

Анализ развития конкурентной среды на рынке ипотечного кредитования в мае 2016 года



Ключевые выводы

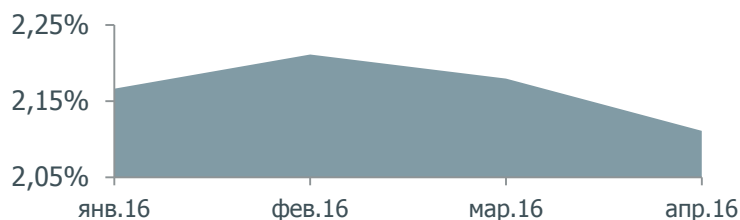
- Продолжается сокращение разрыва между ставками по кредитам с господдержкой и без нее. Напомним, что, если в начале года он составлял 2,5-3,0 п.п., то в мае 2016 года он сократился до 1,5-2,0 п.п.
 - **Снижение спреда происходит из-за падения ставок в рыночном сегменте на вторичном рынке. Наиболее выражено оно у частных банков, ранее предлагавших более высокие ставки, чем в среднем по рынку.**
 - **По мере снижения процентных ставок на вторичном рынке, мы ожидаем снижения доли кредитов с господдержкой в общем объеме выдачи.**
-
- Ключевые изменения процентных ставок, отмеченные в отчетный период:
 - **Абсолют банк** – снижение ставки **на 0,25 п.п. до 11,7%** по программе ипотеки с господдержкой
 - **ХМБ Открытие** снизил процентные ставки по всем программам ипотечного кредитования на **0,5 п.п.**
 - **Банк Открытие** снизил процентные ставки **на 0,25 п.п.** по большинству программ
 - **Банк Возрождение** снизил ставки на **0,5-0,7 п.п.** по программам вторичного рынка и новостроек без господдержки до уровня **13,3 – 14,0%**
 - **ДельтаКредит** снизил ставки по ипотечным кредитам для всех видов недвижимости **на 0,5 п.п.** По программе ипотеки с господдержкой – **11,5%** размер первоначальной комиссии снизился с **3 до 2%**
 - **Дельта кредит запустил новую услугу «платеж раз в 14 дней».** Услуга призвана уменьшить срок жизни кредита за счет роста количества платежей в течении года и соответственно сократить общий объема процентных платежей. Данная опция **впервые реализована на российском рынке**, но ее коммуникация для клиента является непростой задачей.

Факторы снижения процентных ставок ипотечного кредитования

Структура компонентов процентной ставки ипотечного кредитования

Стоимость риска ипотечного¹ кредитования
(Резервы / Кредитный портфель)

Стоимость
риска



- Ставка сформированных резервов по ипотечному кредитованию остается в диапазоне 2,1 - 2,2% благодаря внедрению новых механизмов управления риском и постепенной реструктуризации валютных кредитов

Оптимизация затрат

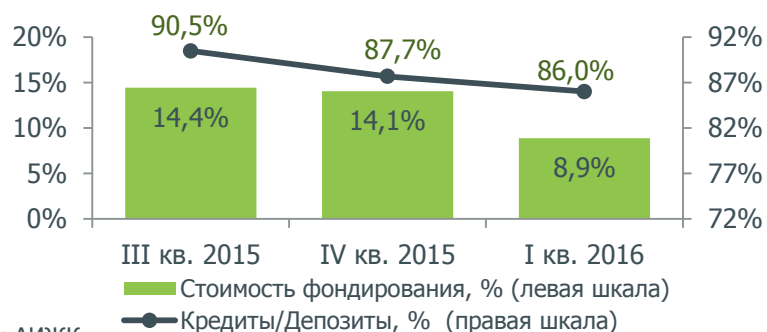
Операционные
расходы



- Банки оптимизируют удельный вес операционных затрат в цене конечного финансового продукта благодаря повышению эффективности каналов продаж и интенсификации работы с партнерами

Снижение средней стоимости фондирования банковского сектора

Стоимость
фондирования



- Стоимость фондирования сокращается из-за снижения общего уровня процентных ставок в экономике, в том числе инфляции (7,3% в мае 2016 года), доходности ОФЗ и ставок по депозитам населения. Банк России 10 июня снизил ключевую ставку на 0,5 п.п. **до 10,5%**
- Наличие профицита ликвидности в банковском секторе привело к снижению доли фондирования от Банка России в совокупных пассивах банковского сектора **в 2,7 раза до 3,9%** в апреле 2016 года (10,4% в апреле 2015)

Источник: Банк России, расчеты АИЖК

1 для однородного портфеля ссуд

Средние процентные ставки по ипотечным кредитам ТОП-15 банков в мае 2016 г.

