

# Анализ развития конкурентной среды на рынке ипотечного кредитования в июле-августе 2016 года



АГЕНТСТВО  
ИПОТЕЧНОГО  
ЖИЛИЩНОГО  
КРЕДИТОВАНИЯ



# Ключевые выводы (1)

- За январь-июнь 2016 года практически все крупнейшие ипотечные банки увеличили свою рыночную долю в выдачах ипотечных кредитов. Исключением стал Сбербанк. Несмотря на рост выдач ипотеки на **17,2%** в I полугодии 2016 года по сравнению с соответствующим периодом 2015 года, рыночная доля Сбербанка в выдачах ипотечных кредитов в январе-июне 2016 года снизилась на **6,3 п.п. до 49,5%**, по сравнению с соответствующей рыночной долей за 2015 год.
- Принципиально новыми запущенными ипотечными продуктами в отчетный период являются:

---

  - **Ипотечный кредит без первоначального взноса**, предлагаемый **банком «Возрождение»** для недвижимости, возводимой ГК «Интеко». Базовая процентная ставка по этому виду кредита составляет **13%** годовых. Максимальный срок кредитования — **30 лет**, максимальный размер кредита для всех трех городов — **8 млн рублей**.
  - **Газпромбанк** запустил программу ипотечного кредитования **без первоначального взноса** для приобретения квартир с оформленным правом собственности у Казенного предприятия г. Москвы «Управление гражданского строительства». Размер минимальной процентной ставки составляет **14,50%** годовых. Первоначальный взнос – **0%**. Срок кредита – **до 30 лет**. Максимальная сумма кредита – **10 млн руб.**

## Ключевые выводы (2)

- Ключевые изменения процентных ставок, отмеченные в отчетный период:

