

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



АГЕНТСТВО
ИПОТЕЧНОГО
ЖИЛИЩНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ



Ключевые выводы



Снижение ключевой ставки Банка России на заседании 16 сентября заложило основу дальнейшего снижения ставок выдачи на вторичном рынке



Субсидируемая маржа по Программе господдержки сократилась до 0,5 п.п. – ожидать дальнейшего снижения ставок в сегменте не стоит



Разрыв между процентными ставками по ипотеке с государственной поддержкой и вторичным рынком в сентябре сократился **до 1,5-1,6 п.п.**



В 3,5 раза увеличил рыночную долю Райффайзенбанк с начала года – он предлагает самые привлекательные ставки

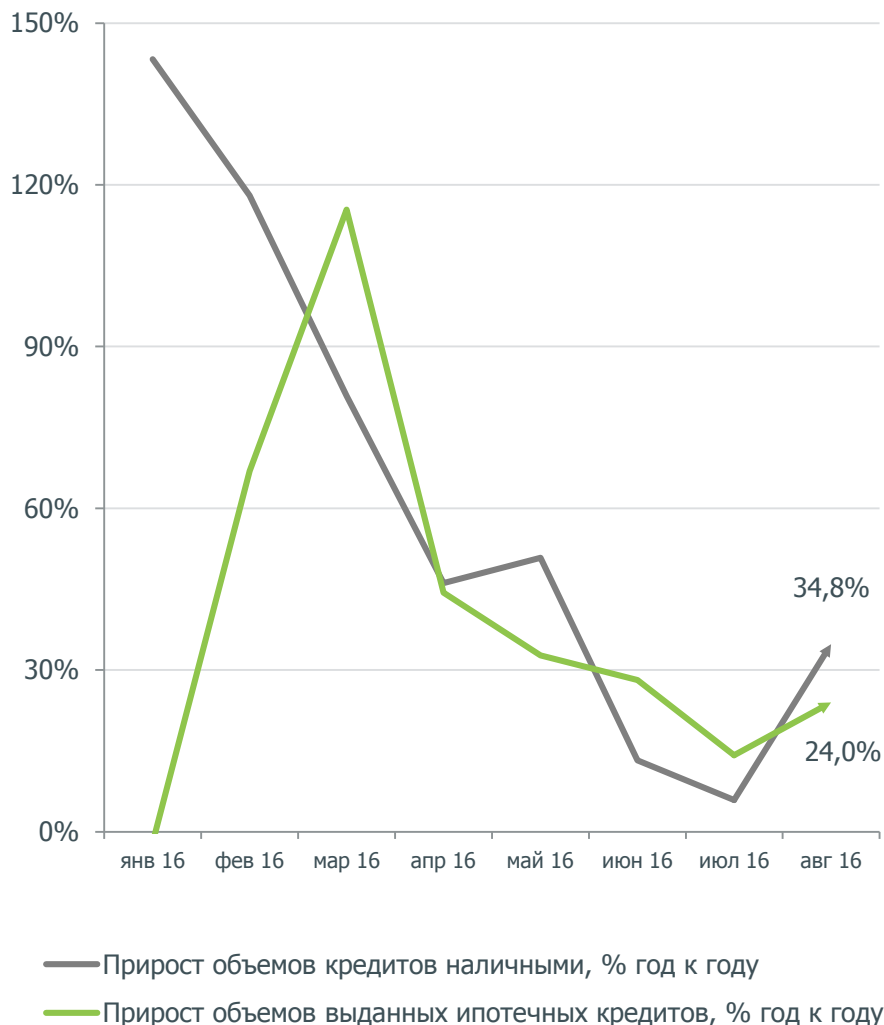
Ключевые изменения процентных ставок в сентябре 2016

- **Россельхозбанк** снизил ставки по ипотечным кредитам на первичном рынке с государственной поддержкой **0,6 п.п. до 11,3% и до 11,9 на вторичном**
- **ДельтаКредит** снизил ставки по большинству ипотечных кредитов приблизительно **на 1,0 п.п.**
- **Газпромбанк** снизил ставки по ипотечным кредитам на первичном рынке с государственной поддержкой **на 0,25 п.п. до 11,5%**
- **Райффайзенбанк** снизил ставки по ипотечным кредитам на приобретение жилья на вторичном рынке **на 0,6 п.п. до 11,9%**
- **АИЖК** снизило переменную ставку **на 1,61 п.п. до 8,55%** годовых
- **Банк Санкт-Петербург** снизил ставки по ипотечным кредитам на вторичном рынке в среднем **на 0,5 п.п.**

