



Октябрь 2014 г.

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ ВТОРИЧНОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

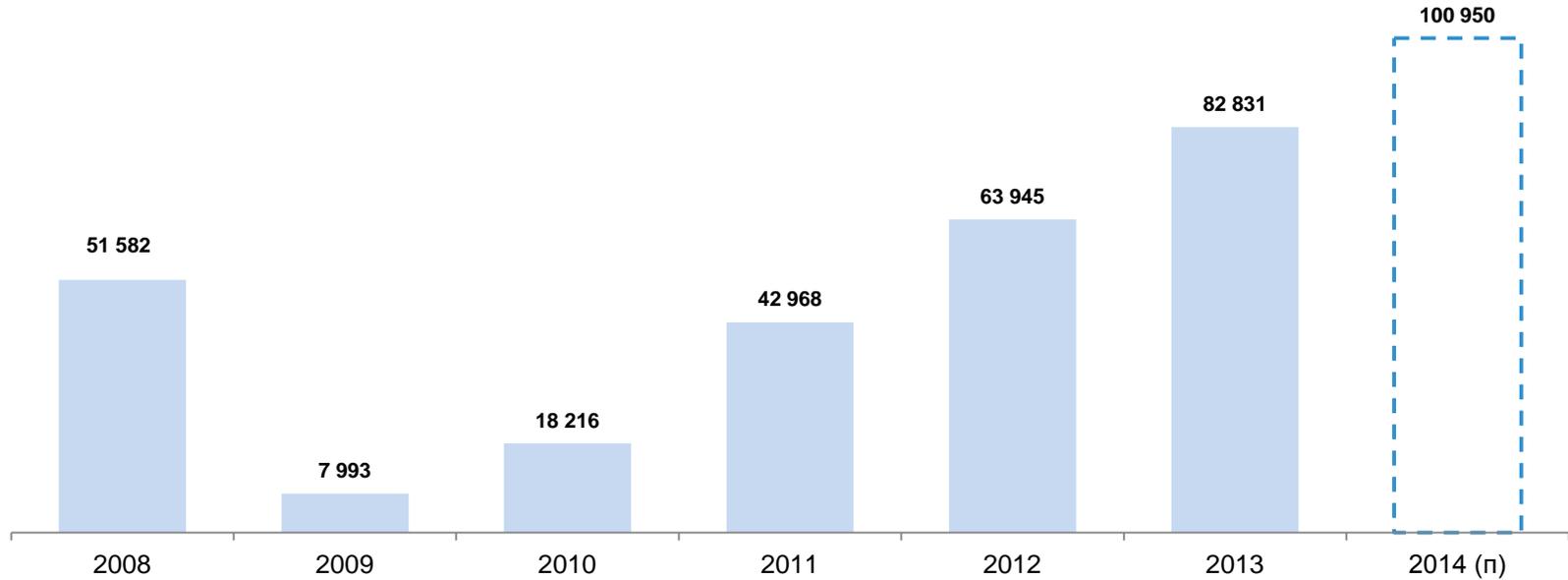
ИЛЯСОВА ИРИНА

 SOCIETE
GENERALE

 **DeltaCredit**
И П О Т Е Ч Н Ы Й Б А Н К . № 1 .

Рынок ипотечного кредитования Санкт-Петербурга и Ленинградской области, прогноз рынка на 2014 г.

Объем рынка ипотеки, млн руб.



- ✓ Рынок ипотечного кредитования в 2013 г. достиг своего исторического максимума и превысил объем в 82,8 млрд руб. в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.
- ✓ Согласно нашим прогнозам в 2014 г. объем рынка превысит 100 млрд руб. (на 22% больше, чем в 2013).

Источник: ЦБ РФ, DeltaCredit.

