

Анализ развития конкурентной среды на рынке ипотечного кредитования в октябре-ноябре 2016 года



АГЕНТСТВО
ИПОТЕЧНОГО
ЖИЛИЩНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ



Ключевые выводы



За 9 месяцев 2016 г. среди 15 крупнейших ипотечных кредиторов произошло перераспределение рыночных долей. Рыночная доля Сбербанка в январе-сентябре 2016 года сократилась на 8,4 п.п. с 57,5% до 49,1%. Доля остальных государственных банков выросла на 5,2 п.п. с 25,0% до 30,2%. Половину этого прироста обеспечила группа ВТБ. Иностранные банки увеличили свою рыночную долю на 1,9 п.п. с 3,2% до 5,0%. Доля частных игроков выросла на 2,1 п.п. за тот же период с 6,1% до 8,2%



Концентрация доли 5 крупнейших кредиторов в общем объеме выданных ипотечных кредитов в январе-сентябре 2016 года снизилась на 4,1 п.п. с 82,9% до 78,8% по сравнению с 9 месяцами 2015 года. Основным фактором выступило заметное сокращение рыночной доли Сбербанка



Средневзвешенные ставки на первичном рынке с господдержкой и без нее в октябре-ноябре 2016 года составили 11,41% и 13,35% соответственно. Средневзвешенные ставки на вторичном рынке в зависимости от первоначального взноса находятся в диапазоне 12,39% - 12,99%. Разрыв между процентными ставками по ипотеке с государственной поддержкой и вторичным рынком составил 1,45 п.п.



Снижение процентных ставок в октябре-ноябре 2016 г. крупнейшими ипотечными кредиторами обеспечило сокращение средневзвешенных ставок по различным программам на 0,3-0,6 п.п. Все 5 крупнейших ипотечных кредиторов снизили ставки в отмеченный период

Ключевые изменения процентных ставок в октябре-ноябре 2016 г. (в хронологическом порядке):

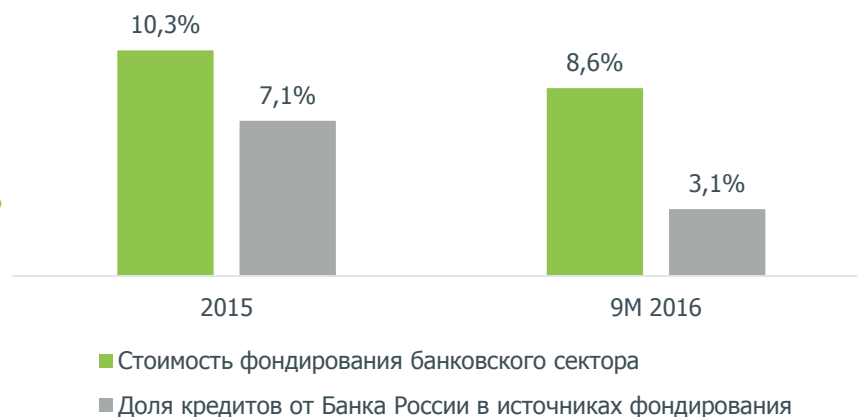
- **Промсвязьбанк** снизил ставки по программе с господдержкой **на 0,4 п.п.** и по программе без господдержки **на 1,3 п.п.**
- **АИЖК** снизило на **0,25 п.п.** ставки по своим ипотечным программам
- **Банк «Возрождение»** снизил ставки по ипотечным кредитам в среднем **на 0,25 п.п.**
- **Сбербанк** снизил ставки по всей линейке продуктов ипотечного кредитования **на 0,5-1,0 п.п.**
- **ВТБ24** и **банк ВТБ** снизили ставки по ипотечным программам **на 0,5 п.п.**
- В банке **ДельтаКредит** ставки по большинству ипотечных программ снижены **на 0,25 п.п.** в рамках акции до конца 2016 года
- **Банк «Санкт-Петербург»** снизил ставки **на 0,5-1,15 п.п.**
- **Газпромбанк** снизил процентные ставки: по программе с господдержкой - **на 0,2 п.п.**, по программе приобретения жилья на вторичном рынке - **на 0,5 п.п.**
- **Россельхозбанк** снизил процентные ставки: по программе с господдержкой - **на 0,5 п.п. до 10,9%**, по программе приобретения жилья на первичном и вторичном рынках - **на 1,0 п.п. до 13,4% и 12,9% соответственно**

