

АльфаИпотека

Ипотечное страхование –
новое ОСАГО" агентского рынка?

- новости кредитного рынка
- обзор конкурентной среды
- лайфхаки АльфаИпотека





Мария Филиппова

Руководитель направления агентских и брокерских каналов продаж АО «АльфаСтрахование»



Владимир Астров

Руководитель проекта «Агентская политика» АО «АльфаСтрахование»



Денис Титов

Директор департамента страхования имущества физических лиц



Наталья Федулова

Руководитель управления регионального развития АО «АльфаСтрахование»



Екатерина Петухова

Начальник отдела поддержки и сопровождения продаж АО «АльфаСтрахование»



Наталья Ракчеева

Страховой предприниматель, генеральный директор компании «Ньюполис» (консалтинговая компания в сфере страхования, недвижимости и ипотеки)

Про рынок



НАТАЛЬЯ ФЕДУЛОВА

Руководитель управления регионального развития
АО «АльфаСтрахование»



99,5 МЛН КВ. М

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ПРОЕКТОВ ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕАЛИЗУЕМЫХ
НА 01.07.2020

ВЫДАНО

601 ТЫС.

ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ НА СУММУ

1,4 ТРЛН РУБ.

30 МЛРД РУБ.

СУММА, НА КОТОРУЮ РАЗМЕЩЕНЫ
ИПОТЕЧНЫЕ ОБЛИГАЦИИ

ИЗ НИХ

35,5 %

СТРОИЛОСЬ С ПРИМЕНЕНИЕМ СЧЕТОВ
ЭСКРОУ

8,7 ТРЛН РУБ.

СОСТАВИЛ ПОРТФЕЛЬ ИПОТЕЧНЫХ
КРЕДИТОВ

494 МЛРД РУБ.

ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ ИПОТЕЧНЫХ ОБЛИГАЦИЙ
В ОБРАЩЕНИИ

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

ТАБЛ. 2.1. КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА
ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Источники: Банк России, Frank RG,
Reuters, расчеты ДОМ.РФ

	6 мес. 2019	6 мес. 2020
Количество выданных ипотечных кредитов, тыс.	575,5 (-13 %)	601,1 (+4 %)
• Доля кредитов на первичном рынке, %	27,7 (+2,6 п.п.)	28,9 (+1,2 п.п.)
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб.	1 263,90 (-3%)	1 440,10 (+14 %)
• Доля рефинансирования	4,8 (-9,1 п.п.)	15,7 (+10,9 п.п.)
Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях (с начала года), % годовых	10,32 (+0,7 п.п.)	8,23 (-2,09 п.п.)
Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях (в течение месяца), % годовых ⁵	10,28 (+0,8 п.п.)	7,5 (-2,78 п.п.)
• На первичном рынке, % годовых	9,82 (+0,56 п.п.)	6,09 (-3,73 п.п.)
• На вторичном рынке, % годовых	10,52 (+0,95 п.п.)	8,46 (-2,06 п.п.)
Средний размер кредита в рублях, млн руб.	2,2 (+11 %)	2,4 (+9 %)
	На 01.07.2019	На 01.07.2020
Ипотечный портфель ⁶ , млрд руб.	7 657,60 (+21 %)	8 685,30 (+13 %)
• В том числе на балансе банков	7 003,90 (+22 %)	7 966,10 (+14 %)