Макроэкономические показатели Санкт-Петербурга

Показатель	Значение	Динамика к соответствующему периоду предыдущего года, %	Место по РФ**
Численность экономически активного населения, за ноябрь 2013-январь 2014 (в среднем за период), тыс. чел.	2 830,8	- 0,6%* ▼	3
Среднедушевые денежные доходы населения, декабрь 2013, руб.	52 521,2	18,2%▲	8
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг (собственным силами), январь-декабрь 2013, млн руб.	3 656 253,9	6,7%▲	3
Оборот розничной торговли, январь 2014, млн руб.	946 699,2	12,1%▲	4
Объем инвестиций в основной капитал, январь-декабрь 2013, млн руб.	366 877,1	5,4%▲	3

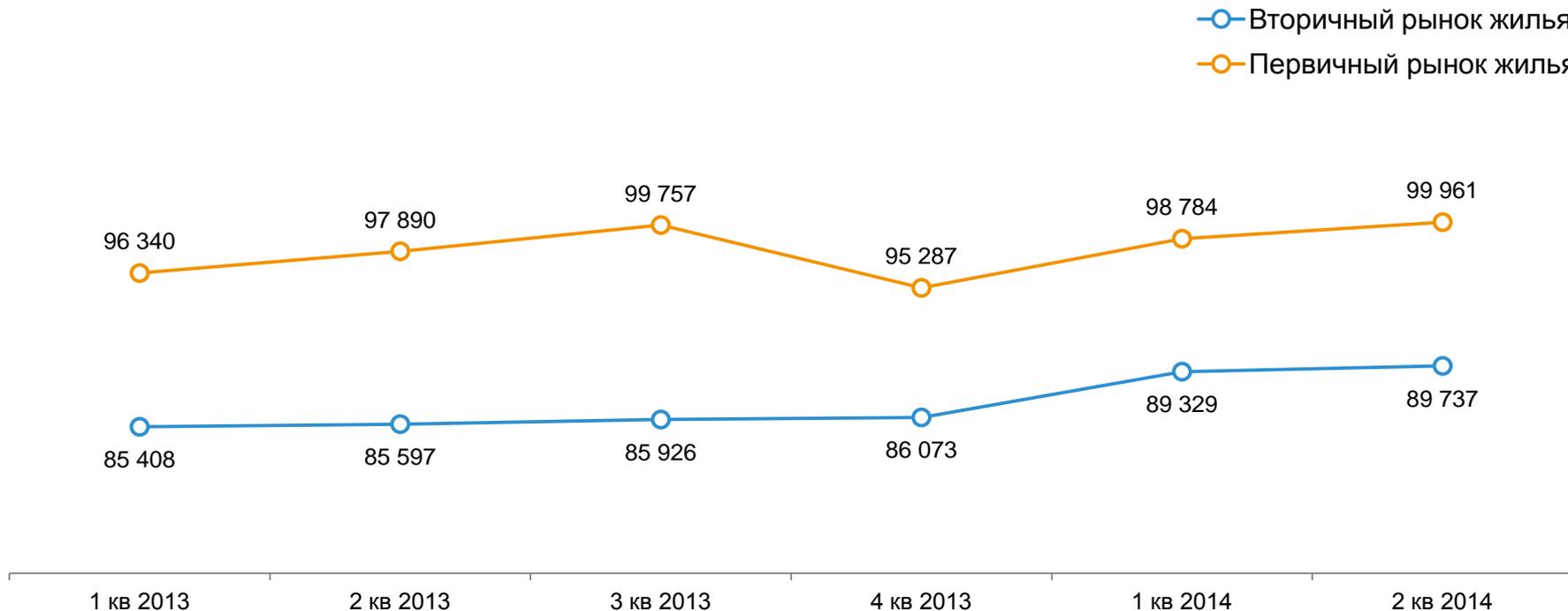
* по сравнению с 2013 годом

** без учета автономных округов

Источник: данные ЦБ РФ, данные Росстат – «Информация для ведения мониторинга социально-экономического положения субъектов Российской Федерации».

