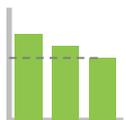

Анализ развития конкурентной среды на рынке ипотечного кредитования в апреле-мае 2017 г.

Аналитические материалы АО «АИЖК»

Ключевые выводы



К началу июня 2017 года ставки по ипотеке на первичном рынке составляли **10,0-12,0%**. На вторичном рынке – **10,75-12,25%**. Снижение процентной ставки по ипотечным кредитам Сбербанком в начале июня положит начало новой волне улучшения условий по ипотеке как в части снижения процентной ставки, так и в части снижения минимального размера первоначального взноса.



Важным трендом трансформации ипотечных продуктов на первичном рынке является установление единой процентной ставки на весь срок кредитования. Если в конце 2016 года **12 из 15** крупнейших кредиторов использовали дифференцированные ставки на период до завершения строительства и после, то к началу июня 2017 года лишь **4 из 15** кредиторов применяли эту схему.



По оценке АИЖК, доля Сбербанка на рынке ипотечного кредитования в январе-апреле 2017 года выросла на **1,7 п.п.** в годовом исчислении. В то же время доля других государственных банков сократилась на **1,2 п.п.** за тот же период. Рыночная доля иностранных банков выросла на **2,6 п.п.**, а доля частных кредитных организаций в объеме ипотечных кредитов, выданных за первые 4 месяца 2017 года, снизилась на **3,1 п.п.**

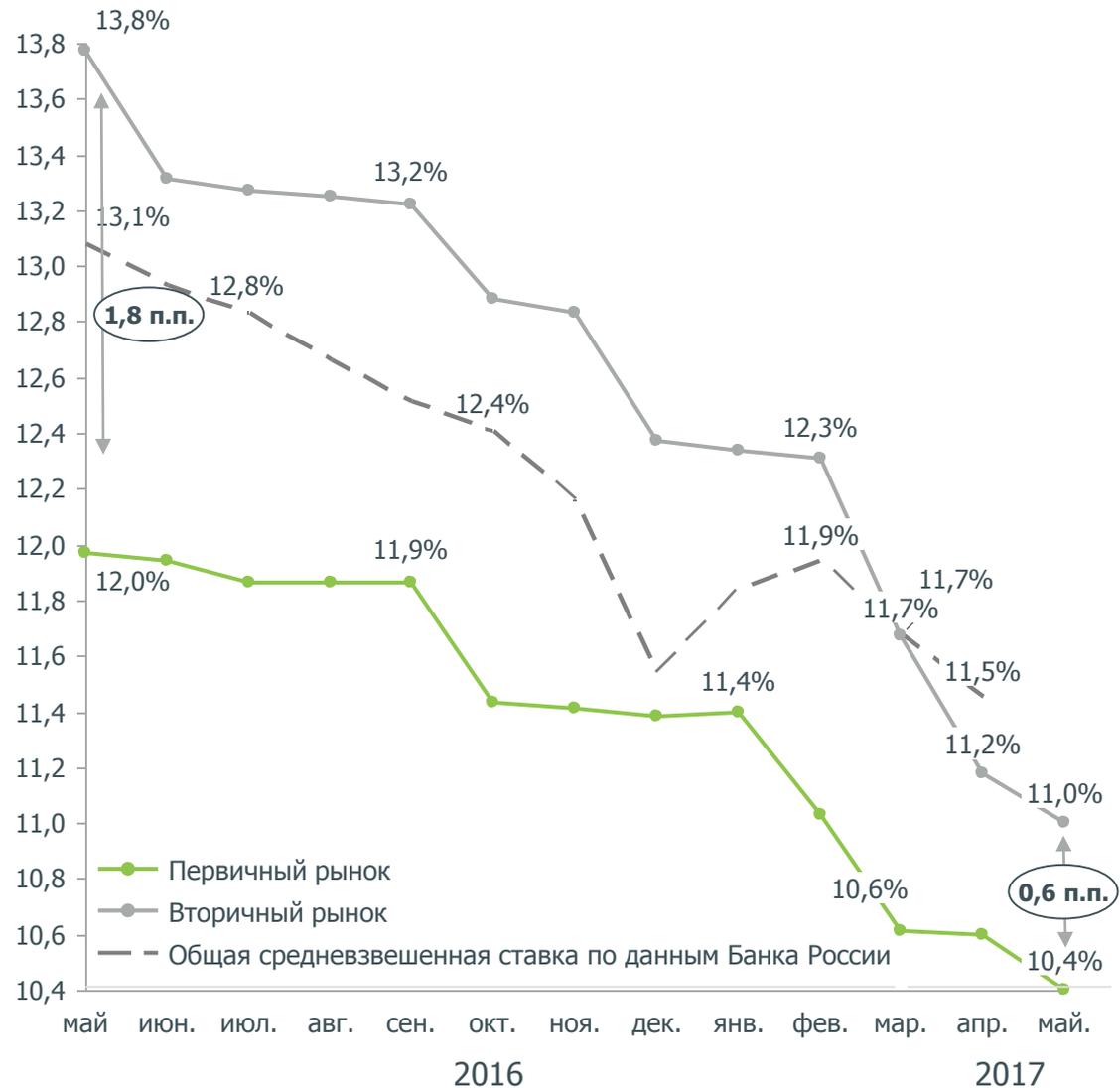
Ключевые изменения процентных ставок за отчетный период

