

# Анализ развития конкурентной среды на рынке ипотечного кредитования в ноябре 2017 г.

Аналитические материалы АО "АИЖК"

---

# Ключевые выводы



- В ноябре 2017 года ставки по ипотеке на первичном рынке составляли **9,0-10,25%**. На вторичном рынке – **9,25-10,5%**. Средневзвешенные процентные ставки по ипотеке на приобретение жилья на первичном и вторичном рынке сравнялись на уровне **9,5%**, что является новым историческим минимумом.



- За 10 месяцев 2017 года 5 крупнейших ипотечных кредиторов занимает около **79%** рынка. За соответствующий период 2016 года концентрация составляла **77%**.
- АИЖК заняло 8-ое место по объему выданных ипотечных кредитов за 10 месяцев 2017 года. Позиция Агентства выросла на 4 ступени в годовом выражении.



- В ноябре программы рефинансирования ипотечных кредитов запустили Россельхозбанк и Связь-банк. Условия по программам перекредитования зачастую эквивалентны условиям по первичному ипотечному кредитованию.

## Ключевые изменения процентных ставок в ноябре 2017 года

- Группа ВТБ** снизило ипотечные ставки на 0,25 п.п. На первичном рынке ставка составляет 9,45% (для клиентов вне зарплатного проекта – 9,75%). На вторичном рынке – 9,25% с учетом опции «Больше метров – меньше ставка».
- «Газпромбанк»** снизил ставки по ипотечным кредитам на 0,2 п.п. Минимальная ставка 9,3% годовых предоставляется на срок кредитования до 30 лет при сумме кредита от 500 тыс. рублей и первоначальном взносе от 10% как для первичного, так и для вторичного рынка жилья.
- Промсвязьбанк** и банк **«Возрождение»** снизили ставки<sup>1</sup> по ипотечным кредитам на 0,2-0,8 п.п. На первичном рынке ставка составляет 9,5%, на вторичном — 9,95%. По программе рефинансирования — до 9,7 и 10,2% при условии коллективного и индивидуального страхования соответственно.

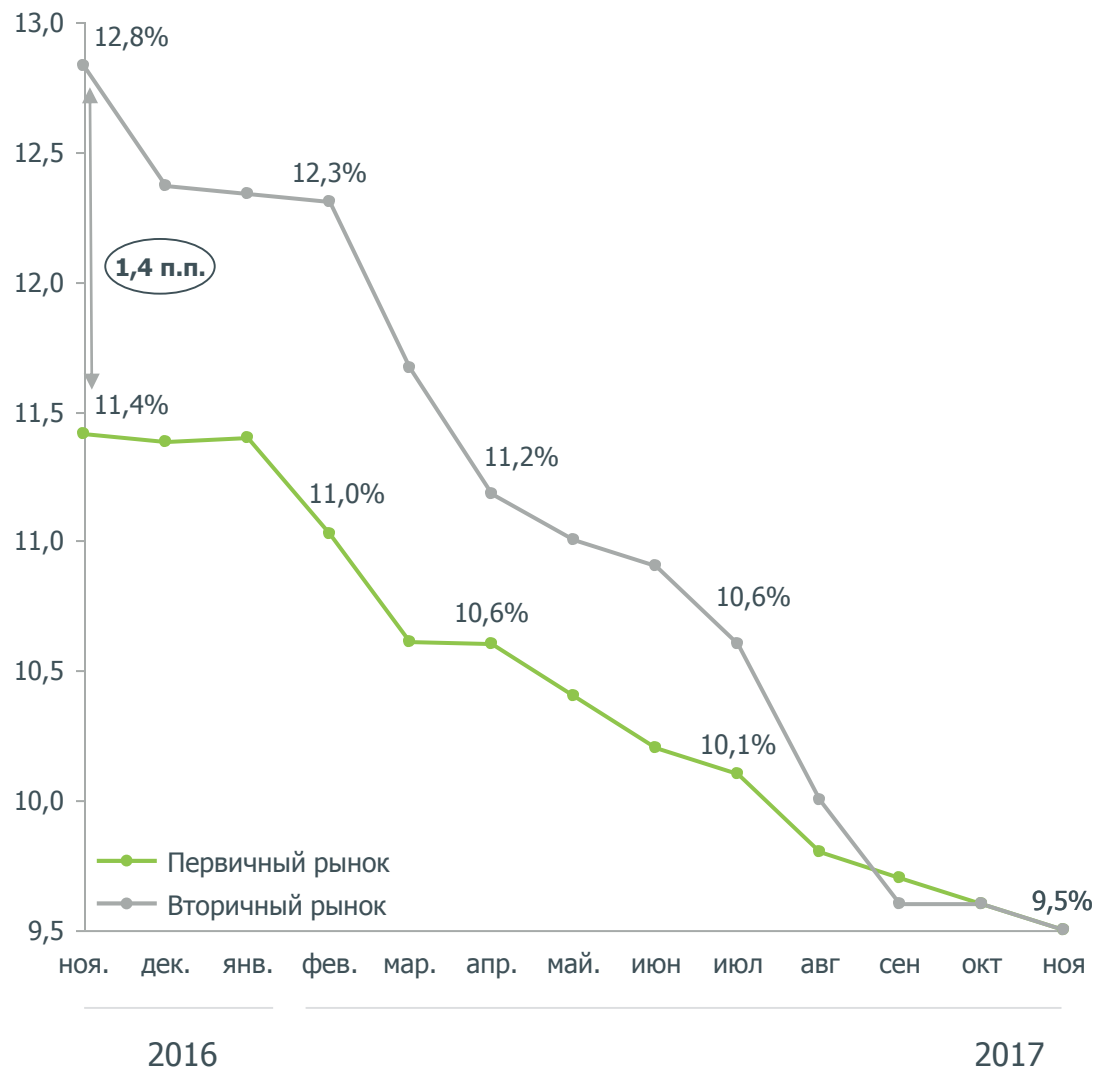
## Ключевые изменения продуктов и продуктовых опций в ноябре 2017 года