Рынок недвижимости в Санкт-Петербурге

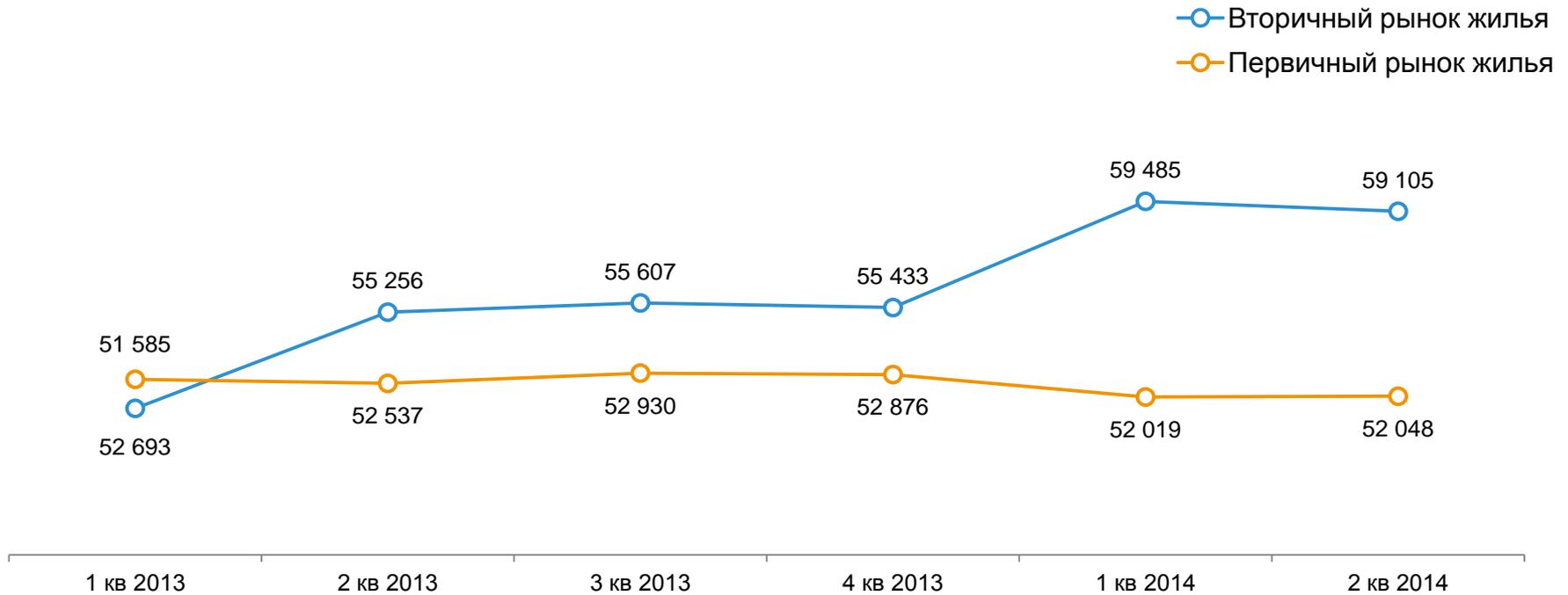
Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья в Санкт-Петербурге, руб.



Источник: Росстат, DeltaCredit.

Рынок недвижимости в Ленинградской области

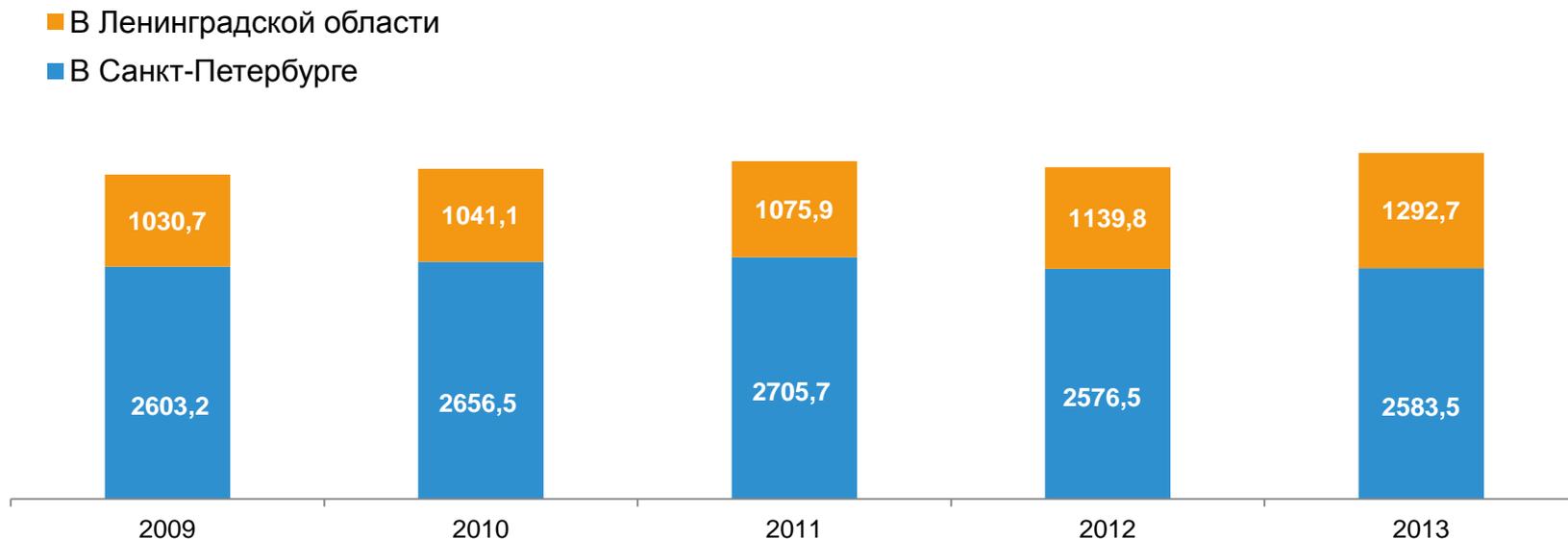
Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья в Ленинградской области, руб.



