

## РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Григорий ЗАДОНСКИЙ

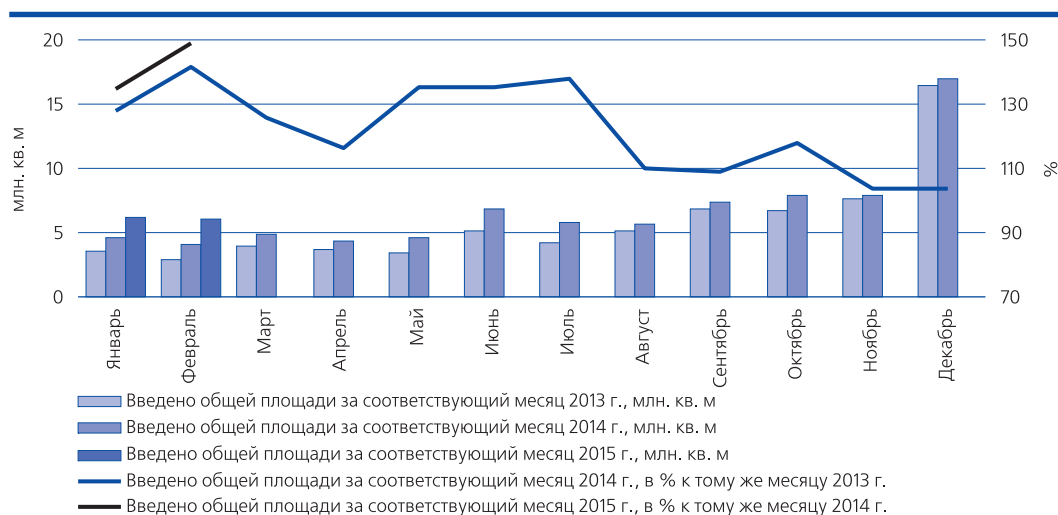
В январе–феврале 2015 г. введено 155,9 тыс. квартир, общая площадь которых (12,3 млн. кв. м) превысила соответствующий показатель января–февраля 2014 г. на 40,6%. По данным Росреестра, в 2014 г. объем зарегистрированных прав собственности на земельные участки (6735 253 регистрационных акта), включая права физических лиц, превысил результат 2013 г. на 1,69%. Впервые с 2010 г. рост ипотечного кредитования сменился в 2015 г. его снижением: предоставленные в январе текущего года 43 025 ИЖК на сумму 70,52 млрд. руб. оказались 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 относительно 1 февраля 2014 г. на 0,12 п.п. и составила 0,87%. Средневзвешенная ставка по ИЖК в

рублях за январь 2015 г. составила 14,16% годовых, что на 2,19 п.п. выше 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 показателю 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. 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. (См. рис. 1.)

Рис. 1. Динамика ввода жилья



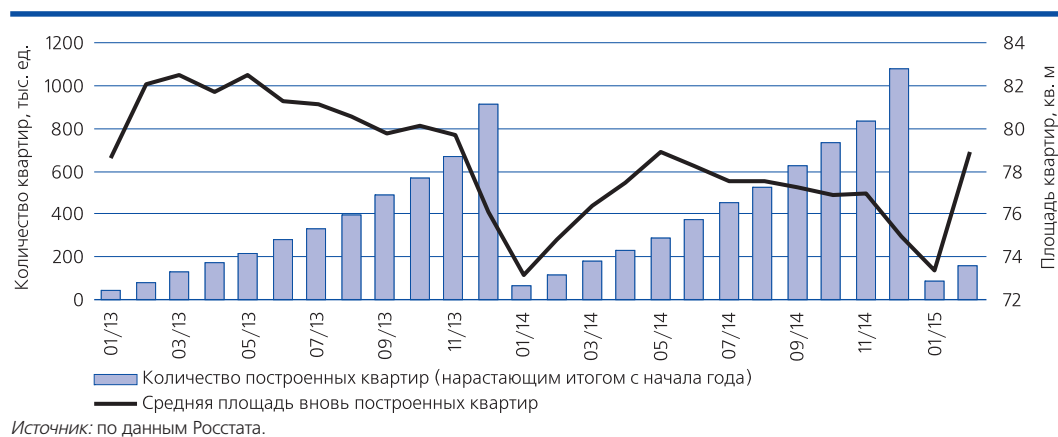
Источник: по данным Росстата.