Спрэд между ставками по ипотеке с господдержке и рыночными программами опустился ниже 2 п.п.

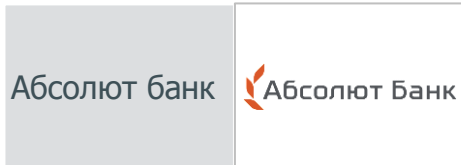
			Итого ТОП-15	Государственные банки	Частные банки	Иностранные банки
Первичный рынок жилья с господдержкой	Первонач. Взнос – 30%	Срок - 15 лет	11,97% ↓	11,99%	11,83%* ↓	11,80%* ↓
Первичный рынок жилья рыночная	Первонач. Взнос – 30%	Срок - 15 лет	13,78%	13,79%	13,74% ↓	13,83%
Вторичный рынок жилья	Первонач. Взнос – 30%	Срок - 15 лет	13,77% ↓	13,79% ↓	13,70% ↓	13,83%
Вторичный рынок жилья	Первонач. Взнос > 50%	Срок - 10 лет	13,39% ↓	13,38% ↓	13,54% ↓	13,64%
Вторичный рынок жилья	Первонач. Взнос < 30%	Срок - 20 лет	13,95% ↓	13,95%	13,86% ↓	14,01%

- Стоимость объекта недвижимости – 6 млн руб. в Москве
- Клиент не является з/п и не относится к (кроме Сбербанка, где базовые условия охватывают зарплатных клиентов)
- Клиент приобретает комплексное страхование
- Доход клиента подтверждается справкой 2-НДФЛ

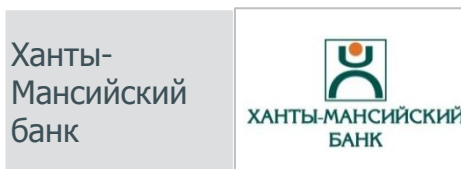
* - при расчете использовалась расчетная ставка банков с обязательной единоразовой комиссией (Дельтакредит и ТКБ)

Источник: данные банков, Русипотека,

Изменения ипотечных ставок в отчетный период



- **С 26 апреля** Абсолют Банк снизил процентную ставку **на 0,25 п.п. до 11,7%** по ипотечной программе с государственной поддержкой, средства материнского капитала могут быть использованы для первоначального взноса для данной программе
- Кроме этого, банк снизил размер первоначального взноса **с 25% до 15%** по ипотечным программам на вторичном рынке жилья: «Стандарт», «Стандарт + материнский капитал» и «Молодая семья»



- **С 4 мая** Ханты-Мансийский банк снизил процентные ставки по всем программам ипотечного кредитования **на 0,5 п.п.**
- **С 1 июня** Банк «Открытие» снизил процентные ставки **на 0,25 п.п.** по большинству программ. По программе с государственной поддержкой ставка также снижена **на 0,25 п.п.** и составляет от **11,2%** при приобретении квартиры у партнеров банка



- В рамках предложения «Квартира 2016», ориентированного на покупку апартаментов либо квартир на вторичном рынке, процентная ставка составляет **13,3%** годовых (ранее — **14%** годовых)
- Процентная ставка по программе «Квартира — Новостройка 2016» находится в диапазоне **13,5—14%** годовых в зависимости от типа жилья и особенностей оформления сделки (прежде действовала единая ставка — **14%** годовых).

