

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Г.Задонский

В январе–октябре 2013 г. организациями всех форм собственности построено 566,8 тыс. квартир площадью 45,4 млн кв.м, что составило 113,3% к соответствующему периоду 2012 г. Соотношение между ценой жилья и доходами населения в 2013 г. свидетельствует об увеличении доступности жилья как на первичном, так и на вторичном рынках. Средневзвешенная ставка по выданным в течение месяца ИЖК в рублях снизилась с 12,9% в марте 2013 г. до 12,3% на 1 ноября 2013 г. Задолженность по ИЖК в долях ВВП увеличилась на 1 октября 2012 г. до 4,89%, что на 2,3 п.п. превышает наибольшее предкризисное значение 2008 г.

По данным Росстата, в январе–октябре 2013 г. организациями всех форм собственности построено 566,8 тыс. квартир площадью 45,4 млн кв.м (рис. 1), что составило 113,3% к соответствующему периоду 2012 г. Из них в октябре 2013 г. построено 81,5 тыс. новых квартир площадью 6,7 млн кв.м. Индивидуальными застройщиками построено 22,3 млн кв.м общей площади жилых домов (рис. 1), или 49,1% от общего объема жилья, введенного в январе–октябре 2013 г., против 51,1% в 2012 г.

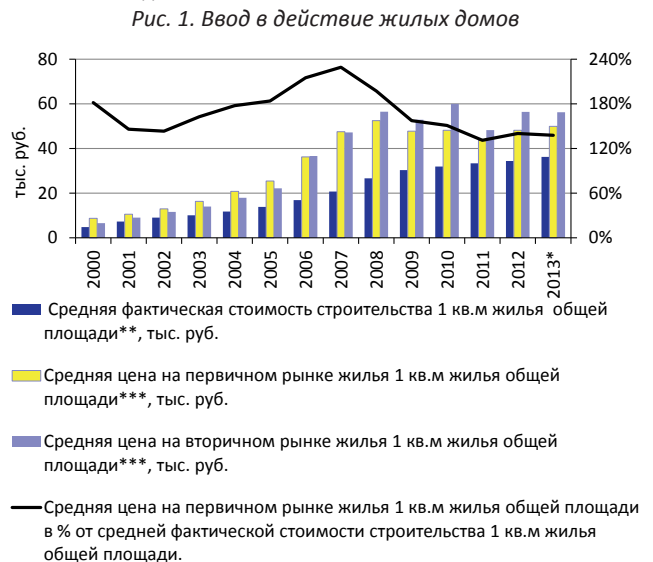
На 1 октября 2013 г. в среднем по Российской Федерации введено 270,2 кв.м общей площади жилья на 1 тыс. чел., что на 12% больше, чем за соответствующий период 2012 г. Наибольшая общая площадь жилья на 1 тыс. чел. введена (табл. 1) в Белгородской обл., где построили 552,4 кв.м на тыс. чел. населения. Отметку в 400 кв. м на тыс. чел. преодолели также Московская обл., Краснодарский край, Ленинградская обл., Татарстан, Тюменская, Калининградская, Липецкая области и Башкортостан. Москва занимает 66-е место со 170,6 кв.м на тыс. чел. Менее 10 кв.м у Чукотского авт. округа и Магаданской обл., занимающих последние места среди регионов.

В 2013 г. отношение средней цены 1 кв.м общей площади новостроек категории «все квартиры» к фактической стоимости строительства 1 кв.м уменьшилось на 2,46 п.п. до 137,73% относительно соответствующего значения за 2012 г. (рис. 2).

