

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Г.Задонский

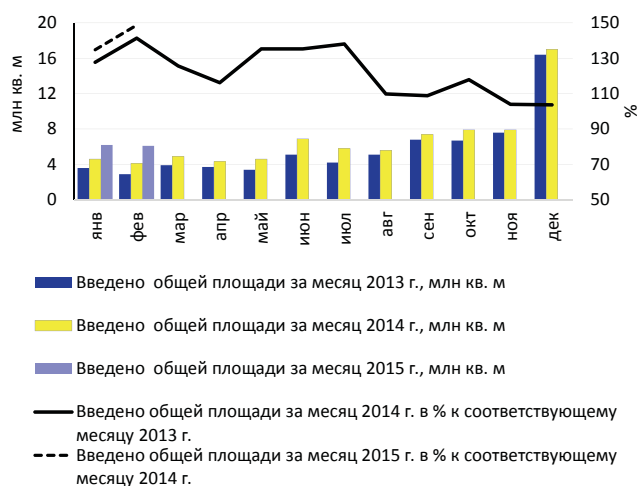
В январе–феврале 2015 г. введено 155,9 тыс. квартир, общая площадь которых (12,3 млн кв. м) превышает результат января–февраля 2014 г. на 40,6%. По данным Росреестра, в 2014 г. объем зарегистрированных прав собственности на земельные участки (6735253 регистрационных акта), включая права физических лиц, превысил результаты 2013 г. на 1,69%. Впервые с 2010 г. рост ипотечного кредитования сменился в 2015 г. снижением: предоставленные в январе 2015 г. 43025 кредитов на сумму 70,52 млрд руб. меньше на 9,85% по количеству и на 11,07% в денежном выражении, чем в январе 2014 г. На 1 февраля 2015 г. просроченная задолженность по ИЖК в рублях в процентах к остаточной задолженности уменьшилась на 0,12 п.п. относительно 1 февраля 2014 г. и составила 0,87%. Средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях за январь 2015 г. составила 14,16%, что на 2,19 п.п. больше наименьшего значения ставки за 2014 г.

В январе–феврале 2015 г. организациями всех форм собственности введено 155,9 тыс. квартир общей площадью 12,3 млн кв. м, или 140,6% к площади за январь–февраль 2014 г. Из этих квартир в январе 2015 г. построено 72,2 тыс. квартир общей площадью 6,2 млн кв. м, или 134,0% к январю 2014 г. (рис. 1). В январе–феврале 2015 г. индивидуальными застройщиками построено 6,34 млн кв. м общей площади жилых домов, или 51,6% от общего объема жилья, введенного в январе–феврале 2015 г. В январе 2015 г. индивидуальными застройщиками построено 2,7 млн кв. м общей площади жилых домов, или 43,7% от общего объема жилья, введенного в январе 2015 г.

В 2014 г. средняя площадь вновь построенных квартир (75,0 кв. м) снизилась на 1,46% относительно 2013 г. Средняя площадь квартир, построенных в январе–феврале 2015 г., составила 78,9 кв. м, что на 5,46% больше средней площади квартир, построенных в январе–феврале 2014 г. (рис. 2).

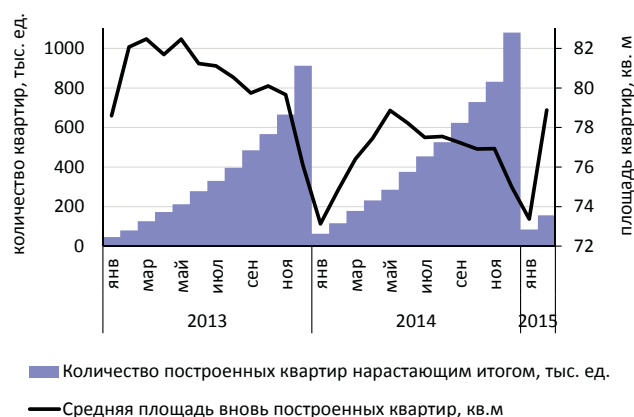
В 2014 г. общая площадь вновь введенного жилья на 1000 чел. населения составила 564 кв. м, превысив данные за 1990 г. на 35,17%. Наряду с этим ветхий и аварийный жилищный фонд 2013 г., приходящийся на 1000 чел. населения, превышает в 3 раза данные по этому фонду за 1990 г. и в 1,33 раза – вновь введенное в 2013 г. жилье. Аварийный жилищный фонд 2013 г. в 7,5 раз превысил показатель 1990 г. и если в 1990 г. аварийное жилье составляло 1/19 часть от вновь вводимого жилья, то в 2013 г. – уже 1/3 часть (рис. 3).

По данным Росреестра, в 2014 г. объем зарегистрированных прав на земельные участки (6735253 регистрационных акта), включая права физических лиц, превысил результаты 2013 г. на 1,69% (рис. 4). При этом регистрационные акты физических лиц составили 91,32% от общего объема



Источник: по данным Росстата.