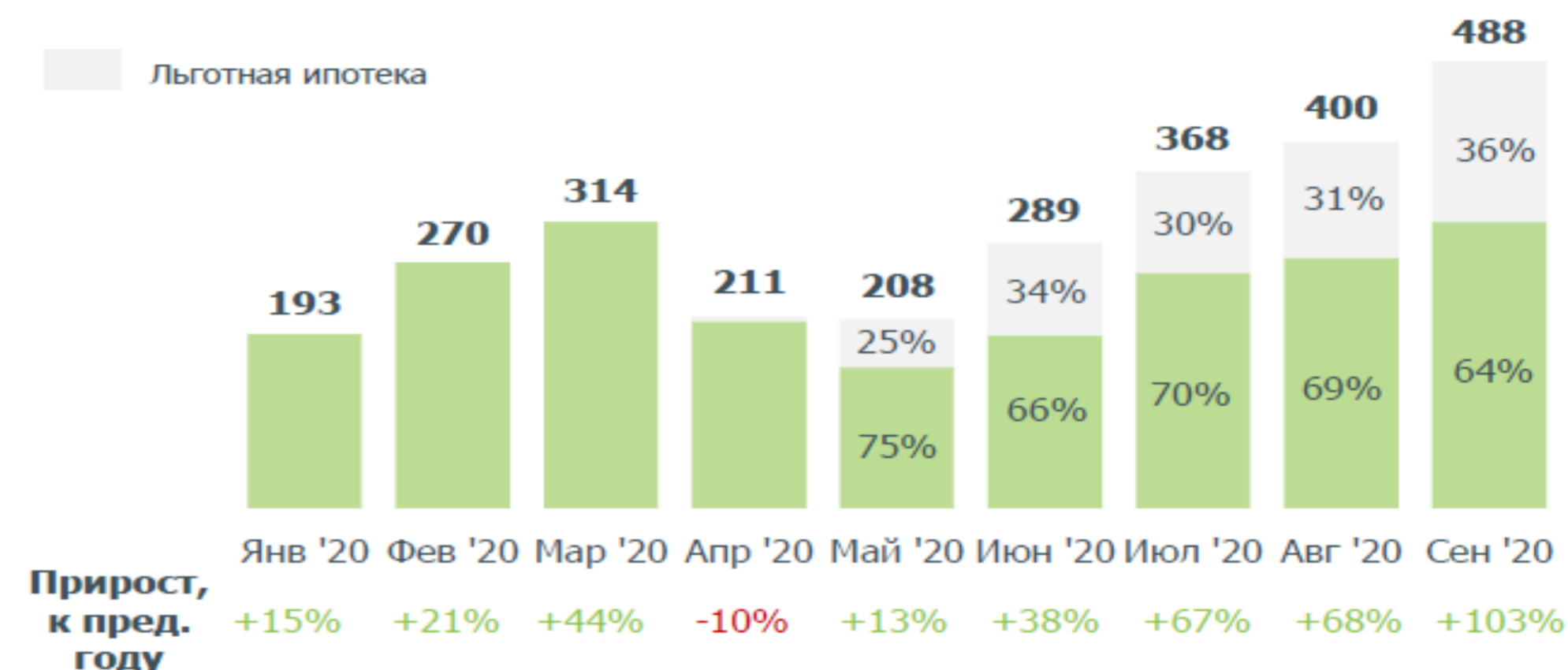
Выдача

- В сентябре топ-20 банков выдали 189 тыс. кредитов (+78% к сентябрю 2019 г.) на 488 млрд руб. (+103%)
 - Новый месячный рекорд выдачи на ипотечном рынке
 - +88 млрд руб. к августу 2020 года, из которых более половины (49 млрд руб., 56%) – выдача по льготной ипотеке
 - Выдача выросла на 40% к августу из-за опасений завершения программы льготной ипотеки в конце октября
 - Доля кредитов**, выданных по льготной программе 6,5%, в сентябре выросла на 5 п.п. и **составила 36% всех выдач**
- На топ-3 банка (Сбербанк, ВТБ, Россельхозбанк) в сентябре суммарно пришлось 76% всей выдачи топ-20 банков

Структура выдачи

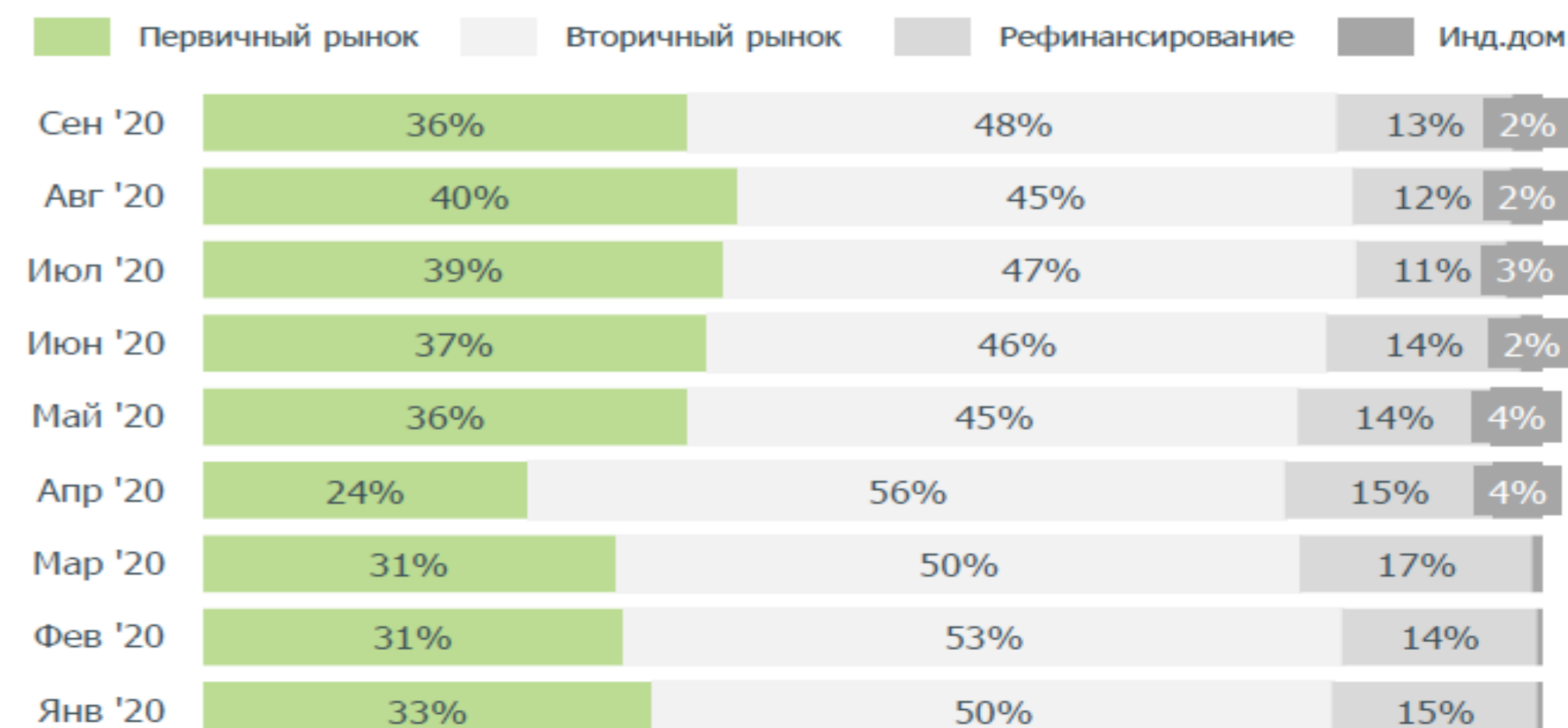
- В сентябре доля ипотеки на новостройки снизилась на 4 п.п. и составила 36%, при этом доля ипотечных кредитов на вторичном рынке выросла с 45% до 48%
 - Рост доли выдач на вторичном рынке – результат **снижения ставок по рыночным продуктам и восстановления спроса**, ранее отложенного из-за пандемии. В абсолютном выражении в сентябре **рост выдач зафиксирован во всех сегментах**: +17,1 млрд руб. на новостройки к августу 2020 г., +50,6 млрд руб. на вторичном рынке и +16,6 млрд руб. на рефинансирование