Факторы снижения ставок по ипотечным кредитам

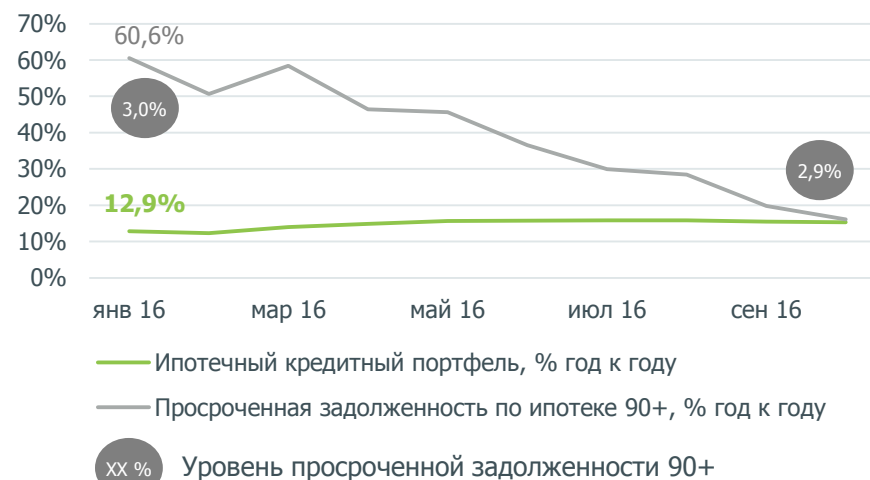
- С начала 2016 года ключевая ставка Банка России дважды снижалась. Общий размер снижения составил 1,0 п.п.
- Стоимость фондирования¹ российских банков снизилась еще сильнее – на 1,7 п.п.
- Доля кредитов от Банка России в источниках фондирования сократилась более, чем в 2 раза. Это является отражением профицита ликвидности банковского сектора. В условиях, когда рост кредитных портфелей банков еще не восстановился, необходимость привлечения сравнительно дорогих пассивов отсутствует

- За 9 месяцев 2016 года уровень просроченной задолженности свыше 90 дней по ипотечным кредитам снизился с 3,0 до 2,9%
- В декабре 2015 года годовые темпы роста просроченной задолженности по ипотеке превышали соответствующие темпы роста портфеля почти в 5 раз. За январь-сентябрь 2016 года данные темпы роста практически сравнялись, что свидетельствует о том, что пик роста просроченной задолженности по ипотечным кредитам уже пройден при условии сохранения достигнутых темпов роста ипотечного кредитования

Стоимость фондирования банковского сектора



Годовые темпы роста ипотечного портфеля и просроченной задолженности свыше 90 дней