Источник: Росстат, DeltaCredit.

Рынок недвижимости в Санкт-Петербурге и ЛО

Строительство жилых домов, тыс. кв.м.



- ✓ За январь-июль 2014 в Санкт-Петербурге построено жилых домов общей площадью 1 745,6 тыс. кв. м., что на 67,1% больше, чем за аналогичный период прошлого года.
- ✓ В Ленинградской области построено жилых домов общей площадью 909,3 тыс. кв. м., что на 47,4% больше, чем за аналогичный период прошлого года.

Источник: Росстат, DeltaCredit.

Топ-10 крупнейших участников рынка ипотеки Петербурга: объем портфеля ипотечных кредитов:

№	Банк	Портфель на 01.01.2014, млн руб.	Портфель на 01.07.2014, млн. руб.	Динамика, %
1	Сбербанк	50 380	63 760	20,98%
2	ВТБ 24	44 903	51 371	12,59%
3	Банк «Санкт-Петербург»	19 872	24 691	19,52%
4	Газпромбанк	16 391	18 437	11,10%
5	DeltaCredit	11 793	12 869	8,36%
6	Абсолютбанк	7 099	7 631	6,97%
7	Ханты-Мансийский банк	5 582	6 763	21,17%
8	Росбанк	6 423	6 684	3,90%
9	ЮниКредит Банк	4 538	5 102	11,05%
10	Райффайзенбанк	4 746	4 834	1,82%

- ✓ Суммарный портфель ипотечных кредитов, выданных первой десяткой крупнейших участников рынка в Петербурге, по состоянию на 1 июля 2014 года превышает 200 млрд рублей.

Источник: РБК, http://top.rbc.ru/spb_sz/28/08/2014/945590.shtml.

Топ-10 крупнейших участников рынка ипотеки Петербурга: объем выдачи кредитов в 1 полугодии 2014 года:

