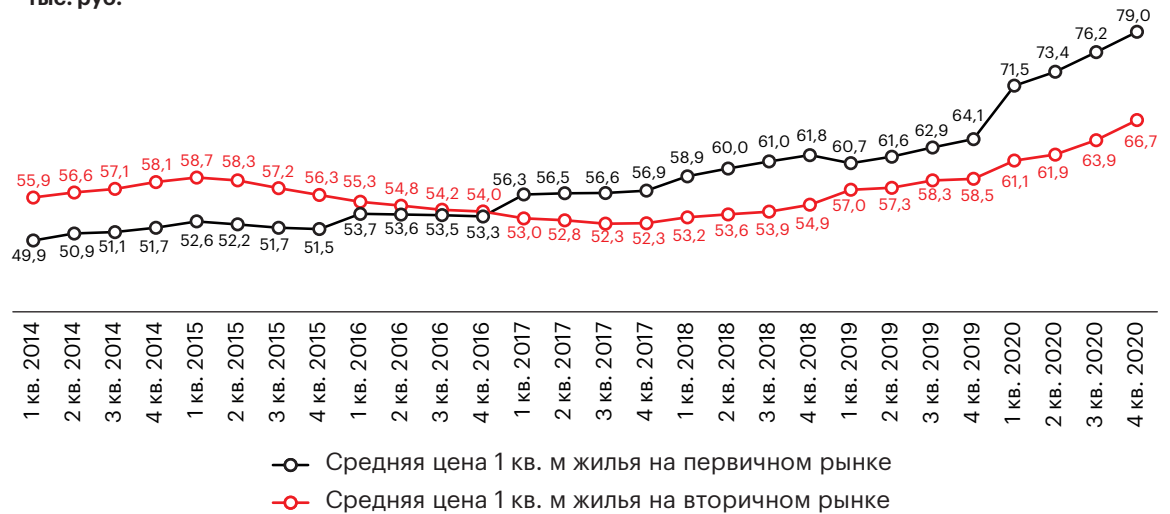
**График 3.** В 2020 году среднерыночная ставка по ипотеке впервые опустилась ниже 7,5%


Источник: «Эксперт РА» по данным Банка России

Рекордно низкие ставки на рынке стимулировали ажиотажный спрос на жилье, следствием которого стал рост цен на недвижимость. Особенно ярко данная тенденция наблюдалась на первичном рынке, на который распространялась льготная госпрограмма под 6,5% для широкого круга заемщиков (см. график 4). На фоне кризисных явлений в экономике и высокой неопределенности в 2020-м в связи с пандемией коронавируса, падением нефтяных цен и курса рубля наблюдался также инвестиционный спрос на недвижимость как средство сохранения сбережений, что в течение года подогрело цены на жилье и спрос на ипотеку. Согласно данным Росстата, средняя цена 1 кв. м жилья на первичном рынке в IV квартале 2020-го выросла на 23%, на вторичном – на 14% по сравнению с показателями за IV квартал 2019-го. В результате опережающего роста цен на первичном рынке разрыв в стоимости между готовым жильем и новостройками вырос более чем в два раза. Причины роста цен на недвижимость были не только на стороне спроса, но и на стороне предложения – продолжился переход застройщиков к более дорогому банковскому фондированию и работе через эскроу-счета, а рост затрат на импортные материалы и технику из-за скачка курсов в 2020 году увеличил себестоимость строительства.

Мы ожидаем, что рост цен на недвижимость в 2021-м продолжится, хотя и меньшими темпами, чем в прошлом году. Одним из ключевых факторов динамики цен на недвижимость станет решение о завершении или продлении льготной ипотечной госпрограммы под 6,5%. Данная программа пользовалась большой популярностью у заемщиков (в 2020 году по ее условиям выдавалась каждая четвертая ссуда), однако рост цен на жилье в значительной мере нивелировал выгоду от получения кредита по низкой ставке. По нашей оценке, продление госпрограммы после 1 июля 2021-го на текущих условиях несет риски перегрева рынка недвижимости, при этом цель повышения доступности жилья для населения не будет достигнута – на фоне роста цен выгода от низких ставок для заемщиков исчезнет полностью. Если она будет завершена в I-м полугодии 2021-го, то во второй половине года застройщики будут вынуждены взять паузу с повышением цен, чтобы поддержать спрос.

**График 4.** В 2020 году на фоне ажиотажного спроса цены на жилье стремительно росли  
тыс. руб.



Источник: «Эксперт РА» по данным Росстата

Несмотря на реализацию льготной госпрограммы на первичном рынке и активный прирост выдач в этом сегменте (+65% у банков-участников исследования), доля ссуд на покупку «первички» увеличилась незначительно (с 31 до 33%) за счет динамичного роста кредитования во вторичном сегменте и выдач на рефинансирование, которые стимулировались снижением рыночных ставок. В дальнейшем интерес к первичному жилью будет поддерживаться за счет нового механизма финансирования долевого строительства, который повышает доверие к рынку первичного жилья, постепенного износа вторичного жилищного фонда и кредитования в рамках различных госпрограмм, преимущественно ориентированных на первичный рынок. При этом ограничивать спрос на «первичку» будут значительно более высокие цены в данном сегменте.

На фоне рекордно низкого уровня ставок, который был достигнут в 2020 году, доля выдач на рефинансирование ипотечных кредитов, по оценке рейтингового агентства «Эксперт РА», значительно выросла – с 7 до 13%. По нашему прогнозу, в 2021-м спрос на данный продукт сохранится на высоком уровне, однако его доля в выдачах будет постепенно уменьшаться на фоне роста ключевой ставки, а также с учетом значительного объема уже реализованного рефинансирования под более низкий процент. При этом в случае снижения активности в ипотечном сегменте в 2021-м возможны улучшения рядом банков условий по рефинансированию и запуск различных акций в данном сегменте с целью нарастить свою долю на рынке за счет заемщиков, которых кредитовали конкуренты.

Несмотря на рост интереса заемщиков к приобретению жилья в новостройках на фоне льготной госпрограммы, объем ввода жилья в многоквартирных домах снизился в 2020-м на 3,7% против роста на 0,5% годом ранее, в т. ч. из-за действовавших в II квартале 2020-го ограничительных мер. Общий объем ввода жилья сократился на 1,7% и составил 80,6 млн кв. м<sup>1</sup> (см. график 5). Ввод жилья в рамках индивидуального жилищного строительства показал небольшой прирост (+0,5%, до 38,7 млн кв. м). Сейчас обсуждается распространение льготной «Семейной ипотеки» на строительство индивидуальных домов – в 2020 году в условиях пандемии и ее последствий интерес к частным домам вырос. Ипотека на их строительство по льготной ставке с высокой вероятностью будет пользоваться спросом у населения, но взрывного роста и резкого изменения структуры ипотечных выдач в сторону

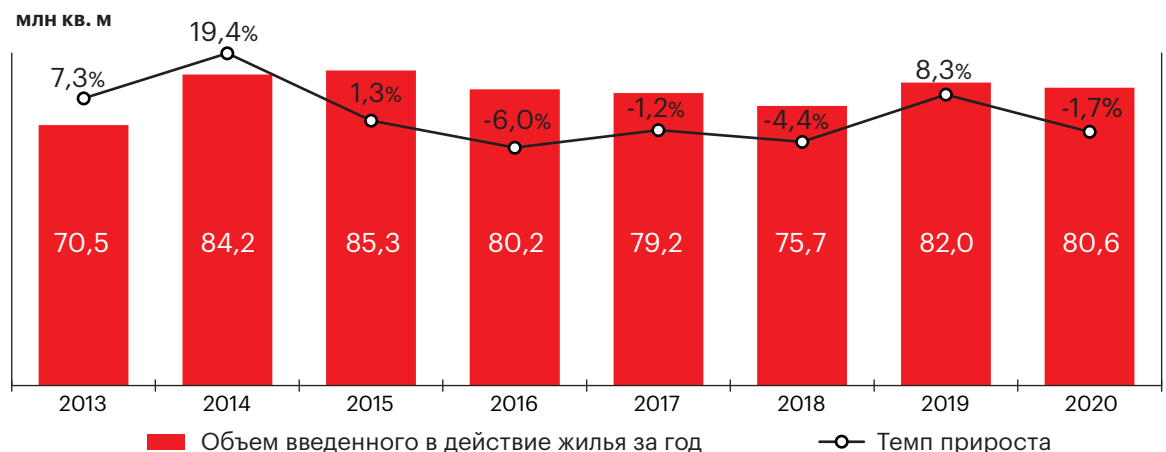
<sup>1</sup> С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для занятий садоводством.

частных домов ожидать не стоит – не все банки готовы активно кредитовать индивидуальное домостроение в связи с нестандартностью залога и сложностью его оценки в отличие от обычного залога квартиры.

Мы предполагаем, что в первой половине 2021-го возможен некоторый рост объема ввода жилья застройщиками, в связи с тем что они будут стремиться успеть реализовать часть площадей в период действия льготной ипотечной госпрограммы под 6,5%, однако в целом по году значительного увеличения количества построенных квадратных метров жилья не ожидается.

В 2020-м строительную отрасль поддержала льготная ипотека под 6,5%, которая обеспечила высокий спрос и увеличение цен на недвижимость на первичном рынке, что благоприятно отразилось на финансовом положении девелоперов. За 2020 год объем просроченной задолженности компаний, занимающихся строительством зданий и сооружений, снизился на 9%, а ее доля – с 21,3 до 17,4%. Также застройщики продолжали адаптироваться к введению эскроу-счетов, новый механизм фондирования начал набирать обороты – выдачи кредитов строительным компаниям в рамках проектного финансирования в 2020-м выросли на 196%. Граждане в свою очередь активно увеличивали объем средств на эскроу-счетах – на 01.01.2021 он достиг 1,2 трлн против 148 млрд рублей на начало 2020-го.

**График 5.** Несмотря на рост спроса на новостройки, объемы ввода жилья в 2020-м снижались

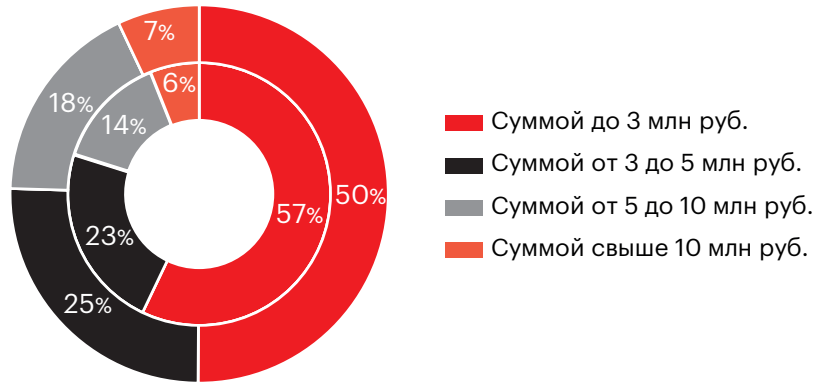


Источник: «Эксперт РА» по данным Росстата

В 2020-м после некоторой паузы в острую фазу пандемии продолжилась тенденция к увеличению среднего размера ипотечного кредита – плюс 12%, с 2,2 до 2,5 млн рублей (годом ранее прибавка составила 10%) на фоне роста цен на недвижимость и снижения реальных доходов населения. Как следствие, продолжилось также сокращение наиболее популярных кредитов размером до 3 млн рублей – с 57 до 50% выданных ссуд (см. график 6), в 2018-м их доля составляла 64%. Значительный рост в 2020-м показал сегмент ссуд размером от 5 до 10 млн рублей – с 14 до 18%.

