

---

# Анализ развития конкурентной среды на рынке ипотечного кредитования в сентябре-октябре 2017 г.

Аналитические материалы АО "АИЖК"

---

# Ключевые выводы



В октябре 2017 года ставки по ипотеке на первичном рынке составляли **9,25-10,25%**. На вторичном рынке – **9,4-10,5%**. Средневзвешенные процентные ставки по ипотеке на приобретение жилья на первичном и вторичном рынке сравнялись на уровне **9,6%**, что является новым историческим минимумом



4 крупнейших ипотечных кредитора – банки с государственным участием как по итогам сентября 2017, так и по итогам 9 месяцев 2017 года. Их совокупная рыночная доля превышает 75% объемов выданных ипотечных кредитов за 9 месяцев 2017 года. Локомотивом роста в сегменте государственных банков является Сбербанк, во многом благодаря превентивной коррекции процентных ставок



13 из 15 крупнейших ипотечных кредиторов имеют в своей продуктовой линейке программы рефинансирования ипотечных кредитов. Условия по программам перекредитования зачастую эквивалентны условиям по первичному ипотечному кредитованию

## Ключевые изменения процентных ставок в сентябре 2017 года

- **АИЖК** снизило ставки по всем ипотечным продуктам в среднем на 0,5 п.п. Минимальное значение процентной ставки – 9%. В рамках партнерских региональных программ – 6%.
- **Банк «Санкт-Петербург»** снизил ставки на 0,75-1,5 п.п. путем переформатирования продуктовой линейки. Новый диапазон ставок – 9,5-11,0%.
- **Банк «Ак Барс»** снизил ставки по ипотечным программам на 0,8—2,5 п.п. Новый диапазон ипотечных ставок составляет 10,2-10,8%. Процентная ставка по кредиту на рефинансирование ипотеки, выданной сторонним банком, составляет 9,9% годовых.

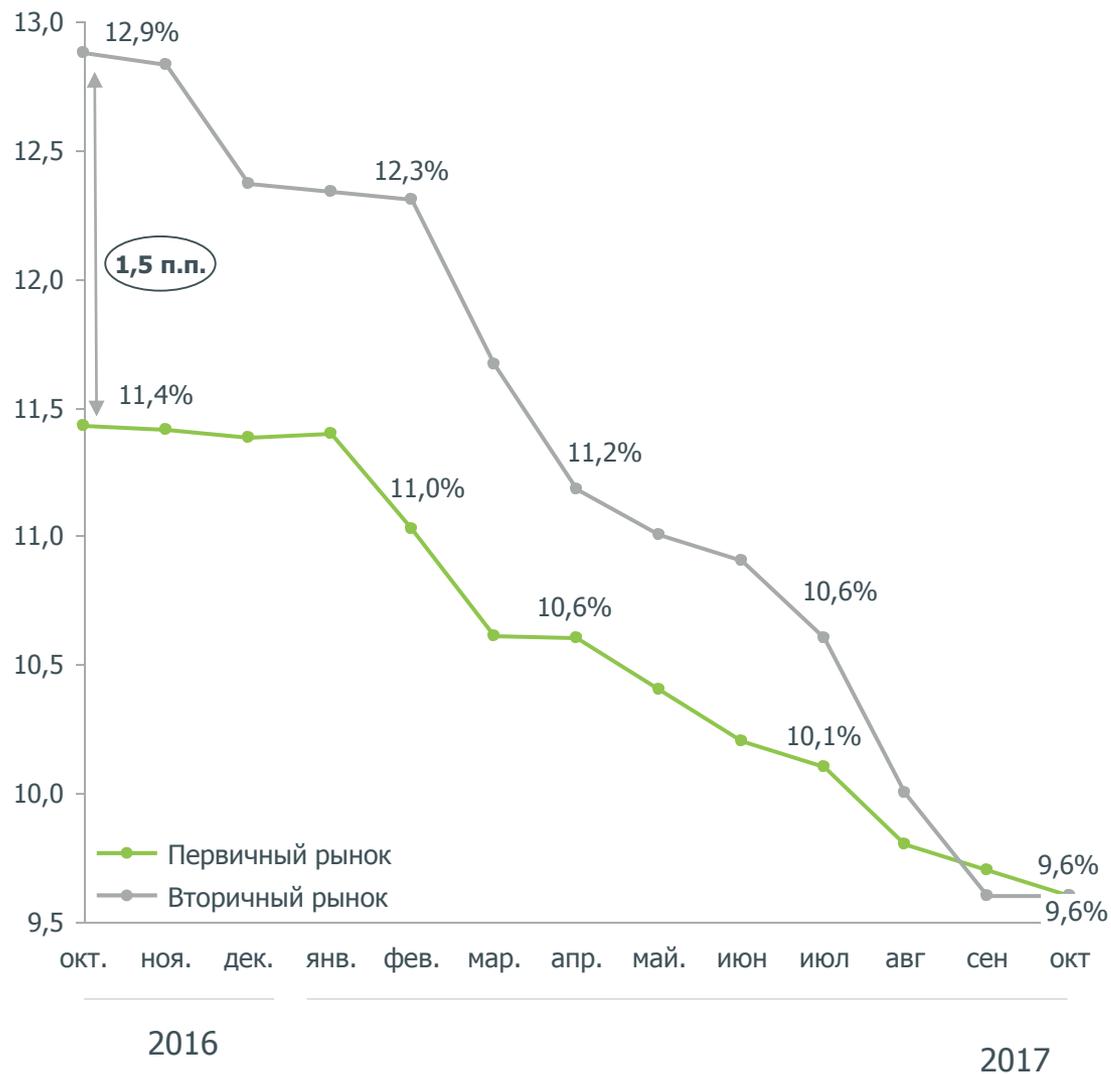
## Ключевые изменения процентных ставок в октябре 2017 года