Тенденции рынка кредитования населения

- Оживление потребительского кредитования в том числе – кредитов наличными:
 - На 1 сентября 2016 года портфель кредитов наличными составил **4,3 трлн руб.**
 - Годовые темпы роста кредитов наличными почти в 1,5 раза превысили темпы роста ипотечного кредитования
- Появление ипотечных продуктов без первоначального взноса
- Оживление рынка необеспеченного розничного кредитования вызывает беспокойство Банка России
- В случае ускорения темпов роста беззалогового кредитования регулятор будет применять ограничительные меры

Годовые темпы роста ипотечного кредитования и кредитов наличными



Итоги 8 месяцев на рынке ипотечного кредитования

Позиция в рейтинге	Банк	Выдачи за 8М 2016	Рыночная доля за 8М 2017	Выдачи за 2015	Рыночная доля за 2015	Прирост рыночной доли 8М 2016/2015
1	Сбербанк	448,0	49,3%	644,3	55,8%	-6,5 п.п.
2	Группа ВТБ	203,8	25,2%	237,9	23,1%	+2,1 п.п.
3	Россельхозбанк	40,2	4,4%	36,6	3,2%	+1,3 п.п.
4	Дельтакредит	26,3	2,9%	29,8	2,6%	+0,3 п.п.
5 (+9)	Райффайзенбанк	19,2	2,1%	6,9	0,6%	+1,5 п.п.
6 (+3)	Газпромбанк	16,2	1,8%	11,9	1,0%	+0,8 п.п.
7 (-3)	Связь-Банк	15,6	1,7%	19,4	1,7%	+0,0 п.п.
8 (-2)	Абсолют банк	12,3	1,4%	15,0	1,3%	+0,1 п.п.
9 (-1)	Банк Санкт-Петербург	12,3	1,4%	14,7	1,3%	+0,1 п.п.
10 (-3)	Возрождение	11,2	1,2%	15,0	1,3%	-0,1 п.п.
11 (+2)	Транскапиталбанк	7,6	0,8%	7,5	0,6%	+0,2 п.п.
12	Банк Открытие	7,4	0,8%	8,4	0,7%	+0,1 п.п.
13 (+4)	Центр-инвест	6,4	0,7%	2,8	0,2%	+0,5 п.п.
14 (-4)	Уралсиб	5,4	0,6%	10,4	0,9%	-0,3 п.п.
15 (+4)	Промсвязьбанк	4,8	0,5%	2,2	0,2%	+0,3 п.п.

Изменения ипотечных ставок в период с 23 августа по 10 октября (1)

Россельхоз-
банк



- С **29 августа** 2016 года Россельхозбанк снизил ставки по ипотечным кредитам на первичном рынке с государственной поддержкой **на 0,6 п.п. до 11,3%**.

Дельтакредит



- С **01 сентября** 2016 года банк «ДельтаКредит» снизил ставки по большинству ипотечных кредитов приблизительно **на 1,0 п.п.**
- Теперь минимальный размер процентной ставки по ипотечным кредитам для вторичного рынка недвижимости составляет **11,5%**. Ставка действует при условии внесения первоначальной комиссии в размере **4%** от суммы кредита (опция «Ультра»)
- Минимальная процентная ставка для первичного рынка недвижимости предлагается в рамках акции «Ипотека **11,95%** на новостройки

Газпромбанк



- Газпромбанк с **7 сентября** снизил ставки по ипотечным кредитам на первичном рынке с государственной поддержкой **на 0,25 п.п. до 11,5%**.

Изменения ипотечных ставок в период с 23 августа по 10 октября (2)

Райффайзен-банк



- Райффайзенбанк с **29 сентября** снизил ставки по ипотечным кредитам на приобретение жилья на вторичном рынке **на 0,6 до 11,9%**
- Аналогичная ставка действует и по программе рефинансирования ипотечных кредитов, выданных другими банками (за исключением кредита «на любые цели»)

АИЖК



- АИЖК с **1 октября** снизило переменную ставку **на 1,61 п.п. до 8,55%** годовых. Это уже второе снижение ставки с момента запуска новой опции по ипотечным кредитам АИЖК. Опция «Переменная ставка» доступна по ипотечным кредитам АИЖК на покупку строящегося и готового жилья, а также на погашение ранее выданного кредита в любом банке

Банк Санкт-Петербург



- Банк Санкт-Петербург с **6 октября** снизил ставки по ипотечным кредитам на вторичном рынке в среднем **на 0,5 п.п.** Кредит по программе «Квартира» предоставляется по ставкам **13,5%-13,75%** годовых в зависимости от первоначального взноса (ранее **13,75–14,25%** годовых).