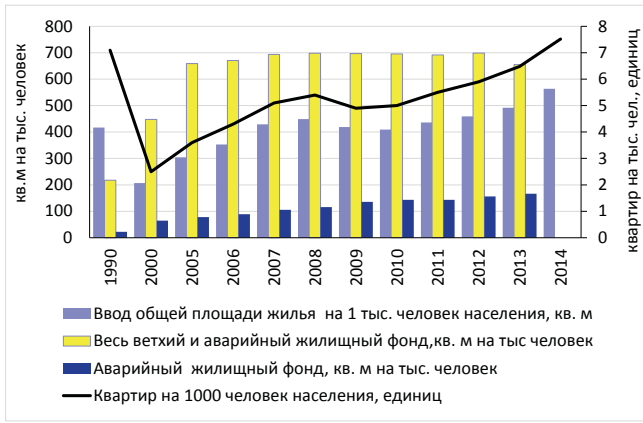
Рис. 1. Динамика строительства жилья



Источник: по данным Росстата.

Рис. 2. Средняя площадь вновь построенных квартир

регистраций, или 6150952 акта. Рост количества регистрационных актов, фиксирующих изменение прав на земельные участки, свидетельствует о росте их оборота.



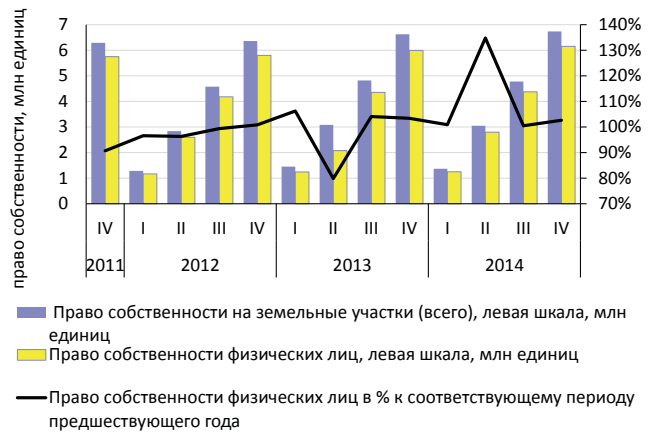
Источник: по данным Росстата.

Рис. 3. Ввод квартир и общей площади жилья на тыс. человек населения

Рост количества регистраций земельных ипотек физическими лицами продолжился в 2014 г. при снижении темпа роста. В 2014 г. объем регистраций земельных ипотек физическими лицами на 26,11% превысил объем 2013 г. и составил 77,88% от общего количества ипотек земельных участков, или 891940 регистрационных акта (рис. 5).

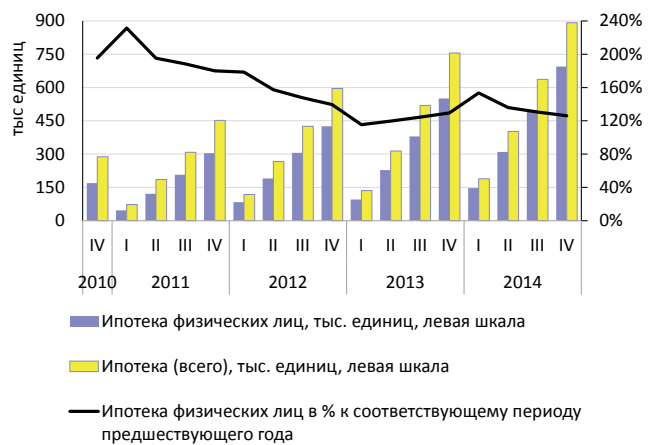
По данным ЦБ РФ, в январе 2015 г. предоставлено 44937 жилищных кредитов (ЖК) на сумму 73,33 млрд руб., из которых 43025 ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на сумму 70,52 млрд руб. В январе 2015 г. по сравнению с январем предшествующего года впервые с 2010 г. предоставлено ИЖК меньше на 9,85% по количеству кредитов и на 11,09% в денежном выражении. При этом ИЖК в рублях меньше по количеству на 9,75% и на 11,07% в денежном выражении. По ИЖК в иностранной валюте на 85,94% меньше по количеству и на 15,24% меньше в денежном (0,267 млрд руб.) выражении. На 1 февраля 2015 г. остаточная задолженность относительно 1 февраля 2014 г. по ИЖК в рублях увеличилась на 32,38% и составила 3,39 трлн руб., а по кредитам в иностранной валюте увеличилась на 38,78% и составила 164,95 млрд руб.