- **Банк «Возрождение»** снизил ставки на 0,5-1,25 п.п. На первичном рынке новая ставка составляет 9,9%, на вторичном рынке - 10,3%.
- **«Россельхозбанк»** снизил ставки по ипотечным программам в среднем на 0,45 п.п. Новый диапазон ставок – 9,10-9,75%

# Динамика ипотечных ставок в годовом исчислении

- В январе-октябре 2017 года средневзвешенные ставки предложения по ипотечным кредитам снизились
  - на 1,8 на первичном рынке
  - на 2,8 п.п. на вторичном рынке
- Ключевая ставка Банка России за тот же период снизилась на 1,75 п.п.
- В октябре 2017 года средневзвешенные процентные ставки на первичном и вторичном рынке сравнялись на уровне 9,6%. Это новый исторический минимум
- Средневзвешенная ставка по программам рефинансирования ТОП-15 ипотечных кредиторов соответствует условиям на первичном рынке ипотеки – 9,6%

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



# Выдача ипотеки за январь-сентябрь 2017 года

Позиция в рейтинге 2017/2016	Банк	Объем выданных ипотечных кредитов за 9 мес. 2017 г., млрд руб.	Рыночная доля за 9 мес. 2017 г., %	Прирост объемов выданных ипотечных кредитов 9 мес. 2017 / 9 мес. 2016 года
1	Сбербанк	672,9	50,8%	+50,2%
2	ВТБ24	248,1	18,7%	+38,6%
3 (+1)	Газпромбанк	44,2	3,3%	+56,3%
4 (-1)	Россельхозбанк	43,7	3,3%	+8,7%
5 (+2)	Райффайзенбанк	42,6	3,2%	+122,3%
6 (-1)	Дельтакредит	37,3	2,8%	+33,6%
7 (-1)	ВТБ	37,0	2,8%	+49,1%
8 (+1)	Абсолют банк	17,3	1,3%	+40,1%
9 (+4)	<b>АИЖК<sup>1</sup></b>	<b>16,8</b>	<b>1,3%</b>	<b>+55,4%</b>
10 (-2)	Возрождение	15,5	1,2%	+22,7%
11 (-1)	Банк Санкт-Петербург	15,4	1,2%	+25,9%
12 (+15)	Уралсиб	14,3	1,1%	+584,4%
13 (+18)	Совкомбанк	11,1	0,8%	+701,7%
14 (+4)	Промсвязьбанк	10,5	0,8%	+119,2%
15 (+7)	Российский капитал	9,6	0,7%	+183,7%