Итоги 9 месяцев на рынке ипотечного кредитования

Позиция в рейтинге	Банк	Объем выданных ипотечных кредитов за 9М 2016, млрд руб.	Рыночная доля за 9М 2016, %	Объем выданных ипотечных кредитов за 9М 2015, млрд руб.	Рыночная доля за 9М 2015, %	Прирост рыночной доли 9М 2016/9М2015
1	Сбербанк	509,6	49,1%	445,2	57,5%	-8,4 п.п.
2	Группа ВТБ	232,5	22,4%	152,3	19,7%	+2,7 п.п.
3 (+1)	Россельхозбанк	46,1	4,4%	19,6	2,5%	+1,9 п.п.
4 (-1)	Дельтакредит	29,7	2,9%	20,1	2,6%	+0,3 п.п.
5 (+10)	Райффайзенбанк	22,6	2,2%	4,5	0,6%	+1,6 п.п.
6 (+3)	Газпромбанк	18,5	1,8%	7,9	1,0%	+0,8 п.п.
7 (-2)	Связь-Банк	17,0	1,6%	13,6	1,8%	-0,2 п.п.
8 (+5)	Транскапиталбанк	15,0	1,4%	5,7	0,7%	+0,7 п.п.
9 (-2)	Абсолют банк	14,4	1,4%	8,0	1,0%	+0,4 п.п.
10 (-2)	Возрождение	14,3	1,4%	7,9	1,0%	+0,4 п.п.
11 (-5)	Банк Санкт-Петербург	13,3	1,3%	9,9	1,3%	0,0 п.п.
12 (+1)	АИЖК¹	10,9	1,0%	5,5	0,7%	+0,3 п.п.
13 (+2)	Банк Открытие	8,5	0,8%	5,4	0,7%	+0,1 п.п.
14 (+9)	Центр-инвест	7,7	0,7%	1,5	0,2%	+0,5 п.п.
15 (-4)	Уралсиб	5,9	0,6%	7,6	1,0%	-0,4 п.п.
16 (+10)	Промсвязьбанк	5,9	0,6%	1,2	0,2%	+0,4 п.п.

- За 9 месяцев 2016 г. рыночная доля Сбербанка в январе-сентябре 2016 года сократилась на 8,4 п.п. до 49,1%. Доля остальных государственных банков выросла на 5,2 п.п. до 30,2%. Половину этого прироста обеспечила группа ВТБ. Иностранные банки увеличили свою рыночную долю на 1,9 п.п. до 5,0%. Доля частных игроков выросла на 2,1 п.п. за тот же период до 8,2%
- Райффайзенбанк и Промсвязьбанк поднялись за год в рейтинге на 10 ступеней. Восходящая динамика Райффайзенбанка объясняется тем, что банк с апреля 2016 года поддерживает один из самых низких уровней процентных ставок по ипотечным кредитам. В случае Промсвязьбанка пятикратный рост объемов выданных ипотечных кредитов был обусловлен в большей степени эффектом низкой базы

Источник: Frank Research Group, данные банков, АИЖК

1 – учитывается выкуп закладных и предоставление ипотечных кредитов по агентской технологии

Изменения ипотечных ставок в октябре-ноябре 2016 года (1/2)

АИЖК



- **17 октября** АИЖК снизило на 0,25 п.п. ставки по ипотечным программам. Теперь по программе «Ипотека с государственной поддержкой» ставки составляют 10,75-11,25% годовых в зависимости от размера первоначального взноса. По программам «Приобретение готового жилья» и «Приобретение квартиры на этапе строительства» (квартира или апартаменты) ставки составляют 12,25-12,75% годовых

Возрождение



- **18 октября** банк «Возрождение» снизил ставки по ипотечным кредитам в среднем на 0,25 п.п. Теперь минимальная ставка по программе «Квартира-новостройка 2016» на первичном рынке составляет 12,75% после завершения строительства. Процентная ставка по программе «Квартира 2016» на вторичном рынке составляет также 12,75%. **13 ноября** ставка по программе с господдержкой снизилась на 0,5 п.п. до 10,9%

Сбербанк



- **18 октября** Сбербанк снизил ставки по всей линейке продуктов ипотечного кредитования. Снижение по продуктам «Приобретение готового жилья» и «Приобретение строящегося жилья» составило 0,5 п.п., а новый диапазон ставок составит 12 - 13,5% в рублях. Для заявок по программе «Ипотека с государственной поддержкой» ставка снижена до 11,4% годовых.
- **В Сбербанке принято решение продлить срок предоставления кредитов по программе «Ипотека с государственной поддержкой» после 1 января 2017 года при условии одобрения кредита в 2016 году. Позже об аналогичном продлении объявили Райффайзенбанк, Глобэкс и группа ВТБ**

