

«Эксперт РА»: объем выдач ипотеки в 2019 году сократится впервые за 3 года

Москва, 17 октября 2018 г.

«Объем выдач ипотеки в 1-м полугодии 2018-го вырос на 69% и достиг рекордного объема 1,3 трлн рублей. Ипотечный портфель впервые за 5 лет показал ускорение темпов прироста, прибавив 23% с 01.07.2017 по 01.07.2018, и достиг 5,8 трлн рублей», - говорится в исследовании **«Ипотечное кредитование в 1-м полугодии 2018 года: на пике»**, подготовленном рейтинговым агентством «Эксперт РА».

«Поддержку рынку оказала реализация отложенного спроса на жилье в условиях рекордно низких процентных ставок по ипотеке и стабильных цен на недвижимость, - отмечает **Александр Сараев**, управляющий директор по банковским рейтингам «Эксперт РА». - Однако действие этих факторов постепенно ослабляется - с учетом обострения геополитических рисков и ускорения инфляции ставки начнут расти, а цены на жилье уже показывают положительную динамику, которая особенно заметна в сегменте «первички».

Ввод новых жилых домов в эксплуатацию увеличился впервые за 2 года (+3,8% в 1-м полугодии 2018-го к аналогичному периоду 2017-го). Данный рост был обеспечен увеличением объемов индивидуального домостроения: в первой половине 2018-го индивидуальные застройщики ввели в эксплуатацию на 33,1% больше жилой площади, чем в 1-м полугодии 2017-го. Объем ввода жилья в многоквартирных домах, напротив, сократился на 16,7%. Новации в 214-ФЗ, направленные на повышение финансовой устойчивости застройщиков, в том числе требование «одна компания - одно разрешение на строительство», в долгосрочной перспективе будут ограничивать объемы ввода жилья.

Значительный вклад в прирост выдач у отдельных игроков внесло рефинансирование кредитов, доля которого в 1-м полугодии 2018-го увеличилась с 5 до 13% от общего объема кредитования. Однако с учетом рисков разворота ипотечных ставок в сторону повышения и реализации большей части спроса на этот продукт во второй половине года объемы рефинансирования будут снижаться. Доля ипотечных выдач госбанков выросла с 84,1 до 86,3% за счет перехода ряда кредитных организаций под контроль Банка России через новый механизм санации.

Москва показала наименьшие темпы прироста выдач среди топ-20 ипотечных регионов, но сохранила статус лидера по объему кредитования. За первые 6 месяцев 2018-го в столице были выданы ипотечные кредиты объемом 163,7 млрд рублей (+58,6%), в Московской области - 107,8 млрд рублей (+76,1%), в Санкт-Петербурге - 85,6 млрд рублей (+64,3%). Среди 20 крупнейших регионов по объему ипотечных выдач наибольшие темпы прироста в 1-м полугодии 2018-го показали Республика Башкортостан, а также Свердловская и Оренбургская области. При этом Свердловская область потеснила Республику Татарстан и вошла в пятерку лидеров по объему выдач.

Базовый сценарий «Эксперт РА» на 2019 год предполагает объем выдач около 2,5 трлн руб. (-10% к 2018 году), согласно негативному сценарию ипотечное кредитование в следующем году сократится на четверть и окажется на уровне 2 трлн руб. Ипотечные выдачи по итогам 2018 года вырастут не менее чем на 35% и составят 2,7-2,8 трлн рублей. Ожидание повышения ставок и цен на жилье приведет к опережающей реализации спроса на ипотеку до конца года. Исчерпание основных драйверов роста ипотеки в 2019-м не позволит рынку достигнуть объемов текущего года, даже если макроэкономические условия существенно не изменятся.

График. Согласно базовому сценарию «Эксперт РА», выдачи ипотеки в 2019-м сократятся



Таблица. Топ-15 ранжирования банков по объему ипотечного кредитования в 1-м полугодии 2018 года

Место в ранжировании на 01.07.2018	Место в ранжировании на 01.07.2017	Наименование банка	№ лицензии	Рейтинг от «Эксперт РА» на 01.10.2018	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб. 1-е пол. 2018 г.	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб. 1-е пол. 2017 г.	Темп прироста, 1-е пол. 2018 г. / 1-е пол. 2017 г., %
1	1	Сбербанк	1481		702 790	400 241	75,6
2	5	Банк ВТБ ¹	1000	ruAAA	244 933	178 649	37,1
3	4	Банк ГПБ	354	ruAA+	73 786	24 253	204,2
4	3	Россельхозбанк	3349		72 512	24 621	194,5
5	11	РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ ²	2312	ruBBB-	36 723	13 117	180,0
6	6	Группа Societe Generale в России ³	б/н	ruAAA	32 758	20 985	56,1
7	7	Абсолют Банк	2306	ruBBB-	22 562	10 063	124,2
8	-	Райффайзенбанк	3292	ruAAA	20 616	16 473	25,1
9	10	БАНК УРАЛСИБ	2275		16 361	7 890	107,4
10	8	Банк "Санкт-Петербург"	436	ruA-	11 647	9 917	17,4
11	-	АЛЬФА-БАНК	1326	ruAA	10 230	60	16 894,7
12	9	Банк "Возрождение"	1439	ruBBB-	9 984	9 255	7,9
13	12	"АК БАРС" БАНК	2590	ruA-	9 696	4 903	97,7
14	-	ЮниКредит Банк	1	ruAAA	9 691	3 702	161,8
15	17	Банк "ФК Открытие"	2209	ruA	8 934	2 656	236,3

Источник: «Эксперт РА», по результатам анкетирования банков

¹Здесь и далее: показатели Банка ВТБ представлены совокупно с ВТБ 24, присоединенным в 2018 году.

² Здесь и далее: данные банка РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ консолидированы с данными АО «ДОМ.РФ».

³ Здесь и далее: в группу Societe Generale в России входят банк «ДельтаКредит» и РОСБАНК. В рэнкинг на 01.07.2017 РОСБАНК не был включен, поэтому на соответствующую дату указано место банка «ДельтаКредит». В таблице приведен рейтинг ПАО РОСБАНК от «Эксперт РА».

Контакты для СМИ: pr@raexpert.ru, тел.: +7 (495) 225-34-44.