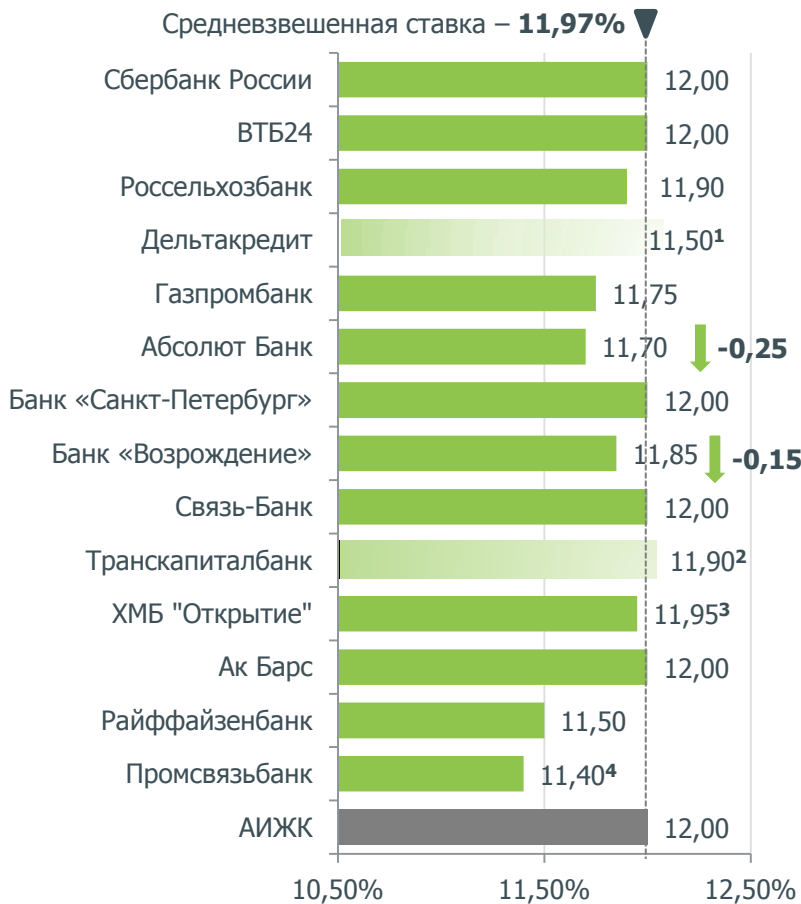


- «ДельтаКредит» снизил ставки по ипотечным кредитам для всех видов недвижимости **на 0,5 п.п.** Теперь минимальный размер процентной ставки по ипотечным кредитам для вторичного рынка недвижимости составит **12,5%** с учетом использования программы «Назначь свою ставку. Ультра», с первоначальным взносом от **50%** и подтверждением дохода по **2-НДФЛ**
- Минимальная процентная ставка для первичного рынка недвижимости предлагается в размере **11,5%** при условии внесения платежа в размере **2%** (ранее **3%**) от суммы кредита
- Новые заемщики ипотечного банка могут погашать кредит раз в две недели. Это нововведение уменьшает срок жизни кредита и даст заемщику экономию общей суммы выплат