Просроченная задолженность по ИЖК на 1 февраля 2015 г. составила 50,6 млрд руб. (29,634 млрд руб. по кредитам в рублях и 20,962 млрд руб. по кредитам в иностранной валюте). На 1 февраля 2015 г. просроченная задолженность по ИЖК в иностранной валюте к остаточной задолженности в иностранной валюте увеличилась на 0,20 п.п. относительно 1 февраля 2014 г. и составила 12,71%, но при этом уменьшилась относительно 1 декабря 2014 г. (14,49%) на 1,78 п.п. Просроченная задолженность по ИЖК в рублях от остаточной задолженности в те же сроки уменьшилась на 0,12 п.п. и составила 0,87% (рис. 6). Суммарная просроченная задолженность по ИЖК на 1 февраля 2015 г.



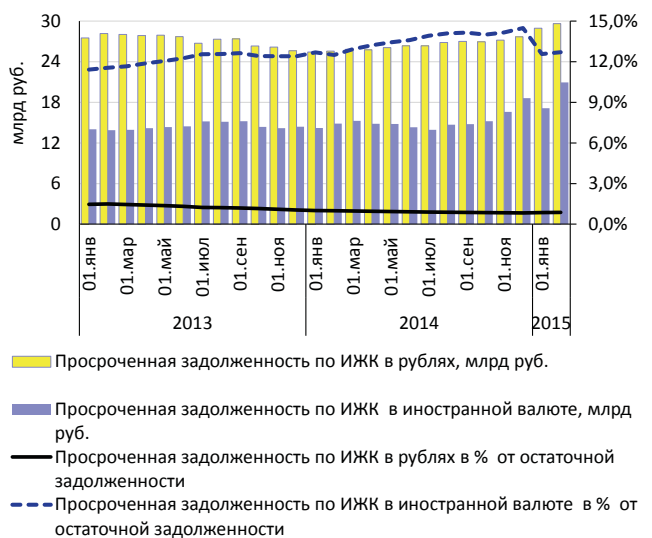
Источник: данные Росреестра.

Рис. 4. Динамика регистрации права собственности на земельные участки (накопленным итогом с начала года)



Источник: данные Росреестра.

Рис. 5. Динамика регистрации ипотеки земельных участков (накопленным итогом с начала года)



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 6. Динамика просроченной задолженности

составила 1,42% от общей задолженности, что на 0,09 п.п. меньше, чем на 1 февраля 2014 г.

По данным ЦБ РФ, на 1 февраля 2015 г. задолженность по дефолтным ИЖК (со сроком задержки более 180 дней) составила 67,61 млрд руб., или 1,9% от общей суммы задолженности, что больше на 0,14 п.п. относительно 1 января 2015 г. и больше на 0,11 п.п. относительно 1 февраля 2014 г. Доля задолженности по ИЖК без просроченных платежей уменьшилась на 0,11 п.п. по сравнению с 1 января 2015 г. до 95,4% и на 1,0 п.п. относительно 1 февраля 2014 г.

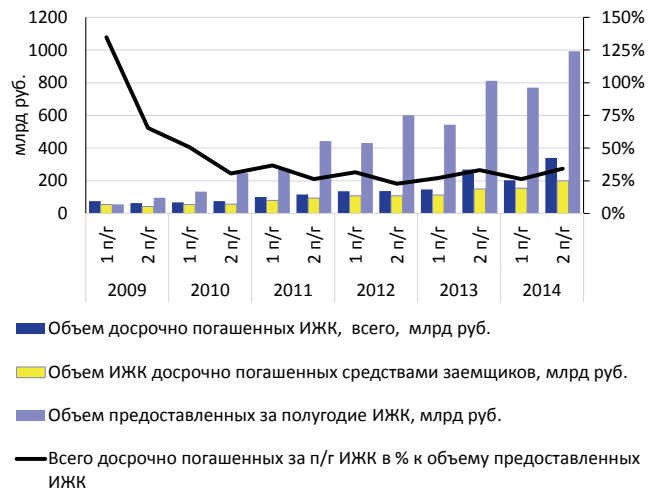
Средняя величина ИЖК в рублях за январь 2015 г. составила 1,63 млн руб., что на 1,47% меньше, чем за январь 2014 г., а средний кредит в иностранной валюте – 29,67 млн руб. – в 5 раз больше, чем за январь 2014 г.

Средневзвешенная ставка за январь 2015 г. по выданным в течение месяца ИЖК в рублях составила 14,16%, что на 2,19 п.п. больше, чем наименьшее значение ставки (март – 11,97%) за 2014 г., а средневзвешенный срок кредитования достиг 14,7 лет (рис. 7). По ИЖК, выданным с начала года в иностранной валюте, средневзвешенная ставка на 1 февраля 2015 г. составила 10,42%, что на 1,11 п.п. больше, чем наименьшее значение ставки (апрель – 9,31%) за 2014 г. Средневзвешенный срок кредитования на 1 февраля 2015 г. составил всего 6,0 лет против 12,2 лет на 1 января 2015 г.

