

16 → В августе 2020 года объем задолженности по ипотечным кредитам составил 8,32 трлн рублей — это на 17% больше, чем год назад. Доля просроченной задолженности по ипотеке стабильна, и сегодня в целом по РФ она составляет 0,9% от всего объема задолженности. В абсолютном выражении объема «плохих» кредитов — 76,68 млрд рублей (+4,8% за год). На первичный рынок приходится 22% от всей задолженности.

Таким образом, несмотря на рекордные объемы задолженности по кредитам, их качество сохраняется на высоком уровне. В разрезе отдельных регионов максимальная доля «просрочки» по ипотеке отмечена в Карачаево-Черкесии (4,3% от общего объема задолженности по субъекту — просрочено), Калининградской области (3,6%) и Северной Осетии (2,8%).

Заемщики, выбирающие квартиру на первичном рынке, реже становятся неплательщиками: доля просроченной задолженности по таким кредитам составляет сегодня 0,4%. Для сравнения, на вторичном рынке доля равна 1,1%.

«Снижение ипотечных ставок, льготные программы кредитования на первичном рынке, отложенный спрос, сформированный во время самоизоляции, и нестабильность российской валюты привели к абсолютно рекордным показателям на рынке недвижимости,— комментирует Алексей Попов, руководитель аналитического центра ЦИАН.— Высокий спрос способствует росту цен на жилье. В результате, несмотря на сниженную ставку, начиная с мая увеличивается как средний срок кредита,

так и сумма займа, однако россияне готовы приобретать жилье даже с поправкой на его удорожание, пока действуют выгодные условия. В случае дальнейшего продления льготной ипотеки на первичном рынке мы ждем небольшого снижения спроса за счет уменьшения ажиотажа (многие россияне стремятся совершить сделки именно до 1 ноября, пока действует льготная программа). Если же субсидия завершится, в конце года мы ожидаем смещение спроса в пользу готовых объектов, которые все же преобладают по количеству выданных ипотек, несмотря на более высокие в сравнении с новостройками ставки».

«ПЕРВИЧКА» УШЛА В ОТРЫВ Катерина Соболева, вице-президент Bescar Asset Management, говорит: «После резкого снижения спроса на рынке вторичной недвижимости на период пандемии мы начинаем возвращаться к прежним показателям, и сейчас рынок показывает небольшой рост. На это повлиял и эффект отложенного спроса. Но рост будет недолгим, мы ждем небольшого снижения. Как долго продлится затишье, будет понятно после того, как появится информация об изменениях ипотечной ставки или о новых ограничениях на фоне второй волны пандемии».

Анжелика Альшаева, генеральный директор агентства недвижимости ГК «КВС», полагает, что в данный момент вторичной недвижимости сложно конкурировать с новостройками. Главная причина — ипотека с господдержкой. На пер-

вичном рынке ставки стартуют от 5,85%, на вторичном — от 8,4%. «Кроме того, сейчас многие застройщики предлагают хороший выбор квартир в домах высокой стадии готовности. Поэтому сейчас многие потенциальные покупатели вторичного жилья переориентировались на первичное. Однако это временное явление: скорее всего, после отмены ипотеки с господдержкой «вторичка» восстановит свою долю на рынке»,— полагает госпожа Альшаева.

Евгений Миронюк, аналитик ИК «Фридом Финанс», отмечает, что сейчас наблюдается нестандартная ситуация рекордного расхождения цен на первичном и вторичном рынке, парадоксальная тем, что цена первичного жилья даже на этапе начала строительства превышает стоимость вторичного в сопоставимых

районах и объектах. «Цены квартир на вторичном рынке соответствуют первичному жилью со сроком сдачи — больше года. Строительный рынок весьма инертен и, конечно, не успел адаптироваться к перетоку клиентов со вторичного. Решение дополнительно профинансировать и продлить льготную ипотечную программу на 2021 год со ставкой 6,5% поддержит расхождение в ценах разных сегментов недвижимости. Предложение может увеличиться лишь через год-полтора. Возникает пузырь необоснованных цен на первичном рынке, а завышенная цена предложений по объектам, которые будут завершены через 1,5–3 года, не оправдывает риски «недостроя», которые сохраняются, несмотря на изменения в 214-ФЗ»,— резюмирует господин Миронюк. ■

СРЕДНИЙ СРОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

МАКСИМАЛЬНЫЙ		МИНИМАЛЬНЫЙ	
РЕГИОН	КОЛИЧЕСТВО МЕСЯЦЕВ	РЕГИОН	КОЛИЧЕСТВО МЕСЯЦЕВ
ЧЕЧЕНСКАЯ РЕСПУБЛИКА	247,9	РЕСПУБЛИКА КОМИ	192,8
СЕВАСТОПОЛЬ	246,2	КАМЧАТСКИЙ КРАЙ	196,2
РЕСПУБЛИКА КРЫМ	239,6	ЧУКОТСКИЙ АО	198,1
РЕСПУБЛИКА ДАГЕСТАН	234,6	ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ	199,4
ТАМБОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	231,6	КЕМЕРОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	202,5
ИСТОЧНИК: АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ЦИАН ПО ДАННЫМ ЦБ РФ			

СРЕДНЯЯ СУММА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТА, АВГУСТ 2020 ГОДА, МЛН РУБ.