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

Спрэд между ставками по ипотеке с господдержке и рыночными программами опустился ниже 1,5 п.п.

			Итого ТОП-15	Государствен- ные банки	Частные банки	Иностранные банки
Первичный рынок жилья с господдержкой	Первонач. Взнос – 30%	Срок - 15 лет	11,86% (-0,05 п.п.) ↓	11,86% (-0,04 п.п.) ↓	11,53%* (-0,17 п.п.) ↓	11,68%*
Первичный рынок жилья рыночная	Первонач. Взнос – 30%	Срок - 15 лет	13,29% (-0,07 п.п.) ↓	13,24% (-0,03 п.п.) ↓	13,40% (-0,02 п.п.) ↓	12,65% (-0,09 п.п.) ↓
Вторичный рынок жилья	Первонач. Взнос – 30%	Срок - 15 лет	13,22% (-0,13 п.п.) ↓	13,23% (-0,05 п.п.) ↓	13,31% (-0,07 п.п.) ↓	12,44% (-1,16 п.п.) ↓
Вторичный рынок жилья	Первонач. Взнос > 50%	Срок - 10 лет	12,90% (-0,09 п.п.) ↓	12,89% (-0,05 п.п.) ↓	13,0% (-0,25 п.п.) ↓	12,34% (-0,90 п.п.) ↓
Вторичный рынок жилья	Первонач. Взнос < 30%	Срок - 20 лет	13,37% (-0,10 п.п.) ↓	13,39% (-0,01 п.п.) ↓	13,42% (-0,08 п.п.) ↓	12,54% (-1,12 п.п.) ↓

- 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,

Ипотечные ставки на первичном рынке жилья

Условия

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

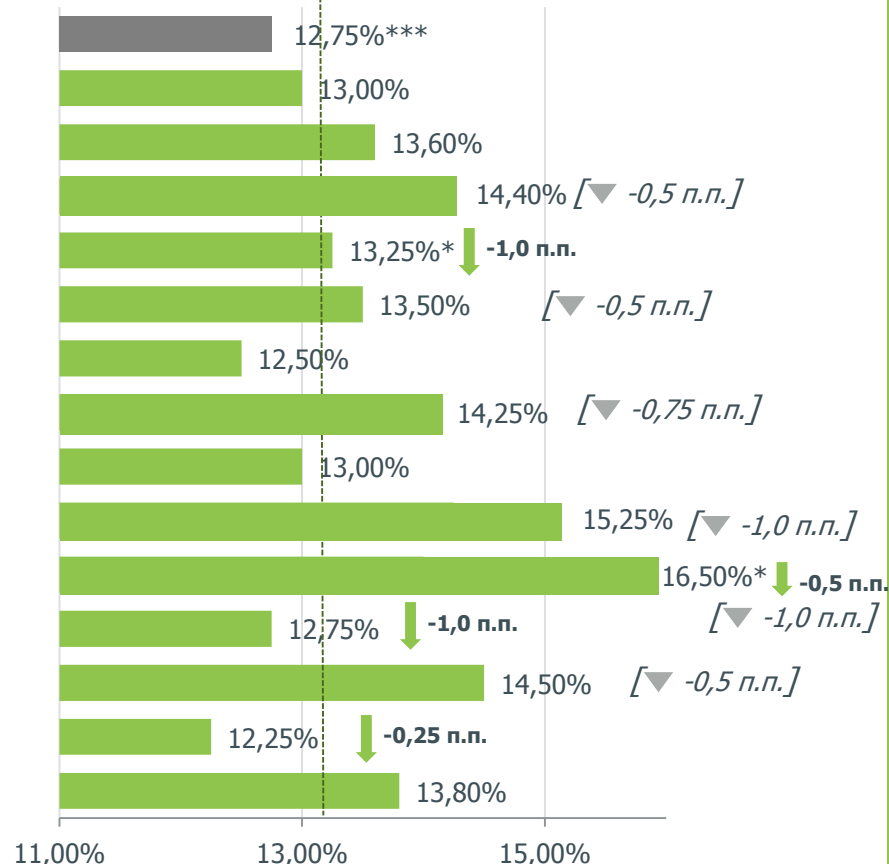
Ø **11,86%**



Условия

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

Ø **13,29%**



↓ -XX п.п. изменение ставки за отчетный период
 [▼ -... п.п.] – после предоставления в Банк документов, подтверждающих наличие обременения недвижимости в пользу Банка, ставка снижается