По данным Росстата, наиболее высокая стоимость строительства, в полтора раза и более превышающая среднероссийский уровень, в январе–сентябре 2013 г. наблюдалась в Ненецком авт. окр. (54099 руб.), Хабаровском крае (54984 руб.), Сахалинской обл. (56279 руб.), Ямало-Ненецком автономном округе (57699 руб.), Магаданской области (76473 руб.) и Чукотском автономном округе (80000 руб.). В 57 субъектах РФ эта стоимость ниже, чем в среднем по России, из них наиболее низкая – в Республике Дагестан



* январь–октябрь 2013 г.
 ** статистические данные по числу квартир, введенных населением за счет собственных и заемных средств, за январь–октябрь 2013 г. отсутствуют; приведенные значения носят оценочный характер.
 Источник: данные Росстата.



* январь–сентябрь 2013 г.
 ** средняя фактическая стоимость строительства 1 кв.м общей площади отдельно стоящих жилых домов (все квартиры) без пристроек, надстроек и встроенных помещений в РФ (без построенных населением за счет собственных и заемных средств).
 *** все квартиры.
 Источник: данные Росстата.

Рис. 2. Стоимость строительства и цены 1 кв.м общей площади жилья на первичном и вторичном рынках жилья в Российской Федерации.

Таблица 1

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЫХ ДОМОВ ПО СУБЪЕКТАМ РФ В ЯНВАРЕ–СЕНТЯБРЕ 2013 Г.

2013* место по количеству кв.м на тыс. чел.	Регионы РФ	Введено общей площади в 2013 г.			место, занимаемое по количеству кв.м построенного жилья на тыс. чел. в 2009, 2010, 2011, 2012 гг.
		за период с начала года, тыс. кв.м	в % к соответствующему периоду прошлого года	кв.м на тыс. чел	
1	Белгородская обл.	851,3	115,4	552,4	3 3 2 3
2	Московская обл.	3724,2	119,2	528,4	1 1 1 1
3	Краснодарский край	2672,2	88,2	501,3	5 4 3 2
4	Ленинградская обл.	790,4	114,7	451,4	7 6 6 7
5	Татарстан	1709,1	105,9	447,2	13 10 8 10
6	Ненецкий авт. окр.	18,8	157,7	439,4	2 2 5 6
7	Тюменская обл.	1531,6	110,0	436,3	9 12 9 4
8	Калининградская обл.	391,0	120,7	409,5	6 9 12 12
9	Башкортостан	1638,1	114,1	403,4	10 15 15 15
10	Липецкая обл.	468,8	107,8	403,4	8 7 7 5
12	г. Санкт-Петербург	1937,3	136,4	385,3	11 8 10 18
14	Южный ф.о.	4988,4	97,6	358,6	16 17 16 16
24	Северо-Западный ф.о.	3939,1	123,3	287,2	26 26 33 40
25	Центральный ф.о.	10847,7	122,7	280,5	15 19 19 29
27	Приволжский ф.о.	8261,8	106,1	277,5	28 27 25 27
30	Уральский ф.о.	3297,8	108,7	270,4	23 35 31 19
31	Российская Федерация	38733,0	112,0	270,2	27 28 30 34
43	Северо-Кавказский ф.о.	2130,9	102,4	223,3	52 49 50 46
46	Сибирский ф.о.	4169,6	115,3	216,3	49 44 44 43
66	г. Москва	2043,7	159,5	170,6	70 84 84 82
75	Дальневосточный ф.о.	905,4	105,7	144,8	79 70 62 65
90	Магаданская обл.	5,6	81,7	36,8	88 88 89 89
91	Чукотский авт. окр.	0,4	-	7,9	89 92 91 92
92	Мурманская обл.	4,6	32,7	5,9	92 91 92 91

* январь–сентябрь 2013 г.
Источник: по данным Росстата.

(18241 руб.), Чеченской Республике (20122 руб.) и Курской области (21988 руб.).

Коэффициент доступности жилья (КДЖ), как отношение стоимости типовой квартиры в 54 кв.м к годовому доходу семьи из трех человек, на 1 октября 2013 г. составил 3,15 года на первичном рынке и 3,24 года на вторичном рынке, что на 3,95% и 3,98% меньше соответствующих КДЖ на 1 января 2012 г.

