

# Анализ развития конкурентной среды на рынке ипотечного кредитования в июне-июле 2017 г.

Аналитические материалы АО "АИЖК"

---

## Ключевые выводы



К середине июля 2017 года ставки по ипотеке на первичном рынке составляли **9,75-11,5%**. На вторичном рынке – **10,0-11,75%**. С начала июня 2017 года ставки снизили 12 из 15 крупнейших ипотечных кредиторов. В результате по ряду ипотечных программ поставлен новый рекорд – **ставки опустились ниже 10%**.



Несмотря на сравнительно более глубокое снижение процентных ставок по ипотеке частными кредиторами в отчетный период, уровень их средневзвешенных ставок остается все же выше в сравнении с государственными банками **на 0,9 и 0,5 п.п. на первичном и вторичном рынке соответственно**. Это является ключевой предпосылкой для снижения доли частных банков на рынке ипотечного кредитования.

## Ключевые изменения процентных ставок за отчетный период

- **АИЖК** снизило ставки по своим ипотечным кредитам на 0,75-1,0 п.п. Минимальный уровень ставок без учета специальных вычетов составляет 9,5% годовых
- **Сбербанк** снизил ставки на 0,20-0,75 п.п. до уровня 10% и 11% на первичном и вторичном рынке соответственно
- **Группа ВТБ** снизила ставки на 0,4-0,75 п.п. до уровня 10,0-11,0% на первичном и вторичном рынке соответственно
- **Райффайзенбанк** снизил ставки на первичном и вторичном рынке на 0,5-0,9 п.п. до уровня 10,99%
- **Газпромбанк** снизил ставки на 0,25 и 1,3 п.п. на первичном и вторичном рынке соответственно до уровня 9,90%
- **ДельтаКредит** снизил ставки на 0,5% п.п. Минимальный уровень - 10,5%
- **Банк Российский капитал** снизил ставки на 0,5 п.п. до уровня 10-11%
- **Банк Открытие** снизил ставки на 1,25-1,5 п.п. до уровня 10%
- **Банк Уралсиб** снизил ставки на 0,5-0,75 п.п. до уровня 10,4-11,5%
- **Транскапиталбанк** снизил ставки на 0,75 п.п. до уровня 10,31-11,37% (с учетом опции снижения ставки)
- **Россельхозбанк** снизил ставки в среднем на 0,75 п.п. до уровня 10,0%
- **Банк «Санкт-Петербург»** снизил ставки на 0,25- 1,0% годовых до уровня 10,25-11,75%

# Ключевые участники рынка ипотечного кредитования

Позиция в рейтинге 2017/2016	Банк	Объем выданных ипотечных кредитов за 5 мес. 2017 г., млрд руб.	Объем выданных ипотечных кредитов за 5 мес. 2016 г., млрд руб.
1	Сбербанк	320,6	278,5
2	ВТБ24	124,3	108,4
3 (+6)	Райффайзенбанк	27,2	7,7
4 (+2)	ВТБ	19,3	14,7
5	Газпромбанк	18,2	16,5
6 (-3)	Россельхозбанк	17,7	25,3
7 (-3)	Дельтакредит	17,4	18,1
8 (-1)	Банк Санкт-Петербург	8,0	8,8
9 (-1)	Абсолют банк	7,7	8,1
10 (+1)	Возрождение	7,7	6,6
11 (+2)	Уралсиб	6,1	3,7
12 (+2)	Промсвязьбанк	5,8	2,7
<b>13 (-3)</b>	<b>АИЖК <sup>1</sup></b>	<b>5,6</b>	<b>7,0</b>
14 (+1)	Российский капитал	4,1	1,7
15 (-3)	АК Барс	3,8	4,4

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

Источник: Frank Research Group, данные банков, Русипотека, АИЖК

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

	Первонач. взнос	Срок	Итого ТОП-15	Гос. банки	Частные банки	Иностранные банки
Первичный рынок жилья	30%	15 лет	<b>10,14%</b> (-0,24 п.п.) ↓	<b>10,0%</b> (-0,20 п.п.) ↓	<b>10,86%</b> (-0,28 п.п.) ↓	<b>11,20%</b> (-0,49 п.п.) ↓
Вторичный рынок жилья	30%	15 лет	<b>10,57%</b> (-0,47 п.п.) ↓	<b>10,51%</b> (-0,47 п.п.) ↓	<b>11,34%</b> (-0,28 п.п.) ↓	<b>10,76%</b> (-0,53 п.п.) ↓
Вторичный рынок жилья	> 50%	10 лет	<b>10,56%</b> (-0,46 п.п.) ↓	<b>10,51%</b> (-0,46 п.п.) ↓	<b>11,24%</b> (-0,29 п.п.) ↓	<b>10,76%</b> (-0,53 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 с 05.06. 2017 до 14.07.2017

- В июне и в первой половине июля 2017 г. наиболее глубокое снижение процентных ставок по ипотечным предложениям наблюдалось в сегменте частных и иностранных банков.
- Несмотря на снижение процентных ставок по ипотеке частными кредиторами, уровень их средневзвешенных ставок остается выше в сравнении с государственными банками на 0,9 и 0,5 п.п. на первичном и вторичном рынке соответственно. Это является ключевой предпосылкой для снижения доли частных банков на рынке ипотечного кредитования.

<sup>1</sup> По состоянию на 19.07.2017 г.