Ипотечные ставки на первичном рынке жилья

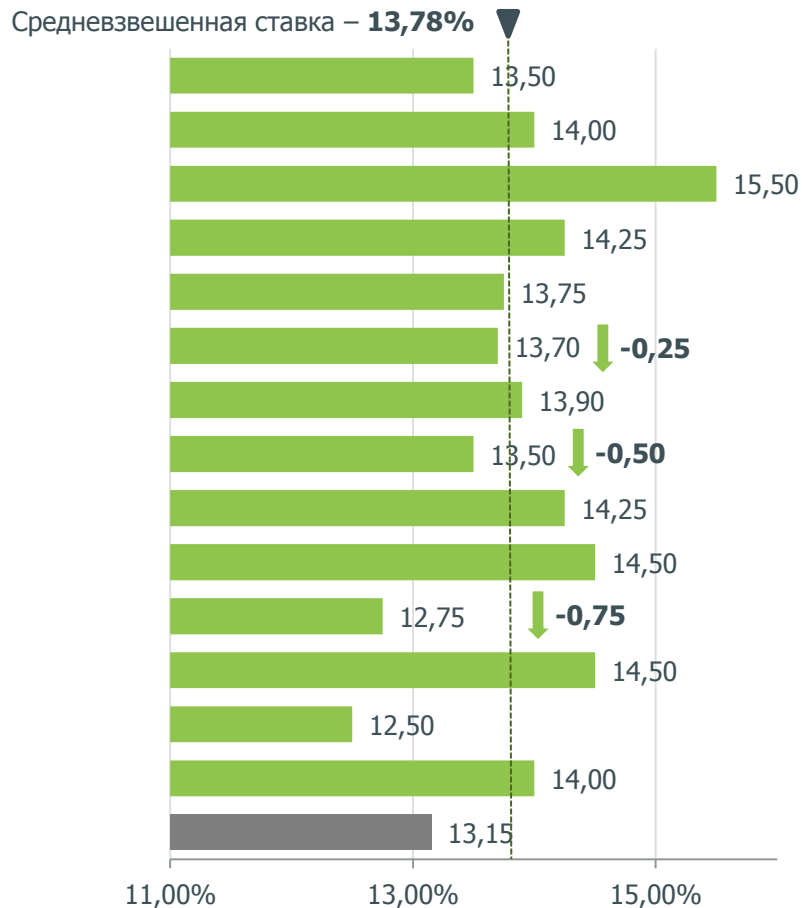
Условия

- **Господдержка**
- Первоначальный взнос – **30%**
- Срок - **15 лет**



Условия

- **Без господдержки**
- Первоначальный взнос – **30%**
- Срок - **15 лет**



- Стоимость объекта недвижимости – 6 млн руб. в Москве
- Клиент не является з/п и не относится к компаниям-партнерам (кроме Сбербанка, где базовые условия охватывают зарплатных клиентов)

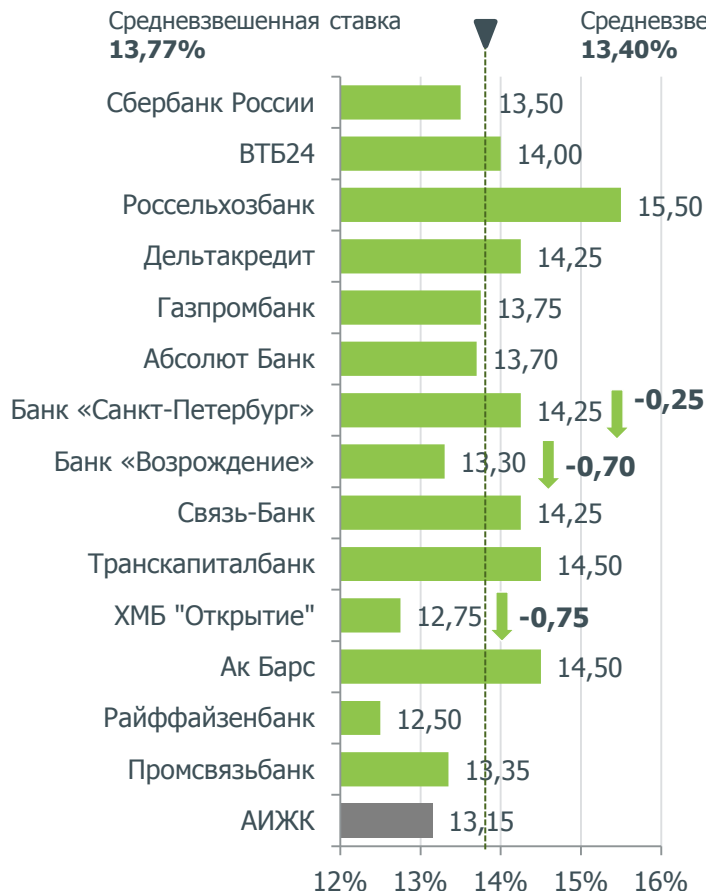
- Клиент приобретает комплексное страхование
- Доход клиента подтверждается справкой 2-НДФЛ

1 – при внесении единовременной комиссии в размере 2% от суммы кредита;
 2 – при внесении единовременной комиссии в размере 1% от суммы кредита;
 3 – ставка колеблется от 11,2% до 11,95% в зависимости от объекта недвижимости;
 4 – при оформлении ипотеки у партнеров банка.