- Сбербанк** запустил акцию «Витрина», предполагающую дисконт в 0,3 п.п. при покупке акцию квартир, выбранных на портале «ДомКлик». Новый диапазон ставок составит 8,6-9,7%.
- Россельхозбанк** запустил новый продукт «Рефинансирование ипотеки». Процентная ставка для работников бюджетной сферы, «надежных» и зарплатных клиентов – 9,3%, для прочих категорий - 9,45%.
- Связь-банк** запустил новый продукт «Рефинансирование ипотеки». Ставка по новой программе составляет 11,5% после регистрации обременения в пользу Банка.

# Динамика ипотечных ставок в годовом исчислении

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

- В январе-ноябре 2017 года средневзвешенные ставки предложения по ипотечным кредитам снизились
  - на 1,9 на первичном рынке
  - на 2,9 п.п. на вторичном рынке
- Ключевая ставка Банка России за тот же период снизилась на 1,75 п.п.
- В ноябре 2017 года средневзвешенные процентные ставки на первичном и вторичном рынке сравнялись на уровне 9,5%. Это новый исторический минимум
- Средневзвешенная ставка по программам рефинансирования ТОП-15 ипотечных кредиторов близка к условиям кредитования на первичном рынке ипотеки – 9,6%



# Выдачи ипотеки за январь-октябрь 2017 года

Позиция в рейтинге 2017/2016	Банк	Объем выданных ипотечных кредитов за 10 мес. 2017 г., млрд руб.	Рыночная доля за 10 мес. 2017 г., %
1	Сбербанк	796,7	51,1%
2	ВТБ24	284,0	18,2%
3 (+1)	Газпромбанк	53,5	3,4%
4 (-1)	Россельхозбанк	49,2	3,2%
5 (+2)	Райффайзенбанк	47,2	3,0%
6 (-1)	Дельтакредит	44,0	2,8%
7 (-1)	ВТБ	42,5	2,7%
<b>8 (+4)</b>	<b>АИЖК <sup>1</sup></b>	<b>21,4</b>	<b>1,4%</b>
9 (-1)	Абсолют банк	20,0	1,3%
10	Банк Санкт-Петербург	19,0	1,2%
11 (+16)	Уралсиб	18,2	1,2%
12 (-3)	Возрождение	14,0	0,9%
13 (+19)	Совкомбанк	13,4	0,9%
14 (+8)	Российский капитал <sup>2</sup>	12,0	0,8%
15 (+2)	Промсвязьбанк	10,8	0,7%

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

<sup>2</sup> Дополнительно объем выданных за период ипотечных кредитов на баланс АИЖК составил 0,7 млрд руб.