График 6. В 2020 году спрос на ссуды небольшого размера продолжил снижаться

Структура выдач по размеру ссуды в 2020 г. (внешний круг) и 2019 г. (внутренний круг)

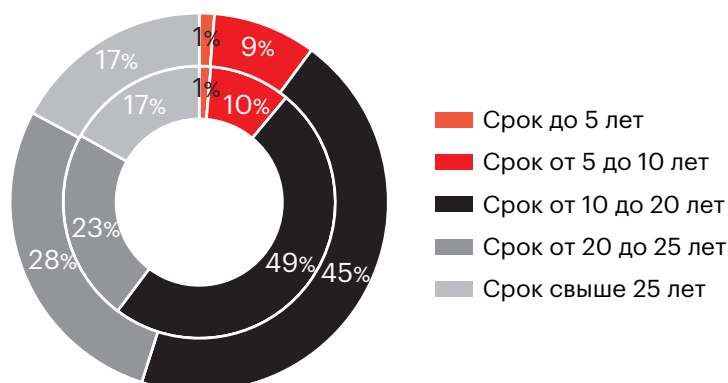


Источник: «Эксперт РА» по результатам анкетирования банков

Средние сроки кредитования также продолжали расти, хотя и меньшими темпами, чем годом ранее, – за 2020-й средний срок ипотечного кредита увеличился более чем на полгода, до 18,8 года (см. график 16 в приложении 1). Более длинные сроки кредитования позволяют ограничить увеличение долговой нагрузки и сформировать комфортный график погашения на фоне роста среднего размера ссуды. При этом сегмент наиболее долгосрочных ссуд сроком свыше 25 лет, доля которого резко выросла до 17% в 2019-м, не показал в 2020 году значительной прибавки. Однако существенно увеличилась доля кредитов сроком от 20 до 25 лет – с 23 до 28%, в основном за счет сокращения наиболее популярного сегмента срочностью от 10 до 20 лет (см. график 7).

График 7. В 2020 году резко выросла доля ипотечных ссуд, выданных на срок от 20 до 25 лет

Структура выдач по срокам кредитования в 2020 г. (внешний круг) и 2019 г. (внутренний круг)



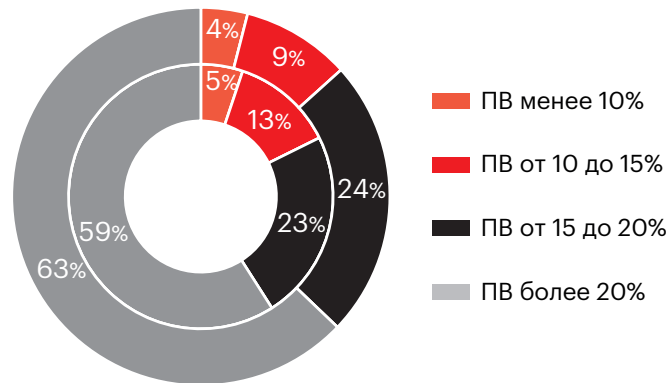
Источник: «Эксперт РА» по результатам анкетирования банков

Несмотря на рост цен на жилье и сокращение минимального первоначального взноса по ряду госпрограмм до 15%, доля выдач с низким первоначальным взносом по сравнению с 2019-м не увеличилась. Доля кредитов с первоначальным взносом более 20% выросла с 59 до 63% (см. график 8). При этом на основе данных 40% участников исследования, на которых приходится около 60% объема кредитования на рынке, в среднем 8% ссуд в 2020-м были предоставлены с частичным использованием в качестве первоначального

вноса средств материнского капитала. Однако у региональных кредитных организаций доля таких ссуд оказалась чуть выше – 9%, что обусловлено в среднем более низкой стоимостью недвижимости в регионах, вследствие чего средства материнского капитала могут обеспечить существенную часть требуемого банками первоначального взноса.

**График 8.** В 2020 году выросла доля выдач кредитов с первоначальным взносом более 20%

**Структура выдач по величине первоначального взноса в 2020 г. (внешний круг) и 2019 г. (внутренний круг)**

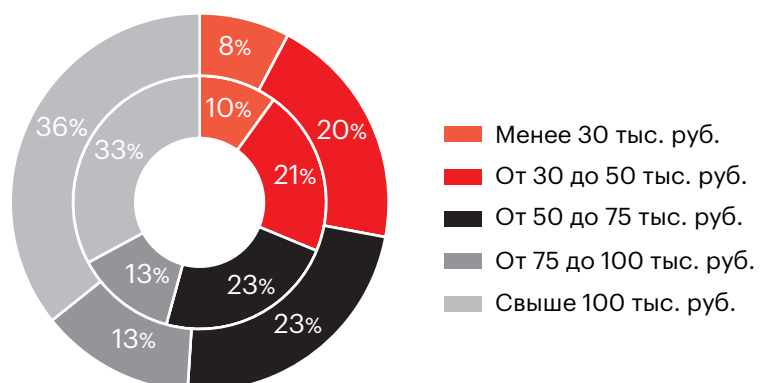


Источник: «Эксперт РА» по результатам анкетирования банков

На фоне рекордных темпов роста рынка в 2020-м банки не спешили смягчать требования к заемщикам в части дохода – доля клиентов с доходами свыше 100 тыс. рублей выросла с 33 до 36%, в то время как доля заемщиков с доходами до 50 тыс. рублей сокращалась (см. график 9). Рост доли высокодоходных групп заемщиков может объясняться тем, что в 2020-м наибольший прирост выдач из топ-10 ипотечных регионов показала Москва, для которой традиционно характерен более высокий уровень зарплат и которая остается крупнейшим субъектом РФ по объему ипотечной задолженности (см. графики 12 и 13 в приложении 1).

**График 9.** В 2020 году наблюдался рост доли заемщиков с высокими доходами в структуре ипотечных выдач

**Структура выдач по размеру дохода заемщика в 2020 г. (внешний круг) и 2019 г. (внутренний круг)**



Источник: «Эксперт РА» по результатам анкетирования банков

В 2020-м объем просроченной задолженности по ипотеке показал умеренный рост – на 7%, однако доля просроченной задолженности на фоне опережающих темпов роста портфеля продолжила снижение (см. график 15 в приложении 1). Умеренный рост просрочки был



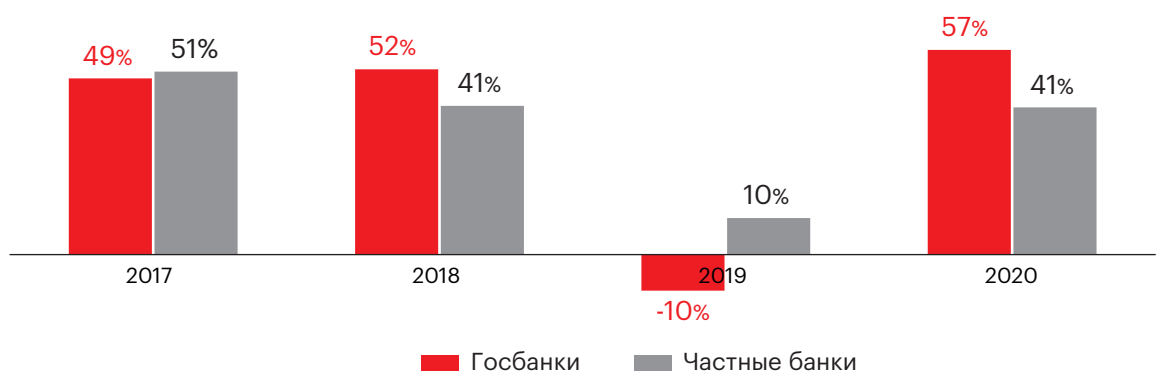
обусловлен запущенными во время пандемии масштабными программами реструктуризации задолженности как по собственным программам банков, так и по 106-ФЗ. Кроме того, у ипотечных заемщиков сохранялась дополнительная возможность оформить каникулы в соответствии с Федеральным законом от 01.05.2019 № 76-ФЗ. В противном случае прирост просроченной задолженности был бы двузначным. На основании данных 72% участников исследования (без учета Сбербанка), доля ипотечных кредитов, реструктурированных по 106-ФЗ и в рамках собственных программ банков составила около 4% от среднего портфеля за 2020 год. В 1-м полугодии 2021-го темп прироста просрочки с высокой вероятностью будет сопоставим с уровнем прошлого года, однако в 2-м полугодии возможно более активное ее увеличение в связи с реализацией рисков по реструктурированным на фоне пандемии ссудам. Однако для банковского сектора в целом данный рост будет не критичным.

## Участники рынка и конкуренция

Большинство банков из топ-20 по объемам ипотечного кредитования по итогам 2020 года показали существенный прирост выдач (см. график 14 в приложении 1). Наибольшие темпы прироста продемонстрировали saniруемые регулятором через Фонд консолидации банковского сектора ПАО «МИнБанк» и «Азиатско-Тихоокеанский Банк» (АО) (+830% и +605% соответственно), что позволило им войти в топ-20 по объему ипотечных выдач (см. таблицу 1). Более чем двукратный рост ипотечных выдач показали ПАО «АК БАРС» БАНК (+171%), ПАО «МТС-Банк» (+130%) и РНКБ Банк (ПАО) (+126%).

В 2020-м ипотечные выдачи у госбанков в среднем росли более активно, чем у частных игроков, – 57 против 41% (см. график 10), таким образом, госбанки вернули себе потерянное годом ранее лидерство по темпам прироста.