- **Банк «Санкт-Петербург»** снизил ставки по программам ипотечного кредитования на первичном рынке в Москве на 0,5 п.п. до 11,5% после завершения строительства.
- **Газпромбанк** снизил процентные на первичном рынке на 1 п.п. до 10,25%, на вторичном рынке на 0,1-0,6 п.п. до уровня 10,7-11,2%.
- **Банк «Открытие»** снизил ставки по ключевым ипотечным программам на 0,5-0,75 п.п.
- **Абсолют Банк** снизил ставки в среднем на 0,75 п.п. Минимальный уровень ставки составляет 10,25%. Кроме этого, Банк снизил размер первоначального взноса по всем ипотечным программам до 15%.
- **Сбербанк** снизил ставки на первичном рынке на 0,20-0,75 п.п. до 10,0 и 10,7% (8,0 и 8,7% для партнеров). На вторичном рынке снижение составило в среднем на 0,5 п.п. Диапазон базовой ставки - 10,0-11,25%.

Динамика ипотечных ставок в годовом исчислении

Средневзвешенные процентные ставки ипотечного предложения по ТОП-15 ипотечным кредиторам

- В январе-мае 2017 года процентные ставки по ипотечным кредитам снизились на 1,2 и 1,5 п.п. на первичном и вторичном рынке соответственно. Ключевая ставка Банка России за тот же период снизилась на 0,75 п.п.
- Падение значения средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам ниже уровня 11% как на первичном, так и на вторичном рынке, является новым рекордом.
- В мае 2017 года разрыв между процентными ставками по ипотеке на первичном и вторичном рынке составил 0,6 п.п., против 1,8 п.п. годом ранее.



Ключевые участники рынка ипотечного кредитования

Позиция в рейтинге 2016	Банк	Объем выданных ипотечных кредитов за 4 мес. 2017 г., млрд руб.	Рыночная доля в январе-апреле 2017 г., %	Объем выданных ипотечных кредитов за 4 мес. 2016 г., млрд руб.	Рыночная доля в январе-апреле 2016 г., %	Прирост рыночной доли 4М 2017/ 4М 2016
1	Сбербанк	246,6	50,6%	225,8	48,9%	1,7%
2	Группа ВТБ	110,6	22,7%	99,8	21,6%	1,1%
3 (+7)	Райффайзенбанк	21,7	4,4%	5,5	1,2%	3,3%
4 (+1)	Газпромбанк	13,4	2,8%	12,8	2,8%	0,0%
5 (-1)	Дельтакредит	13,0	2,7%	15,3	3,3%	-0,7%
6 (-3)	Россельхозбанк	11,7	2,4%	21,8	4,7%	-2,3%
7 (+4)	Возрождение	6,1	1,2%	5,3	1,2%	0,1%
8 (-2)	Банк Санкт-Петербург	6,1	1,2%	7,5	1,6%	-0,4%
9 (-2)	Абсолют банк	5,9	1,2%	6,9	1,5%	-0,3%
10 (+5)	Уралсиб	4,5	0,9%	3,0	0,7%	0,3%
11 (+8)	Промсвязьбанк	4,5	0,9%	2,1	0,5%	0,5%
12 (-4)	АИЖК ¹	4,3	0,9%	6,3	1,4%	-0,5%
13 (+12)	Российский капитал	2,9	0,6%	1,2	0,3%	0,3%
14	АК Барс	2,7	0,6%	3,7	0,8%	-0,2%
15 (-3)	ТКБ	2,6	0,5%	4,6	1,0%	-0,5%