Объем выданных ипотечных кредитов топ-20 банков, млрд руб.



Источник: ДОМ.РФ, данные банков, Frank RG

Структура выдачи ипотеки, %

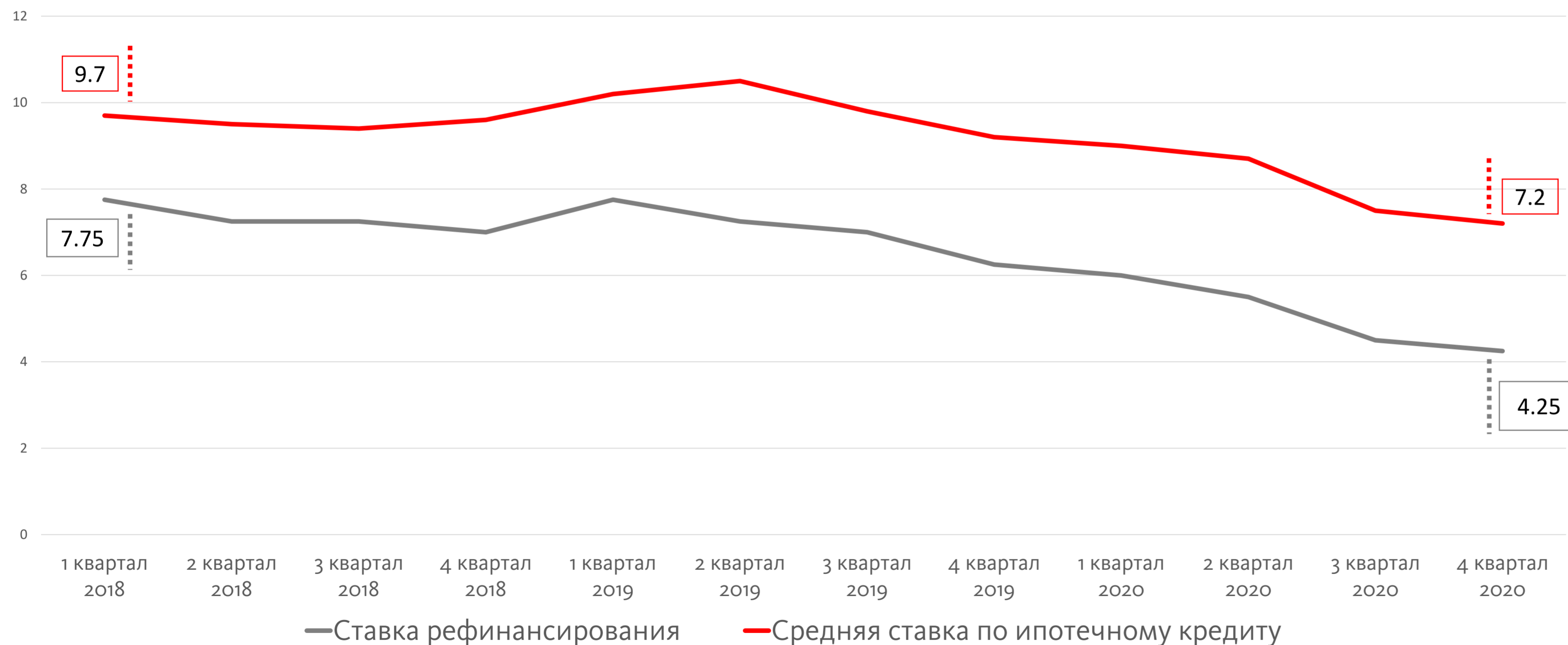


Источник: ДОМ.РФ, данные банков (кроме Банка Уралсиб, ЮниКредит Банка, МИнБанка и Банка Центр-инвест), Frank RG

Аналитика изменения ипотечных ставок в 2020 году

«ШАГ ВПЕРЕД!»
ФОРУМ СТРАХОВЫХ
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ

Изменение средней ставки ипотечного кредита к Ставке рефинансирования



Господдержка 2020*



Активное развитие гос.программ:

