

# Анализ развития конкурентной среды на рынке ипотечного кредитования в феврале-марте 2017 г.

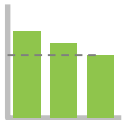
Аналитические материалы АО "АИЖК"

---

# Ключевые выводы



В марте 2017 года ставки по ипотеке на первичном рынке составляли **10,4-12,0%**. На вторичном рынке – **10,75-12,25%**. Снижение ставок крупнейшими участниками рынка в конце февраля-начале марта 2017 года на **0,5-2,0 п.п.** повлекло значительное снижение средневзвешенных ипотечных ставок. В феврале-марте 2017 наиболее глубокое снижение ипотечных ставок наблюдалось в сегменте первичного рынка жилья



Ряд банков снизил минимальный уровень первоначального взноса до **10%**. Крупнейшие ипотечные кредиторы перешли к плоской шкале процентных ставок, предполагающую единую процентную ставку при различных размерах первоначального взноса и сроках кредитования



По оценке АИЖК, доля Сбербанка на рынке ипотечного кредитования в январе-феврале 2017 года выросла на **5,8 п.п.** в годовом исчислении. В то же время, доля других государственных банков снизилась на 3,1 п.п. за тот же период. Доля частных банков в объеме предоставленных ипотечных кредитов снизилась на 4,7 п.п. Иностранные банки увеличили свою рыночную долю на 2,0 п.п.

## Ключевые изменения процентных ставок в феврале 2017 года

- **ЮниКредит Банк** снизил ставки на 0,1-2,0 п.п. и ввел плоскую шкалу ставок: 12,25% на первичном рынке, 12,5% на вторичном рынке
- **Абсолют Банк** снизил ставки на 0,5 п.п. Базовая ставка на первичном рынке 11,9%, на вторичном рынке – 11,5-12,5%
- **Банк "Санкт-Петербург"** снизил ставки по программам ипотечного кредитования в среднем на 1,0 п.п. Минимальная ставка на первичном рынке составляет 11,75%
- **Газпромбанк** снизил ставки на 0,2-1,3 п.п. и ввел единую ставку 11,3%
- **Сбербанк** снизил ставки по ипотечным кредитам в среднем на 1,1 п.п. Базовая ставка на первичном рынке составляет 10,9%, на вторичном рынке – 10,75-12,25%
- **АИЖК** дважды снижало ставки по ипотеке. Общее понижение составило 1,5-1,75 п.п. Ставка на первичном рынке составляет от 10,25% годовых, на вторичном рынке от 10,5% годовых