# Ипотечные ставки на первичном рынке жилья

	Процентные ставки по ипотечным кредитам на период строительства, %		Вычеты для зарплатных клиентов, п.п.		Условия
АИЖК	9,75	↓ -0,75			<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	10,00 <sup>1</sup>	↓ -0,4			
Группа ВТБ	10,00 <sup>2</sup>	↓ -0,6			
Райффайзенбанк	10,99 <sup>3</sup>	↓ -0,5	-0,25		
Газпромбанк	9,90 <sup>4</sup>	↓ -0,26			
Дельтакредит	4,0	11,47	↓ -0,5	12,25 -0,25	
Россельхозбанк	10,00	↓ -0,75			
Банк «Возрождение»	10,40				
Абсолют Банк	10,75		-0,5		
Банк «Санкт-Петербург»	-0,50	11,50 <sup>5</sup>	↓ -0,5	-0,5	
Промсвязьбанк	10,90				
Уралсиб	10,40 <sup>6</sup>		-0,5		
Транскапиталбанк	4,5	11,37	↓ -0,77	11,5 -0,5	
Открытие	10,00	↓ -1,5	-0,25		
Российский капитал	4,0	-0,5	10,97	↓ -0,5	
 Ø 10,14%					

↓ -XX Изменение ставки с начала июня 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 **10,7%**. Процентные ставки для партнеров **8,0** и **8,7%** и при условии электронной регистрации и без нее соответственно

2 Для партнеров и при покупке квартиры площадью **более 65 кв. м.** Базовая ставка – **11,0%**, вычет для з/п клиентов – **0,3 п.п.**

3 Ставка для партнеров составляет **10,4** или **10,5%**

4 При сумме кредита не менее 12 млн руб. действует ставка **9,5%**

5 Минимальная ставка - **10,75%** после завершения строительства

6 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	Комиссия	Ставка	Изменение	Комиссия		
АИЖК	10,00	↓ -0,75		9,75	↓ -0,75			<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	10,50 <sup>1</sup>	↓ -0,5		10,50 <sup>1</sup>	↓ -0,5			
Группа ВТБ	10,70 <sup>2</sup>	↓ -0,25		10,70 <sup>2</sup>	↓ -0,25			
Райффайзенбанк	10,99	↓ -0,5		10,99	↓ -0,5	-0,25		
Газпромбанк	9,90	↓ -1,3		9,90	↓ -1,3			
Дельтакредит	10,47	↓ -0,5	11,25	10,47	↓ -0,5	-0,25		
Россельхозбанк	10,00	↓ -0,75		10,00	↓ -0,75			
Банк «Возрождение»	11,75			11,75				
Абсолют Банк	10,75			10,75		-0,5		
Банк «Санкт-Петербург»	11,75	↓ -0,5		11,50	↓ -0,5	-0,5		
Промсвязьбанк	11,75			11,75				
Уралсиб	11,50	↓ -0,5		11,50	↓ -0,5	-0,25		
Транскапиталбанк	10,82	↓ -0,77	11,5	10,31	↓ -0,76	-0,5		
Открытие	10,00	↓ -1,25		10,00	↓ -1,25	-0,25		
Российский капитал	10,47	↓ -0,5	11,25	9,96	↓ -0,5	-0,5		
	Ø 10,57%			Ø 10,56%				

↓ -XX Изменение ставки с начала июня 2017 года

XX Единовременная комиссия за снижение ставки от суммы кредита, %

XX,XX Уровень номинальной ставки без применения комиссии

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 При покупке квартиры более **65 кв. м** действует ставка **10%**

## 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 июне 2017 г. (1)

Сбербанк



- 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.** 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.
- Банк снизил ставки по ипотечным кредитам на приобретения жилья на вторичном рынке в среднем на **0,5 п.п.** Действует сдисконт при условии электронной регистрации сделки в размере **0,5 п.п.**

Группа ВТБ



- Группа ВТБ снизила ставки по ипотеке **на 0,75 п.п.** для вторичного рынка и **на 0,4 п.п.** для новостроек. Ставка на первичном рынке составляет **10%** с учетом программы «Больше метров — меньше ставка». В рамках совместных программ с партнерами ставка составляет от **6,5%** годовых.

Райффайзен банк



- Райффайзенбанк снизил ставки по программам ипотечного кредитования на первичном и вторичном рынках на **0,5-0,9 п.п.**

Газпромбанк



- Газпромбанк снизил ставки по программам ипотечного кредитования на первичном и вторичном рынках на **0,25 и 1,3 п.п.** соответственно

## Изменения ипотечных ставок в июне 2017 г. (2)

Дельта  
Кредит



- «ДельтаКредит» снизил ставки по всем ипотечным кредитам **на 0,5% п.п.**

Российский  
капитал



- Банк «Российский капитал» снизил ставки по собственным программам ипотечного кредитования **на 0,5 п.п.**

Банк  
Открытие



- Банк «Открытие» снизил ставки по программам ипотечного кредитования **на 1,25-1,5 п.п.**

Банк  
Уралсиб



- Банк «Уралсиб» снизил ставки по программам ипотечного кредитования **на 0,5-0,75 п.п.**

Транс-  
капиталбанк



- «Транскапиталбанк» снизил ставки по программам ипотечного кредитования **на 0,75-0,77 п.п.** Кроме того, отменено увеличение процентной ставки на 1 п.п. до регистрации закладной. Банк понизил размер первоначального взноса на покупку квартир до 5% для первичного рынка и 10% для вторичного

# Изменения ипотечных ставок в июле 2017 г.

АИЖК



- АИЖК снизило ставки по своим ипотечным кредитам **на 0,75-1,0 п.п.** Минимальный уровень ставок, предлагаемый агентством без учета специальных вычетов, составляет 9,5% годовых.

Россельхоз-  
банк



- «Россельхозбанк» снизил ставки по программам ипотечного кредитования на первичном и вторичном рынке жилья **в среднем на 0,75 п.п.**

Банк Санкт-  
Петербург



- Банк «Санкт-Петербург» снизил ставки по всем ипотечным программам **на 0,25-1,0% годовых**