Источник: Совместный рейтинг АИЖК и Frank Research Group «Ключевые участники рынка ипотечного кредитования»

## Выдачи ипотеки за октябрь 2017 года

Позиция в рейтинге 2017/2016	Банк	Объем выданных ипотечных кредитов за октябрь 2017 г., млрд руб.	Рыночная доля за октябрь 2017 г., %
1	Сбербанк	123,8	55,2%
2	ВТБ24	35,9	16,0%
3 (+1)	Газпромбанк	9,4	4,2%
4 (+3)	Дельтакредит	6,7	3,0%
5 (-2)	Россельхозбанк	6,7	2,5%
6	ВТБ	5,5	2,4%
7 (-2)	Райффайзенбанк	4,6	2,0%
<b>8 (+4)</b>	<b>АИЖК <sup>1</sup></b>	<b>4,6</b>	<b>2,0%</b>
9 (+9)	Уралсиб	3,3	1,5%
10 (-2)	Абсолют банк	2,8	1,2%
11 (+3)	Банк Санкт-Петербург	2,5	1,1%
12 (+19)	Совкомбанк	2,3	1,0%
13 (+6)	Российский капитал <sup>2</sup>	1,8	0,8%
14 (-3)	Центр-инвест	1,3	0,6%
15 (-6)	Возрождение	1,3	0,6%

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

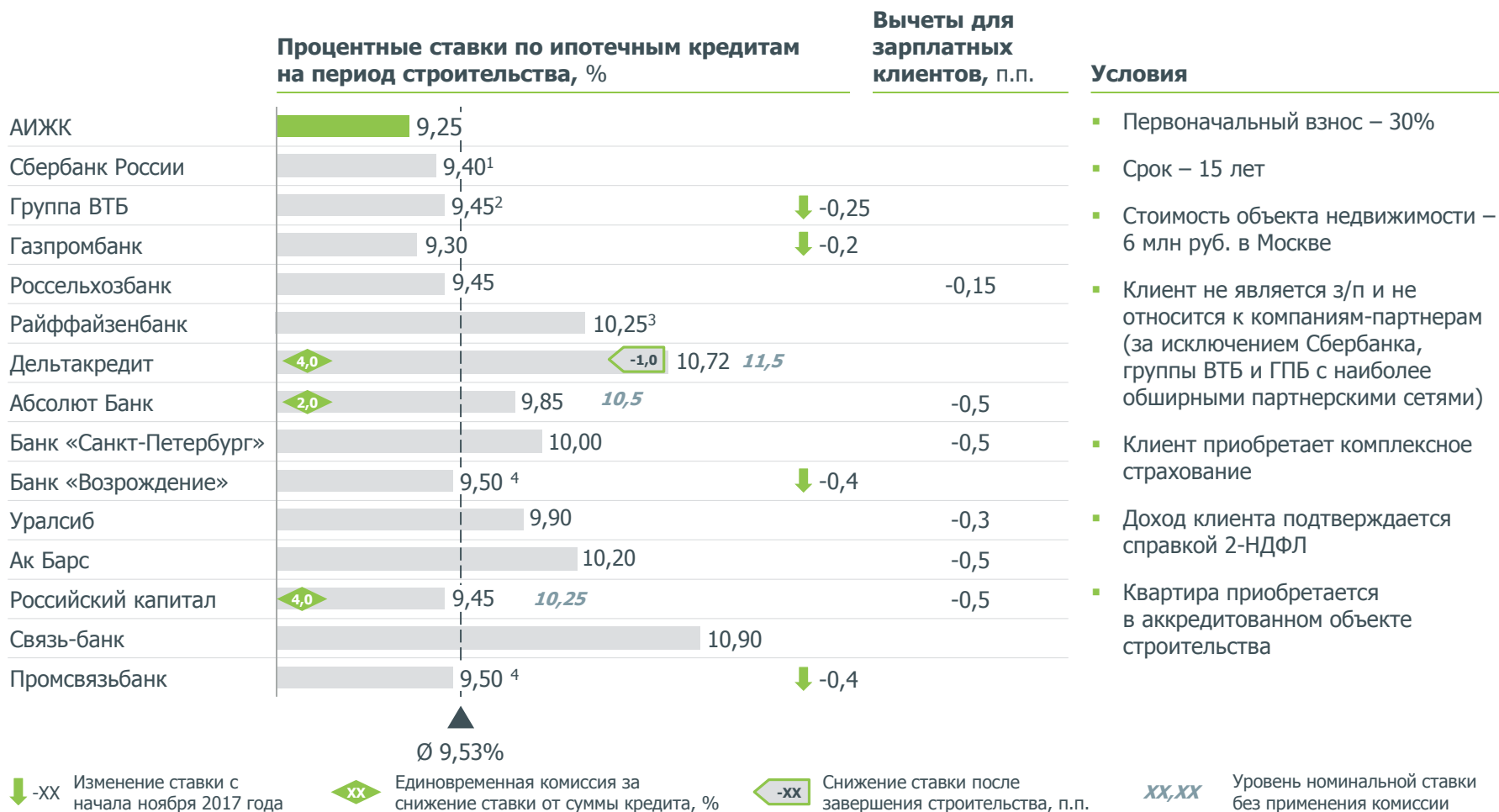
<sup>2</sup> Дополнительно объем выданных за период ипотечных кредитов на баланс АИЖК составил 0,4 млрд руб.