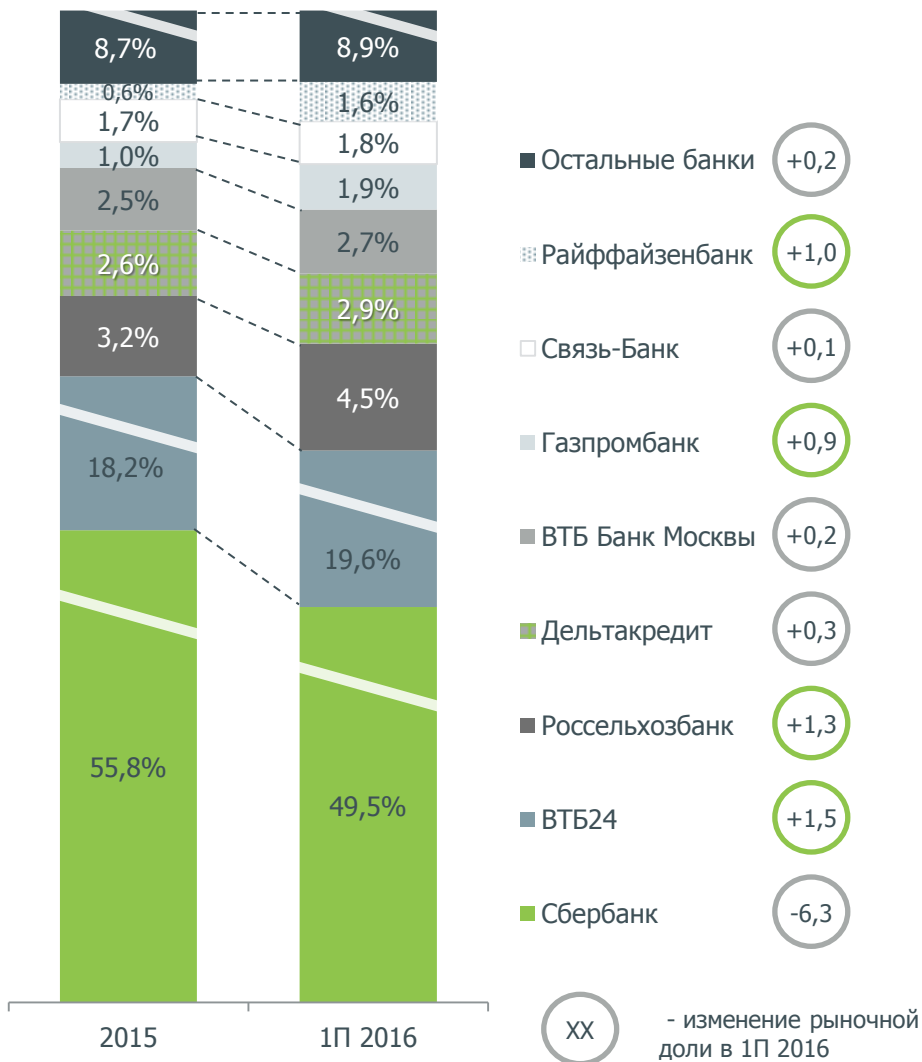
---

  - **Абсолют Банк** снизил процентные ставки. По программе с государственной поддержкой» на **0,5 п.п.** до **11,2%**. На первичном рынке без господдержки снижение составило **0,4-1,2 п.п.** до уровня **12,5—13,5%** (прежде —**13,7—14,7%** годовых). Ставки на вторичном рынке снизились на **0,4-0,7 п.п.** до уровня **12,5—13,5%** годовых (ранее — **12,95—14,2%** годовых)
  - **АИЖК** снизил ставки по всем ипотечным продуктам на **0,4 – 1,0 п.п.** Теперь ставки по ипотеке с господдержкой составляют **11-11,5%** в зависимости от размера первоначального взноса. Ипотеку на готовое жилье и квартиру на этапе строительства можно оформить по единой ставке **от 12,5%** годовых
  - **Банк «Возрождение»** снизил базовую процентную ставку по ипотечным кредитам продукта «Квартира-новостройка 2016» на **0,2 п.п.** Теперь она составляет **11,4%** годовых вместо **11,6%** ранее
  - **Промсвязьбанк** снизил ставки по программе с господдержкой на **0,4 п.п.:** **11,0%** вместо **11,4%** ранее. Банк улучшил условия по программам «Вторичный рынок» и «Залоговый кредит целевой», снизив ставку до **12,5%** (ранее **13,35%**), в зависимости от суммы кредита
  - **Газпромбанк** снизил ставки по действующим программам ипотечного кредитования. Размер снижения составил от **0,25 до 0,5 п.п.** процентного пункта в зависимости от конкретного предложения