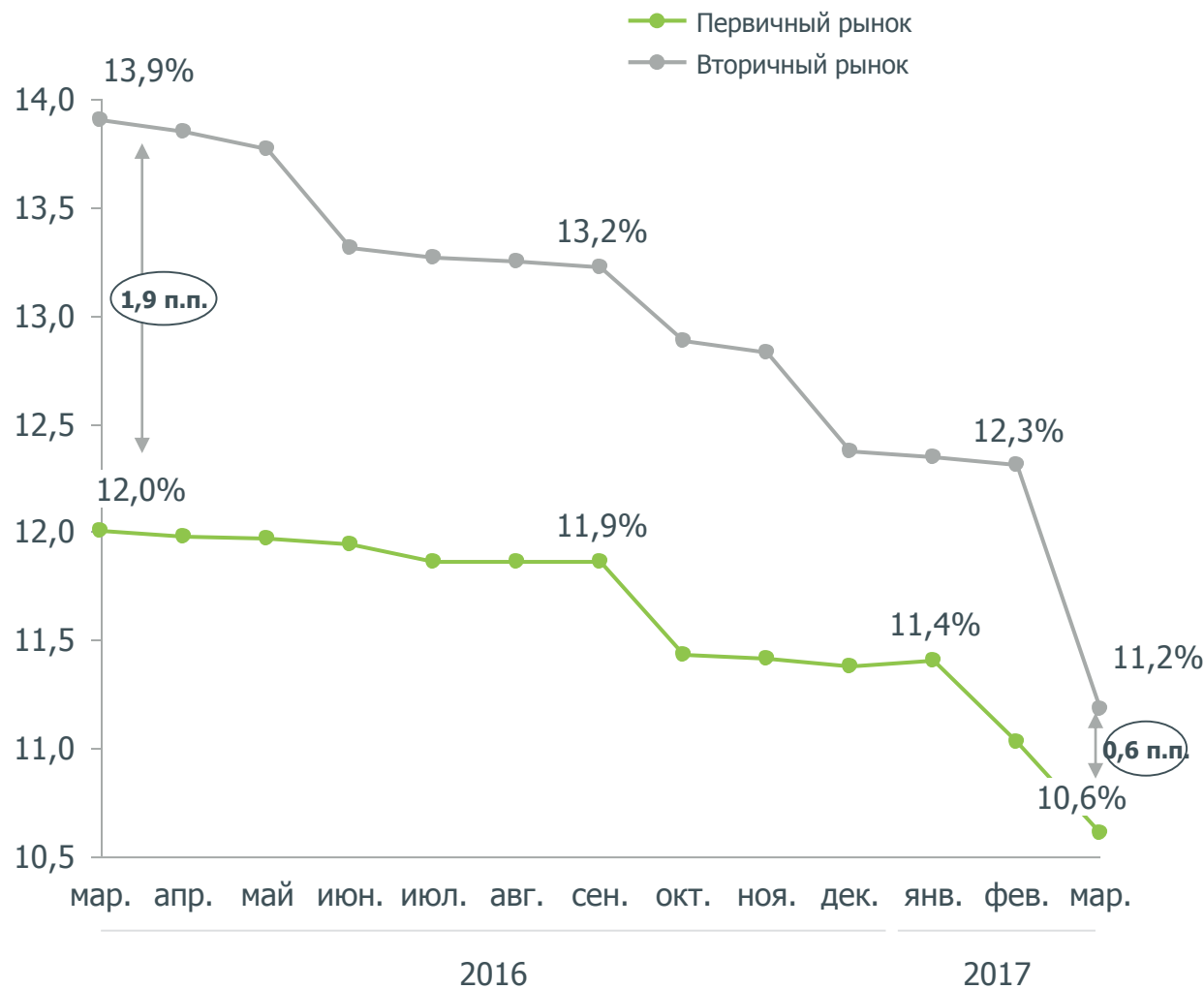
## Ключевые изменения процентных ставок в марте 2017 года

- **Группа ВТБ** снизила ставки по ипотеке на первичном и вторичном рынках в среднем на 1,35 и 1,1 п.п. Минимальный уровень ставок 10,4 и 10,75% соответственно
- **Банк "ДельтаКредит"** снизил ставки по всем программам ипотечного кредитования на 0,75%. Минимальный уровень – 10,72%
- **Банк "Российский капитал"** снизил ставки на 1 п.п. до диапазона 11,25-11,75% на первичном и вторичном рынке
- **Банк "Возрождение"** снизил ставки на 1,0-2,1 п.п. до 10,9% на первичном рынке и 12,0% на вторичном рынке
- **Россельхозбанк** снизил процентные ставки на 2,15 п.п. и ввел единую ставку 10,75%
- **Промсвязьбанк** снизил процентные ставки на 0,75-1,6 п.п. до 10,9% на первичном рынке и 11,75% на вторичном рынке
- **Банк Уралсиб** снизил процентные 0,25-1,0 п.п. до диапазона 10,9-12,25% на первичном рынке и 11,75-12,25% на вторичном
- **Транскапиталбанк** снизил ставки на 1,0-2,25 п.п. до диапазона 11,75-12,75%

# Динамика ипотечных ставок в годовом исчислении

## Средневзвешенные процентные ставки ипотечного предложения по ТОП-15 ипотечным кредиторам

- В I квартале 2017 года процентные ставки по ипотечным кредитам снизились на 0,77 и 1,2 п.п. на первичном и вторичном рынке соответственно. Это произошло в условиях завершенной программы субсидирования и снижения ключевой ставки на 0,25 п.п.
- Падение значения средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам на первичном рынке ниже уровня 11% является новым рекордом
- С начала 2017 года разрыв между процентными ставками по ипотеке на первичном и вторичном рынке сократился с 1,0 п.п. до 0,6 п.п.