Источник: Совместный рейтинг АИЖК и Frank Research Group «Ключевые участники рынка ипотечного кредитования»

## Динамика ипотечного портфеля за 10 месяцев 2017 года

Позиция в рейтинге 2017/2016	Банк	Портфель на 01.01.2017	Портфель на 01.11.2017	Прирост за 10 месяцев 2017 года
1	Сбербанк	2 477,6	2 750,3	11,0%
2	ВТБ24	878,0	959,5	9,3%
<b>3</b>	<b>АИЖК</b>	<b>272,1</b>	<b>299,6</b>	<b>10,1%</b>
4	Газпромбанк	226,5	244,7	8,0%
5	Россельхозбанк	142,7	165,5	16,0%
6	Дельтакредит	138,4	152,6	10,2%
7	ВТБ	107,1	124,9	16,7%
8 <b>(+1)</b>	Райффайзенбанк	68,2	71,4	39,5%
9 <b>(-1)</b>	Связь-Банк	68,2	71,4	4,8%
10 <b>(+1)</b>	Абсолют банк	64,3	70,4	9,4%
11 <b>(+1)</b>	АК Барс	52,2	52,8	1,2%
12 <b>(+3)</b>	Транскапиталбанк	43,7	50,0	14,5%
13	Возрождение	45,5	48,8	7,2%
14 <b>(+2)</b>	Банк Санкт-Петербург	38,5	48,4	25,7%
15 <b>(+2)</b>	Уралсиб	35,7	47,1	31,8%
...	...	...	...	...
24	Российский Капитал	8,3	17,7	113%

# Ипотечные ставки на первичном рынке жилья



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 – **9,75%**. Для незарплатных клиентов надбавка к процентной ставке составляет **0,3 п.п.**

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

4 При условии присоединения к договору коллективного страхования

# Ипотечные ставки на вторичном рынке жилья

	Процентные ставки по ипотечным кредитам, %	Вычеты для зарплатных клиентов, п.п.	Условия
АИЖК	9,50		<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, 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	9,25 <sup>2</sup>	↓ -0,25	
Газпромбанк	9,30 <sup>3</sup>	↓ -0,2	
Россельхозбанк	9,45	-0,15	
Райффайзенбанк	9,75		
Дельтакредит	9,70 <i>10,5</i>	4,0	
Абсолют Банк	9,85 <i>10,5</i>	2,0	
Банк «Санкт-Петербург»	11,00	-0,5	
Банк «Возрождение»	9,95 <sup>4</sup>	↓ -0,55	
Уралсиб	10,90	-0,3	
Ак Барс	10,50	-0,5	
Российский капитал	9,45 <i>10,25</i>	4,0	
Связь-банк	11,50	↓ -0,35	
Промсвязьбанк	9,95 <sup>4</sup>		
	∅ 9,49%		