ВТБ24



- **21 октября** ВТБ24 и банк ВТБ снизили ставки по ипотечным программам на 0,5 п.п. Теперь кредит на покупку готового или строящегося жилья в рамках стандартного предложения ВТБ24 можно оформить по ставке 13,1% годовых в рублях, по программе «Ипотека с государственной поддержкой» - по ставке 11,4% годовых

Изменения ипотечных ставок в октябре-ноябре 2016 года (2/2)

Дельтакредит



- **1 ноября до 31 декабря** в банке ДельтаКредит действует акция – ставки снижены на 0,25 п.п. Акция распространяется на кредиты на приобретение квартир в новостройках, апартamentов и вторичного жилья

Банк Санкт-Петербург



- **11 октября и 7 ноября** Банк «Санкт-Петербург» снижал ставки ипотечного кредитования. Теперь ставка по программе «Новостройка», составляет 13,4—13,75% годовых на период до регистрации права собственности и 12,4—13,0% годовых — после процедуры (прежде диапазон ставки варьировался от 13,9% до 14,9% годовых). Обновленная ставка по программе «Квартира» (вторичный рынок), варьируется от 13,0% до 13,25% годовых в зависимости от первоначального взноса (прежде — 13,75—14,25% годовых)

Газпромбанк



- **7 ноября** Газпромбанк снизил процентные ставки. Ставка по программе с господдержкой снизилась на 0,2 п.п. до 11,3%. По программам приобретения жилья на вторичном рынке ставки снизились в среднем на 0,5 п.п.

Россельхозбанк



- **22 ноября** Россельхозбанк установил единую процентную ставку в размере 10,9% (ранее 11,4%) годовых по ипотечной программе с господдержкой до конца 2016 года. По программе ипотечного кредитования на приобретение жилья на первичном и вторичном рынках жилья без господдержки процентная ставка снижена на 1,0 п.п. до 12,9% годовых.

Средние процентные ставки по ипотечным кредитам ТОП-15 банков в октябре-ноябре 2016 г.*

- Спрэд между ставками по ипотеке с господдержкой и рыночными программами сохраняется в диапазоне 1,4-1,5 п.п.
- Наибольшее снижение процентных ставок в октябре-ноябре 2016 года отмечено в сегменте рыночных программ приобретения жилья на первичном рынке

			Итого ТОП-15	Государственные банки	Частные банки	Иностранные банки
Первичный рынок жилья с господдержкой	Первонач. Взнос – 30%	Срок - 15 лет	11,41% (-0,44 п.п.) ↓	11,37% (-0,49 п.п.) ↓	11,50%¹ (-0,03 п.п.) ↓	11,72% ↑ ²
	Первонач. Взнос – 30%	Срок - 15 лет	13,35% (-0,56 п.п.) ↓	13,38% (-0,56 п.п.) ↓	13,62%¹ (-0,57 п.п.) ↓	12,50% (-0,62 п.п.) ↓
Вторичный рынок жилья	Первонач. Взнос – 30%	Срок - 15 лет	12,83% (-0,39 п.п.) ↓	12,85% (-0,38 п.п.) ↓	13,09%¹ (-0,22 п.п.) ↓	12,20% (-0,24 п.п.) ↓
	Первонач. Взнос > 50%	Срок - 10 лет	12,39% (-0,51 п.п.) ↓	12,35% (-0,54 п.п.) ↓	12,90%¹ (-0,10 п.п.) ↓	12,20% (-0,14 п.п.) ↓
Вторичный рынок жилья	Первонач. Взнос < 30%	Срок - 20 лет	12,99% (-0,38 п.п.) ↓	13,01% (-0,38 п.п.) ↓	13,30%¹ (-0,12 п.п.) ↓	12,20% (-0,34 п.п.) ↓