Программа «Жилище»
(молодые
семьи)
Военная ипотека
Социальная ипотека
Жилье работникам бюджетной
сферы
Сельская ипотека
Дальневосточная ипотека
«Коронавирусная» ипотека
2020 под 6.5%



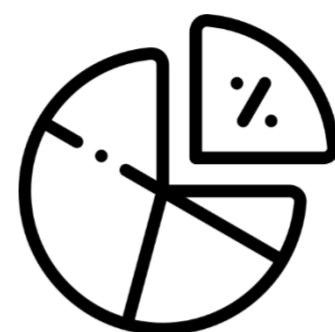



Рефинансирование

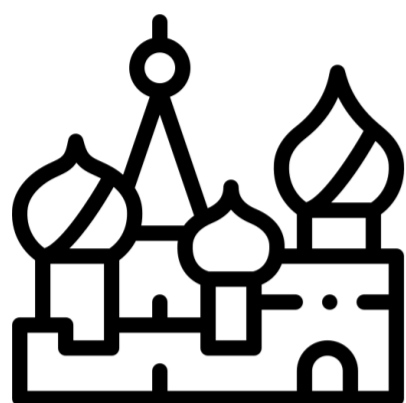
Средние ставки по программам:

Строительство/ покупка
жилого дома – 10.0
Вторичный рынок – 8.26
Рефинансирование – 8.05
Новостройка - 8.01
Военная – 7.88
Господдержка
(«коронавирусная ипотека»)
2020 – 6.11
Семейная ипотека – 4.87
Дальневосточная – 1.56

Ключевые ипотечные банки (где люди берут кредиты*?)

	 Млрд.руб	 Тыс. кред.	 Доля %	
Сбербанк	1 288	583	44%	Да, бумага и ББ
ВТБ	629	247	21%	Да, бумага и ББ
Альфа-Банк	105	30	4%	-
Россельхозбанк	105	45	4%	Да, бумага
Банк «Открытие»	94	32	3%	Да, бумага
Газпромбанк	85	27	3%	Да, бумага и ББ
Росбанк	71	21	2%	Да, бумага
Банк ДОМ.РФ	69	26	2%	Да, бумага
Промсвязьбанк	65	22	2%	Да, бумага
Райффайзенбанк	47	11	1%	Да, бумага

*9 мес. 2020



Московская область – 2 750



Москва – 2 208



Краснодарский край – 1 908



Татарстан – 1 353

Башкирия – 1 066

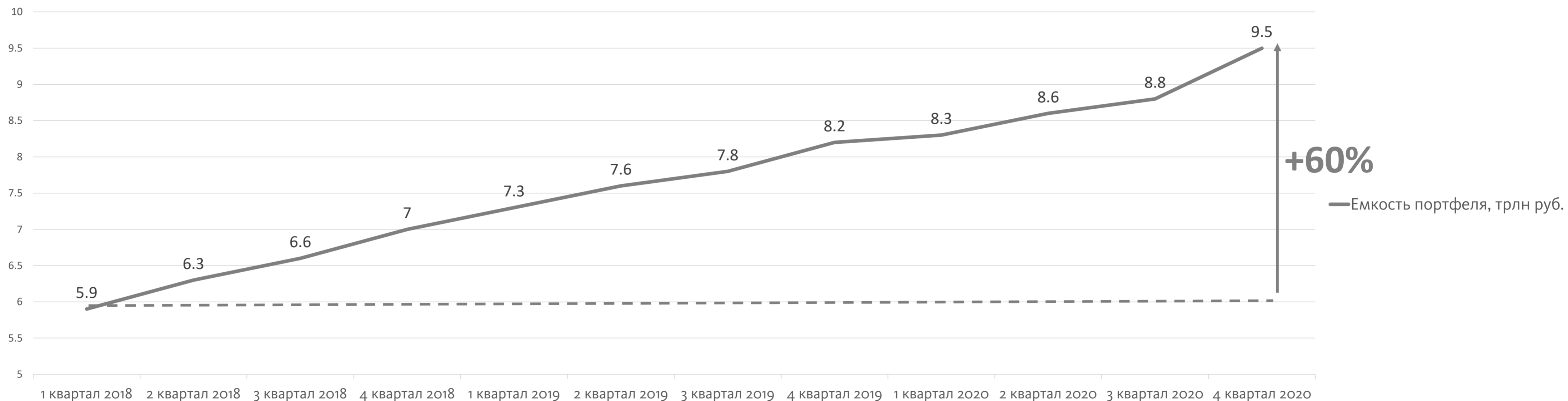
Ростовская область – 976

Ленинградская область – 910

Свердловская область - 752

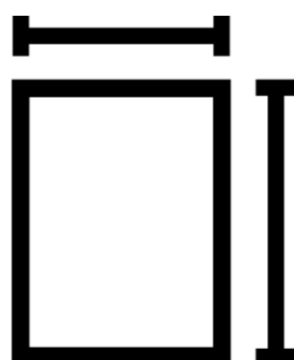
Санкт-Петербург - 725

Изменение ипотечного кредитного портфеля, трл рублей



Увеличился с 15 до 18.2 лет

Средний срок
кредита



Изменился с 1.7 до 2.2 млн.руб.