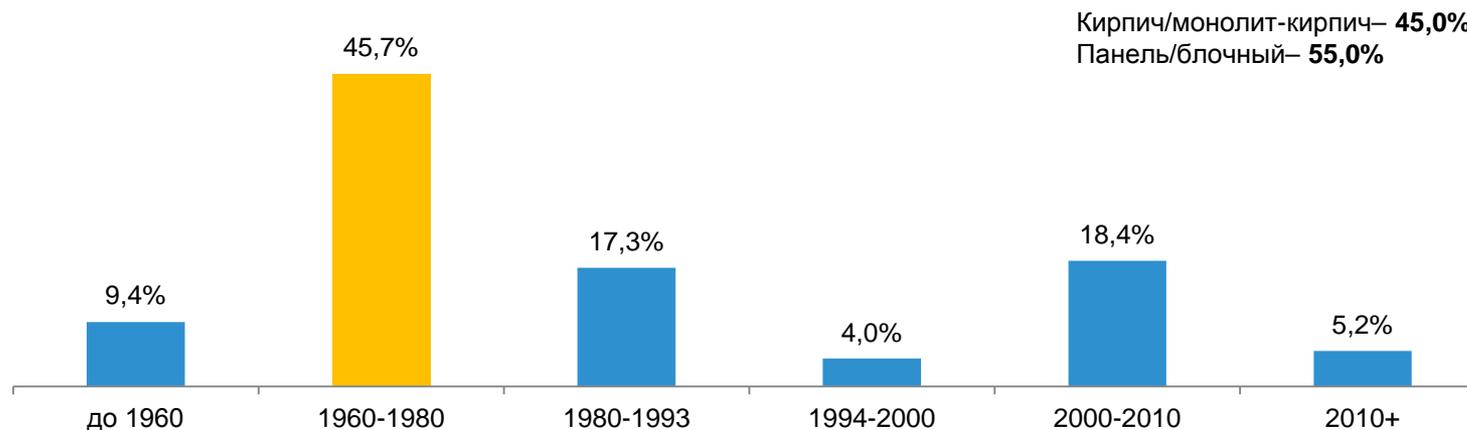
№	Банк	Объем, млн руб.	Кол-во шт.	Ср. сумма сделки, млн. руб.
1	Сбербанк	20 300	9 666	2,10
2	ВТБ 24	14 953	6 555	2,28
3	Банк «Санкт-Петербург»	7 700	4 172	1,85
4	Газпромбанк	3 794	1 105	3,43
5	Ханты-Мансийский банк	2 225	650	3,42
6	DeltaCredit	2 122	1 184	1,79
7	ЮниКредит Банк	1 233	465	2,65
8	Росбанк	1 028	379	2,71
9	Райффайзенбанк	904	376	2,40
10	Абсолют Банк	864	354	2,44

- ✓ 10 крупнейших участников контролируют более 90% петербургского рынка ипотеки, на долю топ-20 приходится более 97% объема выданных кредитов. Соответственно, остальные участники рынка (полусотни игроков) обеспечили менее 3% от общего объема выдачи.

Источник: РБК, http://top.rbc.ru/spb_sz/28/08/2014/945590.shtml.

ПРИБРЕТАЕМАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Год постройки (Санкт-Петербург и ЛО)

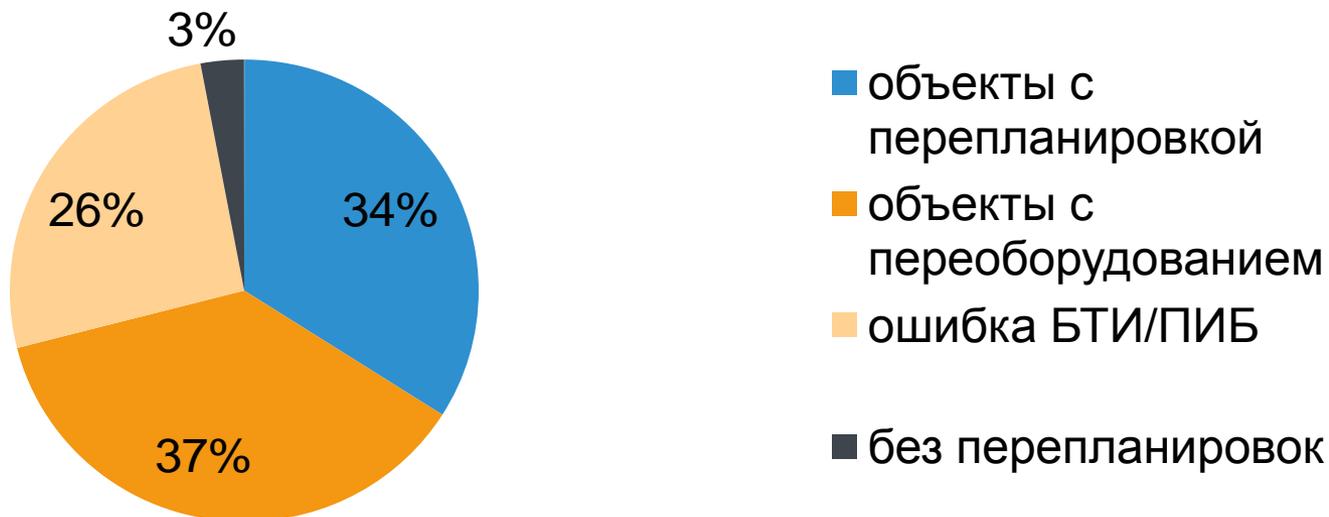


ЧИСЛО КОМНАТ	СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М.	ДОЛЯ ОТ ОБЩЕГО КОЛИЧЕСТВА, %
1	33,4	39,50%
2	47,2	36,20%
3	64,5	21,30%
4+	137,5	2,90%

Источник: DeltaCredit, данные по портфелю выданных банком кредитов (выборка более 5 000 кредитов).

