

Анализ развития конкурентной среды на рынке ипотечного кредитования на 3 мая 2024 г.

Аналитические материалы АО «ДОМ.РФ»

Изменение ипотечных ставок с 27 апреля по 3 мая

С 27 апреля по 3 мая средневзвешенные ипотечные ставки по рыночным программам выросли на 0,01-0,04 п.п., по ипотеке с господдержкой – не изменились

	Средневзвешенные ставки по ТОП-20 банков					Справочно		
	Новостройка	Льготная ипотека	Семейная ипотека	Вторичный рынок	Рефинансирование	Доходность 5-летних ОФЗ на 02.05.2024	Индекс ставок FRG100 по депозитам ¹	Инфляция г/г (за 16 – 22 апреля)
% годовых	16,76	8,00	6,00	16,95	17,02	13,67	11,59	7,82
изменение, п.п.	+0,01	-	-	+0,01	+0,04	+0,29	-0,07	-0,01

¹ FRG100 — индекс банковских ставок по годовым депозитам на сумму 100 тыс. руб., рассчитывается как среднее арифметическое максимальных ставок более чем 80 банков

Дата	Новости
	 Совкомбанк (7-е место) повысил ставки на 0,5 п.п. по рыночным программам, минимальные ставки на новостройки и готовое жилье – от 17,49%
	 Альфа-Банк (3-е место) до 31.05.2024 по рыночным программам продлил скидку в 1,0 п.п. за быстрый выход на сделку
27.04	 МТС банк (не входит в топ-20): <ul style="list-style-type: none"> возобновил прием заявок по Льготной ипотеке без субсидирования от застройщика, минимальный ПВ – 30,1%, минимальная ставка – 7,9% снизил ПВ по Семейной ипотеке с 30 до 20,1%
	 Банк Санкт-Петербург (13-е место) до 17.05.2024 по рыночным программам продлил скидку в 1,0 п.п. за быстрый выход на сделку
	 Банк Кубань Кредит (17-е место) возобновили выдачи по ИТ-ипотеке
01.05-03.05	 Ак Барс Банк (15-е место): <ul style="list-style-type: none"> отменил скидки и возмещения от застройщиков по программам с господдержкой временно приостановил прием заявок и выдачи по Семейной ипотеке
02.05	 РНКБ (12-е место) приостановил прием заявок по Льготной ипотеке
03.05	 Московский Кредитный Банк (14-е место) до 31.05.2024 по рыночным программам на вторичном рынке продлил и увеличил на 0,15 до 0,5 п.п. скидку за быстрый выход на сделку

Примечание: в скобках указано место банка в рейтинге ДОМ.РФ «Топ-20 банков по общей выдаче ипотеки в 2023 г.»

Источники: данные банков на 03.05.2024, ДОМ.РФ, Банк России, Росстат.

Изменение ставок по ключевым рыночным продуктам ипотеки за неделю

Стандартные условия: цена квартиры – 12,0 млн руб., кредит – 8,4 млн руб., первоначальный взнос – 30%, срок – 20 лет, любой клиент

↑ +XX Изменение к предыдущей неделе, п.п.

	Первичный рынок		Вторичный рынок		Рефинансирование
ДОМ.РФ	16,60 ¹		16,60		18,30
Сбербанк России ²	16,70 ^{2.1}		17,00 ^{2.2}		16,70
ВТБ	16,70 ³		16,70 ³		16,70
Альфа-Банк	17,19 ⁴		17,19 ⁴		17,19
Росбанк Дом ⁵	<i>ПВ от 50%</i>		<i>ПВ от 50%</i>		<i>Не предоставляет</i>
Газпромбанк	<i>ПВ от 50%</i> ⁶		<i>ПВ от 50%</i> ⁶		<i>Максимальный срок кредита – 15 лет</i>
Совкомбанк	17,99 ↑ +0,5		17,99 ↑ +0,5		17,99 ↑ +0,5
Россельхозбанк	16,85 ⁷		17,05 ⁷		<i>Не предоставляет</i> ^{7.1}
Промсвязьбанк	17,20		17,10		17,00
Тинькофф Банк	16,40		16,40		16,40
Банк Уралсиб ⁸	17,19		17,19		17,19
РНКБ	17,15 ⁹		17,15 ⁹		17,00
Банк Санкт-Петербург ¹⁰	16,00		16,00		<i>Не предоставляет</i> ^{10.1}
Московский Кредитный Банк	16,30		16,50 ¹¹		16,50
Ак Барс Банк ¹²	16,60		16,60		16,40
Абсолют Банк	19,39 ¹³		19,39 ¹³		20,05
Банк Кубань Кредит	18,50		18,50		18,50
УБРиР	17,00 ⁸		17,00 ⁸		17,50
Транскапиталбанк ¹⁴	18,75		18,75		18,75
Азиатско-Тихоокеанский Банк	<i>Не предоставляет</i>		17,00		17,00
Средневзвешенная ставка	16,76 ↑ +0,01		16,95 ↑ +0,01		17,02 ↑ +0,04