# Ключевые участники рынка ипотечного кредитования

Позиция в рейтинге 2016	Банк	Объем выданных ипотечных кредитов за 2 мес. 2017 г., млрд руб.	Рыночная доля в январе-феврале 2017 г., %	Объем выданных ипотечных кредитов за 2 мес. 2016 г., млрд руб.	Рыночная доля в январе-феврале 2016 г., %	Прирост рыночной доли 2М 2017/ 2М 2016
1	Сбербанк	90,6	49,6%	94,0	43,8%	+5,8 п.п.
2	Группа ВТБ	42,8	23,4%	47,0	21,9%	+1,5 п.п.
3 (+8)	Райффайзенбанк	8,0	4,4%	2,5	1,2%	+3,2 п.п.
4 (+1)	Газпромбанк	5,4	2,9%	5,9	2,7%	+0,2 п.п.
5 (-1)	Дельтакредит	4,5	2,4%	8,2	3,8%	-1,4 п.п.
6 (-3)	Россельхозбанк	3,7	2,0%	15,0	7,0%	-5,0 п.п.
7	Банк Санкт-Петербург	2,5	1,4%	4,4	2,0%	-0,6 п.п.
8	Возрождение	2,4	1,3%	3,1	1,4%	-0,1 п.п.
9 (-3)	Абсолют банк	2,3	1,3%	4,5	2,1%	-0,8 п.п.
<b>10 (-1)</b>	<b>АИЖК <sup>1</sup></b>	<b>2,0</b>	<b>1,1%</b>	<b>2,8</b>	<b>1,3%</b>	<b>-0,2 п.п.</b>
11 (+9)	Промсвязьбанк	1,6	0,9%	1,0	0,5%	+0,4 п.п.
12 (+2)	Уралсиб	1,5	0,8%	1,6	0,7%	+0,1 п.п.
13 (+6)	Ак Барс	1,1	0,6%	1,0	0,5%	+0,1 п.п.
14 (+14)	Российский капитал	1,1	0,6%	0,2	0,1%	+0,5 п.п.
15 (+1)	Центр-инвест	0,9	0,5%	1,4	0,7%	-0,2 п.п.

По оценке АИЖК, доля Сбербанка на рынке ипотечного кредитования в январе-феврале 2017 года выросла на 5,8 п.п. в годовом исчислении. В то же время, доля других государственных банков снизилась на 3,1 п.п. за тот же период. Доля частных кредитных организаций в объеме ипотечных кредитов, выданных за первые 2 месяца 2017 года, снизилась на 4,7 п.п. Иностранные банки увеличили свою рыночную долю на 2,0 п.п.

<sup>1</sup> Учитывается выкуп закладных и предоставление ипотечных кредитов по агентской технологии

# Средние процентные ставки по ипотечным кредитам ТОП-15 банков в марте 2017 г.<sup>1</sup>

	Первонач. взнос	Срок	Итого ТОП-15	Гос. банки	Частные банки	Иностранные банки
Первичный рынок жилья	30%	15 лет	10,65% (-2,20 п.п.) ↓	10,50% (-2,38 п.п.) ↓	11,72% (-1,59 п.п.) ↓	11,30% (-0,79 п.п.) ↓
Вторичный рынок жилья	30%	15 лет	11,18% (-1,17 п.п.) ↓	11,15% (-1,23 п.п.) ↓	11,83% (-0,69 п.п.) ↓	11,30% (-0,79 п.п.) ↓
Вторичный рынок жилья	> 50%	10 лет	11,17% (-0,74 п.п.) ↓	11,15% (-0,72 п.п.) ↓	11,74% (-0,57 п.п.) ↓	11,30% (-0,79 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 (за исключением Сбербанка и группы ВТБ с наиболее обширными партнерскими сетями)
- (-0,XX п.п.) ↓ – снижение по отношению к уровню января 2017 г.

- В феврале-марте 2017 г. наиболее глубокое снижение процентных ставок по ипотечным предложениям наблюдалось в сегменте первичного рынка жилья
- Беспрецедентное снижение ставок продемонстрировали государственные банки на первичном рынке жилья в марте 2017 года. Основная предпосылка столь сильного падения ставок состоит в необходимости удержания и наращивания рыночной доли крупнейших кредиторов после завершения государственной программы субсидирования и окончания действия декабрьских акций
- Приверженность ряда крупных участников рынка к плоской шкале процентных ставок по ипотеке, не чувствительной к изменению параметров первоначального взноса и срока кредитования, стимулирует продажи ипотечных кредитов при прочих равных условиях. Для заемщиков становится бессмысленным откладывать получение кредита в процессе накопления большего первоначального взноса

<sup>1</sup> По состоянию на 17.04.2017 г.