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

Источник: Frank Research Group, данные банков, АИЖК

## Выдача ипотеки за сентябрь 2017 года

Позиция в рейтинге 2017/2016	Банк	Объем выданных ипотечных кредитов за сентябрь 2017 г., млрд руб.	Рыночная доля за сентябрь 2017 г., %	Прирост объемов выданных ипотечных кредитов сен. 2017 / сен. 2016 года
1	Сбербанк	102,7	54,2%	+66,8%
2	ВТБ24	32,4	17,1%	+29,7%
3 (+1)	Газпромбанк	7,4	3,9%	+69,1%
4 (-1)	Россельхозбанк	6,3	3,3%	+6,9%
5 (+2)	Дельтакредит	5,2	2,7%	+44,6%
6	ВТБ	4,9	2,6%	+32,5%
7 (+3)	<b>АИЖК<sup>1</sup></b>	<b>3,7</b>	<b>2,0%</b>	<b>+207,8%</b>
8 (-3)	Райффайзенбанк	3,6	1,9%	-12,8%
9 (-1)	Абсолют банк	2,5	1,3%	+21,9%
10 (+9)	Уралсиб	2,3	1,2%	+308,7%
11 (+2)	Банк Санкт-Петербург	2,1	1,1%	+104,4%
12 (+19)	Совкомбанк	1,9	1,0%	+1054,7%
13 (+2)	АК Барс	1,6	0,8%	+64,1%
14 (+3)	Российский капитал	1,5	0,8%	+132,8%
15 (-6)	Возрождение	1,5	0,8%	-21,8%

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

Источник: Frank Research Group, данные банков, АИЖК

## Динамика ипотечного портфеля за 9 месяцев 2017 года

Позиция в рэнкинге 2017/2016	Банк	Портфель на 01.01.2017	Портфель на 01.10.2017	Прирост за 9 месяцев 2017 года
1	Сбербанк	2 477,6	2 683,6	+8,3%
2	ВТБ24	878,0	952,1	+8,4%
<b>3</b>	<b>АИЖК</b>	<b>272,1</b>	<b>314,4</b>	<b>+15,5%</b>
4	Газпромбанк	226,5	239,4	+5,7%
5	Россельхозбанк	142,7	163,5	+14,6%
6	Дельтакредит	138,4	149,9	+8,3%
7	ВТБ	107,1	122,9	+14,8%
8 <b>(+1)</b>	Райффайзенбанк	69,6	95,8	+35,2%
9 <b>(+1)</b>	Связь-Банк	68,2	70,8	+2,1%
10 <b>(+1)</b>	Абсолют банк	64,3	68,8	+7,0%
11 <b>(-3)</b>	ФК Открытие	74,7	66,3	-12,7%
12	АК Барс	52,2	53,3	+0,4%
13	Возрождение	45,5	50,3	+8,6%
14 <b>(+2)</b>	Банк Санкт-Петербург	38,5	47,2	+22,4%
15	Транскапиталбанк	43,7	44,4	-0,2%

# Ипотечные ставки на первичном рынке жилья

	Процентные ставки по ипотечным кредитам на период строительства, %		Вычеты для зарплатных клиентов, п.п.	Условия
АИЖК	9,25		↓ -0,5	<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, группы ВТБ и ГПБ 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	9,40 <sup>1</sup>			
Группа ВТБ	9,70 <sup>2</sup>			
Газпромбанк	9,50 <sup>3</sup>			
Россельхозбанк	9,45		↓ -0,45    -0,15	
Райффайзенбанк	10,25 <sup>4</sup>			
Дельтакредит	10,72	11,5	↓ -1,0	
Абсолют Банк	9,85	10,5	↓ -2,0    -0,5	
Банк «Санкт-Петербург»	10,00		↓ -1,5    -0,5	
Банк «Возрождение»	9,90		↓ -0,5	
Уралсиб	9,90		-0,3	
Ак Барс	10,20		↓ -2,4    -0,5	
Российский капитал	9,45	10,25	↓ -4,0    -0,5	
Связь-банк	10,90			
Промсвязьбанк	9,90			
▲ Ø 9,63%				

↓ -XX Изменение ставки с начала сентября 2017 года

XX Единовременная комиссия за снижение ставки от суммы кредита, %

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

XX, XX Уровень номинальной ставки без применения комиссии

1 При условии электронной регистрации, без нее ставка **9,5%**. Процентные ставки для партнеров **7,4** и **7,5%** и при условии электронной регистрации и без нее соответственно. Для незарплатных клиентов надбавка к процентной ставке составляет **0,5 п.п.**

2 Для партнеров. Базовая ставка – **10,0%**. Для незарплатных клиентов надбавка к процентной ставке составляет **0,3 п.п.**

