smi2go.ru

Люди не спешат расставаться со старой ипотекой ради новых сделок

Тематика: **Недвижимость**
Статьи и исследования

Дата публикации: 6.06.2022

Дата мероприятия / события: 6.06.2022

г. Москва

Аналитики компании Жилфонд посчитали, что доля залоговых объектов недвижимости в общем объеме продаж в мае 2022 по сравнению с аналогичным периодом 2021 года снизилась в 1,5 раза.

Залоговая недвижимость – любой объект недвижимости, находящийся в залоге в банке до момента выплаты заемщиком последнего ипотечного взноса, после чего с объекта снимается обременение. Максимальный процент сделок с квартирами в залоге от общего количества сделок, которые проведены риэлторами сети Жилфонд, был отмечен в период с августа 2020 по апрель 2021 года — количество проданных залоговых объектов недвижимости в эти месяцы превысило 10%. Рекордные 11,5% зафиксированы в феврале 2021 года.

Зимой 2021 года сумма проданных риэлторами Жилфонда квартир за месяц в среднем была больше 11 млрд рублей. Таким образом, только через Жилфонд в месяц проводилось сделок с квартирами в залоге на сумму более миллиарда рублей. В течение последних лет, как видно на графике, интерес к покупке недвижимости в залоге только рос. Как отмечают эксперты, это связано как с общим интересом к покупке недвижимости, так и с тем, что к этому моменту люди привыкли к самой идее: ипотечная квартира — это такой же ликвидный объект, как квартира без залога. Ее можно продать и обменять на другой объект недвижимости.

В феврале 2022 года доля проданной залоговой недвижимости составляла 10,2%. Однако, к маю это значение снизилось до рекордно низких за последние три года 5,6%. Специалисты Жилфонда отмечают, что на этот показатель может влиять несколько факторов. Увеличение объёма сделок с залоговыми объектами в конце 2020 и начале 2021 года, с одной стороны, связано с тем, что возросло количество заемщиков, у которых возникли затруднения с выполнением кредитных обязательств, так как во время пандемии многие люди лишились стабильного заработка — в таком случае банки продают ипотечную квартиру, за которую вовремя не заплатил должник, при этом стоимость квартиры с торгов обычно ниже рыночной. С другой стороны, часть населения, наоборот, во время пандемии решили улучшить жилищные условия и обменивали ранее взятое в ипотеку жилье на другое, более подходящее по расположению и площади.

— Росту количества сделок с любым видом недвижимости способствовали комфортные ипотечные условия, в том числе и льготные предложения. Рядовая ипотечная ставка в 2020 году составляла 9,7%, в 2021 — 9,6%, то сейчас, несмотря на недавнее понижение, она всё ещё достаточно высока — 11%, – рассказывает Александр Чернокульский, директор компании Жилфонд. — На фоне общего снижения количества сделок мы наблюдаем и уменьшение объёма продаж залоговых объектов. Как правило, продавая квартиру в ипотеке, продавец приобретает следующий объект недвижимости, и тоже в ипотеку. В связи с тем, что в марте-апреле ставки по ипотеке были заградительными, доля сделок с залоговыми объектами уменьшилась — у продавцов просто не было физической возможности получить кредит на покупку квартиры взамен продаваемой.

Справка о компании

ООО “Жилфонд” – головная компания сети агентств недвижимости, которая работает сегодня в 45 городах России, в том числе в Москве и Московской области, Санкт-Петербурге. Всего по России у Жилфонда сегодня насчитывается 148 представительств, работают филиалы в Казахстане и Турции (Аланья). Головной офис компании находится в Новосибирске, именно отсюда началась деятельность АН Жилфонд в 1997 году.

Постоянная ссылка на материал: http://smi2go.ru/publications/144317/