Средний размер
кредита



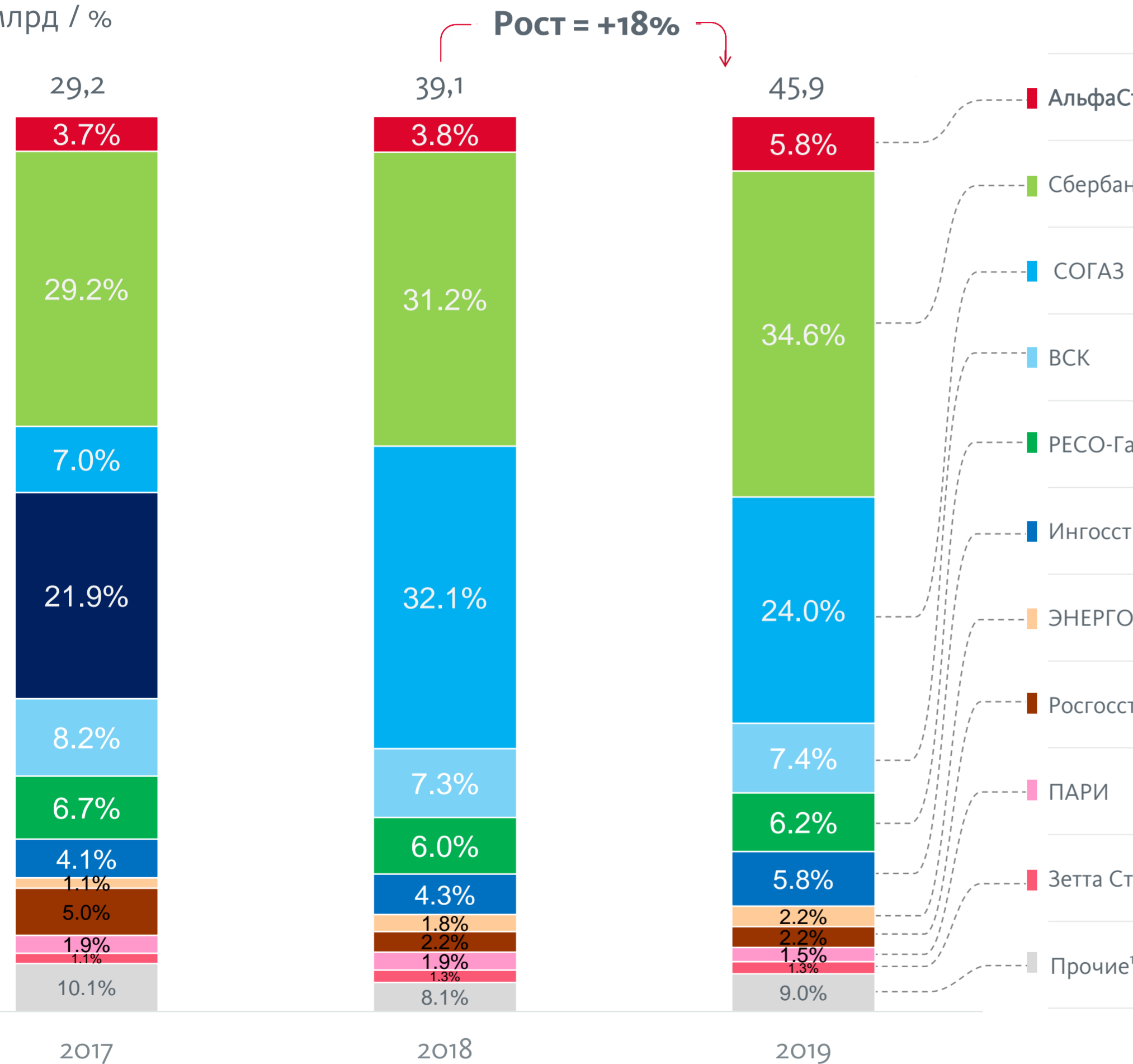
«Помолодел» на 5 лет
27-30 лет средний возраст

Средний ипотечный
заемщик



Как развивается рынок ипотечного страхования

2017–2019 гг.
RUR млрд / %



Компания	Место за 2019	Рост портфеля 2019\2018	Изменение за 2019	
			доли (п.п.)	позиции
АльфаСтрахование	6	78%	2	1
Сбербанк Страхование	1	30%	3,4	-
СОГАЗ	2	-12%	-8,1	-1
ВСК	3	20%	0,1	1
РЕСО-Гарантия	4	21%	0,2	1
Ингосстрах	5	57%	1,5	1
ЭНЕРГОГАРАНТ	7	44%	0,4	3
Росгосстрах	8	18%	0	-
ПАРИ	9	-4%	-0,4	-
Зетта Страхование	10	24%	0	1
Прочие ¹		30%	0,9	-

~ **7 млрд** -
небанковская
дистрибуция
(15 % от общего
портфеля)

~ **3-4 млрд** -
агентская
ипотека (8% от
общего портфеля)