**График 10.** В 2020-м госбанки вернули себе лидерство по темпам прироста



Источник: «Эксперт РА» по результатам анкетирования банков

**Таблица 1.** Ранжирование банков по объему ипотечного кредитования в 2020 году

Место в рейтинге по итогам 2020 г.	Место в рейтинге по итогам 2019 г.	Наименование банка	№ лицензии	Рейтинг от агентства «Эксперт РА» на 01.03.2021	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн р.		Темп прироста (2020 г./2019 г.), %
					2020 г.	2019 г.	
1	1	ПАО Сбербанк	1481		2 080 196	1 285 046	61,9
2	2	Банк ВТБ (ПАО)	1000	ruAAA	935 544	675 440	38,5
3	6	АО «Россельхозбанк»	3349		175 188	89 251	96,3

**Продолжение таблицы 1**

Место в рейтинге по итогам 2020 г.	Место в рейтинге по итогам 2019 г.	Наименование банка	№ лицензии	Рейтинг от агентства «Эксперт РА» на 01.03.2021	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн р.		Темп прироста (2020 г./2019 г.),%
					2020 г.	2019 г.	
4	4	АО «АЛЬФА-БАНК»	1326	ruAA+	166 122	91 823	80,9
5	5	ПАО Банк «ФК Открытие»	2209	ruAA-	144 897	92 007	57,5
6	7	ПАО РОСБАНК	2272	ruAAA	107 447	76 625	40,2
7	8	ПАО «Промсвязьбанк»	3251	ruAA	93 193	64 263	45,0
8	10	АО «Райффайзенбанк»	3292	ruAAA	68 929	58 074	18,7
9	11	АКБ «Абсолют Банк» (ПАО)	2306	ruBBB-	41 417	51 932	-20,2
10	12	ПАО «БАНК УРАЛСИБ»	2275		38 238	29 468	29,8
11	14	ПАО «Банк «Санкт-Петербург»	436	ruA	34 822	23 505	48,1
12	16	ПАО «АК БАРС» БАНК	2590	ruA-	30 991	11 452	170,6
13	-	РНКБ Банк (ПАО)	1354	ruA	21 078	9 348	125,5
14	18	Группа ТКБ <sup>2</sup>	б/н	ruBB+	16 524	12 626	30,9
15	29	«Азиатско-Тихоокеанский Банк» (АО)	1810		15 993	2 269	604,8
16	19	ПАО КБ «Центр-инвест»	2225		15 367	9 345	64,4
17	20	АО «АБ «РОССИЯ»	328	ruAA	11 033	7 852	40,5
18	-	ПАО «МИНБанк»	912		10 801	1 161	830,1
19	23	Банк «ВБРР» (АО)	3287	ruAA	9 179	5 441	68,7
20	26	ПАО «МТС-Банк»	2268	ruBBB+	7 955	3 456	130,2
21	21	АО «СМП Банк»	3368	ruA	7 156	7 499	-4,6
22	24	Банк «Левобережный» (ПАО)	1343	ruA-	6 299	4 733	33,1
23	22	ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк»	2733	ruBBB+	6 088	6 502	-6,4
24	-	ПАО Банк ЗЕНИТ	3255	ruA-	5 523	3 489	58,3
25	25	КБ «Кубань Кредит» ООО	2518		4 024	3 557	13,1
26	30	ПАО КБ «УБРИР»	429		3 515	2 077	69,3
27	27	Банк «КУБ» (АО)	2584	ruA+	2 377	2 291	3,7
28	31	АО «БАНК СГБ»	2816	ruA-	2 183	1 574	38,7
29	28	ПАО «ЧЕЛИНДБАНК»	485	ruA	2 147	2 289	-6,2
30	33	ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»	493	ruA	1 657	1 456	13,8
31	32	АО КБ «Урал ФД»	249	ruBBB-	1 271	1 542	-17,6
32	37	АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО	2602	ruBB	973	877	10,9
33	38	«СДМ-Банк» (ПАО)	1637	ruA-	675	549	22,9
34	39	АКБ «Энергобанк» (АО)	67		657	516	27,4
35	-	АО «БАНК ОРЕНБУРГ»	3269	ruBB+	386	9	4250,2
36	42	АО «Датабанк»	646	ruBB-	355	250	42,1
37	40	АО «ПЕРВОУРАЛЬСКБАНК»	965	ruB+	303	315	-4,0
38	-	АО Банк «Национальный стандарт»	3421	ruBB+	129	88	46,3
39	44	КБ «Новый век» (ООО)	3417	ruB+	72	86	-16,1

Источник: «Эксперт РА» по результатам анкетирования банков

<sup>2</sup> В Группу ТКБ включены ТКБ БАНК ПАО и ИНВЕСТТОРГБАНК АО. Место в рейтинге за 2019 г. и рейтинг от агентства «Эксперт РА» указаны по ТКБ БАНК ПАО.

## Продление господдержки: за и против

На фоне рисков распространения коронавирусной инфекции, падения курса рубля и неопределенности в экономике заемщикам и застройщикам в 2020 году потребовалась поддержка государства. Введенная в апреле 2020-го льготная ипотечная госпрограмма по ставке 6,5% для широкого круга заемщиков получила большое распространение и существенно поддержала рынок. В 2020 году в рамках данной программы было предоставлено 345,6 тыс. кредитов на сумму более 1 трлн рублей. В ходе ее реализации требуемый первоначальный взнос был снижен с 20 до 15%, существенно вырос лимит по стоимости недвижимости, которую можно приобрести, а сама программа продлена до 1 июля 2021-го (изначально программу планировалось завершить 1 ноября 2020-го). Однако ажиотажный спрос на недвижимость привел к росту цен на жилье. Соответственно, заемщикам приходилось запрашивать большие суммы кредитных средств, что несколько уменьшило выгоду от низкой ставки по госпрограмме.

Рейтинговое агентство «Эксперт РА» провело сравнение среднего платежа по ипотеке в регионах России в I и IV кварталах 2020-го, что позволило оценить выгоду заемщиков от снижения ставок при росте стоимости жилья. В качестве вводных была рассчитана средняя стоимость квартиры площадью 45 кв. м на основе средних цен на первичное жилье по данным Росстата в каждом регионе. Затем был рассчитан средний платеж по ипотеке при условии, что кредит взят на средних для рынка условиях (срок кредитования – 18 лет, первоначальный взнос – 15%, средняя ставка на первичном рынке в I квартале 2020-го – 7,82%, в IV квартале 2020-го – 5,82%). Расчеты показали, что выгода от низких ставок по ипотеке в рамках госпрограммы уже полностью нивелирована ростом цен в 10 регионах РФ: Воронежской, Курской, Липецкой, Орловской, Рязанской, Амурской областях, Забайкальском крае, Республике Адыгея и Республике Северная Осетия – Алания, а также в г. Севастополе (см. таблицу 3 в приложении 1). В этих регионах средний платеж по ипотеке в IV квартале 2020-го превышал или существенно отличался от значений I квартала 2020-го, который был рассчитан на рыночных условиях до появления госпрограммы. При этом в 6 из 10 указанных регионов снижение выгоды от льготной госпрограммы сочеталось со значительным сокращением объемов ввода жилья в 2020-м.

Продление госпрограммы до 1 июля 2021-го привело к некоторому перегреву рынка недвижимости. С нашей точки зрения, дальнейшее увеличение сроков ее реализации несет значительные риски накопления дисбалансов спроса и предложения на первичном рынке. В случае ее продления целесообразно будет ограничить риски, например, сохранить ее только в отдельных регионах или повысить требования к заемщикам для участия в программе, чтобы уменьшить вероятность привлечения на рынок граждан с низкой платежеспособностью. Мнения банков, опрошенных агентством «Эксперт РА» в ходе исследования рынка ипотеки, разделились практически поровну – 54% респондентов ответили, что продление льготной ипотеки после 1 июля 2021-го целесообразно, а 46% разделяют опасения агентства относительно рисков перегрева рынка. Банк России также указывал на риски пролонгации данной программы на текущих условиях. За продление госпрограммы выступают девелоперы, которым повышенный спрос позволяет наращивать продажи, увеличивать цены и компенсировать возросшую себестоимость строительства.

## Прогноз развития рынка

В 2021 году одним из ключевых факторов влияния на российский ипотечный рынок будет решение о завершении или продлении льготной ипотечной госпрограммы. При предположении наиболее вероятного прогноза рейтингового агентства «Эксперт РА» мы рассмотрели два сценария развития рынка – завершение госпрограммы в планируемый срок 1 июля 2021-го и ее продление до конца 2021 года на текущих условиях. Наиболее вероятный сценарий макроэкономического развития, по версии агентства «Эксперт РА», предполагает, что инфляция в 2021-м будет находиться в диапазоне 3,7–4,2%, ключевая ставка – в пределах 4,5–5,25% в течение года, а среднегодовая цена на нефть марки Brent составит 60 долларов США за баррель. При этом агентство отмечает, что в случае реализации негативных тенденций в экономике и существенных отклонений от данного прогноза государство с высокой вероятностью будет оказывать поддержку ипотечному сегменту как социально значимому направлению, чтобы даже в условиях кризиса не допустить его значительного сокращения. Однако реализацию данного негативного сценария в 2021-м мы считаем маловероятной.

При текущих базовых макропредпосылках даже при продлении госпрограммы до конца 2021-го с сохранением ее текущих условий рынок не достигнет рекорда прошлого года. Причинами станут реализовавшийся с опережением в 2020-м спрос, в т. ч. исчерпание его инвестиционной составляющей, снижение базы новых платежеспособных заемщиков в связи с сокращением реальных доходов населения, а также стабилизация объемов рефинансирования в условиях завершения цикла снижения ипотечных ставок. Также ограничивать спрос на жилье будет рост цен. При продлении госпрограммы на существующих условиях объем выдач может составить 4–4,1 трлн рублей. Средневзвешенная ставка по ипотеке в таком случае будет варьироваться в диапазоне 7–7,5% в течение года при условии нахождения ключевой в прогнозируемом интервале 4,5–5,25%.

Более вероятным мы считаем сценарий завершения госпрограммы в планируемый срок – 1 июля 2021-го или же ее значительной модификации, которая может заключаться в продлении программы только в отдельных регионах, где не наблюдалось существенного роста цен на первичное жилье, а также в ограничении количества ее участников за счет увеличения первоначального взноса или снижения максимального лимита на стоимость жилья, которое можно приобрести в рамках льготной ипотеки. При таком сценарии мы ожидаем, что объем выдач составит 3,6–3,8 трлн рублей (см. график 11), а вероятный диапазон средней ставки в 2-м полугодии 2021-го вырастет с 7–7,5 до 7,5–8% после завершения или изменения госпрограммы.