3 Для незарплатных клиентов надбавка к процентной ставке составляет **0,5 п.п.**

4 Ставка для партнеров составляет **9,75** или **9,99%**

# Ипотечные ставки на вторичном рынке жилья

	Процентные ставки по ипотечным кредитам на период строительства, %		Вычеты для зарплатных клиентов, п.п.	Условия
АИЖК	9,50	↓ -0,5		<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, группы ВТБ и ГПБ 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	9,40 <sup>1</sup>			
Группа ВТБ	9,50 <sup>2</sup>			
Газпромбанк	9,50 <sup>3</sup>			
Россельхозбанк	9,45	↓ -0,45	-0,15	
Райффайзенбанк	9,75			
Дельтакредит	9,70	10,5		
Абсолют Банк	9,85	10,5	-0,5	
Банк «Санкт-Петербург»	11,00	↓ -0,75	-0,5	
Банк «Возрождение»	10,50	↓ -1,25		
Уралсиб	10,90		-0,3	
Ак Барс	10,50	↓ -2,1	-0,5	
Российский капитал	9,45	10,25	-0,5	
Связь-банк	11,50			
Промсвязьбанк	10,30			
	▲ Ø 9,59%			

↓ -XX Изменение ставки с начала сентября 2017 года

◇ XX Единовременная комиссия за снижение ставки от суммы кредита, %

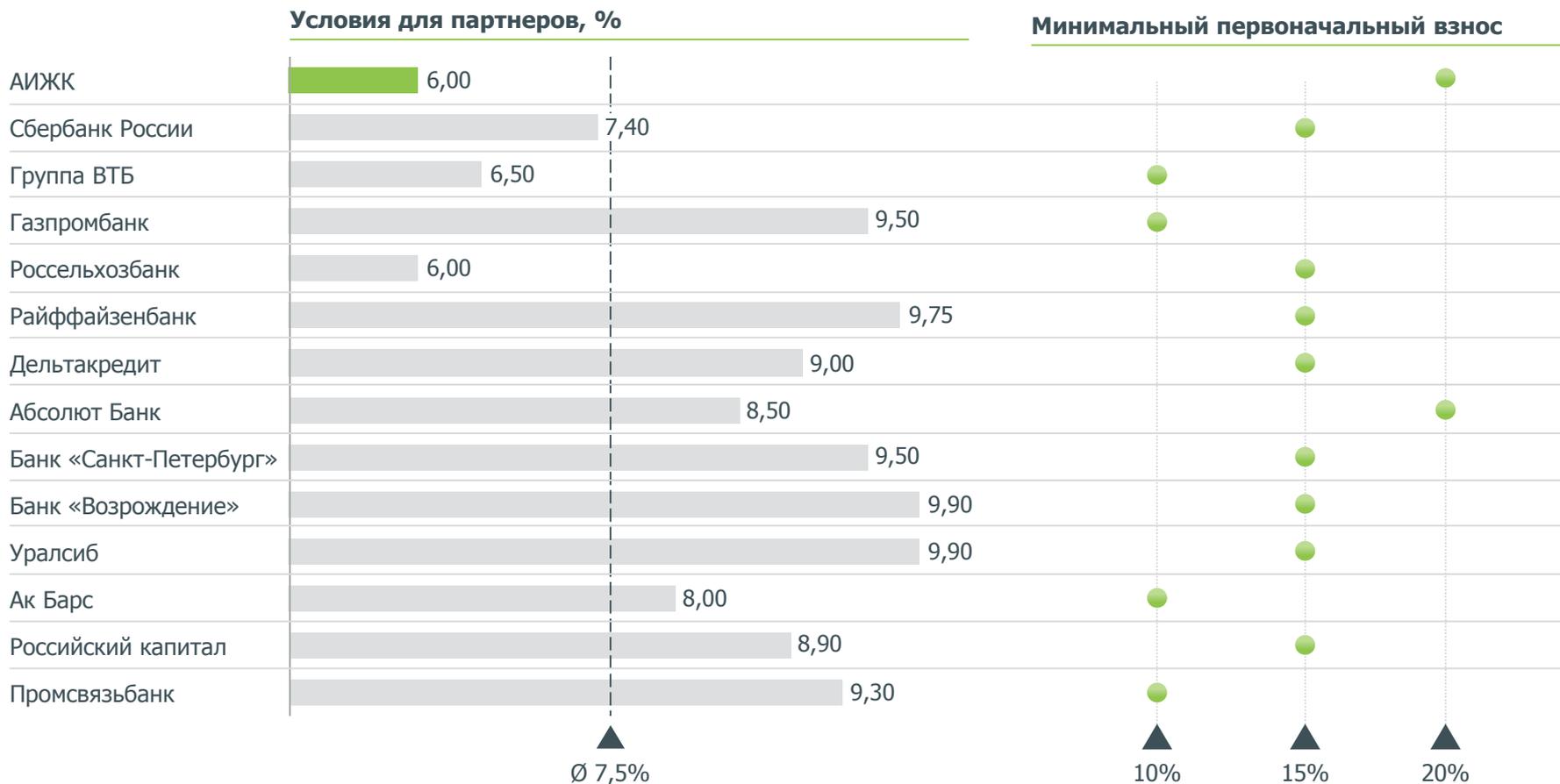
XX,XX Уровень номинальной ставки без применения комиссии