Ипотечные ставки на вторичном рынке жилья

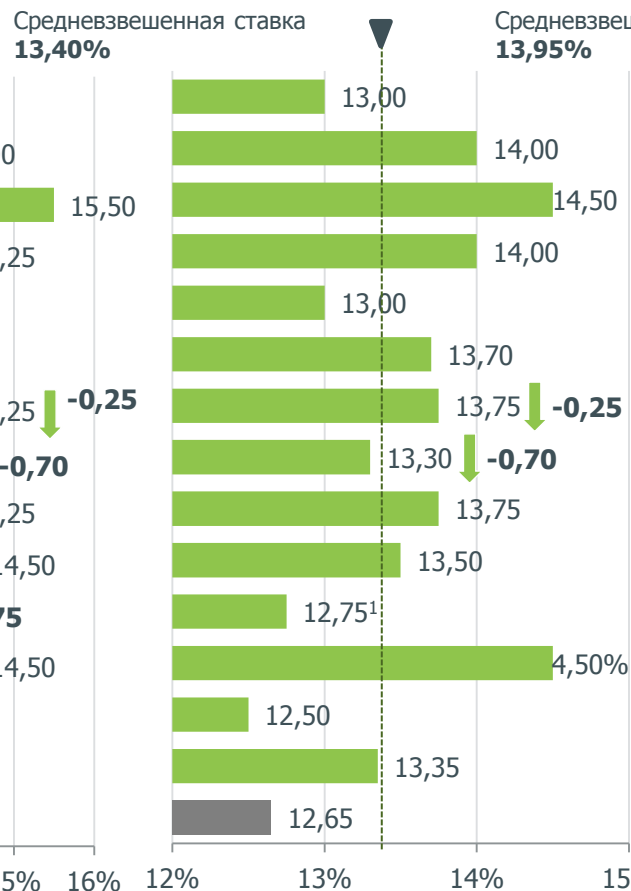
Условия

- Первоначальный взнос – **30%**
- Срок - **15 лет**



Условия

- Первоначальный взнос – **< 50%**
- Срок - **20 лет**



Условия

- Первоначальный взнос – **< 30%**
- Срок - **20 лет**



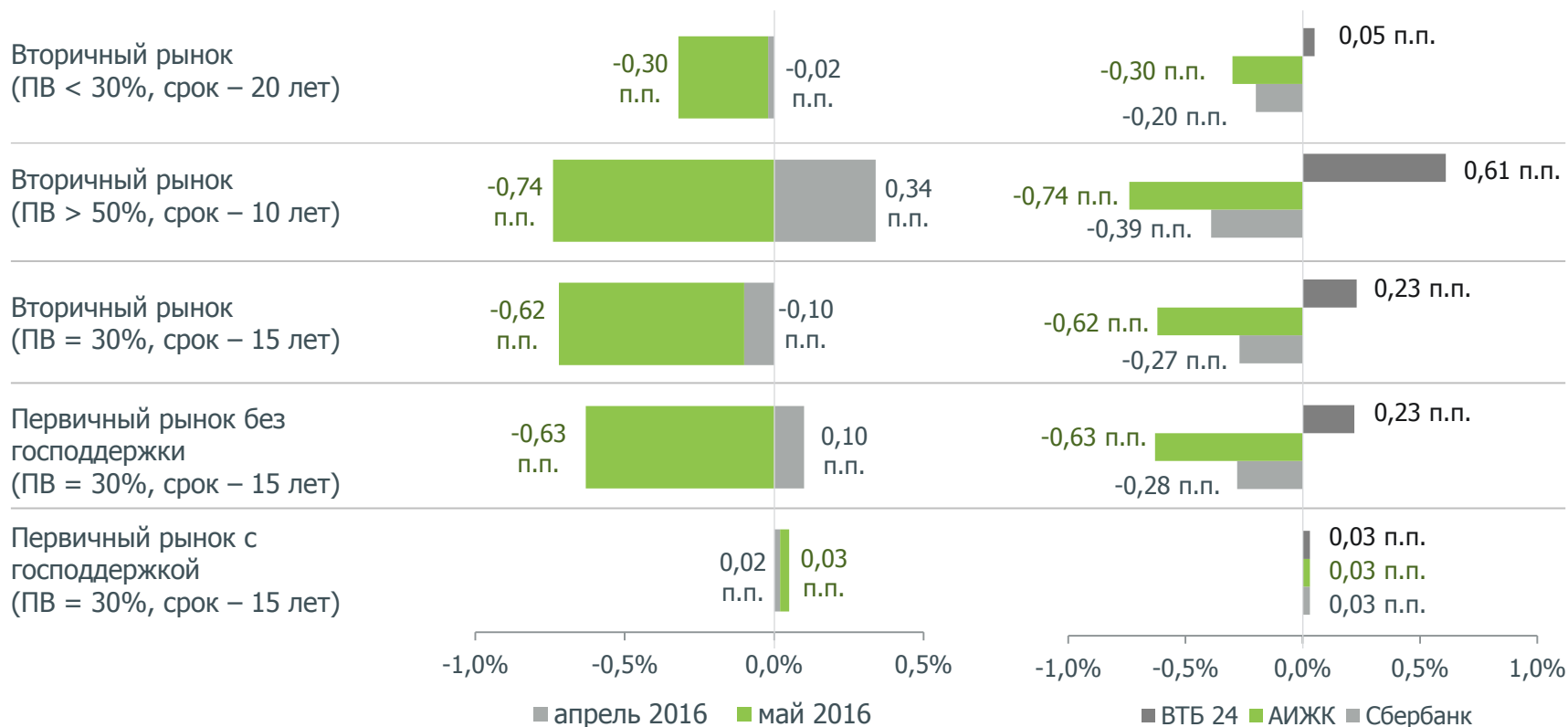
- Стоимость объекта недвижимости – 6 млн руб. в Москве
- Клиент не является з/п и не относится к компаниям-партнерам (**кроме Сбербанка, где базовые условия охватывают зарплатных клиентов**)