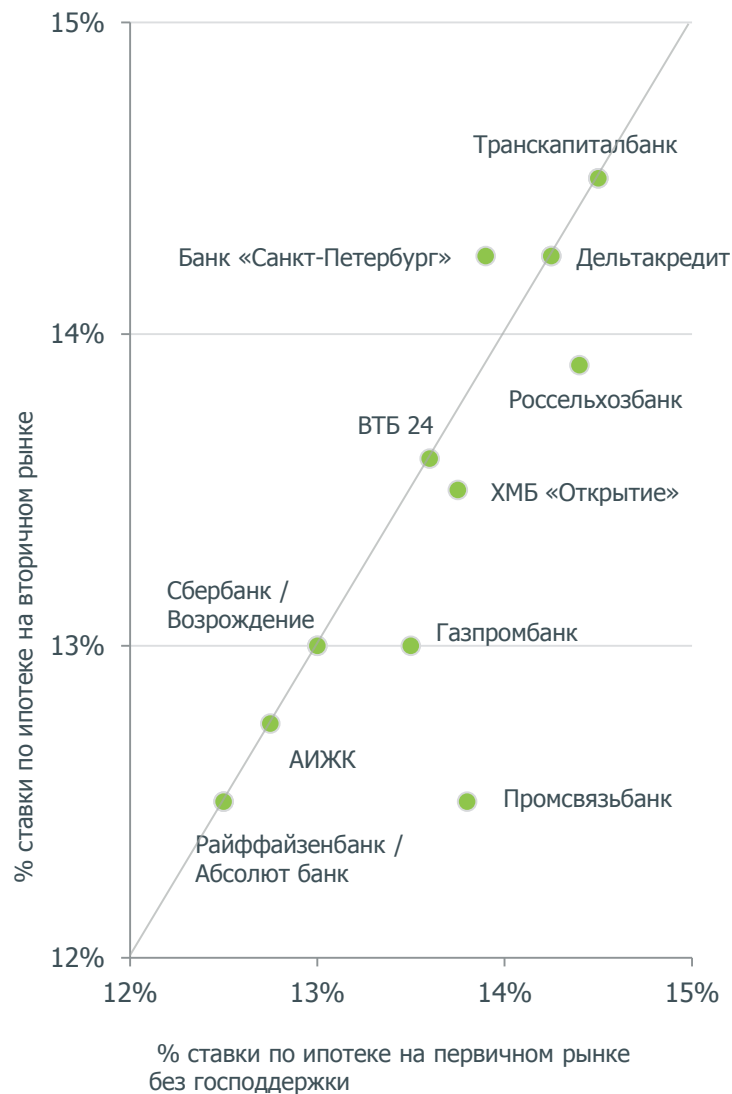


# Итоги I полугодия на рынке ипотечного кредитования

Динамика рыночных долей ключевых участников рынка в выдачах ипотечных кредитов



Процентные ставки по ипотечным кредитам на первичном и вторичном рынке



# Изменения ипотечных ставок в период с 20 июля по 22 августа (1)

Абсолют  
Банк



- С **20 июля** Абсолют Банк снизил процентную ставку по ипотечной программе «Первичный рынок с государственной поддержкой» **на 0,5 п.п. до 11,2%.**
- С **22 августа** Абсолют Банк снизил процентную ставку по ипотечным программам первичного рынка без господдержки и вторичного рынка. Ставки на первичном рынке составляют теперь **12,5—13,5%** годовых (прежде — под **13,7—14,7%** годовых). Кредит на покупку квартиры или апартаментов на вторичном рынке доступен под **12,5—13,5%** годовых (ранее — под **12,95—14,2%** годовых).

АИЖК



- АИЖК с **1 августа 2016 г.** снизил ставки по всем ипотечным продуктам **на 0,4 – 1,0 п.п.**
- Теперь ставки по ипотеке с господдержкой составляют **11-11,5%** в зависимости от размера первоначального взноса, что является одним из самых низких значений среди предложений крупнейших участников рынка.
- Ипотеку на готовое жилье и квартиру на этапе строительства можно оформить по единой ставке от **12,5%** годовых.
- Вместе со снижением процентных ставок сохраняются вычеты для отдельных категорий граждан при покупке строящегося жилья: многодетных семей и тех, кто покупает жилье в Дальневосточном Федеральном округе, а также участников программы «Жилье для российской семьи» (**0,25 п.п.**).

# Изменения ипотечных ставок в период с 20 июля по 22 августа (2)

Банк  
Возрождение



- **С 10 августа** банк «Возрождение» снизил базовую процентную ставку по ипотечным кредитам продукта «Квартира-новостройка 2016». Теперь она составляет **11,4%** годовых вместо **11,6%** ранее.
- Купить квартиру по сниженной процентной ставке можно только у следующих застройщиков: ГК «МОРТОН», ГК «ПИК», ГК «Самолёт», «ЭСТ-А-ТЕТ», ГК «ОРИОН», «МИЭЛЬ», ГК «Главмострой», РГ Девелопмент, ГК «Центрстрой», ГК «БэстКон», «Метриум», НДВ, АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ», ГК «ЦДС».

Промсвязьбанк



- Промсвязьбанк улучшил условия по программе, разработанной в рамках государственного субсидирования ипотеки, предложив клиентам ставку **11%** (ранее **11,4%**). Программа Промсвязьбанка «Новостройка - Госпрограмма» распространяется на приобретение жилья на рынке новостроек у компаний - застройщиков, аккредитованных банком: "Промсвязьнедвижимость", "НДВ-Недвижимость", "Абсолют "Недвижимость", "СПб Реновация", ГК "Легенда" и другие.
- Банк улучшил условия по программам «Вторичный рынок» и «Залоговый кредит целевой», снизив ставку до **12,5%** (ранее **13,35%**), в зависимости от суммы кредита.

Газпромбанк



- **С 11 августа** Газпромбанк снизил ставки по действующим программам ипотечного кредитования. Размер снижения составил от **0,25 до 0,5** процентного пункта в зависимости от конкретного предложения.