1 При условии оформления услуги электронной регистрации сделки. 9,5% годовых — базовая ставка. Для незарплатных клиентов надбавка к процентной ставке составляет **0,5 п.п.**

2 Ставка действует при покупке квартиры более **65 кв. м.** При меньшей площади действует ставка **9,7-10,0%**. Для незарплатных клиентов надбавка к процентной ставке составляет **0,3 п.п.**

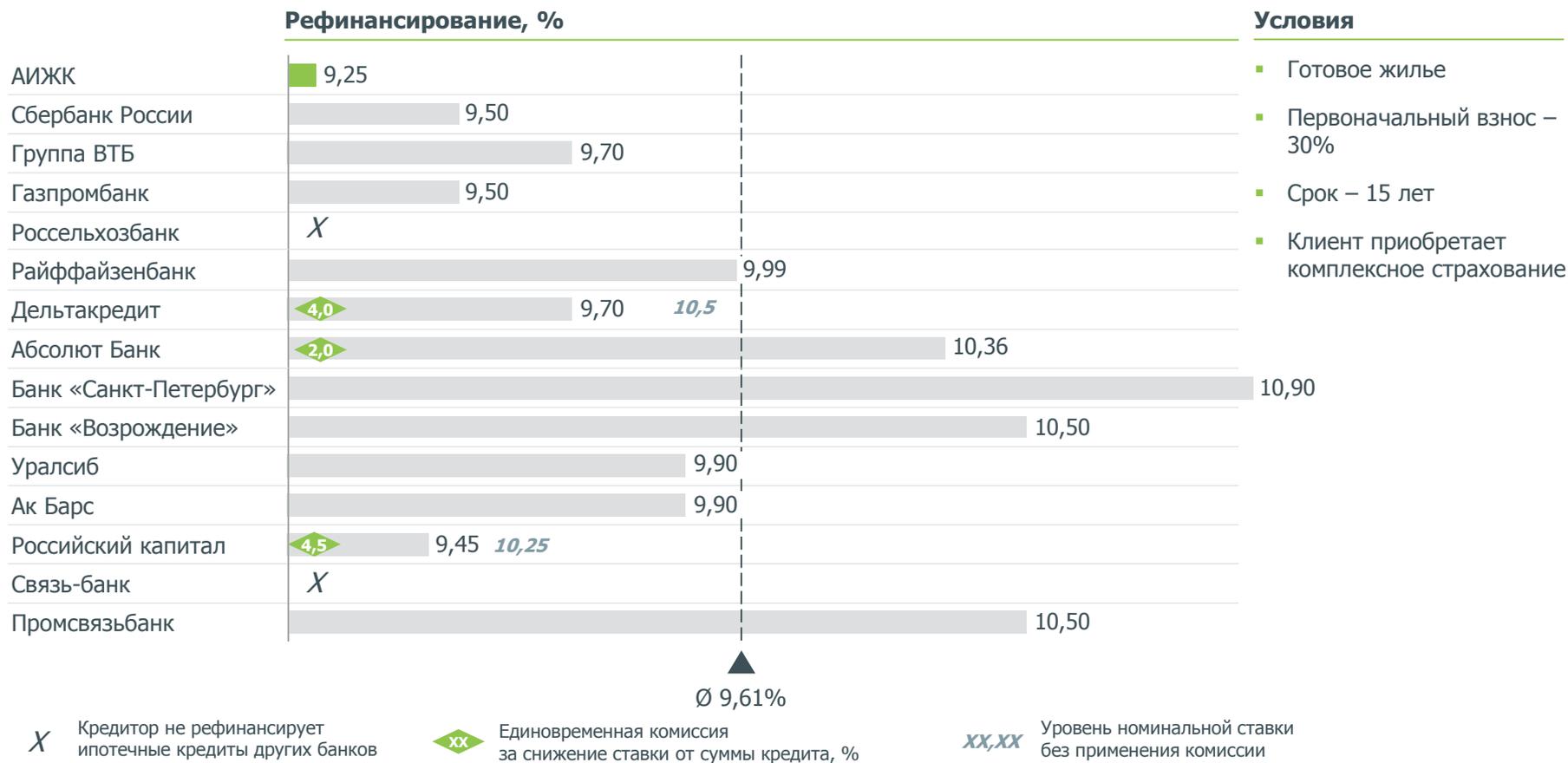
3 Для незарплатных клиентов надбавка к процентной ставке составляет **0,5 п.п.**