- Стоимость объекта недвижимости – 6 млн руб.
- Клиент не является з/п и не относится к компаниям-партнерам
- Клиент приобретает комплексное страхование

- Доход клиента подтверждается справкой 2-НДФЛ
- Квартира приобретается не у партнера банка

¹ - при расчете использовалась эффективная ставка банка ТКБ

² – номинальный рост средней ставки произошел из-за перераспределения долей в выдачах ипотечных кредитов за сентябрь 2016 в пользу банков с более высокими ставками

Ипотечные ставки на первичном рынке жилья

	Ипотека с господдержкой, %		Ипотека без господдержки на период строительства, %		Вычеты для зарплатных клиентов п.п.	Условия
АИЖК	11,00	↓-0,25	12,50	↓-0,25		<ul style="list-style-type: none"> 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 Клиент приобретает комплексное страхование Доход клиента подтверждается справкой 2-НДФЛ Квартира приобретается не у партнера банка
Сбербанк	11,40	↓-0,5	13,50	↓-1,0	-0,5	
ВТБ24	11,40	↓-0,5	13,10	↓-0,5	-0,5	
Россельхозбанк	10,90	↓-0,5	13,40	↓-1,0		
Дельтакредит	11,95		12,50	↓-0,25	-0,25	
Райффайзенбанк	11,50		12,50		-0,25	
Газпромбанк	11,30	↓-0,2	13,00	↓-0,5	-0,5	
Связь-Банк	12,00		13,75		-0,25-0,5	
Транскапиталбанк	11,90 ¹		14,93		-0,5	
Абсолют Банк	11,20		13,40		-0,5	
Возрождение	10,90 ¹	↓-0,5	13,00	↓-0,25		
Санкт-Петербург	12,00		13,75	↓-0,9	-0,5	
Открытие	11,30		13,00		-0,25	
Центр-инвест	11,50 ²		15,25 ³		-0,5	
Промсвязьбанк	11,40 ⁴		12,50	↓-1,3		
	Ø 11,39%		Ø 13,35%			

↓-XX Изменение ставки за отчетный период, п.п.
 XX Единовременная комиссия за снижение ставки от суммы кредита, %
 -XX Снижение ставки после завершения строительства, п.п.

- Минимальная ставка на первичном рынке с государственной поддержкой опустилась ниже 11% в преддверии завершения программы субсидирования
- Процентные ставки АИЖК являются одними из наиболее низких среди 15 крупнейших ипотечных кредиторов, минимальная ставка АИЖК на первичном рынке с государственной поддержкой составляет 10,5%. Ставки АИЖК ниже средневзвешенных значений на 0,39 п.п. и 0,85 п.п. с господдержкой и без нее соответственно

¹ При присоединении к договору ипотечного страхования в части личного страхования

² Первые четыре года ставка 10%, с 5-ого по 15-ый годы ставка – 12%

³ При подаче онлайн заявки действует скидка к ставке (-0,25 п.п.). После 10-ого года обслуживания кредита применяется ставка Mosprime 6М+3,75%