Средняя премия по
страхованию

Выросла с 5 820 до **8 640** руб

Про тарифы и сервисы



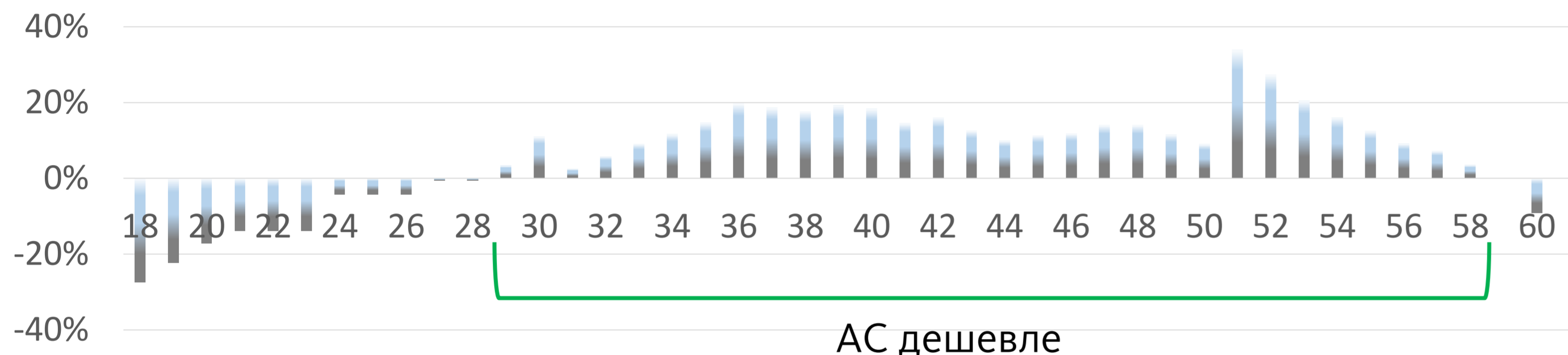
ДЕНИС ТИТОВ

Директор департамента страхования
имущества физических лиц



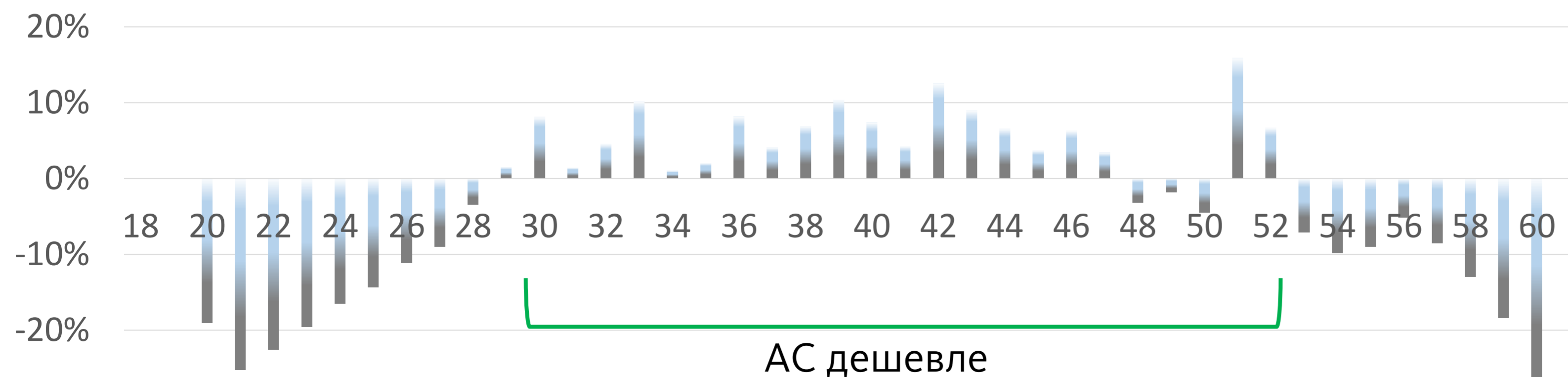
		Среднее по рынку	У кого тоже классно
Стандартный размер КВ*	40%/5-10%	40%/5%	
Предельный размер КВ*	50/10-20%	45/10%	
Участие в Прибыли для ФЛ и ИП	✓	нет	
Возможность самостоятельного оформления договора агентом	✓ 15 банков	✓ 1 -3 банка	
Безбумажность	✓	частично	
Онлайн поддержка 24 на 7	✓	✓	
Скорость выплаты КВ***	3 дня**	8 дней	

СБЕРБАНК Сравнение тарифа АльфаСтрахование с другими СК*
(мужчины)



95% потенциальных ипотечных клиентов – наша целевая аудитория

СБЕРБАНК Сравнение тарифа АльфаСтрахование с другими СК
(женщины)



Андеррайтинг только при:

- Перелимите по сумме
- Значительных отклонениях по здоровью
- Высоко-рисковая профессия заемщика

* Сравнение со средним тарифом по компаниям конкурентам, агенты декабрь 2020

АльфаИпотека

<https://alfapolicy.alfastrah.ru/ipoteka/>

Функционал оформления:

The screenshot shows a web form for credit application. On the left, there is a sidebar with a user profile icon and a menu. The main form is titled "Кредит" and includes the following fields and options:

- Банк:** A dropdown menu with the placeholder text "Введите текст для поиска банка".
- Программа:** A dropdown menu with the placeholder text "Выберите программу страхования".
- Сумма кредита:** A text input field with a currency symbol "₽" and a checkbox labeled "Переход из другой СК".
- Тип договора:** Two radio buttons: "✓ ПЕРВИЧКА" (selected) and "ВТОРИЧКА".