Доля ИЖК в иностранной валюте за январь 2015 г. в общем объеме выданных за месяц кредитов в денежном выражении составила 0,38% против 1,01% за декабрь 2014 г. Задолженность по ИЖК в иностранной валюте в процентах к общей задолженности по выданным кредитам на 1 февраля 2015 г. составила 4,64%, что больше наименьшего значения за июль 2014 г. на 1,33 п.п.

Объем досрочно погашенных средствами заемщиков ИЖК за 2-е полугодие 2014 г. составил 199,13 млрд руб., превысив соответствующую величину за 2013 г. на 32,73% (рис. 7), а за 2014 г. в целом объем составил 353,78 млрд руб., превысив соответствующую величину за 2013 г. на 34,47%. Годовой объем досрочно погашенных средствами заемщиков ИЖК к объему предоставленных ИЖК составил в 2014 г. 20,07%. Весь объем досрочно погашенных ИЖК за 2014 г. в денежном выражении вырос на 30,36% и достиг 542,67 млрд руб.

В 2014 г. объем взысканных с заемщиков средств в результате реализации заложенного имущества составил 4,32 млрд руб., что на 30,46% больше, чем за 2013 г. Во 2-м полугодии 2014 г. объем взысканных с заемщиков средств в результате реализации заложенного имущества составил 2,34 млрд руб. (рис. 9),



Источники: по данным ЦБ РФ.
Рис. 7. Динамика досрочного погашения ИЖК



Источники: по данным ЦБ РФ.
Рис. 8. Динамика объема взысканных с заемщиков средств в результате реализации заложенного имущества



Источники: по данным ЦБ РФ.
Рис. 9. Динамика рефинансирования ИЖК (прав требования)

что на 43,11% больше, чем за 2-е полугодие 2013 г. За тот же срок объем взысканных с заемщиков средств к просроченной задолженности по ИЖК увеличился на 0,95 п.п. и составил 5,07%, а к объему предоставленных ИЖК – на 0,04 п.п. до 0,24% (рис. 8).

По данным ЦБ РФ, объем рефинансированных ИЖК, включающий как продажу пула кредитов, так и сохранение актива на балансе кредитной организации, за 2014 г. составил 270,53 млрд руб., или 15,35% от объема предоставленных за тот же период ИЖК. За 2-е полугодие 2014 г. объем рефинансированных ИЖК составил 206,42 млрд руб., или 20,79% от объема предоставленных за это же время ИЖК, что на 21,53% больше по объему рефинансированных ИЖК по сравнению со 2-м полугодием 2013 г. и на 0,15 п.п. меньше от объема предоставленных за тот же период ИЖК (рис. 9).

На вторичном рынке ИЖК за январь–февраль 2015 г. осуществлено 5 выпусков жилищных облигаций с ипотечным покрытием на общую сумму 33,86 млрд руб. При этом 4 выпуска на сумму 31,4 млрд руб. проведены с той или иной формой участия ОАО «АИЖК».

В связи со снижением ЦБ РФ ключевой ставки с 15 до 14%, на заседании правительственной комиссии решено ставку по ипотечным кредитам, субсидируемым государством банкам в объеме 20 млрд руб., снизить с 13 до 12% годовых. Получить рублевый кредит по льготной ставке по-прежнему смогут за-

емщики, которые заключили кредитный договор со сроком действия не более 30 лет с 1 марта 2015 г. по 1 марта 2016 г. и оплатили не менее 20% общей стоимости жилья. При этом максимальный размер выдаваемых на льготных условиях кредитов определен в 8 млн руб. для Москвы, Санкт-Петербурга и Московской области и до 3 млн руб. – в остальных регионах.

Субсидии будут возможны после внесения поправки в закон о бюджете, однако Банк ВТБ 24, Сбербанк России и Банк Москвы уже запустили программы «Ипотека с государственной поддержкой». ВТБ 24 при 12% годовых планирует выделить на программу 100 млрд руб., а Сбербанк при ставке 11,9% намерен выдать в течение года кредиты общим объемом 200 млрд руб.

ОАО «АИЖК» совместно с дочерней компанией ОАО «Агентство финансирования жилищного строительства» (АФЖС) запустило пилотный проект «Наем с правом выкупа» по оказанию помощи заемщикам ОАО «АИЖК», которые не имеют возможности исполнять обязательства по ипотечному кредиту, но хотели бы сохранить свою квартиру. ОАО «АФЖС» будет выкупать у таких заемщиков недвижимость по рыночной цене, сохраняя у заемщика и членов его семьи право проживать и использовать квартиру на условиях долгосрочного найма и предоставляя в будущем возможность выкупить ее обратно по фиксированной цене. К настоящему времени уже заключены первые сделки. ●