# Новые ипотечные продукты и опции, запущенные в период с 20 июля по 22 августа

Банк  
Возрождение



- **С 27 июля** банк «Возрождение» предлагает своим клиентам ипотечный кредит на особых условиях — приобретение недвижимости **без первоначального взноса** в жилых комплексах, которые реализует компания «Магистрат» (входит в ГК «ИНТЕКО») в Москве, Санкт-Петербурге и Ростове-на-Дону.
- Уникальный продукт рассчитан на получение ипотечного кредита для покупки жилого помещения в многоквартирном доме, а также нежилого помещения типа «апартаменты» и распространяется на объекты в стадии строительства.
- Базовая процентная ставка по ипотечному кредиту составляет **13%** годовых. Максимальный срок кредитования **до 30 лет**. Максимальный размер кредита для всех трех городов — **8 млн рублей**. Комиссии за рассмотрение и выдачу кредита, а также мораторий на досрочное погашение отсутствуют.

Газпромбанк



- **С 22 августа** Газпромбанк запустил новую программу ипотечного кредитования «Ипотека **без первоначального взноса**». В рамках программы можно приобрести квартиру с оформленным правом собственности у Казенного предприятия г. Москвы «Управление гражданского строительства». Размер минимальной процентной ставки составляет **14,50%** годовых. Первоначальный взнос – **0%**. Срок кредита – **до 30 лет**. Максимальная сумма кредита – **10 млн руб.**

# Ипотечные ставки на первичном рынке жилья

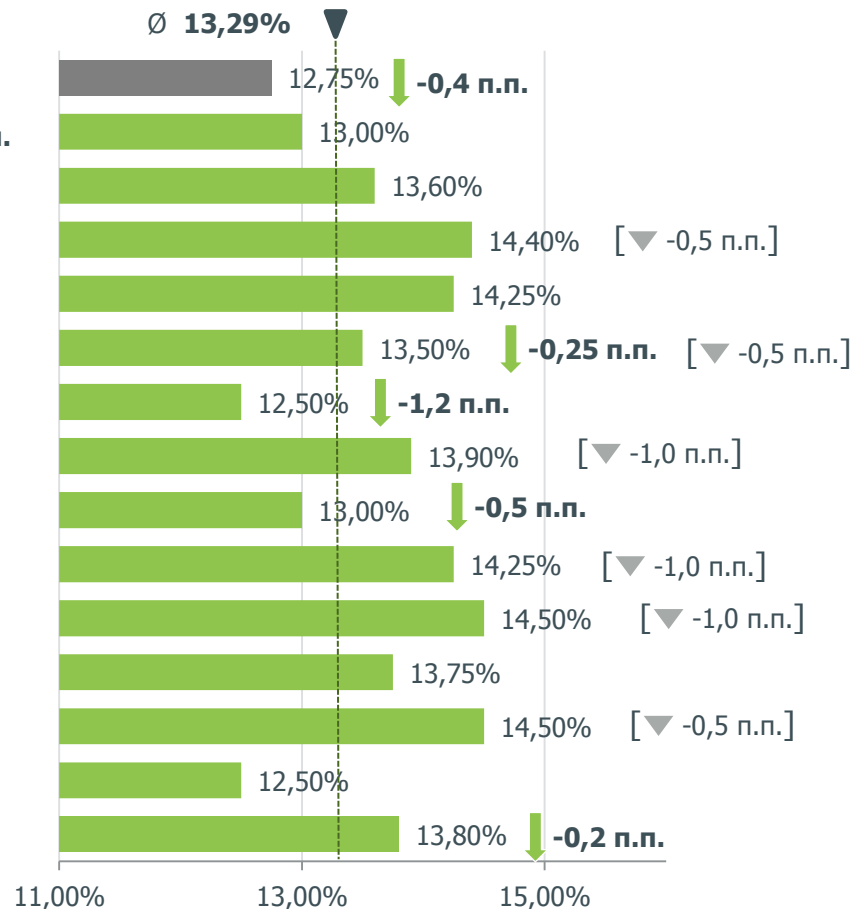
## Условия

- **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

[▼ -... п.п.] – после предоставления в Банк документов, подтверждающих наличие обременения недвижимости в пользу Банка, ставка снижается

<sup>1</sup> – при внесении единовременной комиссии в размере 2% от суммы кредита;

<sup>2</sup> – при внесении единовременной комиссии в размере 1% от суммы кредита;

<sup>3</sup> – ставка колеблется от 11,2% до 11,95% в зависимости от объекта недвижимости;

<sup>4</sup> – при оформлении ипотеки у партнеров банка для остальных случаев ставка – 11,4%.