1. Возможна скидка 0,1 п.п. при покупке объекта на проектное финансирование банка.
2. С учетом скидки в 1 п.п. для з/п клиентов, за электронную регистрацию сделки в 0,3 п.п., скидки в 1 п.п. за оформление пакета услуг Домклик Плюс
 - 2.1. Возможна скидка в 0,3 п.п. при оформлении «Зеленой ипотеки»
 - 2.2. Возможна скидка в 0,3 п.п. при покупке на Домклик
3. С учетом скидки за онлайн заявку в 0,3 п.п.
4. 19.02.2024-31.05.2024 возможна скидка в 1 п.п. при быстром выходе на сделку
5. С 11.04.2024 повысил минимальный ПВ до 50% и приостановил кредитование по рефинансированию
6. С 03.11.2023 не выдает кредиты с ПВ ниже 50% для незарплатных клиентов

Источники: данные банков на 03.05.2024, ДОМ.РФ.

7. С учетом скидки в 0,3 п.п. за большой чек
 - 7.1. С 22.05.2023 выдачи приостановлены
8. С учетом скидки в 0,5 п.п. за большой чек
9. Возможно снижение на 0,25 п.п. за быстрый выход на сделку
10. Возможна скидка 0,1 п.п. за выход на сделку до 17.05.2024
 - 10.1. С 18.05.2023 выдачи приостановлены
11. 01.05-31.05.2024 возможна скидка в 0,5 п.п. при быстром выходе на сделку
12. С учетом скидки в 0,2 п.п. за электронную регистрацию сделки
13. С учетом скидки в 0,66 п.п. за онлайн-заявку
14. С учетом подтверждения дохода с помощью выписки из СФР

Изменение ставок по ипотеке с господдержкой за неделю

Стандартные условия: цена квартиры – 12,0 млн руб., кредит – 8,4 млн руб., ПВ – 30%, срок – 20 лет, любой клиент*

*За исключением: Льготная ипотека (кредит – 6,0 млн руб., ПВ – 50%) и ДВА ипотека (цена квартиры – 8,6 млн руб., кредит – 6,0 млн руб.)

↑ +XX Изменение к предыдущей неделе, п.п.



С учетом применения субсидирования от застройщиков

Дальневосточная и Арктическая ипотека

xx Скидка по ипотеке на ИЖС, п.п.