По данным Росреестра, площадь земель, находящихся в собственности граждан РФ, продолжает уменьшаться и на 1 января 2013 г. составила 118281,9 тыс. га, или 6,92% земель РФ против 119549,1 тыс. га (6,99%) в 2012 г. Площадь земель в государственной и муниципальной собственности и собственности юридических лиц, напротив, прирастает. В собственности юридических лиц площадь земельных участков увеличилась за год на 1,2 млн га и составила 14,72 млн га, или 0,86% земель РФ. В государственной и муниципальной собственности площадь земельных участков увеличилась на 0,74 млн га.

По данным Росреестра, представленным ОАО АИЖК (рис. 3), в III квартале 2013 г. доля объектов недвижимости, обремененных ипотекой, в общем количестве объектов недвижимости, за-



Источник: ОАО АИЖК по данным Росреестра.
Рис. 3. Динамика регистрации права собственности в сделках с жильем

регистрированных в сделках с жильем, увеличилась относительно III квартала 2012 г. на 3,6 п.п. и составила 24,6%, т.е. пятая часть квартир приобретена с использованием ипотеки. Количество прав собственности на жилые помещения, зарегистрированных в сделках с жильем, в эти же сроки уменьшилось на 1,6% и составило 1088263 правовых акта.

По данным Росреестра, объем регистраций права собственности физических лиц на земельные участки (4353712 акта) за 3 квартала 2013 г. увеличился по сравнению с соответствующим периодом 2012 г. на 4,09%. Количество зарегистрированных прав юридических лиц на земельные участки, напротив, уменьшилось на 10,32%, составив 194479 актов. Аренда земельных участков физическими лицами (58835 актов) за этот же срок уменьшилась на 1,5%, а аренда юридическими лицами (60059 актов) увеличилась в 3 раза.

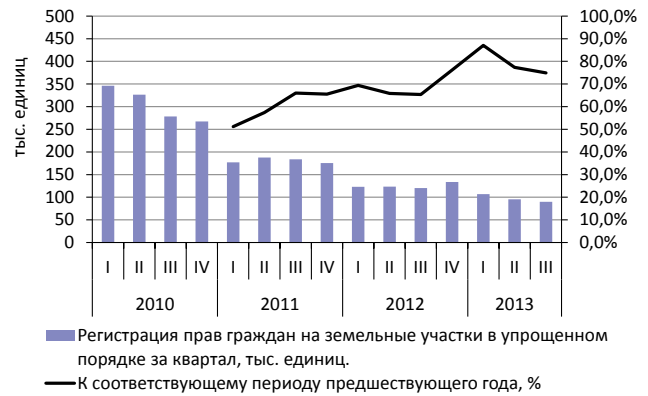
По сравнению с 2012 г. за 3 квартала 2013 г. количество зарегистрированных ипотек земельных участков выросло для физических лиц (379759 актов) на 24,3%, а для юридических лиц (113401 регистрационный акт) – на 14,66%.

По данным Росреестра, объем регистраций в упрощенном порядке, «дачная амнистия», прав граждан на земельные участки, предоставленные до введения Земельного кодекса Российской Федерации, для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства продолжает уменьшаться (рис. 4) и на 1 октября 2013 г. составил 292482 акта, что на 20,19% меньше, чем за соответствующий период 2012 г.

На 1 ноября 2013 г., по данным ЦБ РФ, 654 кредитных организации предоставили 639005 ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на сумму 1042,1 млрд руб., что на 30% превышает объем ИЖК в денежном выражении, предоставленных на 1 ноября 2012 г. В III кв. 2013 г. выдано ИЖК на сумму 363,4 млрд руб., что на 34,6% больше, чем за III кв. 2012 г. (рис. 5). По отношению к III кв. 2012 г. объем потребительского кредитования вырос на 22,8%.