На динамику ипотечных ставок также может повлиять дальнейшее увеличение ключевой ставки Банком России, который в марте 2021-го объявил о повышении ставки на 0,25 п. п до 4,5% на фоне роста инфляционных рисков. В условиях ожидаемого дальнейшего ужесточения ДКП на среднесрочном горизонте ряд банков рассматривают возможность предложения ипотечных продуктов по плавающим ставкам, доля которых сейчас на рынке невелика (менее 0,1%). Банк России выдвинул для обсуждения несколько методов превентивного регулирования данного сегмента, чтобы избежать накопления рисков. Большинство предложенных мер направлены скорее на снижение системных рисков за счет ограничения резкого роста кредитов с плавающими ставками в экономике, но не ориентированы на снижение рисков тех заемщиков, которые все-таки примут решение о получении таких кредитов. Поэтому наиболее действенным, на наш взгляд, представляется введение законодательных ограничений на величину изменения процентной ставки и срока погашения для кредитов с плавающей ставкой. При этом целесообразно будет законодательно

закрепить обязательное письменное информирование заемщиков о величине изменения ежемесячного платежа или срока погашения при максимальном изменении процентной ставки, которое существует в ряде стран. Понимание графика платежей, по которому будут производиться выплаты при наиболее неблагоприятном развитии ситуации, позволит заемщикам в полной мере оценить свои риски и принять взвешенное решение о выборе плавающей или фиксированной ставки. Соответственно, банки при реализации такого механизма получают частичную компенсацию процентных рисков, но значительно снизят вероятность реализации кредитных рисков, так как заемщики будут взвешенно и на основе полной информации принимать решение об условиях получения кредитного продукта.

Решение о завершении или пролонгации льготной ипотечной госпрограммы под 6,5% также станет одним из ключевых факторов для динамики цен на недвижимость. В случае продления программы на прежних условиях возможен перегрев рынка недвижимости на фоне роста цен, вследствие чего выгода от льготных ставок для заемщиков исчезнет полностью. Если она будет завершена в 1-м полугодии 2021-го, то во второй половине года застройщики будут вынуждены ограничить повышение цен, чтобы сохранить спрос.

В результате масштабных программ реструктуризаций вызовы по управлению качеством ипотечного портфеля, связанные со снижением платежеспособности населения в условиях пандемии и ее последствий, почти в полной мере перенесены на 2021 год. В 1-м полугодии 2021-го темп прироста просрочки с высокой вероятностью будет сопоставим с уровнем прошлого года (8–10%), однако в 2-м полугодии возможно более активное ее увеличение (на 12–15%) в связи с реализацией рисков по реструктурированным на фоне пандемии ссудам и окончанием послаблений Банка России по оценке качества розничных ссуд. Однако для банковского сектора в целом данный рост будет не критичным.

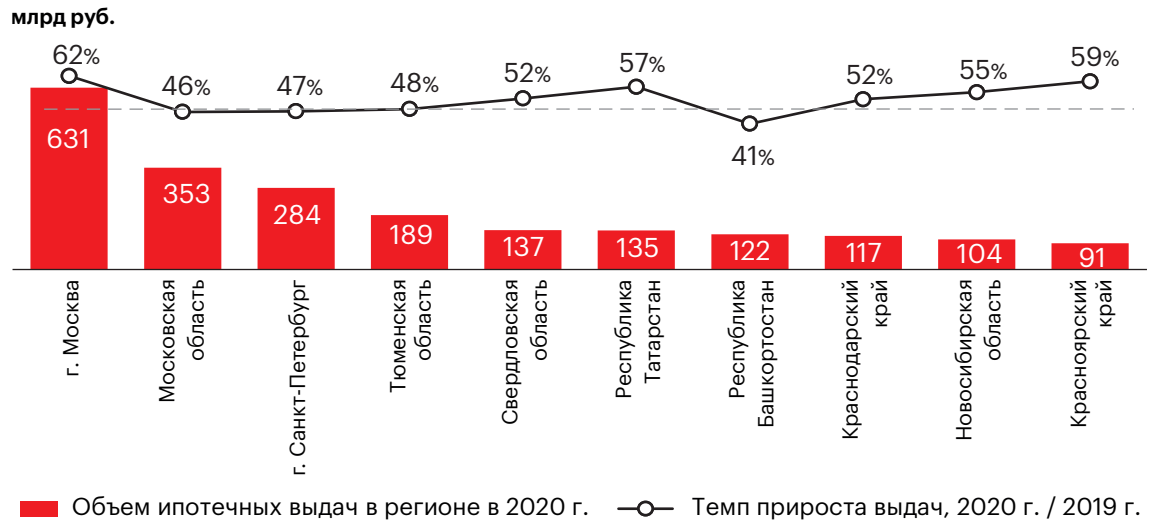
**График 11.** В 2021 году нового рекорда на ипотечном рынке не ожидается



Источник: прогноз рейтингового агентства «Эксперт РА» по данным Банка России

## Приложение 1. Графики и таблицы

**График 12.** Среди топ-10 ипотечных регионов наибольший прирост выдач в 2020-м наблюдался в Москве

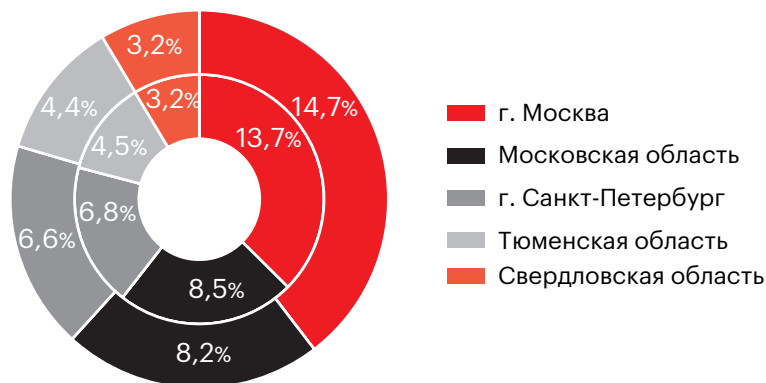


\* Пунктиром обозначен темп прироста ипотечных кредитов в среднем по рынку.

Источник: «Эксперт РА» по данным Банка России

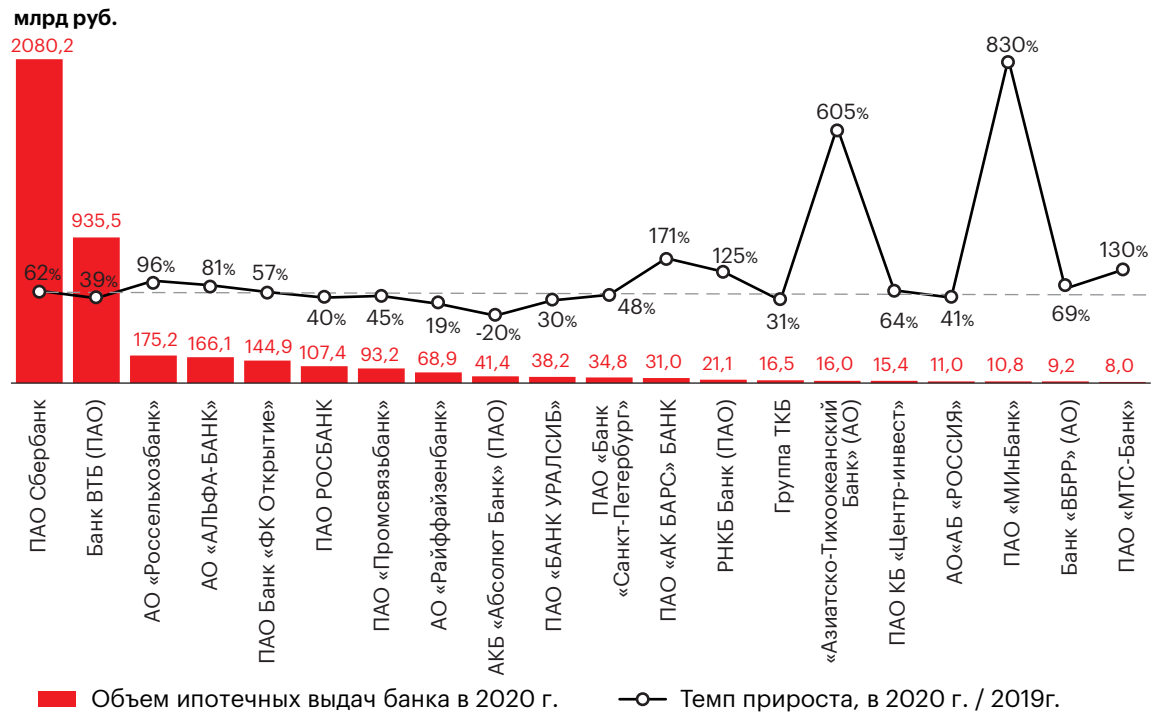
**График 13.** В результате активизации выдач в 2020 году доля Москвы в общем объеме кредитования значительно выросла

**Доли топ-5 регионов в общих выдачах в 2020 г. (внешний круг) и 2019 г. (внутренний круг)**



Источник: «Эксперт РА» по данным Банка России

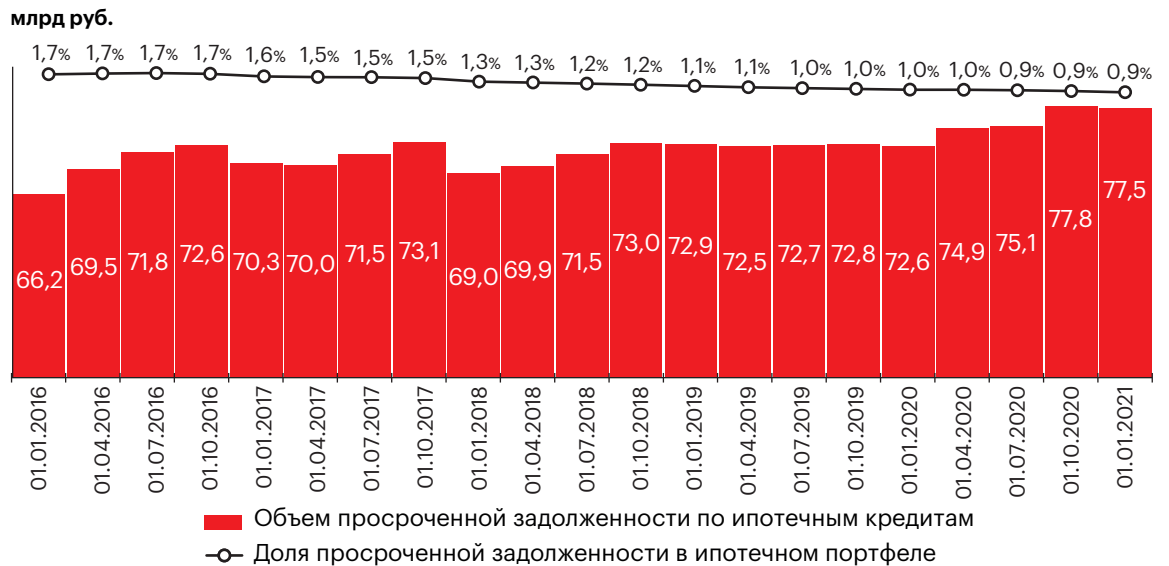
График 14. В 2020-м большинство банков из топ-20 показали двузначный прирост выдач



\* Пунктиром обозначен темп прироста ипотечных кредитов в среднем по рынку.