# Ипотечные ставки на вторичном рынке жилья

## Условия

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

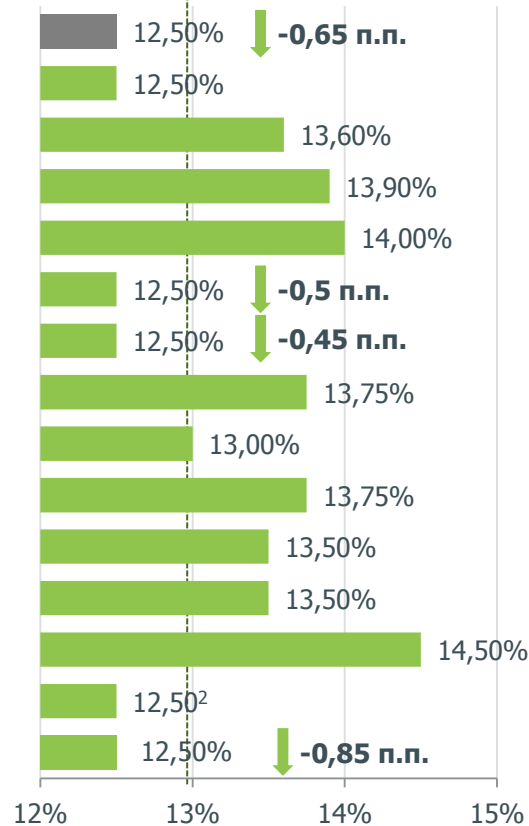
Ø **13,25%** ▼



## Условия

- Первоначальный взнос > **50%**
- Срок - **15 лет**

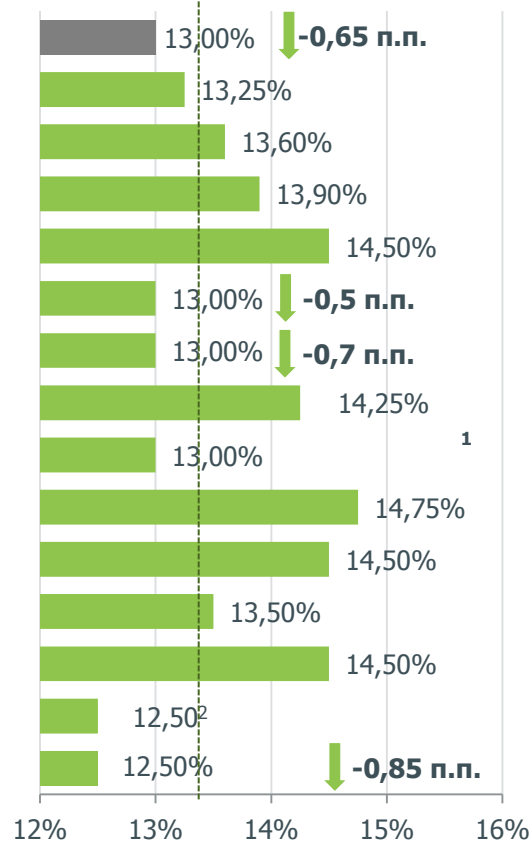
Ø **12,94%** ▼



## Условия

- Первоначальный взнос < **30%**
- Срок - **15/20 лет**

Ø **13,41%** ▼



- 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

# Динамика выдач ипотечных кредитов

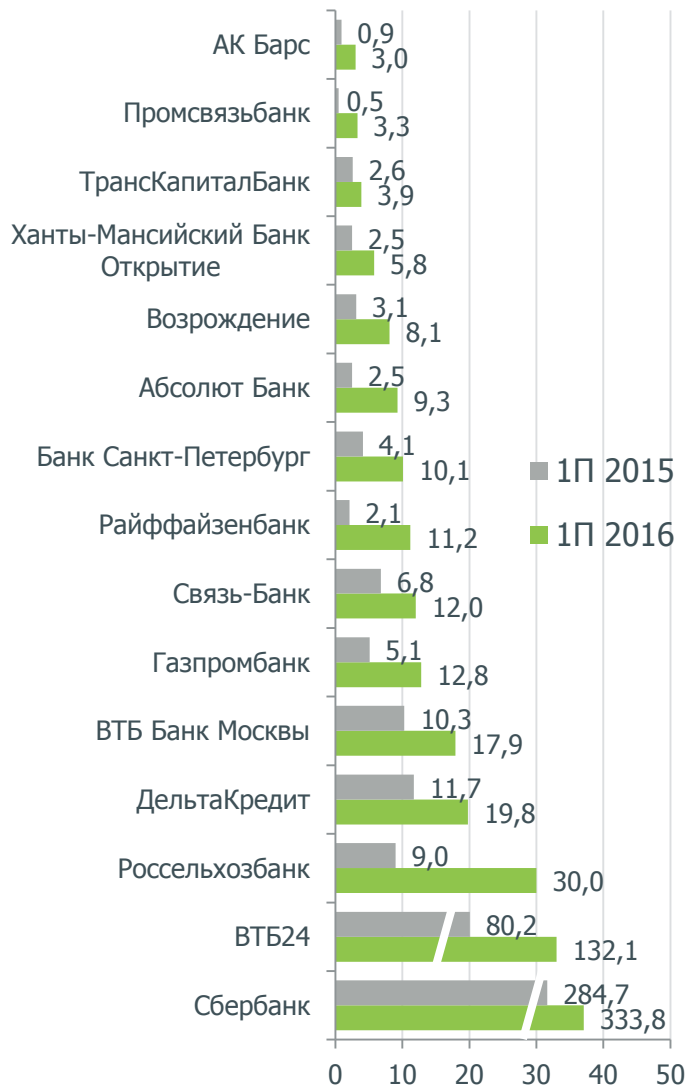
Объем выдач ипотечных кредитов  
в I полугодии 2016/2015, млрд руб.

Темпы роста  
1П 2016/1П 2015

Изменение  
рыночной доли  
месяц к месяцу

Изменение  
рыночной доли  
с начала года

Изменение  
рыночной доли  
год к году



× 3,3	0 п.п.	0 п.п.	+0,18 п.п.