В 2014 г. средняя площадь вновь построенных квартир (75,0 кв. м) снизилась относительно 2013 г. на 1,46%. Средняя площадь квартир, построенных в январе–феврале 2015 г., составила 78,9 кв. м, на 5,46% превысив соответствующий показатель за январь–февраль предыдущего года. (См. рис. 2.)

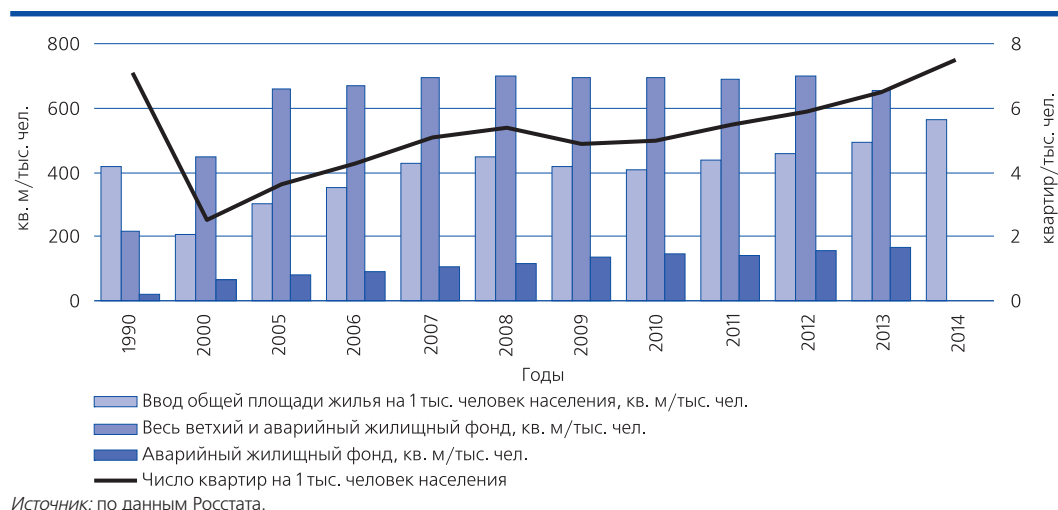
В 2014 г. общая площадь вновь введенного жилья на 1 тыс. человек населения составила 564 кв. м, превысив аналогичный показатель

за 1990 г. на 35,17%. Наряду с этим, по данным за 2013 г., ветхий и аварийный жилищный фонд приходящийся на 1 тыс. человек населения, превысил в 3 раза соответствующий показатель за 1990 г. и в 1,33 раза – площадь жилья, вновь введенного в 2013 г. Аварийный жилищный фонд в 2013 г. в 7,5 раза превысил показатель 1990 г., и если в 1990 г. аварийное жилье составляло 1/19 часть от вновь введенного жилья, то в 2013 г. – уже 1/3 часть. (См. рис. 3.)

**Рис. 2. Средняя площадь вновь построенных квартир**



**Рис. 3. Ввод квартир и общей площади жилья на 1 тыс. человек населения**



По данным Росреестра, в 2014 г. объем зарегистрированных прав на земельные участки (6735 253 регистрационных акта), включая права физических лиц, превысил показатель 2013 г. на 1,69%. При этом регистрационные акты физических лиц составили 91,32% от общего объема регистрации, или 6150 952 акта. Рост количества регистрационных актов, фиксирующих изменение прав на земельные участки, свидетельствует об увеличении их оборота.

В 2014 г. продолжился рост числа регистраций земельных ипотек физическими лицами при снижении темпа роста. Объем регистрации земельных ипотек физическими лицами в истекшем году на 26,11% превысил объем 2013 г. и составил 77,88% от общего количества ипотек земельных участков, или 891 940 регистрационных актов. (См. рис. 4.)