↓ -XX Изменение ставки с начала ноября 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.** Действует скидка **0,3 п.п.** при покупке квартиры на ДомКлик

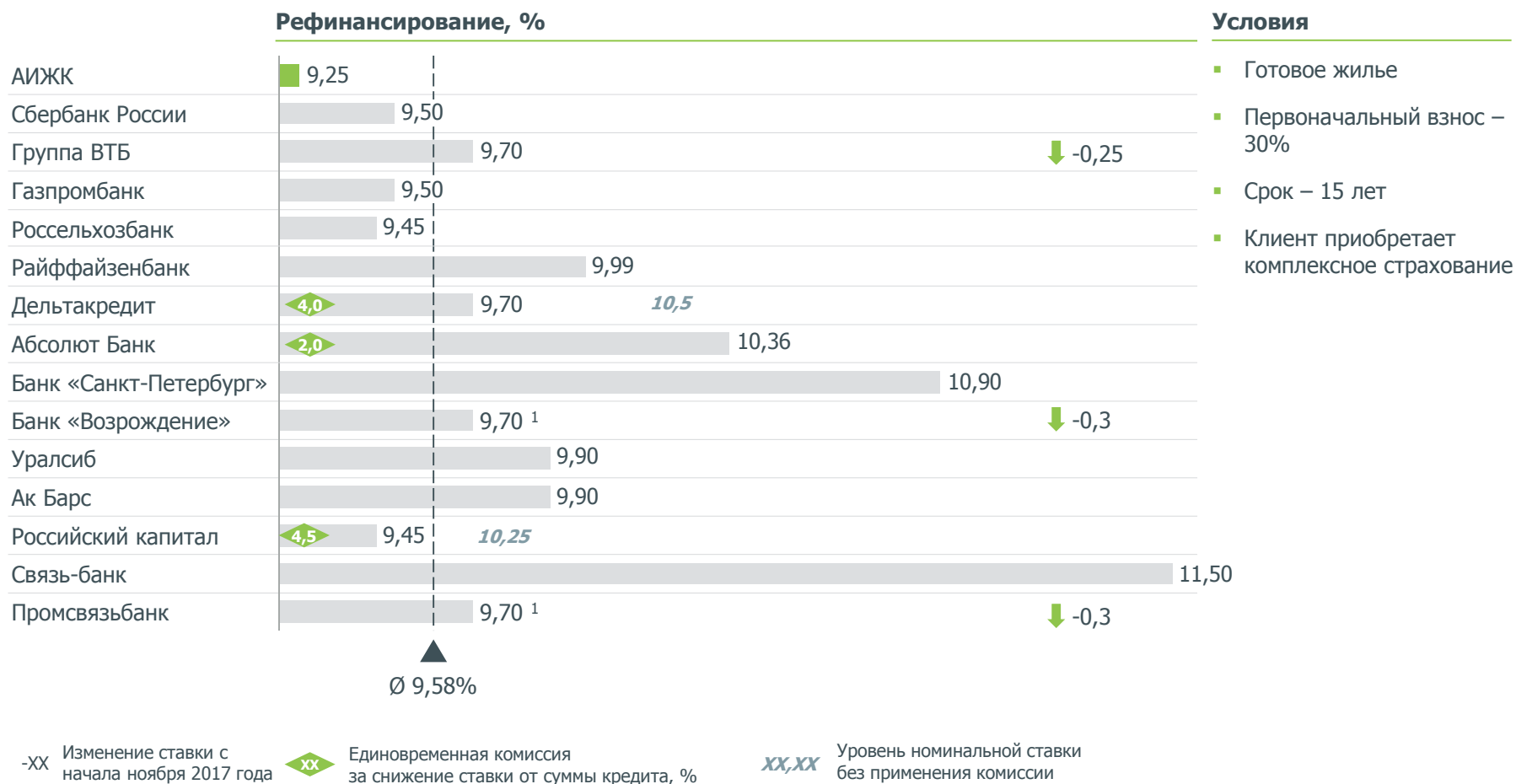
2 Ставка действует при покупке квартиры более **65 кв. м.** При меньшей площади действует ставка **9,45-9,75%.** Для незарплатных клиентов надбавка к процентной ставке составляет **0,3 п.п.**