# Ипотечные ставки на первичном рынке жилья

	Процентные ставки по ипотечным кредитам на период строительства, %		Вычеты для зарплатных клиентов, п.п.		Условия
АИЖК	10,50				<ul style="list-style-type: none"> <li>Первоначальный взнос – 30%</li> <li>Срок – 15 лет</li> <li>Стоимость объекта недвижимости – 6 млн руб. в Москве</li> <li>Клиент не является з/п и не относится к компаниям-партнерам (за исключением Сбербанка и группы ВТБ с наиболее обширными партнерскими сетями)</li> <li>Клиент приобретает комплексное страхование</li> <li>Доход клиента подтверждается справкой 2-НДФЛ</li> <li>Квартира приобретается в аккредитованном объекте строительства</li> </ul>
Сбербанк России	10,40 <sup>1</sup>				
Группа ВТБ	10,60 <sup>2</sup>				
Райффайзенбанк	11,50		-0,25		
Газпромбанк	11,30		-0,5		
Дельтакредит	12,00	4,0	-1,0	-0,25	
Россельхозбанк	10,75				
Банк «Возрождение»	10,90				
Абсолют Банк	11,90	-1,0		-0,5	
Банк «Санкт-Петербург»	12,50	-0,5		-0,5	
Промсвязьбанк	10,90				
Уралсиб	12,00	-0,5		-0,5	
Транскапиталбанк	12,61	4,5	-1,0	-0,5	
Открытие	12,25			-0,25	
Российский капитал	11,49	4,0	-0,5	-0,5	
▲ Ø 10,65%					
↓ -XX	Изменение ставки за февраль-март 2017, п.п.	XX	Единовременная комиссия за снижение ставки от суммы кредита, %	← -XX	Снижение ставки после завершения строительства, п.п.

Значительное снижение процентных ставок по ипотечным продуктам крупнейших участников рынка в марте 2017 г. обусловило падение средневзвешенной ставки предложения по 15 ключевым участникам до уровня 10,65%. Для сравнения, средневзвешенная ставка предложения на первичном рынке с государственной поддержкой в декабре 2016 года составляла 11,39%.

1 Акция действует до 31 мая 2017 года. При условии отсутствия электронной регистрации действует базовая ставка – **10,9%**. При приобретении жилья у ряда застройщиков действует ставка **8,4%**

2 Для корпоративных клиентов группы ВТБ. Ставка сохраняется при первоначальном взносе от 10%. Базовая ставка – **11,4%**

Источник: данные банков на 17.04.2017, Frank Research Group, АИЖК

# Ипотечные ставки на вторичном рынке жилья

	Первоначальный взнос 30%, срок – 15 лет, %		Первоначальный взнос > 50%, срок – 10 лет, %		Вычеты для зарплатных клиентов, п.п.	Условия
	Ставка	Изменение	Ставка	Изменение		
АИЖК	10,75	↓ -1,5	10,50	↓ -1,5		<ul style="list-style-type: none"> <li>Стоимость объекта недвижимости – 6 млн руб. в Москве</li> <li>Клиент не является з/п и не относится к компаниям-партнерам (за исключением Сбербанка и группы ВТБ с наиболее обширными партнерскими сетями)</li> <li>Клиент приобретает комплексное страхование</li> <li>Доход клиента подтверждается справкой 2-НДФЛ</li> </ul>
Сбербанк России	11,25 <sup>1</sup>	↓ -1,0	11,25 <sup>1</sup>	↓ -1,0		
Группа ВТБ	10,95 <sup>2</sup>	↓ -1,65	10,95 <sup>2</sup>	↓ -1,65		
Райффайзенбанк	11,50		11,50		-0,25	
Газпромбанк	11,30	↓ -0,7	11,30	↓ -0,2	-0,5	
Дельтакредит	10,98	↓ -0,75	10,98	↓ -0,75	-0,25	
Россельхозбанк	10,75	↓ -2,15	10,75	↓ -2,15		
Банк «Возрождение»	11,75	↓ -1,0	11,75	↓ -1,0		
Абсолют Банк	11,50	↓ -0,5	11,50	↓ -0,5	-0,5	
Банк «Санкт-Петербург»	12,25	↓ -1,0	12,00	↓ -1,0	-0,5	
Промсвязьбанк	11,75	↓ -0,75	11,75	↓ -0,75		
Уралсиб	12,00	↓ -1,0	12,00	↓ -1,0	-0,5	
Транскапиталбанк	11,59	↓ -1,59	11,07	↓ -1,11	-0,5	
Открытие	12,00		12,00		-0,25	
Российский капитал	10,98 <sup>3</sup>		10,47 <sup>3</sup>		-0,5	
	Ø 11,18%		Ø 11,17%			