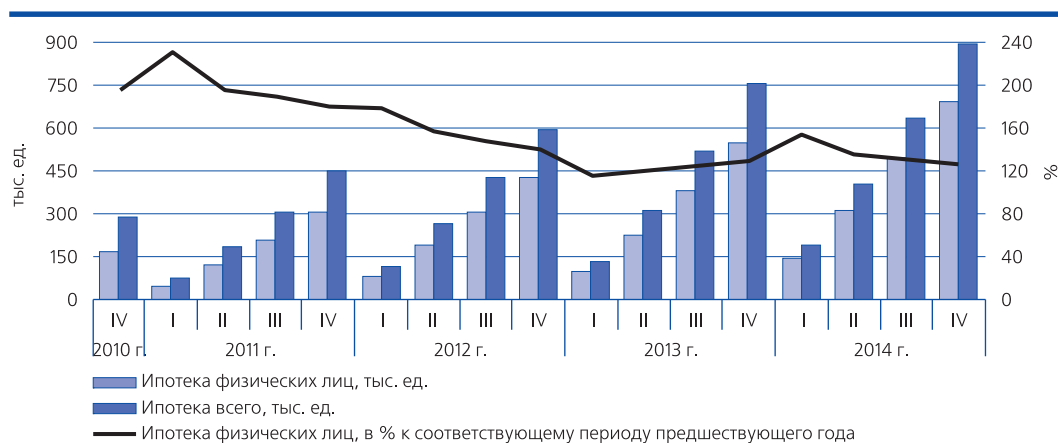
По данным ЦБ РФ, в январе 2015 г. предоставлено 44 937 жилищных кредитов (ЖК) на сумму 73,33 млрд. руб., из которых 43 025 — ипотечные жилищные кредиты (ИЖК) на сумму 70,52 млрд. руб. В январе 2015 г. по сравнению с тем же месяцем предшествующего года впервые с 2010 г. предоставлено ИЖК меньше на 9,85% по количеству кредитов и на 11,09%

— в денежном выражении; при этом ИЖК в рублях выдано меньше на 9,75% по количеству и на 11,07% — в денежном выражении, а ИЖК в иностранной валюте — меньше на 85,94% по количеству и на 15,24% — в денежном выражении (0,267 млрд. руб.).

На 1 февраля 2015 г. остаточная задолженность по ИЖК в рублях увеличилась относительно 1 февраля 2014 г. 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). Просроченная задолженность по ИЖК в иностранной валюте к остаточной задолженности в иностранной валюте на 1 февраля 2015 г. увеличилась относительно 1 февраля 2014 г. на 0,20 п.п. и составила 12,71%, но при этом уменьшилась относительно 1 декабря 2014 г. (14,49%) на 1,78 п.п. Доля просроченной задолженности по ИЖК в рублях в остаточной задолженности уменьшилась за тот же период на 0,12 п.п. и составила 0,87%. Суммарная просроченная задолженность по ИЖК

**Рис. 4. Динамика регистрации ипотеки земельных участков (накопленным итогом с начала года)**



Источник: данные Росреестра.

на 1 февраля 2015 г. составила 1,42% от общей задолженности, что на 0,09 п.п. меньше, чем на 1 февраля 2014 г. (См. рис. 5.)

По данным ЦБ РФ, на 1 февраля 2015 г. задолженность по дефолтным ИЖК (со сроком задержки платежей 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 на 0,11 п.п. — относительно 1 февраля 2014 г. Доля задолженности по ИЖК без просроченных платежей уменьшилась по сравнению с 1 января 2015 г. на 0,11 п.п. — 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 средняя величина кредита в иностранной валюте — 29,67 млн. руб. — в 5 раз больше, чем за январь 2014 г.