× <b>6,6</b>	<b>-0,12 п.п.</b>	<b>+0,12 п.п.</b>	<b>+0,2 п.п.</b>
+ 50%	+0,02 п.п.	-0,43 п.п.	-0,07 п.п.
× <b>2,3</b>	<b>+0,54 п.п.</b>	<b>+0,11 п.п.</b>	<b>+0,39 п.п.</b>
× 2,6	-0,10 п.п.	-0,93 п.п.	+0,28 п.п.
× 3,7	0 п.п.	-1,29 п.п.	-0,23 п.п.
× 2,5	-0,15 п.п.	-0,51 п.п.	-0,59 п.п.
× <b>5,3</b>	<b>+0,89 п.п.</b>	<b>+2,23 п.п.</b>	<b>+2,55 п.п.</b>
+ 76,5%	-0,81 п.п.	-0,9 п.п.	-0,47 п.п.
× 2,5	+0,35 п.п.	-1,26 п.п.	+0,66 п.п.
+ 73,8%	+0,16 п.п.	+0,65 п.п.	+0,57 п.п.
+ 69,2%	+1,31 п.п.	-0,29 п.п.	+0,74 п.п.
× 3,3	+0,62 п.п.	-0,52 п.п.	+1,41 п.п.
+ <b>64,7%</b>	<b>+0,73 п.п.</b>	<b>+3,15 п.п.</b>	<b>+3,72 п.п.</b>
+ 17,2%	-3,39 п.п.	+5,34 п.п.	<b>-7,73 п.п.</b>

---

Настоящий аналитический обзор 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.