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

4 При условии присоединения к договору коллективного страхования



# Продукты рефинансирования

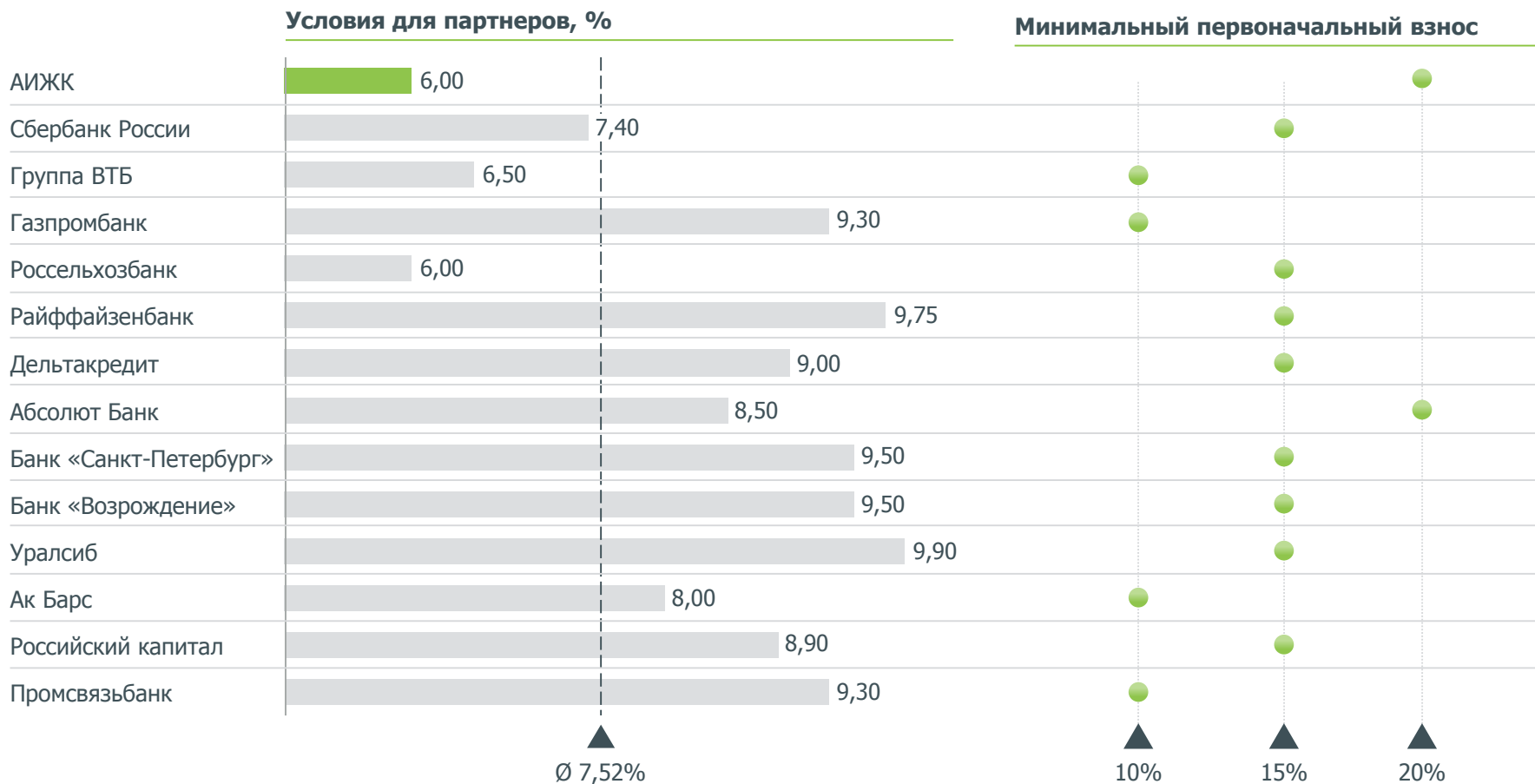


- В ноябре программы рефинансирования ипотечных кредитов запустили Россельхозбанк и Связь-банк
- Процентные ставки АИЖК являются минимальными среди 15 крупнейших кредиторов