On the right side of the form, there is a "Котировка" (Quote) section with the following information:

- Создана:** 12.08.2020
- Действует с:** 12.08.2020
- Действует по:** 11.08.2021
- Итого:** - ₽

At the bottom of the quote section, there are two buttons: "Сохранить" (Save) and "Отправить менеджеру" (Send to manager).

Журнал договоров:

The screenshot shows a table of contracts with a search bar at the top. The search bar contains the text "Введите номер котировки, телефона или ФИО" and shows "Найдено записей: 1058". The table has the following columns:

Договор	Срок действия	Заемщик	Риски	Банк	Сумма кредита	Сумма премии
2669 Договор. Новый	12.08.2020 - 11.08.2030	А А А +79090000000	Титул Имущество Жизнь	БАНК ВТБ Агентская	1 000 000,00 ₽	6 948,30 ₽
08602/118/A0012 Договор. Оформлен	12.08.2020 - 11.08.2021	Автотестов Тест Тестович +71111111111	Жизнь	СБЕРБАНК РОССИИ Базовая	1 000 000,00 ₽	2 900,00 ₽
08602/373/A001 Договор. Оформлен	11.08.2020 - 10.08.2021	Тестов Тест Тестович +70000000000	Имущество	СБЕРБАНК РОССИИ Базовая	123 123,00 ₽	283,18 ₽

- **Быстрая** предварительная котировка (менее 1 минуты) по полу и дате рождения Заемщика
- **Бесподписная** технология – без отчетности агента
- **Короткая анкета:** 10 базовых вопросов при комплексном страховании Жизни и Имущества
- **Возможность применения коэфф** продавца (надбавки) или согласования скидки (при наличии данных о премии прошлого года)
- **Оперативный андеррайтинг** по сверхлимитам или рисковым договорам. Система автоматически определит необходимость согласования и предложит отправить проект с комментариями продавца
- **Возможность завести одновременно несколько договоров**, отправить на согласование и **отслеживать статус договора в Журнале**
- **Возможность оформления договора по всей РФ**

СЕРВИС **α FRIEND**



Мультиканальная онлайн-поддержка



Единое окно для всех вопросов



Время первого ответа:

- ~5 минут на письмо
- 1 мин. в чате



Доступность 7 дней в неделю



Онлайн-чат в АльфаИпотеке
E-mail alfafriend@alfastrah.ru
Whats'app 8(964)770-09-59
Telegram AlfaFriend_bot



Сколько можно заработать на ипотеке



ВЛАДИМИР АСТРОВ

Руководитель проекта «Агентская политика»
АО «АльфаСтрахование»



Единая Россия – типовая градация, 41 крупнейший ипотечный банк РФ



40%



5%



10%

...и другие крупные федеральные и региональные банки

Применяются в 2-х случаях:

1. У вас в портфеле есть банк, который отсутствует в Стандартном списке
2. У вас есть сформированный ипотечный портфель для размещения в АльфаСтрахование



Согласованный объем (руб в квартал)	Размер вознаграждения, %
100-300к	40
300-500к	45-50/49
500к и более	50/49

Остальные города

Согласованный объем (руб в квартал)	Размер вознаграждения, %
100-300к	45-50/49
300к и более	50/49

Прочие банки

«Столицы и миллионники»

Согласованный объем (руб в квартал)	Размер вознаграждения, %
100-300к	-
300-500к	+5% к базовому КВ
500к и более	+10% к базовому КВ

Остальные города

Согласованный объем (руб в квартал)	Размер вознаграждения, %
100-300к	-
300к и более	+5% к базовому КВ

*Для получения повышенного КВ обязателен положительный темп роста к аналогичному периоду прошлого года

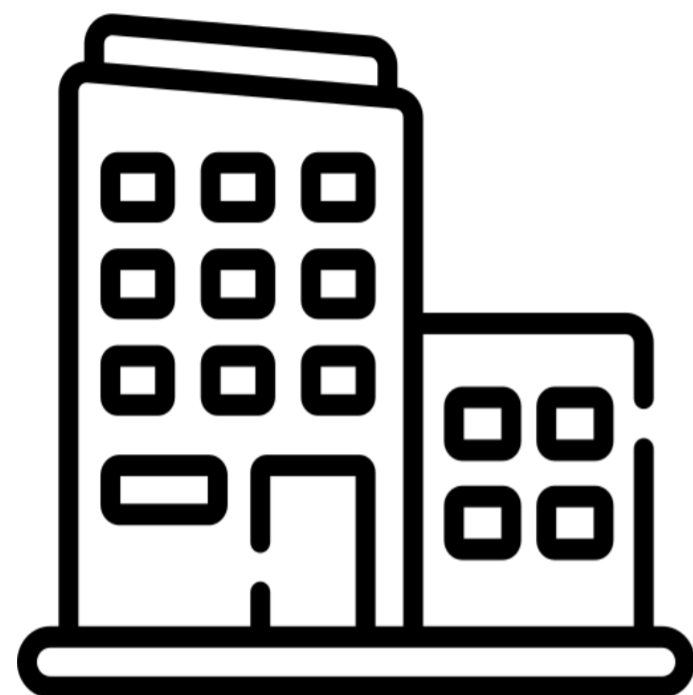
Про потенциал



Может ли ипотека стать «новым ОСАГО» для дальновидного агента?

