

теоретически может привести к формированию Margin Call (требование дополнительного гарантийного взноса). В условиях дефицита денежных средств и острой потребности в кредитах практически все наиболее ликвидные активы использованы в качестве обеспечения по долговым обязательствам. Поэтому дополнительное обеспечение будет трудно найти. В случае приближения стоимости активов к уровню stop out (допустимый уровень просадки, превышение которого ведет к началу распродажи залога) может возникнуть «эффект домино».

Сергей Пухов

Реальный сектор

7. Рынок жилья: рекорды 2014 и антирекорды 2015

По данным на конец января 2015 года, банки – лидеры рынка жилищного кредитования (Сбербанк, ВТБ 24 и Газпромбанк) – установили минимальную процентную ставку по ипотеке в 14,5–19% годовых с минимальным первоначальным взносом в 20–50% от цены приобретаемого жилья, у других банков из первой десятки условия ещё жестче. Наблюдается массовый отказ от уже одобренных заявок на получение жилищного кредита со стороны как банков, так и заёмщиков или перенос решений на более отдалённые сроки – таковы сегодняшние антидостижения на российском рынке жилья. А ещё месяц-другой тому назад фиксировались сплошные рекорды.

Так, согласно данным Росстата, ввод жилья в 2014 году увеличился на 14,9% по сравнению с предыдущим годом (рекордные за посткризисный – теперь уже за межкризисный – период темпы роста) и составил 81 млн. кв. м, что является абсолютным рекордом, включая советский период (предыдущий максимум – 72,8 млн. кв. м – зафиксирован в 1987 году). Высокая динамика предложения нового жилья была обеспечена ростом задела, сосредоточенным в незавершённом строительстве, объём которого на начало 2014 года достиг 48% от ввода жилья

2013 года. А задел сформировала беспрецедентная динамика инвестиций в жилищное строительство: в 2013 году темп их прироста (в текущих ценах¹⁰) составил без малого 40%, а по итогам девяти месяцев 2014 года (годовых данных пока нет) превысил 100%. Поведение инвесторов вполне отвечало критерию разумности в нестабильной макроэкономической ситуации. Ведь в жилищном сегменте и затраты, и сроки строительства, и период окупаемости инвестиций существенно меньше, а соответственно, ниже риски. Расчёт инвесторов на высокий спрос оправдался, и здесь в прошедшем году также были зафиксированы рекордные показатели.

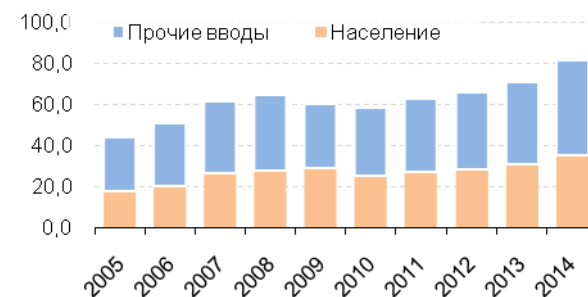
По данным Банка России, за одиннадцать месяцев 2014 года было выдано 878 тысяч рублёвых ипотечных кредитов на сумму, превысившую 1,5 трлн. руб. (соответственно, +22% и +31% к аналогичному периоду 2013 года). Что и неудивительно! Процентная ставка по выданным с начала 2014 года ипотечным кредитам, составившая 12,35% годовых, сложилась ниже уровня 2013 года (12,5% годовых). (Правда, данные Банка России приведены без учёта декабрьских результатов, которые, очевидно, скорректируют итоги прошедшего года в сторону роста как процентной ставки, так и спроса, носившего в декабре ярко выраженный ажиотажный характер.)

Существенным фактором, способствующим активизации потребительского спроса в 2014 году, стала минимальная с 2011 года динамика цен на рынке жилья. Так, за девять месяцев средняя цена на вторичном рынке подросла всего на 3,4%, на первичном – на 4,5% (сентябрь 2014 года к декабрю 2013 года), заметно отстав от темпа инфляции. Декабрьских данных Росстата пока нет, но судя по альтернативным источникам¹¹, средний по российскому рынку рост цены предложения 1 кв. м жилья в декабре по отношению к сентябрю находился в

¹⁰ Индексы инвестиций в основной капитал по видам основных фондов, в том числе по инвестициям в ЖИЛИЩА (так!) Росстат не рассчитывает.

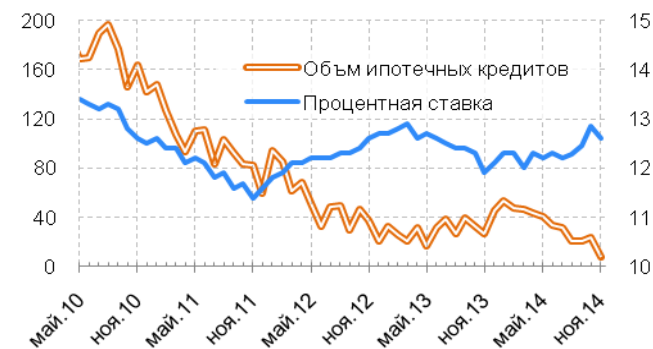
¹¹ Например, по данным Национальной ассоциации сметного ценообразования и стоимостного инжиниринга на основе выборки по 23 городам России в домах массовой застройки на вторичном рынке и новостройках, сданных государственной комиссии или находящихся в процессе сдачи.