По оценке АИЖК, доля Сбербанка на рынке ипотечного кредитования в январе-апреле 2017 года выросла на 1,7 п.п. в годовом исчислении. В то же время, доля других государственных банков сократилась на 1,2 п.п. за тот же период. Рыночная доля иностранных банков выросла на 2,6 п.п., а доля частных кредитных организаций в объеме ипотечных кредитов, выданных за первые 4 месяца 2017 года, снизилась на 3,1 п.п.

¹ Учитывается выкуп закладных и предоставление ипотечных кредитов по агентской технологии

Средние процентные ставки по ипотечным кредитам ТОП-15 банков в мае 2017 г.¹

	Первонач. взнос	Срок	Итого ТОП-15	Гос. банки	Частные банки	Иностранные банки
Первичный рынок жилья	30%	15 лет	10,38% (-0,27 п.п.) ↓	10,20% (-0,30 п.п.) ↓	11,14% (-0,48 п.п.) ↓	11,69%
Вторичный рынок жилья	30%	15 лет	11,04% (-0,14 п.п.) ↓	10,98% (-0,17 п.п.) ↓	11,62% (-0,21 п.п.) ↓	11,29%
Вторичный рынок жилья	> 50%	10 лет	11,02% (-0,15 п.п.) ↓	10,97% (-0,18 п.п.) ↓	11,53% (-0,21 п.п.) ↓	11,29%

- 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 марта 2017 г.

- В апреле-мае 2017 г. наиболее глубокое снижение процентных ставок по ипотечным предложениям наблюдалось в сегменте первичного рынка жилья.
- Наибольшее варьирование ставок предложения в зависимости от размера первоначального взноса наблюдается в сегменте частных банков. Это объясняется тем, что ряд крупных частных ипотечных кредиторов продолжают использовать систему ценообразования, ориентированную на учет уровня первоначального взноса.

¹ По состоянию на 05.06.2017 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"> 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 (за исключением Сбербанка и группы ВТБ с наиболее обширными партнерскими сетями) Клиент приобретает комплексное страхование Доход клиента подтверждается справкой 2-НДФЛ Квартира приобретается в аккредитованном объекте строительства
Сбербанк России	10,00 ¹	↓ -0,4	
Группа ВТБ	10,60 ²		
Райффайзенбанк	11,50	-0,25	
Газпромбанк	10,25	↓ -1,1 -0,5	
Дельтакредит	4,0 11,98	↓ -1,0 -0,25	
Россельхозбанк	10,75		
Банк «Возрождение»	10,40 ³		
Абсолют Банк	10,75	↓ -1,2 -0,5	
Банк «Санкт-Петербург»	12,00 ⁴	↓ -0,5 -0,5	
Промсвязьбанк	10,90		
Уралсиб	10,40 ⁵	-0,5	
Транскапиталбанк	4,5 12,61	↓ -1,0 -0,5	
Открытие	11,50	↓ -0,75 -0,25	
Российский капитал	4,0 11,49	↓ -0,5 -0,5	
	∅ 10,38%		

↓ -XX Изменение ставки с 17.04.2017 по 1.06.2017, п.п.

XX Единовременная комиссия за снижение ставки от суммы кредита, %

← XX Снижение ставки после завершения строительства, п.п.

1 При условии электронной регистрации, без нее ставка **10,7%**. Процентные ставки для партнеров **8,0** и **8,7%** и при условии электронной регистрации и без нее соответственно

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

3 При сумме кредита более 3,5 млн руб. и первоначальном взносе от 15%. Базовая ставка – **10,9%**. Для двух партнеров действует ставка **10,35%**.