- ✓ 88 тысяч запросов «где застраховать ипотеку» ежемесячно в Яндекс метрике
- ✓ 5-7% клиентов ОСАГО - ипотечные заемщики
- ✓ Средняя премия ОСАГО - 5600, КВ 17%, средняя премия ипотека - 8640 - ср КВ - 30%
- ✓ Средний LTV (life time value - жизненный цикл клиента) в ипотеке - 7 лет, в моторах - 4 года
- ✓ 40% клиентов «выходят на свободный рынок» на 3й год кредита (= ищут иные варианты страхования),
- ✓ 16% клиентов рефинансируют ипотеку (= нужно перезаключение договора)
- ✓ 25% клиентов, страхующих ипотеку, покупают иные добровольные страховые продукты
- ✓ «Ипотечники» - одни из самых активных рекоммендателей

Где взять ипотечных клиентов?



Входящий поток в офис
(особенно если банки рядом)



Ваши клиенты по ОСАГО



«Взаимовыгодный обмен» с
риэлторами



Аудитория в соцсетях и
интернет

Про опыт



НАТАЛЬЯ РАКЧЕЕВА

Страховой предприниматель,
генеральный директор компании «Ньюполис»
(консалтинговая компания в сфере страхования,
недвижимости и ипотеки)





NEWPOLIS

www.newpolis.ru



В страховании

- Персонализированный расчет стоимости страхового полиса
- Подбор наиболее выгодных условий страхования для каждого клиента
- Предоставление актуальных предложений о действующих акциях и скидках
- Наличие необходимой информации об интересующей страховой компании: качество производимых выплат, перспективы и пр.



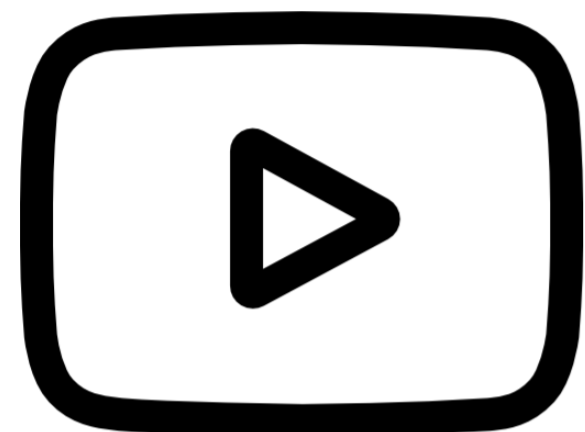
В недвижимости

- Высокое качество услуг и клиентского сервиса
- Различные варианты ипотечного и комбинированного кредитования, а также гибкая система скидок
- Аналитика и прогнозирование динамики цен на недвижимость
- Комплексный подход к работе благодаря тесному взаимодействию подразделений агентства (юридического, аналитического, ипотечного)

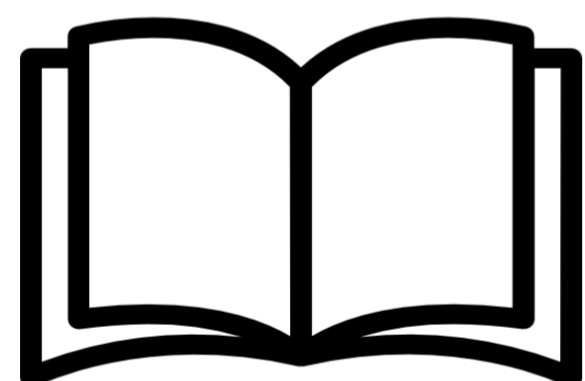


В ипотеке

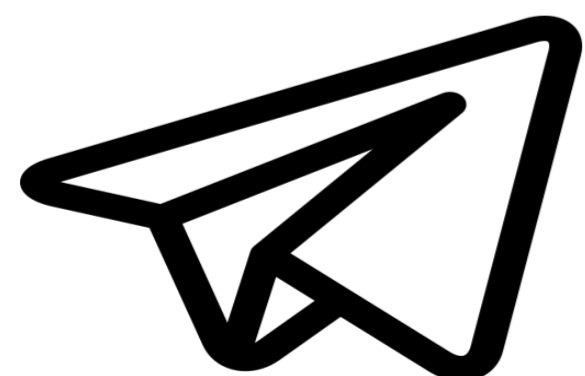
- Оперативный поиск вариантов ипотечного кредитования в срок от 2 дней
- Подбор предложений с максимально низкой процентной ставкой
- Поиск вариантов получения ипотеки без первоначального взноса
- Ипотека без подтверждения дохода и официального трудоустройства
- Работа с плохой кредитной историей



- Учебное видео: <https://youtu.be/aV39MJdS8WM>
- Страница форума страховых предпринимателей «Шаг Вперед»: <https://www.youtube.com/channel/UC4kQNMm-KxbpfSbadA2OMMQ/>



- <https://alfapolicy.alfastrah.ru/ipoteka-test/> - тестовый стенд
- Продуктовый пакет для соц.сетей и работы с клиентом – мы отправим вам на почту сразу по окончании вебинара



Канал телеграм: <https://t.me/alfamortgage>
Агентский чат телеграм: <https://t.me/alfamortgagechat>