В III кв. 2013 г. доля ИЖК в объеме потребительского кредитования выросла на 1,37 п.п. по сравнению с III кв. 2012 г. и достигла 15,67%. Доля ЖК в объеме потребительского кредитования в III кв. 2013 г. превышает долю ЖК в III кв. 2012 г. на 1,54 п.п. (рис. 6).

Объем предоставленных на 1 октября 2013 г. ИЖК в долях соответствующего значения ВВП составил 1,85% ВВП против 1,65% ВВП за 2012 г. и наибольшее предкризисное значения за 2007 г. в 1,67% ВВП



Источник: по данным Росреестра.

Рис. 4. Динамика регистрации в упрощенном порядке прав граждан на земельные участки



Источник: данные ЦБ РФ.

Рис. 5. Поквартальная динамика выдачи кредитов физическим лицам



Источник: данные ЦБ РФ.

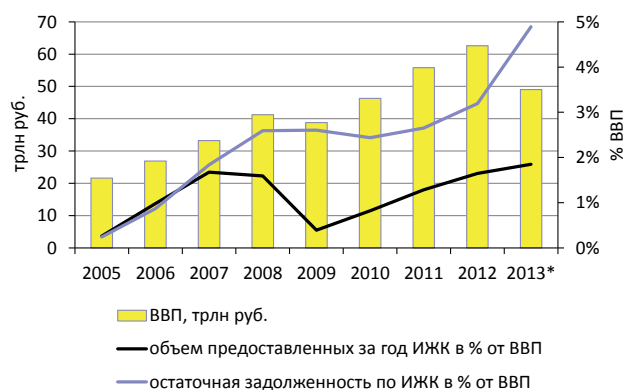
Рис. 6. Соотношение объемов потребительского и жилищного кредитования

(рис. 7). Задолженность по ИЖК на 1 октября 2013 г. составила 4,89% ВВП, что на 1,7 п.п. превышает значение за 2012 г. и на 2,3 п.п. превышает наибольшее предкризисное значение 2008 г. (рис. 7).

В 2013 г. продолжился рост остаточной задолженности по предоставленным в рублях ИЖК. На 1 ноября 2013 г. задолженность по ИЖК в рублях увеличилась на 35,41% по сравнению с 1 ноября 2012 г. и составила 2366,5 млрд руб. Просроченная задолженность по кредитам в рублях увеличилась на 4,69% относительно 1 ноября 2012 г. и на 1 ноября 2013 г. составила 1,11% от остаточной задолженности, или 26,2 млрд руб. В эти же сроки остаточная задолженность по ИЖК в иностранной валюте уменьшилась на 15,28% и составила 114,09 млрд руб., а просроченная задолженность уменьшилась на 28,43% и составила на 1 ноября 2013 г. 12,3% от остаточной задолженности, или 14,03 млрд руб. Доля суммарной просроченной задолженности от суммарной остаточной задолженности снижается и на 1 ноября 2013 г. составила 1,62%.

На 1 ноября 2013 г. доля задолженности без просроченных платежей (2364,052 млрд руб.) в общей сумме задолженности составила 95,3%, что на 0,63 п.п. меньше, чем на 1 января 2013 г. Доля задолженности по ИЖК с просроченными платежами свыше 180 дней (задолженность по дефолтным кредитам) в общей сумме задолженности на 1 ноября 2013 г. составила 1,97%, на 0,29 п.п. меньше, чем на 1 января 2013 г.

Рост средневзвешенной ставки по выданным с начала года ИЖК в рублях в мае 2013 г. (12,8%) сменился снижением до 12,6% на 1 ноября 2013 г. Средневзвешенная ставка по выданным в течение месяца ИЖК в рублях также снизилась с 12,9% в марте 2013 г. до 12,3% на 1 ноября 2013 г. Средневзвешенная ставка по выданным с начала года ИЖК в иностранной валюте на 1 ноября 2013 г. сни-



* январь–сентябрь 2013 г.

Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 7. Динамика ипотечного жилищного кредитования в % ВВП

зилась до 9,5% относительно максимального значения в 10,1% на 1 июня 2013 г.

В 2013 г. доля объема выданных с начала года в иностранной валюте ИЖК в общем объеме ИЖК и доля задолженности по ИЖК в иностранной валюте в общей задолженности продолжают снижаться и на 1 ноября 2013 г. составили 1,26% и 4,60% соответственно. Доля просроченной задолженности по ИЖК в иностранной валюте от суммарной просроченной задолженности варьирует от 32,81% до 36,0%, составляя на 1 ноября 2013 г. 34,9%.

По экспертной оценке ОАО «АИЖК», доля ипотечного кредитования на приобретение жилья на первичном рынке растет и в январе–октябре 2013 г. составила 30% от общего объема ИЖК, превысив показатель 2012 г. на 10 п.п. (табл. 2).

За январь–ноябрь 2013 г. ОАО АИЖК рефинансировало 28730 ипотечных кредитов в рублях на сумму 42,03 млрд руб. (табл. 3), что в денежном выражении на 22,74%, а в количественном на 29,59% меньше, чем за такой же срок 2012 г. Ставка выкупа Агентством залладных составила при этом за январь–октябрь 11,09% (по продуктам: «Стандарт»,

Таблица 2

ДИНАМИКА ИЖК НА ПЕРВИЧНОМ И ВТОРИЧНОМ РЫНКАХ ЖИЛЬЯ

	2008	2009	2010	2011	2012	Январь–октябрь 2013
Ипотечные кредиты на приобретение жилья на первичном рынке, в т.ч. строящегося						
Млрд руб.	120,9	15,6	38,8	107,5	206,4	312,6
В тыс. шт.	64,4	13,3	30,8	78,5	138,3	191,7
В млн кв.м.	3,3	0,5	1,2	3,2	6,1	9,1
Ипотечные кредиты на приобретение жилья на вторичном рынке						
Млрд руб.	534,9	136,9	340,1	609,4	825,6	729,5
В тыс. шт.	285,1	116,7	270,2	445	553,4	447,3
В млн кв.м.	13,5	3,7	8,1	16,3	20,9	18,6
Объем первичного рынка ИЖК в % от общего объема предоставленных ИЖК						
	18,4	10,2	10,2	15,0	20,0	30,0

Источник: ОАО АИЖК.

ВЫКУП ОАО АИЖК ЗАКЛАДНЫХ НА 1 ДЕКАБРЯ 2013 Г.

	По всем продуктам	Стандартный продукт	Военная ипотека	Материнский капитал	Новостройка	Прочие
Выкуп закладных, шт.	28730	13541	6910	2682	4480	1257
Выкуп закладных, тыс. руб.	42027422	17185213	14145296	3861752	4940053	1564097
Средняя стоимость закладной, тыс. руб.	1463	1269	2047	1440	1103	1244

Источник: данные ОАО АИЖК.

«Новостройка», «Молодые учителя – стандарт», «Молодые ученые» и «Военная ипотека»), что на 1,51 п.п. меньше, чем средневзвешенная за этот же срок ставка по данным ЦБ РФ.

По данным АИЖК за период с 01.10.2009 г. по 01.11.2013 г., в рамках программы «Стимул» Агентством приняты обязательства на сумму 95,7 млрд руб., из которых 37,2 млрд руб. вложены в исполнение обязательств. Из 48,45 млрд руб., выданных банками юридическим лицам кредитов на жилищ-

ное строительство в рамках программы «Стимул» под среднюю ставку 13,19%, АИЖК рефинансировало кредиты на сумму 47,9 млрд руб. по ставке рефинансирования 7,84%. При средней рыночной стоимости 1 кв.м типового жилья в регионах – участниках программы «Стимул» в 56130 руб. (II кв. 2013 г.) средняя цена продажи на рынке, заявленная участником программы «Стимул», за 1 кв. м составила 63213 руб. ●