1 – при условии присоединения к договору коллективного страхования

Источники: данные банков на 08.12.2017, Frank Research Group, АИЖК

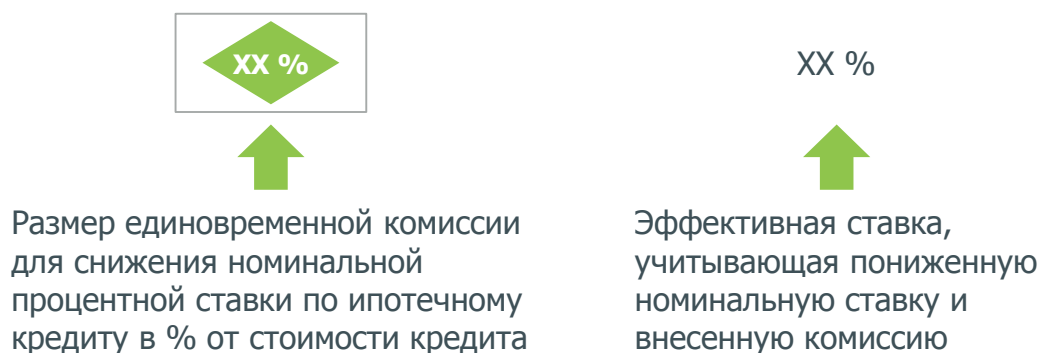
# Специальные условия для партнеров



- 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

## 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 ноябре 2017 г.

<b>Сбербанк</b>		<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>9 ноября</b> Сбербанк запустил акцию со сниженными ставками по ипотеке для покупки квартир, выбранных на портале «ДомКлик». Дисконт в рамках акции «Витрина» по сравнению с базовыми ставками составляет 0,3 п.п. Новый диапазон ставок составит 8,6-9,7%.</li></ul>
<b>Россельхоз-банк</b>	 РоссельхозБанк	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>9 ноября</b> Россельхозбанк запустил новый продукт «Рефинансирование ипотеки». Для широко спектра клиентов процентная ставка составляет 9,45%, для работников бюджетной сферы, «надежных» и зарплатных клиентов – 9,3%.</li></ul>
<b>Группа ВТБ</b>		<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>24 ноября</b> Группа ВТБ снизило ипотечные ставки на 0,25 п.п. Специальное предложение действует до 31 декабря 2017 г. Итоговая ставка по кредиту на покупку жилья составит 9,25% годовых (с учетом акции «Больше метров – меньше ставка»), по кредиту на рефинансирование ипотеки в другом банке – 9,45% для зарплатных клиентов Группы и 9,75% – для остальных клиентов.</li></ul>
<b>Связь-банк</b>		<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>27 ноября</b> Связь-банк запустил новый продукт «Рефинансирование ипотеки». Ставка по новой программе составляет 11,5% годовых в рублях после регистрации обременения в пользу Банка.</li></ul>
<b>Газпромбанк</b>	 ГАЗПРОМБАНК	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>30 ноября</b> Газпромбанк снизил ставки по ипотечным кредитам на 0,2 п.п. Минимальная ставка 9,3% годовых предоставляется на срок кредитования до 30 лет при сумме кредита от 500 тыс. рублей и первоначальном взносе от 10%.</li><li>▪ При этом по акции до 30.12.2017 (включительно) эти условия предоставляются независимо от категории заемщика и других параметров кредита.</li></ul>
<b>Промсвязь-банк Возрождение</b>	 	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>8 декабря</b> Промсвязьбанк и банк «Возрождение» снизили ставки по ипотечным кредитам на 0,2-0,8 п.п. На первичном рынке ставка составляет 9,5%, на вторичном — 9,95%. По программе рефинансирования — до 9,7 и 10,2% при условии коллективного и индивидуального страхования соответственно.</li></ul>