- 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
- Квартира приобретается не у партнера банка

* Существует возможность снижения ставки при внесении единовременной комиссии
 ** Ставка при условии внесения единовременной комиссии в 1% от суммы кредита
 *** С 17 октября ставка снижена на 0,25 п.п.

Ипотечные ставки на вторичном рынке жилья

Условия

- Первоначальный взнос – 30%
- Срок - 15 лет

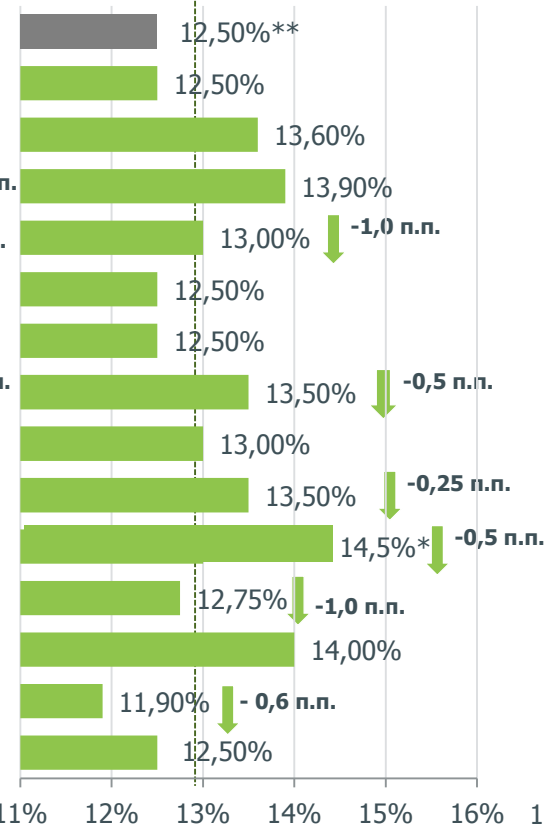
Ø 13,22% ▼



Условия

- Первоначальный взнос > 50%
- Срок - 15 лет

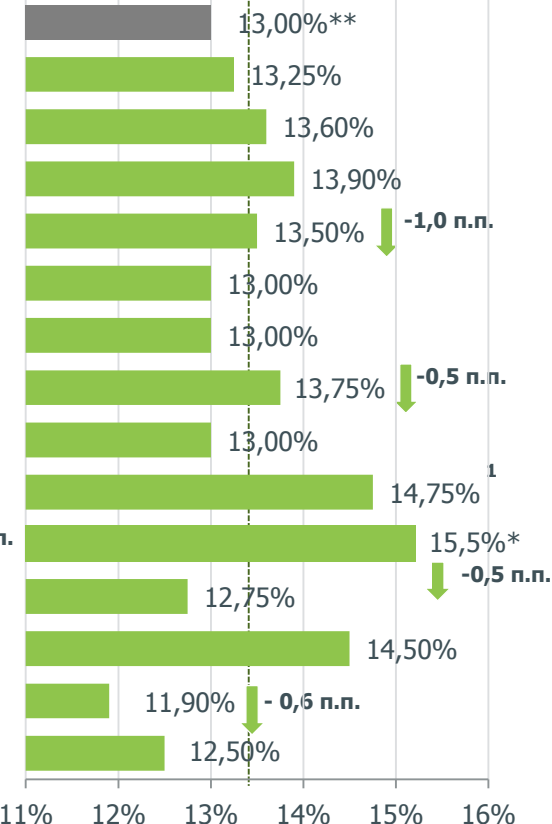
Ø 12,90% ▼



Условия

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

Ø 13,37% ▼



- 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

* Существует возможность снижения ставки при внесении единовременной комиссии
 ** С 17 октября ставка снижена на 0,25 п.п.

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.