

«Эксперт РА»: в 2018 году ипотечный рынок установил новый максимум, в 2019-м рекорда не будет

Москва, 27 марта 2019 г.

Рейтинговое агентство «Эксперт РА» публикует исследование [«Ипотечное кредитование в 2018 году: пик пройден»](#).

Выдачи ипотеки в 2018 году выросли на 49% и достигли рекордного объема 3 трлн рублей. Ипотечный портфель увеличился на 24%, до 6,4 трлн рублей, обогнав по темпам прироста другие сегменты розничного кредитования.

«Поддержку рынку оказала реализация отложенного спроса на жилье в условиях рекордно низких процентных ставок по ипотеке и относительно стабильных цен на недвижимость, – отмечает **Александр Сараев**, управляющий директор по банковским рейтингам агентства «Эксперт РА». – Спрос на ипотеку в значительной мере сосредоточился в сегменте кредитов с первоначальным взносом менее 20% – их доля выросла с 38 до 45% за 2018 год. Низкие ставки и сокращение первоначального взноса привели к росту среднего размера ипотечного кредита. Однако для комфортного обслуживания ипотеки в условиях стагнации реальных доходов населения сроки кредитования в 2018-м увеличились – в среднем более чем на год, до 16,7 лет».

Увеличивающийся разрыв в ценах на первичную и вторичную недвижимость, а также снижение числа новых объектов на рынке привели к опережающему росту спроса на приобретение «вторички»: выдачи на готовое жилье прибавили 54 против 39% в сегменте новостроек. Однако агентство отмечает, что в долгосрочной перспективе новый механизм финансирования долевого строительства повысит доверие к рынку первичного жилья, что позитивно отразится на спросе на ипотеку в этом сегменте. Поддержку «первичке» также будут оказывать постепенный износ вторичного жилищного фонда и смещение интереса покупателей к новому жилью.

Большинство игроков на рынке активно наращивали объемы ипотечного кредитования. Наибольшую активность традиционно проявили госбанки – их совокупный объем выданных вырос на 52 против 41% у частных игроков. Доля ипотечных выданных банков с госучастием выросла с 85,6 до 86,5%, при этом доля лидера рынка по объему кредитования – Сбербанк – снизилась с 53 до 51%. Лидером по темпам прироста среди топ-20 банков из-за эффекта низкой базы стал «АЛЬФА-БАНК» (+177%), который вернулся в ипотечный сегмент в конце 2017-го, в тройку лидеров по темпам прироста вошли Банк «ФК Открытие» (+172%) и «СМП Банк» (+120%).

Согласно базовому сценарию агентства «Эксперт РА», в 2019 году ипотечному рынку не удастся повторить рекорд 2018-го: объем выданных не превысит 2,5–2,6 трлн рублей. Исчерпание основных драйверов роста ипотеки, таких как низкие процентные ставки и относительно стабильные цены на жилье, не позволит рынку в этом году достигнуть объемов 2018-го. При этом на фоне роста ставок часть заемщиков поспешила закрыть ипотечные сделки до конца прошлого года, тем самым реализовав часть спроса 2019-го. Повторное повышение регулятором коэффициентов риска по ипотеке с первоначальным взносом менее 20% ограничит темпы роста таких ссуд. Агентство ожидает замедления темпов прироста ипотечного портфеля до 17–18% с текущих 24%. Средневзвешенная ставка по ипотеке превысит 10% уже в I квартале 2019-го и закрепится на этом уровне по меньшей мере в течение первой половины года.

<? getGraph(1000001248, 'ru'); ?>

Таблица. Топ-15 рэнкинга банков по объему ипотечного кредитования в 2018 году

Место в рэнкинге по итогам 2018 г.	Место в рэнкинге по итогам 2017 г.	Наименование банка	Рейтинг от рейтингового агентства «Эксперт РА» на 01.03.2019	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн р. 2018 г. / 2017 г.	Темп прироста, 2018 г. / 2017 г., %
1	1	Сбербанк		1 557 000 / 1 085 800	43,4

2	2	Банк ВТБ ¹	ruAAA	672 292	429 193	56,6
3	3	Банк ГПБ	ruAA+	148 716	80 163	85,5
4	4	Россельхозбанк		128 004	73 323	74,6
5	7	Банк ДОМ.РФ ²	ruBBB	81 691	49 150	66,2
6	6	Группа Societe Generale в России ³	ruAAA	71 209	52 887	34,6
7	5	Райффайзенбанк	ruAAA	63 441	59 176	7,2
8	8	Абсолют Банк	ruBBB-	48 103	27 259	76,5
9	14	Банк "ФК Открытие"	ruA	33 786	12 416	172,1
10	9	БАНК УРАЛСИБ		30 533	27 172	12,4
11	26	АЛЬФА-БАНК	ruAA	30 278	2 370	1 177,4
12	11	Банк "Возрождение"	ruA-	28 768	16 488	74,5
13	13	Промсвязьбанк	ruA-	26 972	13 491	99,9
14	10	Банк "Санкт-Петербург"	ruA-	24 152	24 226	-0,3
15	12	"АК БАРС" БАНК	ruA-	23 199	13 876	67,2

Источник: «Эксперт РА», по результатам анкетирования банков

¹ Показатели Банка ВТБ представлены совокупно с ВТБ 24, присоединенным в 2018 году.

² Данные Банка ДОМ.РФ консолидированы с данными АО «ДОМ.РФ».

³ В группу Societe Generale в России входят банк «ДельтаКредит» и «РОСБАНК». В таблице приведен рейтинг ПАО «РОСБАНК» от рейтингового агентства «Эксперт РА».