Источник: «Эксперт РА» по результатам анкетирования банков

График 15. Объем просроченной задолженности по ипотеке в 2020 году начал планомерный рост



Источник: «Эксперт РА» по данным Банка России

**График 16.** В 2020-м тенденция к росту среднего размера ипотечного кредита и среднего срока кредитования продолжилась после некоторой паузы в острую фазу пандемии



Источник: «Эксперт РА» по данным Банка России

**Таблица 2.** Рэнкинг банков по величине ипотечного портфеля на 01.01.2021

Место в рэнкинге на 01.01.2021	Место в рэнкинге на 01.01.2020	Наименование банка	№ лицензии	Рейтинг от агентства «Эксперт РА» на 01.03.2021	Объем портфеля (остаток задолженности), млн р.		Темп прироста (2020 г./2019 г.),%
					01.01.2021	01.01.2020	
1	1	ПАО Сбербанк	1481		4 933 697	4 072 001	21,2
2	2	Банк ВТБ (ПАО)	1000	ruAAA	1 998 685	1 685 253	18,6
3	4	АО «Россельхозбанк»	3349		358 212	273 184	31,1
4	7	ПАО Банк «ФК Открытие»	2209	ruAA-	244 066	162 535	50,2
5	6	ПАО РОСБАНК	2272	ruAAA	240 617	203 287	18,4
6	9	АО «АЛЬФА-БАНК»	1326	ruAA+	227 329	111 417	104,0
7	10	ПАО «Промсвязьбанк»	3251	ruAA	213 990	95 972	123,0
8	8	АО «Райффайзенбанк»	3292	ruAAA	152 807	140 713	8,6
9	16	ПАО «АК БАРС» БАНК	2590	ruA-	91 698	61 201	49,8
10	12	ПАО «БАНК УРАЛСИБ»	2275		89 671	75 061	19,5
11	11	АКБ «Абсолют Банк» (ПАО)	2306	ruBBB-	85 755	89 890	-4,6
12	15	ПАО «Банк «Санкт-Петербург»	436	ruA	73 571	57 561	27,8
13	21	Группа ТКБ <sup>1</sup>	б/н	ruBB+	54 810	57 404	-4,5
14	17	ПАО КБ «Центр-инвест»	2225		40 435	34 665	16,6
15	-	РНКБ Банк (ПАО)	1354	ruA	30 978	15 124	104,8
16	-	ПАО Банк ЗЕНИТ	3255	ruA-	23 770	24 001	-1,0
17	20	АО «АБ «РОССИЯ»	328	ruAA	22 976	17 436	31,8
18	19	АО «СМП Банк»	3368	ruA	19 552	20 944	-6,6
19	23	Банк «ВБРР» (АО)	3287	ruAA	16 836	11 692	44,0
20	-	ПАО «МИНБанк»	912		16 124	7 858	105,2

<sup>1</sup> В Группу ТКБ включены ТКБ БАНК ПАО и ИНВЕСТТОРГБАНК АО. Место в рэнкинге за 2019 г. и рейтинг от агентства «Эксперт РА» указаны по ТКБ БАНК ПАО.



**Продолжение таблицы 2**

Место в рейтинге на 01.01.2021	Место в рейтинге на 01.01.2020	Наименование банка	№ лицензии	Рейтинг от агентства «Эксперт РА» на 01.03.2021	Объем портфеля (остаток задолженности), млн р.		Темп прироста (2020 г./2019 г.), %
					01.01.2021	01.01.2020	
21	39	«Азиатско-Тихоокеанский Банк» (АО)	1810		14 432	991	1357,0
22	24	ПАО «МТС-Банк»	2268	ruBBB+	13 764	10 284	33,8
23	22	КБ «Кубань Кредит» ООО	2518		12 665	11 468	10,4
24	25	Банк «Левобережный» (ПАО)	1343	ruA-	9 717	7 574	28,3
25	27	ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк»	2733	ruBBB+	7 209	6 322	14,0
26	31	ПАО КБ «УБРИР»	429		7 200	5 088	41,5
27	26	Банк «КУБ» (АО)	2584	ruA+	6 958	6 401	8,7
28	28	АО «БАНК СГБ»	2816	ruA-	6 249	5 740	8,9
29	29	ПАО «ЧЕЛИНДБАНК»	485	ruA	6 037	5 625	7,3
30	30	АО КБ «Урал ФД»	249	ruBBB-	4 634	4 956	-6,5
31	34	АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО	2602	ruBB	3 871	3 857	0,4
32	35	ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»	493	ruA	3 333	2 858	16,6
33	-	АО «БАНК ОРЕНБУРГ» <sup>1</sup>	3269	ruBB+	2 596	697	272,8
34	37	«СДМ-Банк» (ПАО)	1637	ruA-	1 565	1 444	8,4
35	38	АКБ «Энергобанк» (АО)	67		1 486	1 283	15,9
36	41	АО «Датабанк»	646	ruBB-	966	491	96,8
37	43	АО «ПЕРВОУРАЛЬСКБАНК»	965	ruB+	306	286	7,0
38	-	АО Банк «Национальный стандарт»	3421	ruBB+	267	224	19,0
39	45	КБ «Новый век» (ООО)	3417	ruB+	120	66	82,5

Источник: «Эксперт РА» по результатам анкетирования банков

**Таблица 3. Изменение среднего платежа по ипотеке на фоне снижения ставок и роста цен на жилье<sup>2</sup>**

Субъект РФ	Средний платеж по ипотеке, I кв. 2020 г., тыс. р.	Средний платеж по ипотеке, IV кв. 2020 г., тыс. р.	Изменение, IV кв. 2020 г./I кв. 2020 г., %
Российская Федерация	23 633	22 606	-4,3
Центральный федеральный округ	27 208	26 151	-3,9
Белгородская область	18 740	17 417	-7,1
Брянская область	12 443	11 792	-5,2
Владимирская область	12 823	12 268	-4,3
Воронежская область	16 195	16 294	0,6
Ивановская область	12 765	11 797	-7,6
Калужская область	17 710	17 173	-3,0
Костромская область	15 256	14 981	-1,8
Курская область	14 428	14 466	0,3
Липецкая область	13 631	13 656	0,2

<sup>1</sup> Рост портфеля за 2020 год обусловлен в т. ч. присоединением к АО «БАНК ОРЕНБУРГ» банка ОИКБ «Русь» (ООО), которое состоялось 01.01.2020.

<sup>2</sup> Расчеты проводились при следующих предположениях: срок кредитования – 18 лет, первоначальный взнос – 15%, средняя ставка на первичном рынке в I квартале 2020-го – 7,82%, в IV квартале 2020-го – 5,82%, площадь приобретаемой квартиры – 45 кв. м.

**Продолжение таблицы 3**

Субъект РФ	Средний платеж по ипотеке, I кв. 2020 г., тыс. р.	Средний платеж по ипотеке, IV кв. 2020 г., тыс. р.	Изменение, IV кв. 2020 г./I кв. 2020 г., %
Московская область	29 226	28 760	-1,6
Орловская область	13 652	14 142	3,6
Рязанская область	15 291	15 562	1,8
Смоленская область	13 747	12 847	-6,5
Тамбовская область	13 897	13 228	-4,8
Тверская область	15 647	14 603	-6,7
Тульская область	18 486	18 235	-1,4
Ярославская область	17 459	15 730	-9,9
город Москва	70 824	66 186	-6,5
<b>Сибирский федеральный округ</b>	<b>17 836</b>	<b>16 845</b>	<b>-5,6</b>
Республика Алтай	15 782	13 914	-11,8
Республика Хакасия	14 929	13 757	-7,8
Алтайский край	15 932	14 743	-7,5
Красноярский край	19 705	18 863	-4,3
Иркутская область	21 482	20 928	-2,6
Кемеровская область - Кузбасс	17 223	15 295	-11,2
Новосибирская область	18 431	18 201	-1,2
Омская область	14 826	13 931	-6,0
Томская область	19 051	17 486	-8,2
<b>Дальневосточный федеральный округ</b>	<b>27 052</b>	<b>26 065</b>	<b>-3,6</b>
Республика Бурятия	17 952	16 972	-5,5
Забайкальский край	21 516	21 444	-0,3
Республика Саха (Якутия)	28 538	27 416	-3,9
Камчатский край	24 060	21 024	-12,6
Приморский край	33 025	31 620	-4,3
Хабаровский край	25 846	25 349	-1,9
Амурская область	23 816	24 443	2,6
Магаданская область	31 245	27 410	-12,3
Сахалинская область	40 618	37 584	-7,5
Еврейская автономная область	12 574	10 292	-18,2
<b>Северо-Западный федеральный округ</b>	<b>34 203</b>	<b>33 098</b>	<b>-3,2</b>
Республика Карелия	17 033	15 276	-10,3
Республика Коми	15 690	14 493	-7,6
Архангельская область	20 456	18 916	-7,5
Вологодская область	14 315	13 706	-4,3
Калининградская область	17 510	16 900	-3,5
Ленинградская область	25 259	23 464	-7,1
Новгородская область	14 676	14 339	-2,3
Псковская область	12 635	11 355	-10,1

**Продолжение таблицы 3**

Субъект РФ	Средний платеж по ипотеке, I кв. 2020 г., тыс. р.	Средний платеж по ипотеке, IV кв. 2020 г., тыс. р.	Изменение, IV кв. 2020 г./I кв. 2020 г., %
город Санкт-Петербург	39 237	38 137	-2,8
<b>Южный федеральный округ</b>	<b>17 617</b>	<b>16 903</b>	<b>-4,1</b>
Республика Адыгея (Адыгея)	12 871	13 297	3,3
Республика Калмыкия	11 373	9 957	-12,4
Республика Крым	21 606	20 689	-4,2
Краснодарский край	17 128	16 609	-3,0
Астраханская область	17 777	16 571	-6,8
Волгоградская область	15 195	14 393	-5,3
Ростовская область	17 570	16 537	-5,9
город Севастополь	23 692	23 633	-0,2
<b>Северо-Кавказский федеральный округ</b>	<b>12 146</b>	<b>11 608</b>	<b>-4,4</b>
Республика Дагестан	10 589	9 199	-13,1
Республика Ингушетия	12 997	11 284	-13,2
Кабардино-Балкарская Республика	9 809	9 167	-6,5
Карачаево-Черкесская Республика	11 903	11 060	-7,1
Республика Северная Осетия – Алания	11 408	12 838	12,5
Чеченская Республика	14 689	13 017	-11,4
Ставропольский край	13 586	12 771	-6,0
<b>Приволжский федеральный округ</b>	<b>17 609</b>	<b>16 360</b>	<b>-7,1</b>
Республика Башкортостан	21 166	19 649	-7,2
Республика Марий Эл	13 591	12 948	-4,7
Республика Мордовия	14 040	12 851	-8,5
Республика Татарстан (Татарстан)	23 113	21 712	-6,1
Удмуртская Республика	17 885	16 184	-9,5
Чувашская Республика – Чувашия	15 543	14 714	-5,3
Пермский край	16 952	15 330	-9,6
Кировская область	14 959	14 254	-4,7
Нижегородская область	22 162	21 526	-2,9
Оренбургская область	13 254	11 743	-11,4
Пензенская область	16 461	15 874	-3,6
Самарская область	15 400	13 695	-11,1
Саратовская область	13 589	12 462	-8,3
Ульяновская область	15 117	14 237	-5,8
<b>Уральский федеральный округ</b>	<b>20 522</b>	<b>19 446</b>	<b>-5,2</b>
Курганская область	14 768	12 816	-13,2
Свердловская область	23 462	22 307	-4,9
Тюменская область	19 124	18 188	-4,9
Челябинская область	13 852	12 749	-8,0