МАКСИМАЛЬНАЯ		МИНИМАЛЬНАЯ	
РЕГИОН	СУММА КРЕДИТА	РЕГИОН	СУММА КРЕДИТА
МОСКВА	5,44	ЧЕЧЕНСКАЯ РЕСПУБЛИКА	1,38
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	3,73	ИНГУШЕТИЯ	1,62
САХАЛИНСКАЯ ОБЛАСТЬ	3,69	МАРИЙ ЭЛ	1,7
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	3,55	КИРОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	1,73
ЯКУТИЯ	3,13	КУРГАНСКАЯ ОБЛАСТЬ	1,76
ИСТОЧНИК: АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ЦИАН ПО ДАННЫМ ЦБ РФ			

ДОЛЯ ИПОТЕК НА ПОКУПКУ НОВОСТРОЕК В АВГУСТЕ 2020 ГОДА (РЕГИОНЫ С МАКСИМАЛЬНЫМ И МИНИМАЛЬНЫМ ЗНАЧЕНИЕМ)

МАКСИМАЛЬНАЯ ДОЛЯ		МИНИМАЛЬНАЯ ДОЛЯ	
РЕГИОН	ДОЛЯ	РЕГИОН	ДОЛЯ
СЕВАСТОПОЛЬ	52%	ЧЕЧЕНСКАЯ РЕСПУБЛИКА	10%
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	51%	ТОМСКАЯ ОБЛАСТЬ	11%
ЧУВАШИЯ	48%	АЛТАЙ	12%
КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ	48%	ТЫВА	12%
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ	47%	ЕВРЕЙСКАЯ АО	13%
ИСТОЧНИК: АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ЦИАН ПО ДАННЫМ ЦБ РФ			

СПРОС ВЫРОС В ПОЛТОРА РАЗА по данным консалтингового центра «ПЕТЕРБУРГСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ», В ТРЕТЬЕМ КВАРТАЛЕ 2020 ГОДА НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ПЕТЕРБУРГА И ПРИГОРОДОВ РЕАЛИЗОВАНО 1,2 МЛН КВ. М ЖИЛЬЯ, ЧТО НА 48% БОЛЬШЕ, ЧЕМ ВО ВТОРОМ КВАРТАЛЕ. А КРОМЕ ТОГО, НА 22% ПРЕВЫШАЕТ ПОКАЗАТЕЛИ АНАЛОГИЧНОГО ПЕРИОДА 2019 ГОДА. РОМАН РУСАКОВ

«Льготная ипотека, которая сегодня является драйвером первичного рынка, не только помогла преодолеть апрельское снижение спроса, связанное с периодом самоизоляции, но и вывела третий квартал в плюс по сравнению с прошлым годом. С начала года продано 3,1 млн кв. м жилья, что сопоставимо с продажами за девять месяцев 2019 года (тогда было реализовано 3,2 млн кв. м)»,— рассказала Ольга Трошева, руководитель консалтин-

гового центра «Петербургская недвижимость».

Как отмечают эксперты, без льготной ипотеки рынку бы не удалось выйти на высокие показатели продаж — напротив, наблюдалось бы снижение спроса. Если программу льготной ипотеки продлят, то можно прогнозировать, что по итогам года объем продаж, скорее всего, приблизится к прошлогодним показателям — около 4,3 млн кв. м.

«В третьем квартале мы также отметили активизацию застройщиков по выводу на рынок новых проектов и очередей. Объем нового предложения вернулся к средним значениям и составил 1,1 млн кв. м. С начала года этот показатель достиг 2,1 млн кв. м, что с учетом весеннего сокращения нового предложения на 35–38% ниже уровня аналогичных периодов 2017–2019 годов»,— добавила госпожа Трошева.

В целом же объем предложения на рынке начал сокращаться еще во втором полугодии 2019 года в связи с высоким спросом и снижением показателей ввода новых объектов после перехода на эскроу-счета. На текущий момент объем предложения снизился до 3,2 млн кв. м: сокращение на 11% за третий квартал, на 31% (–1,4 млн кв. м) по сравнению с девятью месяцами прошлого года и на 27% с начала 2020 года (–1,2 млн кв. м). ■

НОВОСТРОЙКИ