Льготная ипотека

Семейная ипотека

ИТ-ипотека

Банк	Льготная ипотека	Семейная ипотека	Дальневосточная и Арктическая ипотека	ИТ-ипотека
ДОМ.РФ	8,00	6,00	2,00	5,00
Сбербанк России ¹	8,00 ^{1.1}	6,00	2,00 ^{1.1}	5,00
ВТБ	8,00	6,00	2,00	5,00
Альфа-Банк	-0,2 8,00	-0,2 6,00	2,00	5,00
Росбанк Дом	8,00	6,00	2,00	5,00
Газпромбанк	Максимальный срок кредита – 15 лет	Максимальный срок кредита – 15 лет	Максимальный срок кредита – 15 лет	Максимальный срок кредита – 15 лет
Совкомбанк	7,99	5,99	1,99	5,00
Россельхозбанк	8,00	6,00	Для э/п клиентов	5,00
Промсвязьбанк	8,00	6,00	2,00	5,00
Тинькофф Банк	8,00	5,70	Не предоставляет	Не предоставляет
Банк Уралсиб	7,99	5,99	Не предоставляет	Не предоставляет
РНКБ	Не предоставляет ²	6,00	Не предоставляет	5,00
Банк Санкт-Петербург	Не предоставляет ³	Не предоставляет ⁴	Не предоставляет	Не предоставляет ⁵
Московский Кредитный Банк	8,00	6,00	2,00	5,00
Ак Барс Банк	Не предоставляет ⁶	Не предоставляет ⁷	Не предоставляет	5,00
Абсолют Банк	7,59	ПВ от 50%	Не предоставляет	Не предоставляет ⁴
Банк Кубань Кредит	Не предоставляет ⁸	6,00	Не предоставляет	5,00 ⁹
УБРиР	Не предоставляет ¹⁰	6,00	Не предоставляет	5,00
Транскапиталбанк	Не предоставляет	Не предоставляет	Не предоставляет	Не предоставляет
Азиатско-Тихоокеанский Банк	Не предоставляет	5,50	1,80	Не предоставляет
Средневзвешенная ставка	8,00	6,00	2,00	5,00

- Ипотека предоставляется на определенные объекты от застройщиков
1.1. С учетом скидки в 1 п.п. при оформлении пакета услуг Домклик Плюс
- С 02.05.2024 приостановил прием заявок
- С 26.01.2024 приостановил прием заявок
- С 06.03.2024 приостановил прием заявок
- С 22.01.2024 приостановил прием заявок

- С 22.04.2024 приостановил прием заявок
- С 03.05.2024 приостановил прием заявок
- С 11.04.2024 приостановил прием заявок
- С 27.04.2024 возобновил прием заявок
- С 16.04.2024 приостановил прием заявок

Рыночные ставки на покупку и строительство индивидуального жилого дома

Стандартные условия: цена недвижимости – 12,0 млн руб., кредит – 8,4 млн руб., первоначальный взнос – 30%, срок – 20 лет, любой клиент

+XX Изменение к предыдущей неделе, п.п.
 Список застройщиков одобряется банком
 -XX Скидка после регистрации объекта ипотеки, п.п.

	Покупка готового дома		Строительство жилого дома		Кредит под залог имеющейся недвижимости	
	Ставка	Комментарий	Ставка	Комментарий	Ставка	Комментарий
ДОМ.РФ ¹	16,60	^{1.1}	16,60	^{1.2}	19,10	
Сбербанк России ²	17,30	^{2.1}	16,70		17,80	^{2.2}
ВТБ ³	17,10		17,10	^{3.1}	18,10	
Альфа-Банк	17,39	⁴	Не предоставляет		Не предоставляет	
Росбанк Дом ⁵	Не предоставляет		Не предоставляет		Не предоставляет	
Газпромбанк	ПВ от 50%	⁶	ПВ от 50%	⁶	18,40	
Совкомбанк	ПВ от 40%		Не предоставляет		Максимальный срок кредита – 10 лет	
Россельхозбанк	18,80		Не предоставляет		18,30	
Промсвязьбанк	17,70		17,70		18,10	
Тинькофф Банк	Не предоставляет		Не предоставляет		Максимальный срок кредита – 15 лет	
Банк Уралсиб	ПВ от 40%		Не предоставляет		ПВ от 40%	
РНКБ	17,15	⁷	17,15	⁷	Не предоставляет	
Банк Санкт-Петербург	ПВ от 35%		Не предоставляет		17,20	
Московский Кредитный Банк ⁸	16,50		Не предоставляет		16,50	
Ак Барс Банк ⁹	17,00		17,00		21,50	
Абсолют Банк	Не предоставляет		Не предоставляет		Максимальный срок кредита – 15 лет	
Банк Кубань Кредит	18,50		Не предоставляет		Максимальный срок кредита – 15 лет	
УБРиР	17,50		Не предоставляет		Не предоставляет	
Транскапиталбанк ¹⁰	19,50		Не предоставляет		18,55	
Азиатско-Тихоокеанский Банк	17,30	^{8,9}	Не предоставляет		18,50	
Средневзвешенная ставка	17,38		16,70		18,07	