- Клиент приобретает комплексное страхование
- Доход клиента подтверждается справкой 2-НДФЛ

Процентные ставки АИЖК на фоне ТОП-15

Отклонение ипотечных ставок АИЖК от средних ставок по ТОП-15 банков за май и апрель 2016 года

Отклонение ипотечных ставок АИЖК, Сбербанка и ВТБ24 от средних ставок по ТОП-15 за май 2016 года



«+» - процентные ставки **выше** средневзвешенной ставки ТОП-15 банков

« - » - процентные ставки **ниже** средневзвешенной ставки ТОП-15 банков

Текущие процентные ставки по ипотечным кредитам АИЖК находятся на одном из самых низких уровней практически во всех сегментах за исключением ипотечного кредитования на приобретение жилья на первичном рынке с государственной поддержкой

Настоящий аналитический обзор «Анализ развития конкурентной среды на рынке ипотечного кредитования в апреле 2016 года» подготовлен Аналитическим центром АО «АИЖК» и может использоваться только в качестве информации общего характера. Данные, приведенные в настоящем документе, не являются рекомендацией о вложении денег. Информация предоставлена исключительно в ознакомительных целях. АО «АИЖК» не берет на себя никакой ответственности за любые прямые или косвенные убытки, затраты или ущерб, понесенные в связи с использованием информации, изложенной в настоящем документе, включая представленные данные. Информация также не может быть рассмотрена в качестве рекомендации по определенной инвестиционной политике или в качестве любой другой рекомендации.

Информация не может рассматриваться как гарантия, обещание или оферта, д. АО «АИЖК» не должно нести ответственность за последствия, возникшие у третьих лиц при использовании информации, изложенной в настоящем документе. Агентство в праве в любое время и без уведомления изменять информацию, изложенную в настоящем документе.

Третьи лица (клиенты, инвесторы, акционеры и пр.) должны самостоятельно оценить экономические риски и выгоды от сделки (услуги), налоговые, юридические, бухгалтерские последствия, свою готовность и возможность принять такие риски. Агентство не дает гарантии точности, полноты, адекватности воспроизведения информации третьими лицами и отказывается от ответственности за ошибки и упущения, допущенные ими при воспроизведении такой информации.

Информация, изложенная в настоящем документе, не может быть интерпретирована как предложение, оферта, рекомендация или консультация по инвестиционным, юридическим, налоговым, банковским и другим вопросам. В случае возникновения потребности в получении подобных консультаций следует обратиться к специалистам.