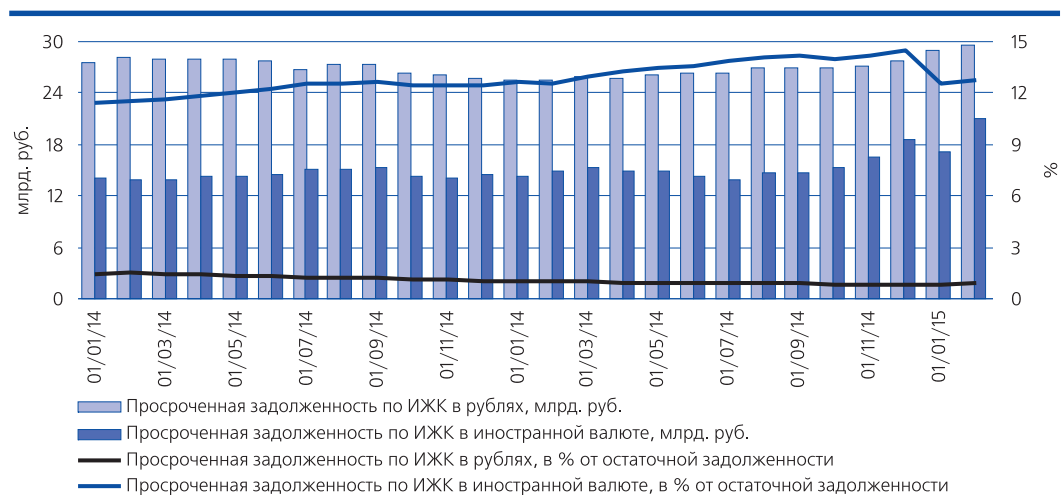
Средневзвешенная ставка за январь 2015 г. по выданным в течение месяца ИЖК в рублях составила 14,16% годовых, на 2,19 п.п. превысив наименьшее значение ставки (март — 11,97% годовых) за 2014 г., а средневзвешенный срок кредитования достиг 14,7 года. По

ИЖК в иностранной валюте, выданным с начала года, средневзвешенная ставка на 1 февраля 2015 г. составила 10,42% годовых, что на 1,11 п.п. больше, чем наименьшее значение ставки (апрель — 9,31% годовых) за 2014 г. Средневзвешенный срок кредитования на 1 февраля 2015 г. составил всего 6,0 года против 12,2 года на 1 января 2015 г.

Доля ИЖК в иностранной валюте в общем объеме выданных за месяц кредитов в денежном выражении в январе 2015 г. составила 0,38% против 1,01% за декабрь 2014 г. Задолженность по ИЖК в иностранной валюте в процентах от общей задолженности по выданным кредитам на 1 февраля 2015 г. составила 4,64%, превысив наименьшее значение показателя, зафиксированное в июле 2014 г., на 1,33 п.п.

Объем досрочно погашенных средствами заемщиков ИЖК за второе полугодие 2014 г. составил 199,13 млрд. руб., превысив соответствующее значение за 2013 г. на 32,73%, а за 2014 г. в целом эта величина составила 353,78 млрд. руб., превысив соответствующую величину за 2013 г. на 34,47%. Годовой объем досрочно погашенных средствами заемщиков

Рис. 5. Динамика просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам



Источник: по данным ЦБ РФ.

ИЖК в объеме предоставленных в 2014 г. ИЖК составил 20,07%. Весь объем досрочно погашенных в 2014 г. ИЖК в денежном выражении вырос по сравнению с предыдущим годом на 30,36% и достиг 542,67 млрд. руб. (См. рис. 6.)

В 2014 г. объем взысканных с заемщиков средств в результате реализации заложенного имущества составил 4,32 млрд. руб., что на 30,46% превысило показатель за 2013 г. Во втором полугодии 2014 г. объем взысканных с заемщиков средств в результате реализации заложенного имущества составил 2,34 млрд. руб. — на 43,11% больше, чем за аналогичный период 2013 г. За указанный временной отрезок 2014 г. доля объема взысканных с заемщиков средств в просроченной задолженности по ИЖК увеличилась на 0,95 п.п. и составила 5,07%, а в объеме предоставленных ИЖК — на 0,04 п.п. — до 0,24%.