⁴ При приобретении жилья у ключевых партнеров действует ставка 11,0%

Источник: данные банков на 28.11.2016, Frank Research Group, АИЖК

Ипотечные ставки на вторичном рынке жилья

	Первоначальный взнос 30%, срок – 15 лет, %			Первоначальный взнос > 50%, срок – 10 лет, %			Первоначальный взнос < 50%, срок – 20 лет, %			Вычеты для зарплатных клиентов п.п.	Условия
	Ставка	Изменение	Среднее	Ставка	Изменение	Среднее	Ставка	Изменение	Среднее		
АИЖК	12,50	↓-0,25	12,83	12,25	↓-0,25	12,39	12,75	↓-0,25	12,99		<ul style="list-style-type: none"> Стоимость объекта недвижимости – 6 млн руб. в Москве Клиент не является з/п и не относится к компаниям-партнерам Клиент приобретает комплексное страхование Доход клиента подтверждается справкой 2-НДФЛ Квартира приобретается не у партнера банка
Сбербанк	12,75	↓-0,75		12,00	↓-1,0		13,00	↓-0,75		-0,5	
ВТБ24	13,10	↓-0,5		13,10	↓-0,5		13,10	↓-0,5		-0,5	
Россельхозбанк	12,90	↓-1,0		12,90	↓-1,0		12,90	↓-1,0			
Дельтакредит	12,50	↓-0,25	4,5	12,50	↓-0,25	4,0	12,50	↓-0,25		-0,25	
Райффайзенбанк	11,90			11,90			11,90			-0,25	
Газпромбанк	12,50	↓-0,5		12,00	↓-0,5		12,50	↓-0,5		-0,5	
Связь-Банк	13,25			12,50			13,25			-0,25;-0,5	
Транскапиталбанк	14,93		4,5	13,90		4,5	14,93			-0,5	
Абсолют Банк	12,40		2,0	12,40		2,0	12,90			-0,5	
Возрождение	12,75	↓-0,25		12,75	↓-0,25		12,75	↓-0,25			
Санкт-Петербург	13,25	↓-0,5		13,50	↓-0,5		13,25	↓-0,5		-0,5	
Открытие	12,75		2,5	12,75			12,75			-0,25	
Центр-инвест	13,00 ¹			12,50 ¹			14,25 ¹			-0,5	
Промсвязьбанк	12,50			12,50			12,50				

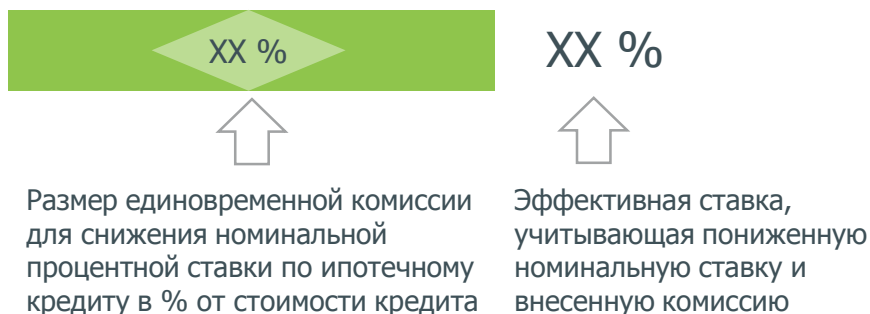
↓-XX Изменение ставки за отчетный период, п.п. XX Единовременная комиссия за снижение ставки от суммы кредита, %

- Средневзвешенные ставки по программам ипотечного кредитования на вторичном рынке опустились ниже 13%
- 6 из 15 крупнейших ипотечных кредитов используют плоскую шкалу ставок на вторичном рынке вне зависимости от срока и первоначального взноса
- Процентные ставки АИЖК на вторичном рынке отстают от средневзвешенных значений на 0,14-0,33 п.п.

¹ При подаче онлайн заявки действует скидка к ставке (-0,25 п.п.). После 10-ого года обслуживания кредита применяется ставка Mosprime 6M+3,75%
Источник: данные банков на 28.11.2016

Методологические примечания

В случае, если для клиента предусмотрена возможность понижения номинальной процентной ставки ипотечного кредитования путем внесения единовременной детерминированной комиссии, в данном исследовании представлена наименьшая из возможных процентных ставок: **эффективная ставка, учитывающая пониженную номинальную ставку и внесенную комиссию** или номинальная процентная ставка без внесения комиссий. Эффективная процентная ставка рассчитывается по формуле внутренней нормы доходности. В расчете эффективной ставки не учитываются страховые премии и дополнительные расходы заемщика. Условия по данным ипотечным программам отражены в исследовании следующим образом:



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.