1. Ставка при подтверждении дохода выпиской из ПФР

1.1. При приобретении дома старше двух лет и/или не у первого собственника ставка составит 19,6%

1.2. Возможна скидка 0,5 п.п. при строительстве дома с использованием домокомплекта из перечня производителей

2. Ставка с учетом скидки в 1,5-1,8 п.п. для з/п клиентов и скидки в 1 п.п. при оформлении пакета Домклик Плюс.

2.1. С учетом скидки в 0,3 п.п. за электронную регистрацию сделки, возможна скидка 0,3 п.п. при покупке на Домклик

2.2. Возможна скидка 0,3 п.п. за оформление удаленно и 0,3 п.п. в случае электронной регистрации сделки

3. Ставки с учетом скидки 0,3 п.п. при использовании цифровых сервисов

3.1. Кредит на приобретение строящегося дома у отдельных застройщиков (комплексная застройка по ДДУ)

4. С учетом скидки за онлайн-заявку 0,3 п.п.

5. С 11.04.2024 приостановил кредитование по программам

6. С 03.11.2023 не выдает кредиты с ПВ ниже 50% для незарплатных клиентов

7. Возможно снижение на 0,25 п.п. за быстрый выход на сделку

8. 01.05-31.05.2024 возможна скидка в 0,5 п.п. при быстром выходе на сделку

9. С учетом скидки за онлайн-заявку 0,2 п.п.

10. С учетом подтверждения дохода с помощью выписки из СФР

Детальный анализ рыночных продуктовых линеек

Первичный рынок жилья



↑ +XX Изменение к предыдущей неделе, п.п.



- Для з/п клиентов, объект на ПФ
- Электронная регистрация, для з/п клиентов
- Для з/п клиентов или при использовании цифровых сервисов или онлайн-заявка
- Для з/п клиентов
- Для з/п клиентов, ПВ от 50%. Ставка указана без опции «эффективная ставка»
- Для з/п клиентов, ПВ от 30%
- Повышение с 28.04.2024
- 7.1. Для з/п клиентов
- Стоимость недвижимости – от 15 млн. руб., ПВ от 50%, ЗП клиент

- Кредит - от 10 млн. руб.
-
- При сумме кредита от 6 млн рублей
- Для з/п клиентов, проектное финансирование банка, льготная категория заемщика, крупный кредит
- Для з/п клиентов, ПВ от 20%,
- Комплексное ипотечное страхование, ПВ более 40%
- Для з/п клиентов, ПВ от 20%, электронная регистрация сделки

Вторичный рынок жилья



↑ +XX Изменение к предыдущей неделе, п.п.