Источник: «Эксперт РА» по данным Банка России, Росстата, АО «ДОМ.РФ»

## Приложение 2.

### Интервью с участниками рынка

**Андрей Спиваков,  
управляющий директор по кредитным розничным продуктам  
АО «Райффайзенбанк»**



**– Как изменился ипотечный рынок в 2020 году? Как вы оцениваете влияние пандемии на изменение трендов на ипотечном рынке?**

– Кризис для банков – всегда стимул поиска новых возможностей. 2020 год стал тестом на зрелость цифровых каналов: те, у кого они работали хорошо, смогли дать клиентам высокий уровень обслуживания. Мы прошли тест: более 70% заявок на ипотеку мы получаем из цифровых каналов, в конце года состоялась удаленная регистрация ипотеки совместно с одним из застройщиков. Но нам есть куда расти, и свою цель в развитии цифровых каналов мы видим в том, чтобы любой запрос клиента обрабатывался и возвращался к нему мгновенно. Казалось бы, ипотека – самый сложный продукт. Но в течение одного года – двух лет она может стать полностью дистанционной. Мы активно работаем, чтобы стать лидером этого направления.

**– Какие методы конкуренции и наращивания доли рынка, по вашему мнению, являются в ипотечном сегменте наиболее эффективными на текущий момент? Кого сейчас вы рассматриваете в качестве основных конкурентов? Каковы конкурентные преимущества вашего банка?**

– Главным образом клиенты до сих пор ориентируются, конечно, на ставку. Далее банк первого выбора – зарплатный. И вот здесь ключевые конкурентные факторы – это скорость и охват рынка. У клиентов есть конкретная задача – им нужно решить свой квартирный вопрос. Просто и быстро. И тот банк, который предложит самое удобное решение, выиграет. И в этой ситуации кризис как раз работает на нас, поскольку он подталкивает бизнес к поиску новых решений, ускорению цифровизации всех процессов. И тот банк, который сейчас не оставит клиента, предложит ему максимально комфортную и выгодную удаленную сделку, стратегически приобретет очень много.

**– Какой темп прироста ипотечных выдач в целом по рынку вы прогнозируете в 2021 году? Какие точки роста и ограничивающие факторы вы наблюдаете на рынке на текущий момент?**

– В целом мы ожидаем сохранения текущей динамики выдач. Основное ограничение – рост стоимости жилья и падение покупательской способности населения. Вероятный рост ключевой ставки и снижение темпов рефинансирования также скажутся на количестве выдаваемых ипотек. При этом с постепенным спадом коронокризиса будет реализовываться отложенный спрос, банки во многом, скорее всего, будут пересматривать свои подходы к оценке рисков (многие кредитные истории даже самых привлекательных для банков клиентов после пандемии уже не будут прежними), а значит, на рынок выйдет поток новых клиентов. Плюс на прирост выдач будет работать и диджитализация ипотечных каналов.

**– Считаете ли вы необходимым продление льготной ипотечной госпрограммы под 6,5% после 1 июля 2021 года? Какие преимущества и риски вы видите в слу-**

**чае принятия решения о ее продлении? Какое влияние на динамику ипотечно-го рынка в 2021-м окажет отмена госпрограммы?**

– Господдержка, безусловно, позитивно повлияла на ипотечный спрос, но с учетом исторически низких ставок по рынку в целом повышенный интерес к ипотеке сохранится даже после завершения программы. В этом случае часть спроса, вероятно, переориентируется на вторичный рынок в силу увеличения стоимости жилья на первичном и с сужением выбора, который является прямым следствием приостановки работ в марте – июне. Сейчас же рынок находится в ситуации неопределенности, и это создает застройщикам и покупателям сложности прогнозирования, вынуждает непрофессиональных участников делать необдуманные покупки в ожидании закрытия программы, способствует росту цен на первичное жилье и подогревает спрос на вторичном рынке.

**– Отмечаете ли вы улучшение/ухудшение качества входящего клиентского потока в 2020 году? Ожидаете ли вы роста просрочки в 2021–2022 годах, в т. ч. на фоне последствий пандемии?**

– В связи с резким удешевлением ипотеки в банки действительно пришло много заемщиков на волне эмоциональности – «бери, пока дешево». Безусловно, те, кто одобряет таким клиентам ипотеку, рискуют получить большие проблемы в будущем, но у нас совсем другая история. В наших выдачах ипотека с субсидированием процентной ставки занимает всего 15–17%. Значительное количество альтернативных заявок дает нам возможность выбирать самых надежных клиентов: с большим первоначальным взносом и хорошей кредитной историей.

По нашим расчетам, снижение ставки на 1,5–2 п. п. приводит к тому, что в банки приходит совершенно новый пласт клиентов. А за год, с июня 2019-го по август 2020-го ключевая ставка упала аж на 3,75 п. п., то есть на рынок вышли сразу два новых потока клиентов! Среди них и те, кто до сих пор снимал квартиру, а теперь, оценив выгоду низких ставок, решил купить свою недвижимость, и те, кто копил первоначальный взнос.

И тут каждый банк решает дилемму – погнаться за выдачами и получить бонус или проявить благоразумие и осторожность. Ответственность банкира в том, чтобы выдавать кредиты, которые вернут. Если в «Райффайзенбанк» приходит клиент, и мы видим, что в моменте можно заработать, но в перспективе это большой риск, мы отказываем в одобрении кредита. Нам важны не краткосрочные финансовые цели, поэтому мы имеем смелость сказать «нет». Однако какая-то группа игроков в эту историю заиграется, и качество их портфелей ухудшится.

**– Как вы оцениваете перспективы выдачи ипотечных кредитов онлайн? На каком временном горизонте возможен массовый переход на оформление ипотеки полностью в цифровом формате?**

– Не совсем понятно, что значит массовый переход. В прошлом году мы проводили исследование и выяснили, что каждый четвертый заемщик готов к удаленной ипотечной сделке. Это много или мало? По-моему, это достаточно высокий показатель. Если посмотреть вообще на статистику соотношения в обществе новаторов и консерваторов, то в разных культурах число первых колеблется от 3 до 10%. Поэтому 25% согласных на онлайн-ипотеку говорит о том, что это уже скорее не новация, это реальность. Скорее всего, в этом году рынок уже перейдет на онлайн-сделки, вопрос только в совершенстве технологий, количестве собственных и вендорских разработок. Предположу, что за два-три года офлайн останется 15–25% сделок, прежде всего, это будут сложные альтернативы на вторичном рынке. Основная борьба же стремительно перемещается из создания цифровых каналов как таковых в более тонкие настройки, улучшение клиентских путей и конверсии.

**Илья Ткачук,  
начальник управления ипотечного кредитования  
ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк»**



**– Как изменился ипотечный рынок в 2020 году? Как вы оцениваете влияние пандемии на изменение трендов на ипотечном рынке?**

– Могу отметить, что в связи со снижением рыночных процентных ставок у нас наблюдался рост спроса на программы рефинансирования ранее выданных ипотечных кредитов. По итогам 2020 года их доля составила 30% от общего объема выданных нашим банком кредитов.

Второй тренд – запуск и реализация льготных федеральных программ кредитования, таких как «Льготная ипотека на новостройки», «Дальневосточная ипотека» и «Семейная ипотека». Их запуск позволил повысить доступность ипотечного кредитования для граждан, поддержать строительную отрасль, обеспечить рост объемов ипотечного кредитования. «Примсоцбанк» активно участвовал и продолжает участвовать не только в реализации данных программ, но и в региональных социальных программах поддержки, таких как «Социальная ипотека для жителей Московской области», «Для работников областных государственных и муниципальных учреждений Иркутской области», «Для ветеранов и инвалидов боевых действий». Также начали действовать и особые условия для работников медицинских учреждений. По итогам 2020 года доля выдачи по льготным программам в нашем банке составила 15%.

В то же время запуск льготных условий кредитования спровоцировал рост стоимости недвижимости как на новостройки, так и на готовое жилье. В отдельных регионах стоимость жилья выросла на 20%, при этом доходы населения не увеличились. Третьим трендом стала оптимизация процесса получения кредита и сокращение списка документов. «Примсоцбанк» максимально учел пожелания граждан, требования рынка, в т. ч. ограничительные меры, связанные с пандемией. Мы упростили процедуру оформления ипотечного кредита: запустили ипотеку по двум документам, реализовали возможность подачи заявки в режиме онлайн.

В 2021 году мы продолжим совершенствовать продуктовую линейку и процессы оформления ипотечного кредита. Уже сейчас мы запустили кредитование на покупку квартиры с минимальным первоначальным взносом 10%. При этом воспользоваться данным предложением может любой гражданин РФ, приобретающий квартиру в городе присутствия ипотечного отдела банка. Если говорить о периоде ограничений, то смело можно сказать, что в это время мы были нацелены на наших клиентов: предоставляли кредитные каникулы, отсрочки, реструктурировали кредиты – всего за весну и лето мы предоставили порядка 150 различных отсрочек и кредитных каникул.

Хотим также отметить, что в июле «Примсоцбанк» заключил соглашение об информационном взаимодействии с отделением Пенсионного фонда. И теперь получить справку об остатке средств маткапитала или подать заявление о распоряжении данными средствами можно сразу в ипотечном отделе банка.

**– Какой уровень средневзвешенных ипотечных ставок, по вашему мнению, будет наблюдаться на рынке в 2021 году?**

– В 2021 году мы прогнозируем рост средневзвешенной ставки на 0,5 п. п. в связи с ожиданием закрытия программы льготного кредитования или ее модернизации (программа будет доступна только для отдельных категорий граждан).