# Специальные условия для партнеров



- Партнерские ипотечные программы предполагают установление более низкой процентной ставки по отношению к рыночному уровню путем субсидирования рыночной процентной ставки по ипотеке со стороны партнера (бюджета региона, застройщика, агентства недвижимости и др.) посредством следующих инструментов:
  - Уплаты комиссионного вознаграждения
  - Компенсации кредитору выпадающих процентных доходов

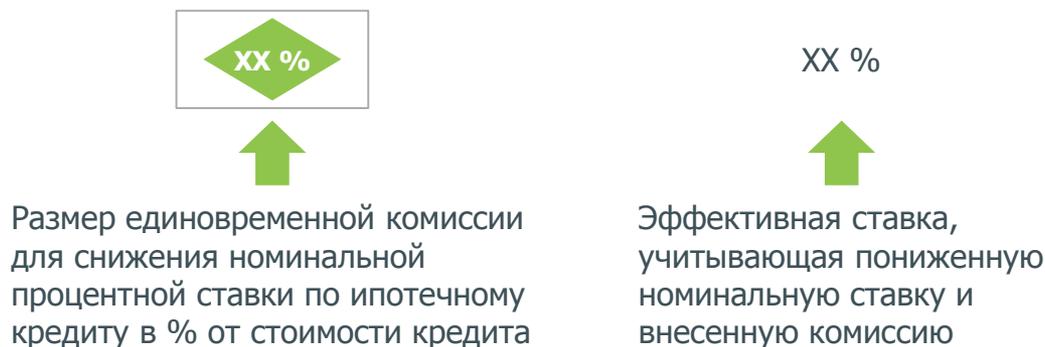
# Продукты рефинансирования



- Продукты рефинансирования являются одним из драйверов развития рынка ипотечного кредитования
- 13 из 15 крупнейших ипотечных кредиторов предлагают собственные программы рефинансирования ипотечных кредитов, выданных другими кредиторами
- Процентные ставки АИЖК являются минимальными среди 15 крупнейших кредиторов

## 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 сентябре-октябре 2017 г.

АИЖК		<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>25 сентября</b> АИЖК снизило ставки по всем ипотечным продуктам в среднем на 0,5 п.п. Теперь ставки АИЖК начинаются от 9% годовых и являются одними из самых низких на рынке ипотеки</li></ul>
Банк Санкт - Петербург		<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>25 сентября</b> банк «Санкт-Петербург» переформатировал ипотечную продуктовую линейку. Снижение ставок было достигнуто за счет запуска акции для покупки московских новостроек с ипотекой по ставке 10% на весь срок кредитования, а также сближения условий ипотечного кредитования для Москвы и Санкт-Петербурга.</li></ul>
Ак Барс		<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>28 сентября</b> банк «Ак Барс» снизил ставки по ипотечным программам на 0,8—5 п.п. Диапазон ипотечных ставок составляет 10,2-10,8%. Процентная ставка по кредиту на рефинансирование ипотеки, выданной сторонним банком, составляет 9,9% годовых.</li></ul>
Возрождение		<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>6 октября</b> банк «Возрождение» снизил ставки по кредитам на покупку квартир в новостройках и на вторичном рынке недвижимости. Базовая процентная ставка по программе «Новостройка» опустится до 9,9% годовых, по программе «Квартира» (вторичный рынок) до 10,3%. Уровень ставок сокращается в среднем на 0,5 п.п.</li></ul>
Россельхозбанк		<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>13 октября</b> «Россельхозбанк» снизил ставки по ипотечным программам. В среднем снижение процентных ставок составило 0,45 п.п. Минимальная ставка составляет от 9% годовых и действует в рамках специальных условий для молодых семей на вторичном рынке. На первичном рынке установлены ставки от 9,1%.</li></ul>