4 – Минимальная ставка - **10,75%** после завершения строительства

5 По непартнерскому каналу проходит существенно меньший объем бизнеса. Базовая ставка для непартнерского канала – **11,5%**

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		10,50			<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 (за исключением Сбербанка и группы ВТБ с наиболее обширными партнерскими сетями) Клиент приобретает комплексное страхование Доход клиента подтверждается справкой 2-НДФЛ
Сбербанк России	11,00 ¹	↓ -0,5	11,00 ¹	↓ -0,5		
Группа ВТБ	10,95 ²		10,95 ²			
Райффайзенбанк	11,50		11,50		-0,25	
Газпромбанк	11,20	↓ -0,1	10,70	↓ -0,6	-0,5	
Дельтакредит	10,98		10,98		-0,25	
Россельхозбанк	10,75		10,75			
Банк «Возрождение»	11,75		11,75			
Абсолют Банк	10,75	↓ -0,75	10,75	↓ -0,75	-0,5	
Банк «Санкт-Петербург»	12,25		12,00		-0,5	
Промсвязьбанк	11,75		11,75			
Уралсиб	12,00		12,00		-0,25	
Транскапиталбанк	11,59		11,07		-0,5	
Открытие	11,25	↓ -0,75	11,25	↓ -0,75	-0,25	
Российский капитал	10,98 ³		10,47 ³		-0,5	
	▲	Ø 11,04%	▲	Ø 11,02%		

↓ -XX Изменение ставки с 17.04.2017 по 1.06.2017, п.п.
 ◇ XX Единовременная комиссия за снижение ставки от суммы кредита, %

1 Диапазон базовой ставки составляет **10,0-11,25%**. Действует скидка для молодых семей в размере **0,5 п.п.** и дисконт при условии электронной регистрации сделки в размере **0,5 п.п.**

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

3 Базовая ставка – **11,75%**

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 апреле-мае 2017 г.

Банк Санкт - Петербург	 БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	<ul style="list-style-type: none">▪ 6 апреля банк «Санкт-Петербург» снизил ставки по программам ипотечного кредитования на первичном рынке в Москве на 0,5 п.п. до 11,5% после завершения строительства без учета дисконтов для действующих клиентов банка
Газпромбанк	 ГАЗПРОМБАНК	<ul style="list-style-type: none">▪ 2 мая Газпромбанк снизил процентные ставки по ипотечным кредитам путем запуска новых акций. На первичном рынке действует единая процентная ставка – 10,25%. Снижение составило более 1 п.п. Минимальный первоначальный взнос – 10%.▪ На вторичном рынке снижение ставок составило 0,1-0,6 п.п. до уровня 10,7-11,2%. Действует дисконт для зарплатных клиентов в размере 0,5 п.п.
Открытие	 открытие БАНК	<ul style="list-style-type: none">▪ 24 апреля и 10 мая банк «Открытие» снижал ставки по ключевым ипотечным программам. Совокупное снижение составило 0,5-0,75 п.п. Минимальный размер первоначального взноса должен составлять не менее 20% от стоимости жилья.
Абсолют банк	 Абсолют Банк	<ul style="list-style-type: none">▪ 19 апреля Абсолют Банк снизил размер первоначального взноса по всем ипотечным программам до 15%.▪ 16 мая Абсолют Банк снизил размер минимальной процентной ставки до 10,25% по ключевым ипотечным программам. Ставки предложения снизились в среднем на 0,75 п.п.
Сбербанк	 СБЕРБАНК	<ul style="list-style-type: none">▪ 1 июня Сбербанк снизил ставки по ипотечным кредитам на приобретения жилья на первичном рынке на 0,20-0,75 п.п. Увеличена скидка за электронную регистрацию сделки на 0,2 п.п. до 0,7 п.п. Базовая ставка составляет 10,7% (при условии электронной регистрации – 10,0%). Скидка при приобретении жилья у партнеров составляет 2,0-2,7 п.п.: партнерские ставки составляют 8,7 и 8,0% при условии электронной регистрации.▪ 5 июня Сбербанк снизил ставки по ипотечным кредитам на приобретения жилья на вторичном рынке в среднем на 0,5 п.п. Диапазон базовой ставки по этому продукту составил 10,0-11,25%. Действует скидка для молодых семей в размере 0,5 п.п. и дисконт при условии электронной регистрации сделки в размере 0,5 п.п.