**– Какие методы конкуренции и удержания доли рынка, по вашему мнению, являются в ипотечном сегменте наиболее эффективными на текущий момент? Кого сейчас вы рассматриваете в качестве основных конкурентов? Каковы конкурентные преимущества вашего банка?**

– Основные конкуренты для нас – это банки, входящие в топ-30 ипотечных банков РФ. Кстати, наш банк на протяжении более 15 лет входит в эту тридцатку. Мы осуществляем ипотечное кредитование всех категорий граждан, кредитруем все виды недвижимости (комнаты, доли, квартиры, дома, машино-места), кредитруем на личные нужды населения под залог имеющегося жилья, а также участвуем в реализации льготных федеральных и региональных программ кредитования. Также мы одни из немногих, кто осуществляет кредитование как по собственным программам, так и по программам банков-партнеров (АО «Банк ДОМ.РФ» и ПАО РОСБАНК), что позволяет максимально удовлетворить потребности клиентов. Еще одно из наших преимуществ – возможность рассмотрения клиентов на индивидуальных условиях. Большая часть заявок рассматривается не роботом, а людьми, которые могут полностью оценить ситуацию клиента и принять взвешенное решение. Такой подход позволяет найти наиболее оптимальное решение. Применение роботизированного подхода, на наш взгляд, не позволяет оценивать заявку в комплексе.

**– Видите ли вы рост интереса клиентов к цифровизации ипотечных сделок на фоне пандемии?**

– Безусловно, в ситуации пандемии и жесткой борьбы за клиента цифровизация – один из важнейших инструментов развития ипотечного бизнеса как для нашего банка, так и для рынка в целом. Мы активно участвуем в этих процессах и упрощаем все этапы работы с клиентом – от подачи заявки до закрытия ипотечного кредита. Стоит отметить, что банк уже более двух лет активно развивает дистанционный способ взаимодействия с партнерами – агентами по недвижимости. Сервис «Личный кабинет риелтора» позволяет без обращения в банк сформировать заявку на кредит, общаться с менеджером и отслеживать статус заявок. Кроме этого, сервис реализован в формате «Рабочего стола для агента», где имеются все необходимые для их работы документы, калькулятор, описание программ, новости, изменения, полезные ссылки (РОСРЕЕСТР, ФССП, БАНКРОТСТВО и т. д.). Уже сегодня 35% выданных кредитов – это кредиты, заявки по которым поданы через «Личный кабинет риелтора». В 2021 году мы продолжим развивать сервис и делать его более функциональным. Для клиентов – пользователей мобильного банка мы, кстати, реализовали возможность подачи заявки дистанционно, без посещения офиса банка. На сайте это так же можно сделать: достаточно авторизоваться через «Госуслуги» и прикрепить необходимые документы. Отметим, что «Примсоцбанк» внедряет и электронную регистрацию сделок, что значительно упрощает этап подписания документов по сделке и сокращает время регистрации сделки.

**– Как вы оцениваете эффективность введения льготной ипотечной госпрограммы под 6,5% на фоне значительного роста цен на первичном рынке? По вашей оценке, остается ли данная госпрограмма выгодной для заемщика в 1-м полугодии 2021-го с учетом роста цен?**

– Если говорить про эффективность программы льготного ипотечного кредитования под 6,5%, то, по нашему мнению, она неоднозначна. С одной стороны, на начальном эта-

пе реализации «Льготная ипотека» позволила гражданам приобрести квартиры на первичном рынке по приемлемой стоимости. С другой – широкая доступность программы привела к росту стоимости квадратного метра, что в значительной мере нивелировало фактор низкой процентной ставки и даже, наоборот, в отдельных регионах и по отдельным классам недвижимости привело к росту совокупных расходов клиента на приобретение недвижимости. Дополнительно программа подтолкнула к росту стоимости не только недвижимости на первичном рынке, но и на вторичном. С учетом обозначенной ситуации можно говорить, что данная программа выгодна для заемщика, но только в сравнении с другими программами за счет более низкой процентной ставки.



## Приложение 3. Рейтинг-лист

Рейтинги кредитоспособности банков на 25.03.2021

Название	Рейтинг	Дата присвоения/ актуализации/ изменения рейтинга	Прогноз
АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО)	ruBBB-	08.05.2020	Стабильный
ООО «АТБ» БАНК	ruBB+	08.07.2020	Негативный
АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ»	ruB+	05.10.2020	Стабильный
АО «БАНК «АГРОРОС»	ruBB-	06.05.2020	Стабильный
АЙСИБИСИ БАНК (АО)	ruAA	18.05.2020	Стабильный
ПАО «АК БАРС» БАНК	ruA-	23.03.2021	Стабильный
АО «АКТИВ БАНК»	ruB	20.01.2021	Негативный
АО «ПЕРВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ БАНК»	ruB+	01.10.2020	Стабильный
ПАО БАНК «АЛЕКСАНДРОВСКИЙ»	ruB	19.06.2020	Стабильный
АО АКБ «АЛЕФ-БАНК»	ruB+	08.02.2021	Стабильный
АКБ «АЛМАЗЭРГИЭНБАНК» АО	ruBB	30.10.2020	Стабильный
ООО КБ «АЛТАЙКАПИТАЛБАНК»	ruBB-	09.11.2020	Стабильный
АО «АЛЬФА-БАНК»	ruAA+	29.05.2020	Стабильный
ООО КБ «АРЕСБАНК»	ruBB-	08.04.2020	Стабильный
АО «БАНК АКЦЕПТ»	ruBBB+	28.08.2020	Развивающийся
АО «БАНК ДОМ.РФ»	ruA+	09.11.2020	Позитивный
АО «БАНК БЖФ»	ruB	16.06.2020	Стабильный
ПАО БАНК ЗЕНИТ	ruA-	01.12.2020	Стабильный
«БАНК КРЕМЛЕВСКИЙ» ООО	ruB	28.04.2020	Стабильный
АКБ «НООСФЕРА» (АО)	ruB-	07.07.2020	Стабильный
БАНК ПЕРМЬ (АО)	ruB	03.03.2021	Стабильный
КБ «РБА» (ООО)	ruB-	09.10.2020	Негативный
ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ»	ruAA-	20.10.2020	Позитивный
АО УКБ «БЕЛГОРОДСОЦБАНК»	ruBB+	10.11.2020	Стабильный
ПАО «БЕСТ ЭФФОРТС БАНК»	ruA-	16.02.2021	Стабильный
АО «БКС БАНК»	ruA-	30.11.2020	Стабильный
АО «БМ-БАНК»	ruA-	18.11.2020	Стабильный
«БРАТСКИЙ АНКБ» АО	ruBB	17.12.2020	Негативный
ПАО «БЫСТРОБАНК»	ruBB	24.03.2021	Стабильный
АКБ «БЭНК ОФ ЧАЙНА» (АО)	ruAA	18.06.2020	Стабильный
БАНК «ВБРР» (АО)	ruAA	24.09.2020	Стабильный
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ БАНК «ВЕСТА» (ООО)	ruBBB-	22.06.2020	Стабильный
АО «ВЛАДБИЗНЕСБАНК»	ruBB+	28.05.2020	Стабильный
ООО КБ «ВНЕШФИНБАНК»	ruB+	18.09.2020	Стабильный
БАНК «ВОЗРОЖДЕНИЕ» (ПАО)	ruA-	25.09.2020	Стабильный

Название	Рейтинг	Дата присвоения/ актуализации/ изменения рейтинга	Прогноз
ПАО КБ «ВОСТОЧНЫЙ»	ruB-	11.06.2020	Стабильный
БАНК ВТБ (ПАО)	ruAAA	14.05.2020	Стабильный
БАНК ГПБ (АО)	ruAA+	18.06.2020	Стабильный
АО «ГОРБАНК»	ruB	27.01.2021	Развивающийся
АО «ГУТА-БАНК»	ruB+	14.10.2020	Стабильный
АО «ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК»	ruBBB-	27.08.2020	Стабильный
АО «ДАТАБАНК»	ruBB-	12.03.2021	Стабильный
ДЖЕЙ ЭНД ТИ БАНК (АО)	ruBBB	23.04.2020	Негативный
АО АКБ «ЕВРОФИНАНС МОСНАРБАНК»	ruBB+	02.06.2020	Стабильный
ПАО «БАНК «ЕКАТЕРИНБУРГ»	ruBB+	18.05.2020	Стабильный
ПАО «ЗАПСИБКОМБАНК»	ruA+	11.01.2021	Стабильный
«ЗИРААТ БАНК (МОСКВА)» (АО)	ruBBB+	23.09.2020	Стабильный
ООО «ИНБАНК»	ruBB	26.02.2021	Негативный
АО «БАНК ИНТЕЗА»	ruA	24.08.2020	Стабильный
ООО КБ «КЕТОВСКИЙ»	ruB-	19.03.2021	Стабильный
ООО КБ «КОЛЬЦО УРАЛА»	ruBBB-	17.06.2020	Стабильный
БАНК «КУБ» (АО)	ruA+	13.05.2020	Стабильный
АО «КУЗНЕЦБИЗНЕСБАНК»	ruBB	26.11.2020	Стабильный
БАНК «ЛЕВОБЕРЕЖНЫЙ» (ПАО)	ruA-	03.11.2020	Стабильный
«БАНК «МБА-МОСКВА» ООО	ruBB	11.02.2021	Стабильный
АО АКБ «МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ»	ruBB+	27.04.2020	Стабильный
ПАО «МЕТКОМБАНК»	ruBBB-	09.03.2021	Стабильный
АО «МБ БАНК»	ruBB+	15.05.2020	Стабильный
АО БАНК «МОСКВА-СИТИ»	ruB+	11.01.2021	Стабильный
ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»	ruA	28.04.2020	Стабильный
АО «МОСКОМБАНК»	ruBB-	23.11.2020	Позитивный
КБ «МОСКОММЕРЦБАНК» (АО)	ruB+	23.04.2020	Стабильный
АО МС БАНК РУС	ruA-	09.10.2020	Стабильный
АО «МСП БАНК»	ruA+	13.11.2020	Негативный
АО «МТИ БАНК»	ruB	29.06.2020	Стабильный
ПАО «МТС-БАНК»	ruA-	19.03.2021	Стабильный
«МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КАМЧАТПРОФИТБАНК» (АО)	ruB-	22.03.2021	Стабильный
БАНК НФК (АО)	ruBB+	06.10.2020	Стабильный
АО БАНК «НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ»	ruBB+	08.09.2020	Стабильный
ПАО «НБД-БАНК»	ruBBB+	09.11.2020	Стабильный
АО «НЕФТЕПРОМБАНК»	ruB-	11.09.2020	Стабильный
ПАО «НИКО-БАНК»	ruBB+	21.04.2020	Негативный
АО «НК БАНК»	ruB+	13.11.2020	Стабильный