-XX Изменение ставки за февраль и первые 10 дней марта 2017 г. , п.п.
 XX Единовременная комиссия за снижение ставки от суммы кредита, %

- В марте 2017 г. средневзвешенные процентные ставки по ипотеке на вторичном рынке подошли вплотную к отметке 11,6%. Снижение средневзвешенных ставок за февраль-март 2017 года составило 0,25-0,68 п.п.
- Различие между ставками в зависимости от величины первоначального взноса свелось к минимуму в связи с тем, что 5 крупнейших участников используют плоскую шкалу ставок (в феврале плоскую шкалу стал использовать и Сбербанк).

1 Ставка действует для партнеров и зарплатных клиентов. Базовая ставка – **11,75%**

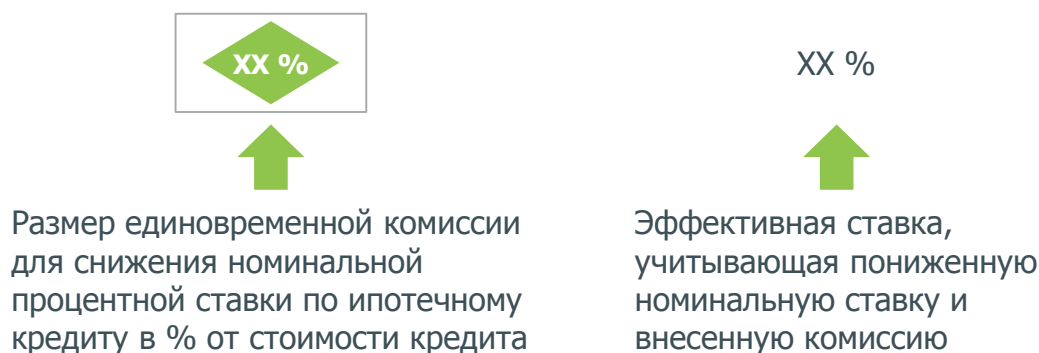
2 Ставка действует для корпоративных клиентов группы ВТБ при первоначальном взносе от 10%. Базовая ставка – **11,75%**

3 Базовая ставка – **11,75%**

Источник: данные банков на 17.04.2017, Frank Research Group, АИЖК

## 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. 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



# Приложения

# Изменения ипотечных ставок в феврале 2017 г.

<b>ЮниКредит Банк</b>	 ЮниКредит	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>4 февраля</b> ЮниКредит Банк снизил ставки по ипотеке на первичном и вторичном рынке на 0,1-2,0 п.п. и ввел единую ставку для ипотечных кредитов независимо от первоначального взноса и срока. Теперь ставка по ипотеке на первичном рынке составляет 12,25%, на вторичном рынке — 12,5% в рамках базовой программы или под 11,5% по специальному предложению "Ипотека зовет!" (с комплексным ипотечным страхованием)</li></ul>
<b>Абсолют банк</b>	 Абсолют Банк	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>6 февраля</b> Абсолют Банк снизил процентные ставки по ипотечным кредитам на вторичном рынке на 0,5 п.п. Актуальный диапазон процентных ставок составляет 11,5—12,5% годовых (прежде — под 12—13%)</li><li>▪ <b>6 марта</b> Банк снизил ставки на первичном рынке на 0,5 п.п. Уровень базовой ставки составляет теперь 11,9% вместо 12,4%</li></ul>
<b>Банк Санкт - Петербург</b>	 БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>10 февраля</b> банк "Санкт-Петербург" снизил ставки по программам ипотечного кредитования в среднем на 1,0 п.п. Минимальный уровень процентных ставок на первичном рынке составляет 11,75%</li></ul>
<b>Газпромбанк</b>	 ГАЗПРОМБАНК	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>13 февраля</b> Газпромбанк снизил ставки на 0,2-1,3 п.п. В рамках специальной акции до 29 апреля 2017 года действует единая процентная ставка по ипотечному кредиту на первичном и вторичном рынке – 11,3%, и к ней не применяются надбавки на период строительства и в случае отсутствия личного страхования</li></ul>
<b>Сбербанк</b>	 СБЕРБАНК РОССИИ	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>20 февраля</b> Сбербанк снизил ставки по ипотечным кредитам в среднем на 1,1 п.п. Базовая ставка по ипотечному кредиту для приобретения квартиры на первичном рынке составляет 10,9%, при покупке на вторичном рынке —10,75-12,25%</li></ul>
<b>АИЖК</b>		<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>27 февраля</b> и <b>13 марта</b> АИЖК снижало ставки по программам ипотечного кредитования. Совокупное понижение составило 1,5-1,75 п.п. Ставка по ипотечному кредиту на строящееся жилье составляет от 10,25% годовых. Ставка по ипотечному кредиту на готовое жилье составляет от 10,5% годовых</li></ul>