Рис. 7.1. Ввод в действие жилых домов, млн. кв. м



Источник: Росстат, расчёты Института «Центр развития» НИУ ВШЭ.

Рис. 7.2. Объём рублёвых ипотечных кредитов: прирост к соответствующему месяцу предыдущего года и процентная ставка (правая ось), в %



Источник: Банк России, расчёты Института «Центр развития» НИУ ВШЭ.

пределах 1%, что не могло заметно ухудшить общие положительные итоги прошедшего года в целом.

Вместе с тем кардинально изменившаяся в четвёртом квартале макроэкономическая и внешнеполитическая ситуация обернулась паникой на жилищном рынке. В результате темпы ввода жилья в ноябре замедлились до 4%, а в декабре и вовсе снизились на 3% (соответственно к ноябрю и декабрю 2013 года). Рекордный объём выданных рублёвых ипотечных кредитов, зафиксированный в октябре, сменился в ноябре 14%-ным падением, а в декабре – вновь бурным ростом под влиянием ажиотажного спроса. Похожим образом изменялись и процентные ставки.

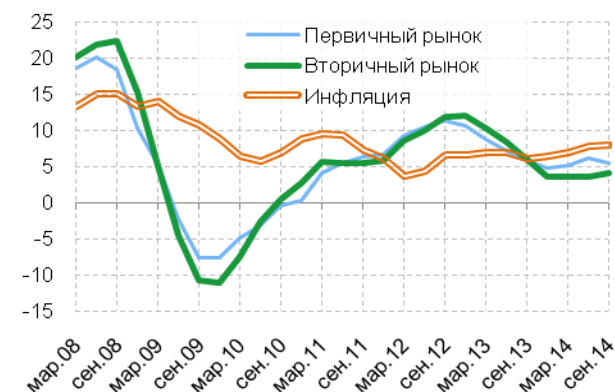
Вновь (как и в разгар предыдущего кризиса) обострилась проблема «валютных заёмщиков». Из-за обвала курса рубля в сложнейшей ситуации оказались те из них, которые имеют рублёвые доходы, для имеющих доходы в привязке к валюте¹² мало что изменилось. Да и количество выданных в валюте ипотечных кредитов с 2008 года сократилось почти в 20 раз, и за одиннадцать месяцев 2014 года их было выдано всего 708 единиц или 0,08% от общего количества.

Схождение на нет валютной ипотеки поможет и банкам. Дело в том, что жилищное кредитование банкам выгодно из-за минимальных по сравнению с другими видами кредитования физических лиц (автокредитами, прочими потребительскими кредитами) рисками просрочки платежей или невозврата долга. Так, по данным Банка России, в 2013–2014 годах по ипотечным жилищным кредитам просроченная задолженность была устойчиво ниже 5% от суммы общей задолженности. При этом по рублёвой ипотеке она не превышала 1%, а по валютной – составляла 13,5–14,5% от суммы общей задолженности. Разница есть!

Возможно, расчёт банков на высокую надёжность рублёвых заёмщиков на

¹² О категориях граждан, имеющих доходы в валюте или в привязке к валюте, см., например, статью в журнале «Коммерсантъ Деньги» от 24.11.2014 «Островки зелёной зарплаты. Кому в России платят в долларах и евро».

Рис. 7.3. Средняя рыночная цена квадратного метра жилья и потребительская инфляция (прирост к соответствующему периоду предыдущего года), в %



Источник: Росстат, расчёты Института «Центр развития» НИУ ВШЭ.

жилищном рынке позволит не умереть ипотеке окончательно даже в сегодняшних практически запретительных условиях ипотечного кредитования (за исключением, пожалуй, Сбербанка). Возможно, и докапитализация работающих с ипотекой ведущих российских банков сработает в её поддержку. (Однако заметим, что следствием такого рода «ручного» управления может стать критический рост концентрации рынка жилищного кредитования, и о реальном рынке пока придётся забыть.) Снижение ключевой ставки – это пока ни о чём, как и меры поддержки рынка жилья, представленные в антикризисном плане правительства. Пока это лишь самые общие слова о «расширении стимулирования кредитования строительства жилья эконом-класса...», «обеспечении бесперебойного функционирования и модернизации...», «осуществлении мероприятий, предполагающих выдачу социальных ипотечных кредитов отдельным категориям граждан на специальных условиях...». Впрочем, нормативные документы (Федеральный закон и Решения Правительства) должны быть разработаны и представлены до конца февраля. Подождём, почитаем!

Елена Балашова