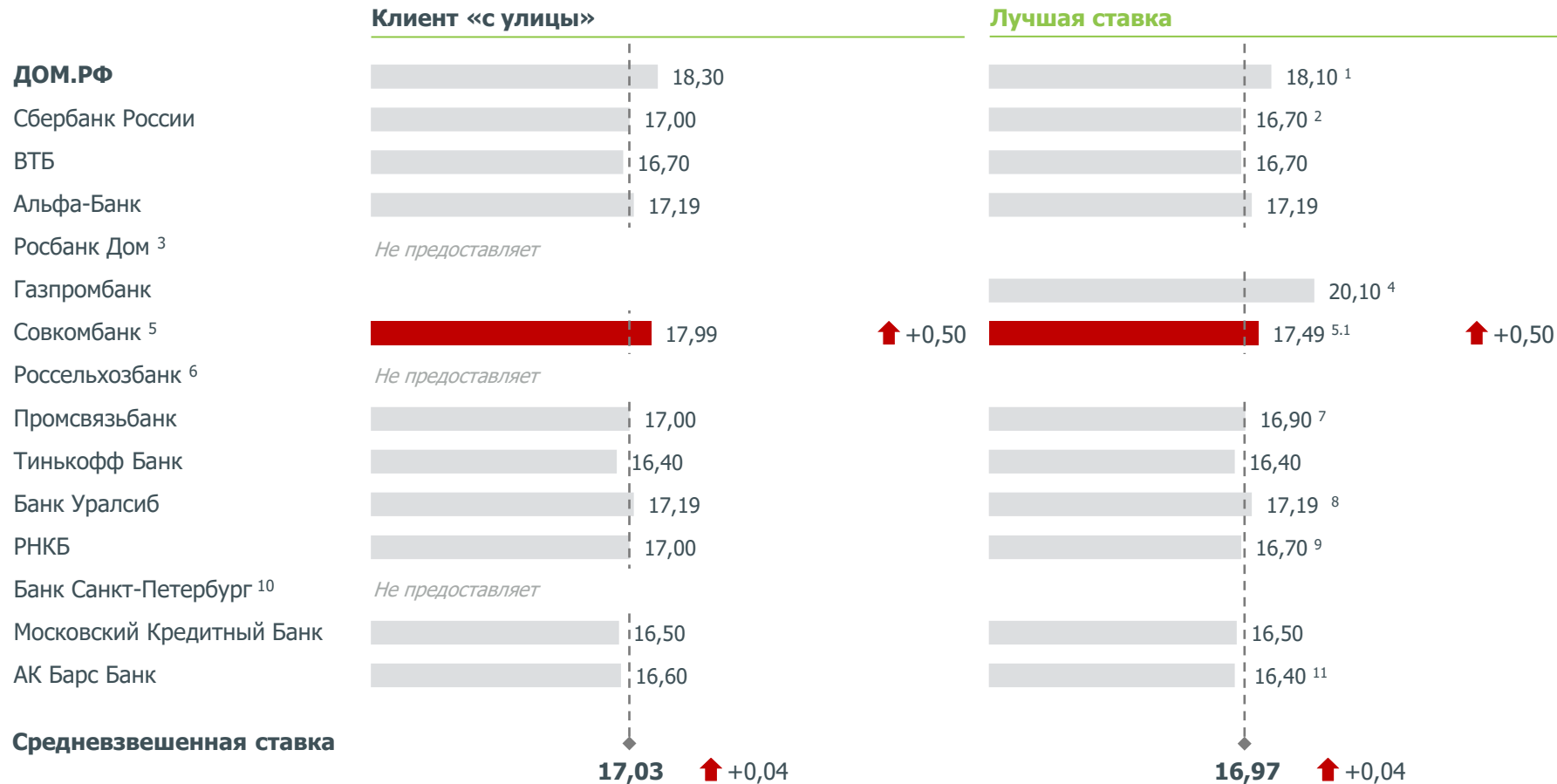
- Для з/п клиентов
- Для з/п клиентов, электронная регистрация, покупка квартиры на ДомКлик
- Для з/п клиентов или при использовании цифровых сервисов или онлайн-заявка
- Для з/п клиентов
- Для з/п клиентов, ПВ от 50%. Ставка указана без опции «эффективная ставка»
- Для з/п клиентов, ПВ от 30%
- Повышение с 28.04.2024
 - Для з/п клиентов
- Стоимость недвижимости – от 15 млн. руб., ПВ от 50%, ЗП клиент

- Ставка для зарплатных клиентов, работников компаний оборонно-промышленного комплекса
-
- При сумме кредита от 6 млн рублей
- Для з/п клиентов, льготная категория заемщика
- Для з/п клиентов, ПВ от 20%
- Комплексное ипотечное страхование, ПВ более 40%
- Для з/п клиентов, ПВ от 20%, электронная регистрация сделки

Рефинансирование



↑ +XX Изменение к предыдущей неделе, п.п.