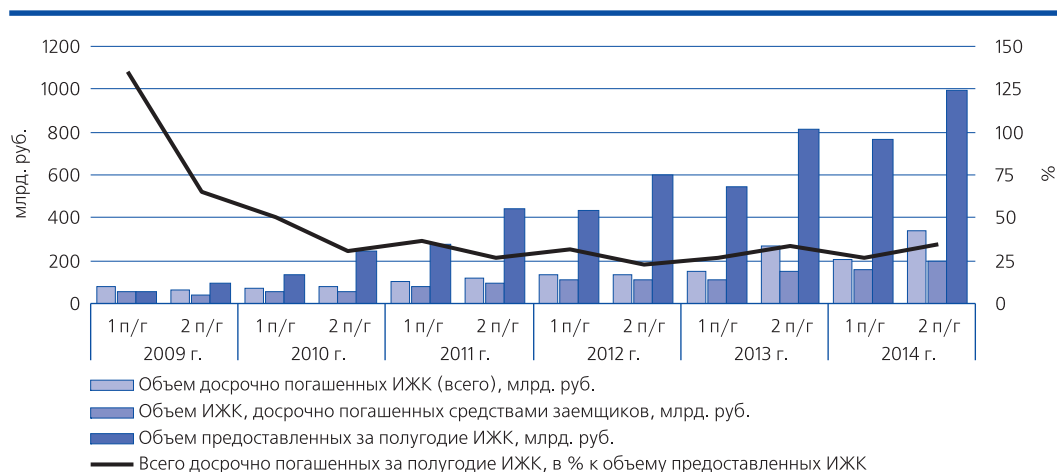
По данным ЦБ РФ, объем рефинансированных ИЖК, включающий как продажу пула кредитов, так и сохранение актива на балансе кредитной организации, за 2014 г. составил 270,53 млрд. руб., или 15,35% от объема предоставленных за тот же период ИЖК. За второе полугодие 2014 г. объем рефинансирован-

ных 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 вторым полугодием 2013 г. и на 0,15 п.п. меньше от объема предоставленных за тот же период ИЖК. (См. рис. 7.)

На вторичном рынке ИЖК за январь—февраль 2015 г. осуществлено пять выпусков жилищных облигаций с ипотечным покрытием на общую сумму 33,86 млрд. руб. При этом четыре 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% годовых 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 заемщики, 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.

**Рис. 6. Динамика досрочного погашения ипотечных жилищных кредитов**



Источник: по данным ЦБ РФ.

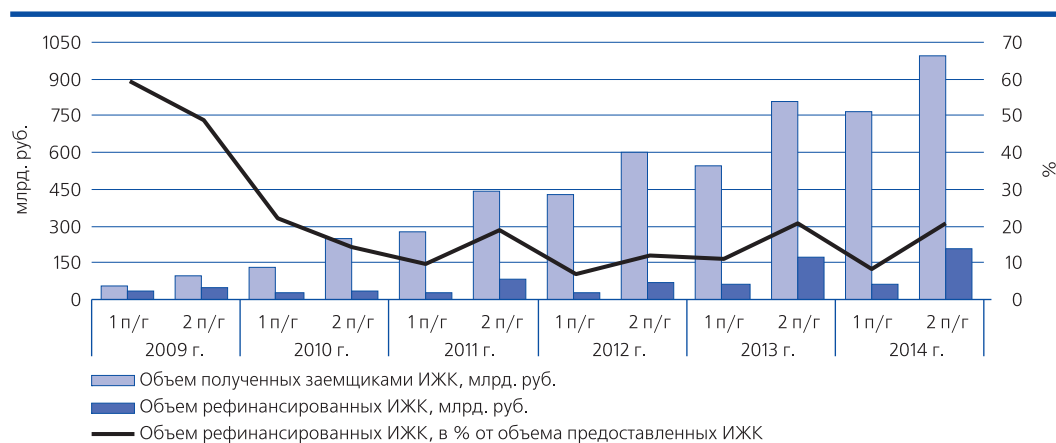
руб. для Москвы, Санкт-Петербурга и Московской области и до 3 млн. руб. — в остальных регионах.

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 жи-

лищного 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. ■

Рис. 7. Динамика рефинансирования ипотечных жилищных кредитов (прав требования)



Источник: по данным ЦБ РФ.