ПЕРЕПЛАНИРОВКА / ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ

% от объема выданных кредитов с января по август 2014 года



В соответствии со ст.25 ГК РФ. Перепланировка жилого помещения – изменение его конфигурации, требующее изменение в технический паспорт жилого помещения.

Переоборудование жилого помещения – установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения

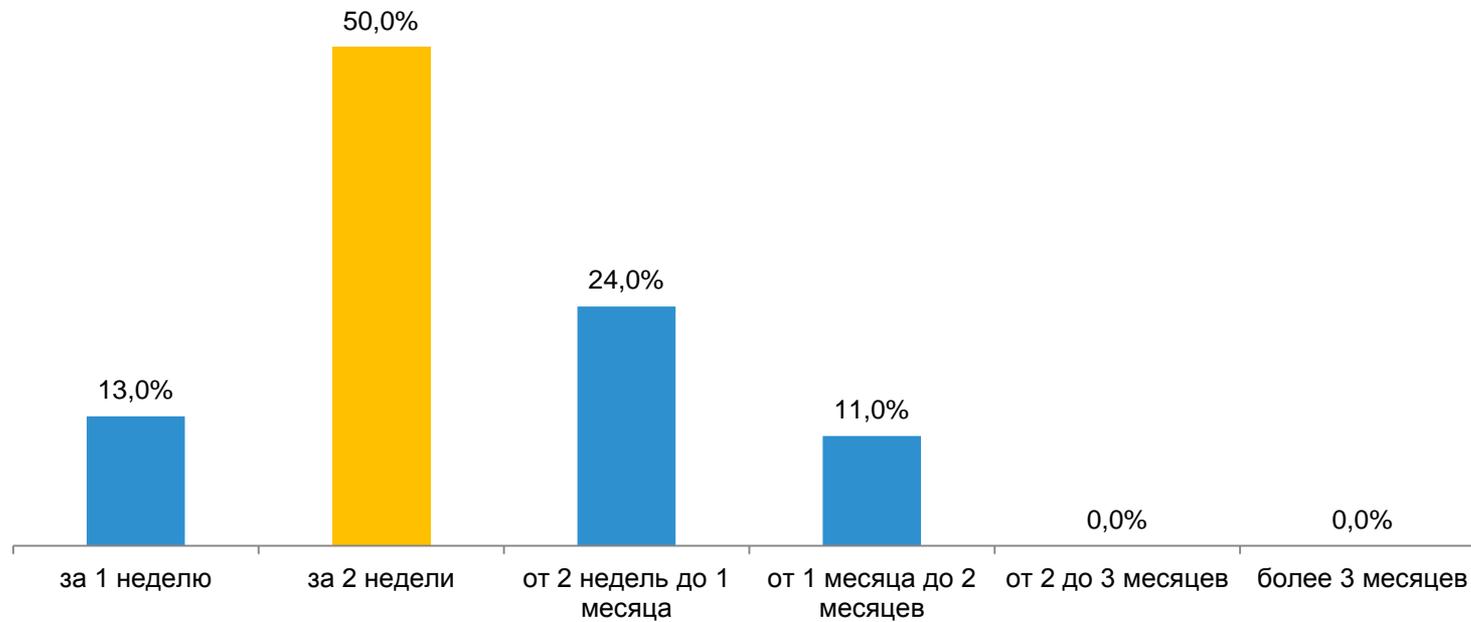
Источник: DeltaCredit, данные по портфелю выданных банком кредитов.

АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ СДЕЛКИ

46% от всего объема выданных кредитов с 1 января по 31 августа 2014 года – **это альтернативные сделки**, то есть когда наш ипотечный кредит идет на покупку квартиры/комнаты/дома, являющуюся звеном в цепи сделок/альтернатив

СРОКИ ВЫХОДА НА СДЕЛКУ

Срок от подачи документов на квартиру до сделки
(Санкт-Петербург и ЛО)



Источник: DeltaCredit, данные по портфелю выданных банком кредитов.

Основные тенденции на рынке ипотеки



Рост доли ипотечных кредитов на первичном рынке недвижимости в общем объеме выдач. Данный сегмент будет по-прежнему выступать основным драйвером развития рынка ипотеки в России.

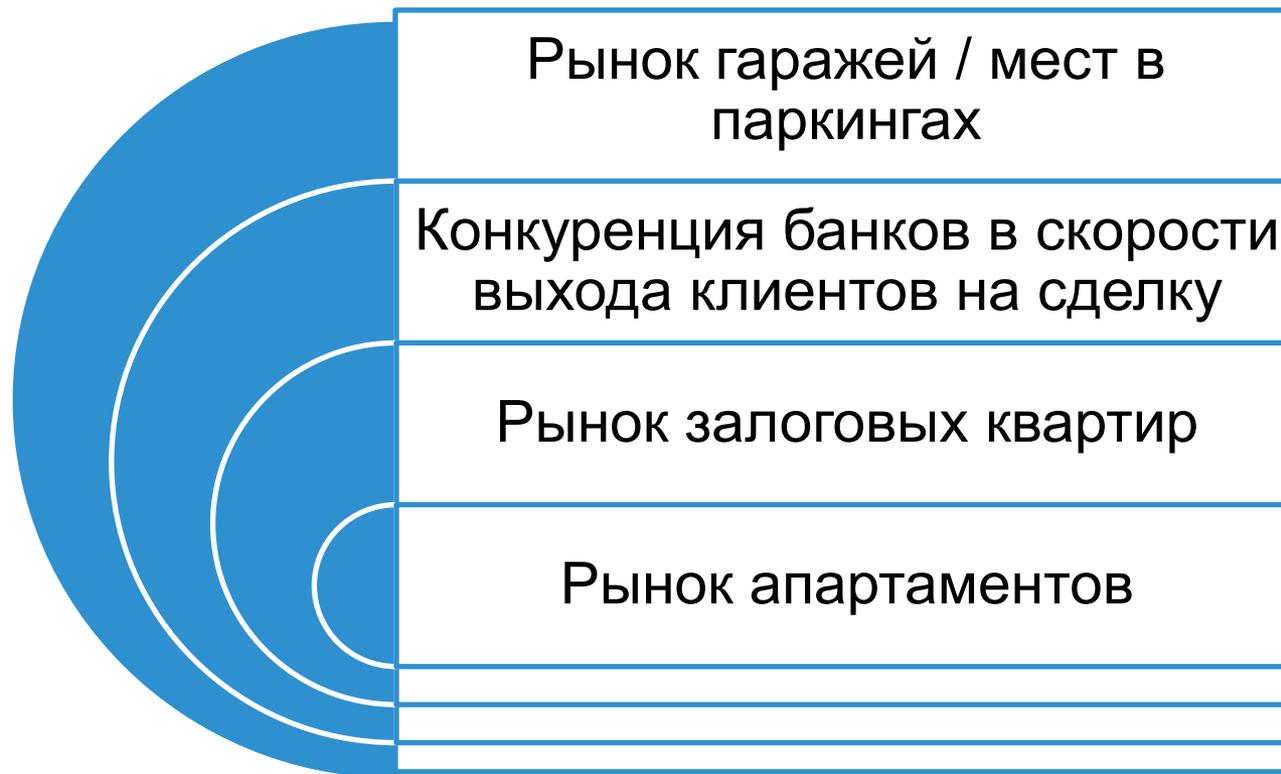


Активное инвестирование населением своих рублевых сбережений в объекты недвижимости в условиях ослабления курса рубля и ограниченности альтернатив для вложения средств, кроме банковских вкладов.



Стабильное развитие ипотечного сектора. В связи с этим текущий уровень ставок останется на прежнем уровне, с возможным колебанием уровня ставок в пределах 0,5% - 1%.

Перспективы/возможности на вторичном рынке недвижимости



Спасибо за внимание!