1. Для з/п клиентов
2. Электронная регистрация сделки
3. Приостановка с 11.04.2024
4. Максимальный срок кредита - 15 лет
5. Повышение с 28.04.2024
- 5.1. Для з/п клиентов, К/З ≤ 80%
6. Приостановка с 22.05.2023

7. Ставка для зарплатных клиентов - работников компаний оборонно-промышленного комплекса и государственных/бюджетных организаций
8. При сумме кредита от 6 млн рублей
9. Для з/п клиентов
10. Приостановка с 18.05.2023
11. Электронная регистрация сделки

Основные допущения

- Регион приобретения недвижимости: Москва и Московская область*
- Стоимость объекта ипотеки – 12,0 млн руб.*
- Срок кредитования – 20 лет

Стандартные условия кредитования

- Клиент не является з/п (за исключением Сбербанка)
- Доход клиента может быть подтвержден справкой 2-НДФЛ или выпиской из Пенсионного фонда
- Клиент использует следующие возможности для снижения ставки: расширенное страхование и цифровые каналы
- Не учитываются временные акции, действующие менее 1 месяца

Объекты ипотеки, условия

1. Квартира на первичном/вторичном рынке

Структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат

- Первоначальный взнос – 30% (сумма кредита – 8,4 млн руб.)**
- Квартира приобретается в аккредитованном объекте строительства
- Не учитываются скидки от партнеров банка

2. Готовый индивидуальный жилой дом/коттедж либо его строительство

Отдельно стоящее здание, с <3 этажей, высотой – <20 м, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости

- Первоначальный взнос – 30% (сумма кредита – 8,4 млн руб.)**

Целевой ипотечный кредит

- Цель кредита: строительство или приобретение готового дома на земельном участке (приобретается за счет кредитных средств или уже имеется в собственности заемщика)
- Обеспечение – только приобретаемый объект недвижимости, требование по залогу другого имущества заемщика или предоставление поручителей отсутствует
 - Требуется подтверждение целевого использования средств кредита
- Строительство жилого дома может осуществляться с привлечением подрядных организаций или собственными силами заемщика
- Ставки учитываются на период строительства без учета скидки после завершения строительства, регистрации залога

Кредит под залог имеющейся недвижимости

- Выдается на любые цели под залог имеющейся у заемщика недвижимости
- В залог предоставляется недвижимость заемщика стоимостью не менее 12,0 млн руб.
- Подтверждение целевого использования средств может не требоваться
- Возможно переоформление залога после завершения строительства дома

*За исключением Дальневосточной и арктической ипотеки (регион приобретения недвижимости: Владивосток, стоимость объекта ипотеки – 8,6 млн руб.)

**За исключением Льготной ипотеки (первоначальный взнос – 50%, сумма кредита – 6,0 млн руб.) и Дальневосточной и арктической ипотеки (сумма кредита – 6,0 млн руб.)

Клиент «с улицы»

- Клиент не является з/п и не относится к компаниям-партнерам
- Используются базовые ставки для оформления ипотеки в офисе банка с учетом страхования
- На квартиру не распространяются акции от застройщика/банка
- Не учитываются специальные акции банка и дополнительные вычеты к ставке

Зарплатный клиент

- Ставки для клиентов, получающих зарплату на счет в банке

Партнер

- Ставка для клиентов, заявка от которых поступила через партнерские каналы банка (застройщики, риэлторы и др.)

Лучшая ставка

- Минимально возможная ставка с учетом всех вычетов (за исключением скидок, действующих ограниченный период времени – первые несколько лет) для кредита любого размера с любым первоначальным взносом

Средневзвешенная ставка топ-20 банков

- Средневзвешенная ставка рассчитывается исходя из доли банка в фактическом объеме выдачи топ-20 ипотечных банков по соответствующим программам в 2023 году

Настоящий аналитический обзор подготовлен АО «ДОМ.РФ» (далее – Агентство) 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. Агентство 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 «ДОМ.РФ» 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.

Аналитический центр ДОМ.РФ

Москва

Email: research@domrf.ru

Новости и исследования о развитии жилищной сферы, анализ мирового опыта – в еженедельной рассылке Аналитического центра ДОМ.РФ.

Подписаться на рассылку можно здесь:

<https://дом.рф/media/analytics>

ДОМ.РФ

125009, Россия, Москва, ул. Воздвиженка, д. 10
Бизнес-центр «Воздвиженка Центр»

Тел.: +7 (495) 775-47-40

<https://дом.рф>