Название	Рейтинг	Дата присвоения/ актуализации/ изменения рейтинга	Прогноз
АО АКБ «НОВИКОМБАНК»	ruA-	30.11.2020	Позитивный
КБ «НОВЫЙ ВЕК» (ООО)	ruB+	17.06.2020	Стабильный
ПАО «НОРВИК БАНК»	ruB+	26.06.2020	Негативный
АКБ «НРБАНК» (АО)	ruBB	15.12.2020	Стабильный
АО БАНК «ОБЪЕДИНЕННЫЙ КАПИТАЛ»	ruBB	08.02.2021	Стабильный
АО «БАНК ОРЕНБУРГ»	ruBB+	12.11.2020	Стабильный
АО «ОТП БАНК»	ruA	17.06.2020	Стабильный
АО «ПЕРВОУРАЛЬСКБАНК»	ruB+	18.02.2021	Развивающийся
ООО «ПЕРВЫЙ КЛИЕНТСКИЙ БАНК»	ruB-	17.07.2020	Негативный
АКБ «ПЕРЕСВЕТ» (ПАО)	ruBB+	20.08.2020	Стабильный
ПАО АКБ «ПРИМОРЬЕ»	ruB+	24.04.2020	Негативный
ПАО СКБ ПРИМОРЬЯ «ПРИМСОЦБАНК»	ruBBB+	07.05.2020	Стабильный
ПРИО-ВНЕШТОРГБАНК (ПАО)	ruBB	13.08.2020	Стабильный
ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»	ruAA	28.07.2020	Стабильный
ООО «ПРОМСЕЛЬХОЗБАНК»	ruB	20.01.2021	Стабильный
АО БАНК «ПСКБ»	ruBB+	06.07.2020	Стабильный
АО БАНК «РАЗВИТИЕ-СТОЛИЦА»	ruB-	10.12.2020	Стабильный
АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК»	ruAAA	23.03.2021	Стабильный
БАНК «РЕСО КРЕДИТ» (АО)	ruBBB	04.12.2020	Позитивный
«РЕСПУБЛИКАНСКИЙ КРЕДИТНЫЙ АЛЬЯНС» ООО	ruB	24.09.2020	Стабильный
ПАО РОСБАНК	ruAAA	21.05.2020	Стабильный
АО «РОСКОСМОСБАНК»	ruBBB-	18.03.2021	Стабильный
РНКБ БАНК (ПАО)	ruA	01.02.2021	Стабильный
АО «АБ «РОССИЯ»	ruAA	11.02.2021	Стабильный
АО РОСЭКСИМБАНК	ruAA	19.10.2020	Стабильный
АО «РУНА-БАНК»	ruB	16.04.2020	Стабильный
АО КБ «РУСНАРБАНК»	ruBBB	23.06.2020	Стабильный
АО «БАНК РУССКИЙ СТАНДАРТ»	ruBB-	07.05.2020	Негативный
ПАО «РГС БАНК»	ruBBB+	02.10.2020	Стабильный
» РУСЪУНИВЕРСАЛБАНК» (ООО)	ruBB	15.01.2021	Стабильный
АО «РФК-БАНК»	ruBB+	26.02.2021	Стабильный
ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»	ruA	20.08.2020	Стабильный
АО «САРОВБИЗНЕСБАНК»	ruA	28.12.2020	Стабильный
«СДМ-БАНК» (ПАО)	ruA-	22.07.2020	Стабильный
АО «БАНК СГБ»	ruA-	12.10.2020	Стабильный
«СЕВЕРНЫЙ НАРОДНЫЙ БАНК» (АО)	ruB+	17.08.2020	Стабильный
«СИБСОЦБАНК» ООО	ruBB+	09.03.2021	Стабильный
ООО КБ «СИНКО-БАНК»	ruB	11.02.2021	Стабильный

Название	Рейтинг	Дата присвоения/ актуализации/ изменения рейтинга	Прогноз
ПАО «СКБ-БАНК»	ruB+	28.05.2020	Негативный
АО «СМП БАНК»	ruA	13.01.2021	Стабильный
ПАО «СОВКОМБАНК»	ruAA	11.02.2021	Стабильный
АО «СОЛИД БАНК»	ruB	08.12.2020	Стабильный
ПАО СТАВРОПОЛЬПРОМСТРОЙБАНК	ruB	20.01.2021	Стабильный
АО БАНК «СНГБ»	ruA+	17.03.2021	Стабильный
АО «ТАТСОЦБАНК»	ruBB+	28.05.2020	Стабильный
АО «ТЕКСБАНК»	ruB	04.08.2020	Стабильный
АКБ «ТЕНДЕР-БАНК» (АО)	ruB-	23.03.2021	Развивающийся
АО «ТИНЬКОФФ БАНК»	ruA	31.08.2020	Стабильный
ТКБ БАНК ПАО	ruBB+	19.02.2021	Стабильный
АО «УГЛЕМЕТБАНК»	ruBB	09.02.2021	Стабильный
ООО «УНИФОНДБАНК»	ruB	04.02.2021	Стабильный
АО КБ «УРАЛ ФД»	ruBBB-	31.07.2020	Негативный
АО «БАНК ФИНАМ»	ruBBB	04.09.2020	Стабильный
АО «БАНК ФИНСЕРВИС»	ruBBB-	22.01.2021	Стабильный
АКБ «ФОРА-БАНК» (АО)	ruB	10.06.2020	Стабильный
АКБ «ФОРШТАДТ» (АО)	ruBB+	05.03.2021	Стабильный
ООО «ХАКАССКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ БАНК»	ruBB	15.07.2020	Стабильный
ООО «ХКФ БАНК»	ruA-	16.06.2020	Стабильный
АО КБ «ХЛЫНОВ»	ruBBB	22.12.2020	Стабильный
АО АКБ «ЦЕНТРОКРЕДИТ»	ruBB+	15.02.2021	Стабильный
ПАО «ЧЕЛИНДБАНК»	ruA	29.10.2020	Стабильный
ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»	ruA	02.02.2021	Стабильный
ООО «ЭКСПОБАНК»	ruA-	18.05.2020	Стабильный
ООО БАНК «ЭЛИТА»	ruB+	30.12.2020	Стабильный
КБ «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» (АО)	ruBBB-	16.12.2020	Стабильный
АО ЮНИКРЕДИТ БАНК	ruAAA	27.05.2020	Стабильный

## Рейтинги, которым доверяют

### Крупнейшее российское рейтинговое агентство

Кредитное рейтинговое агентство «Эксперт РА» основано в 1997 году и на сегодняшний день является старейшим и крупнейшим в России.

### Включено в реестр кредитных рейтинговых агентств Банка России

Рейтинги агентства используют Банк России, Министерство финансов, Министерство экономического развития, Московская биржа, а также сотни компаний и органов власти при проведении конкурсов и тендеров.

### Лидер российского рынка рейтинговых услуг

Агентством поддерживается более 600 кредитных рейтингов. Мы прочно занимаем лидирующие позиции по рейтингам кредитных организаций, страховых компаний, компаний финансового и нефинансового секторов.

## Наши контакты

АО «Эксперт РА»  
г. Москва, ул. Николаямская, д. 13, стр. 2

+7 (495) 225 34 44  
[www.raexpert.ru](http://www.raexpert.ru)

### По вопросам получения рейтинга

Роман Ерофеев,  
**коммерческий  
директор –  
член правления**  
[erofeev@raexpert.ru](mailto:erofeev@raexpert.ru)

### По вопросам рейтинговой деятельности

Марина Чекурова,  
**первый заместитель  
генерального  
директора**  
[chekurova@raexpert.ru](mailto:chekurova@raexpert.ru)

### По вопросам международного сотрудничества и новых продуктов

Сергей Назаров,  
**заместитель  
генерального директора –  
член правления**  
[nazarov@raexpert.ru](mailto:nazarov@raexpert.ru)

### По вопросам информационного сотрудничества

Сергей Михеев,  
**руководитель  
отдела по связям  
с общественностью**  
[mikheev@raexpert.ru](mailto:mikheev@raexpert.ru)

© 2021 АО «Эксперт РА». Все материалы и публикации Агентства, размещенные на сайте Агентства либо в любом другом источнике размещения и вне зависимости от формата публикации информации, являются интеллектуальной собственностью АО «Эксперт РА» (кроме случаев, когда прямо указано другое авторство) и охраняются законом.

Представленная информация предназначена для использования исключительно в ознакомительных целях.

Никакие из материалов, размещенные на сайте Агентства либо в любом другом источнике размещения и вне зависимости от формата публикации информации, не должны копироваться, воспроизводиться, переиздаваться, использоваться, размещаться, передаваться или распространяться любым способом и в любой форме без предварительного письменного согласия со стороны Агентства и ссылки на источник. Использование информации в нарушение указанных требований запрещено.

Агентство не несет ответственности за перепечатку материалов Агентства третьими лицами, в том числе за искажения, несоответствия и интерпретации таких материалов.

Рейтинговые оценки, обзоры, исследования и иные публикации, размещенные на сайте Агентства либо в любом другом источнике размещения и вне зависимости от формата публикации информации, выражают мнение АО «Эксперт РА» и не являются установлением фактов или рекомендаций покупать, держать или продавать те или иные ценные бумаги или активы, принимать инвестиционные решения. Агентство не принимает на себя никакой ответственности в связи с любыми последствиями, интерпретациями, выводами, рекомендациями и иными действиями, прямо или косвенно связанными с рейтинговой оценкой, совершенными Агентством рейтинговыми действиями, а также выводами и заключениями, содержащимися в рейтинговом отчете и пресс-релизах, исследованиях, обзорах и иных публикациях, выпущенных Агентством, или отсутствием всего перечисленного.

Агентство не несет ответственности и не имеет прямых или косвенных обязательств в связи с любыми возможными или возникшими потерями или убытками любого характера, связанными с содержанием сайта и с использованием материалов и информации, размещенных в любом другом источнике размещения и вне зависимости от формата публикации информации, в том числе прямо или косвенно связанных с рейтинговой оценкой, независимо от того, что именно привело к потерям или убыткам.

Никакие материалы, отчеты, исследования, информация или разъяснения, размещенные на сайте Агентства либо в любом другом источнике размещения и вне зависимости от формата публикации информации, не могут в каком бы то ни было отношении служить заменой иных проверок и процедур, которые должны быть выполнены при принятии решений, равно как и заменять суждения, которые должны быть выработаны относительно вопросов, представляющих интерес для пользователей. Никто не должен действовать на основании таких материалов, отчетов, исследований, информации или разъяснений, которые могут предоставляться Агентством в связи с ознакомлением с указанными материалами, отчетами, исследованиями, информацией, разъяснениями в каких бы то ни было целях.

На сайте Агентства могут быть предоставлены ссылки на сайты третьих лиц. Они предоставляются исключительно для удобства посетителей сайта. В случае перехода по этим ссылкам, Вы покидаете сайт Агентства. АО «Эксперт РА» не просматривает сайты третьих лиц, не несет ответственности за эти сайты и любую информацию, представленную на этих сайтах, не контролирует и не отвечает за материалы и информацию, содержащихся на сайтах третьих лиц, в том числе не отвечает за их достоверность.

Единственным источником, отражающим реальное состояние рейтинговой оценки, является официальный сайт АО «Эксперт РА» [www.raexpert.ru](http://www.raexpert.ru).

АО «Эксперт РА» оставляет за собой право вносить изменения в информационные материалы сайта в любой момент и без уведомления третьих лиц. При этом Агентство не несет никаких обязательств по обновлению сайта и материалов, представленных на сайте.