# Изменения ипотечных ставок в марте 2017 г.

<p>Группа ВТБ</p>		<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>1 марта</b> ВТБ24 и розничный бизнес банка ВТБ снизили ставки по ипотеке в среднем на 1,35 и 1,1 п.п. на первичном и вторичном рынке соответственно. Кредит на покупку недвижимости в новостройках теперь можно оформить по ставке от 10,4%, на приобретение готового жилья – от 10,75%</li></ul>
<p>Дельта Кредит</p>		<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>13 марта</b> банк "ДельтаКредит" снизил ставки по всем программам ипотечного кредитования на 0,75%. Теперь минимальная ставка – 10% годовых (при внесении комиссии в размере 4% от суммы кредита и наличии истории обслуживания кредита в банке "ДельтаКредит")</li></ul>
<p>Банк Российский капитал</p>		<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>14 марта</b> банк "Российский капитал" снизил базовые ставки по собственным программам ипотечного кредитования на 1 п.п. Диапазон базовых ставок по ипотечным кредитам для приобретения жилья на первичном и вторичном рынке составляет 11,25-11,75%</li></ul>
<p>Банк Возрождение</p>		<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>21 марта</b> банк "Возрождение" снизил ставку по ипотечной программе "Новостройка" на 1,1 процентный пункт до 10,9%. Одновременно снижен минимальный размер первоначального взноса, который составляет от 10%. Ранее</li><li>▪ <b>4 февраля</b> Банк снизил ставку по данной программе на 0,25 п.п. с 12,25 до 12,0%.</li><li>▪ Банк "Возрождение" запустил онлайн-анкету по жилищному кредитованию. Новый сервис позволяет клиенту получить предварительное решение о выдаче ипотеки максимум в течение 10 минут</li></ul>

# Изменения ипотечных ставок в марте-апреле 2017 г.

<b>Россельхоз-банк</b>	 РоссельхозБанк	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>21 марта</b> Россельхозбанк снизил процентные ставки по ипотечным продуктам в среднем на 0,75-1,25 п.п. по отношению к уровню ставок, сложившегося после предыдущей волны снижения ставок 2 марта, когда ставки были снижены на 0,9-1,4 п.п. В настоящее время единая ставка на первичном и вторичном рынке составляет 10,75%</li></ul>
<b>Промсвязь-банк</b>	 Промсвязьбанк	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>22 марта</b> Промсвязьбанк снизил процентные ставки на 0,75-1,6 п.п. на первичном и вторичном рынке. На первичном рынке действует ставка 10,9%, на вторичном – 11,75%. Банк снизил также минимальный порог первоначального взноса по ипотечным программам до 10%</li></ul>
<b>Уралсиб</b>	 УРАЛСИБ	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>6 марта</b> банк "Уралсиб" запустил специальную программу "Ипотечные каникулы". Программа позволяет комфортно совмещать кредитные и арендные платежи до момента окончания строительства и переезда из арендуемого в собственное жилье, т.к. Банк на период от 12 до 24 месяцев (в зависимости от сроков строительства дома) устанавливает пониженный платеж по ипотеке. Ставка по кредиту от 12% годовых.</li><li>▪ <b>28 марта</b> банк "Уралсиб" снизил процентные ставки по программам ипотечного кредитования на 0,25-1,0 п.п. Ипотечные ставки на первичном рынке составляют 10,9-12,25% на период строительства. На вторичном рынке – 11,75-12,25%</li></ul>
<b>Транс-капитал-банк</b>	 ТКБ	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>28 марта</b> Транскапиталбанк снизил ставки по ипотечным программам на 1,0-2,25 п.п. Новый диапазон базовых ставок составляет 11,75-12,75%</li></ul>
<b>Связь-банк</b>	 Связь Банк	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>10 апреля</b> Связь-Банк снизил ставки на 1,0-2,5 п.п. На первичном рынке ставка составляет 10,9% годовых в рублях. Минимальная ставка на вторичном рынке составляет 11,0%</li></ul>