

## РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ РФ

### Г.Задонский

В январе-феврале 2014 г. построено 116,3 тыс. квартир, общая площадь которых (8,7 млн кв. м) превышает результат января-февраля 2013 г. на 34,3%. По данным Росреестра, в 2013 г. объем зарегистрированных прав собственности на земельные участки (6623502 регистрационных акта), включая права физических лиц, превысил результаты 2012 г. на 4,16%. В сравнении с январем 2013 г. объем ИЖК, предоставленных в январе 2014 г. (47724 кредита на сумму 79,294 млрд руб.), увеличился на 41,8% по количеству и на 51,8% в денежном выражении. На 1 февраля 2014 г. просроченная задолженность по ИЖК в рублях в процентах к остаточной задолженности уменьшилась на 0,49 п.п. относительно 1 февраля 2013 г. и составила 1,0%. Средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях за январь 2014 г. составила 12,3%, что на 0,4 п.п. больше наименьшего значения ставки за 2013 г.

В январе-феврале 2014 г. организациями всех форм собственности построено 116,3 тыс. квартир общей площадью 8,7млн кв.м или 134,3% к январю-февралю 2013 г. Из этих квартир в январе 2014 г. построено 62,9 тыс. квартир общей площадью 4,6 млн кв.м или 129,1% к январю 2013 г. (рис. 1). В январе 2014 г. индивидуальными застройщиками построено 1,9 млн кв.м общей площади жилых домов, или 41,0% от общего объема жилья, введенного в январе 2014 г.

В 2013 г. средняя площадь вновь построенных квартир (76,1 кв. м) снизилась на 7,74% от наибольшего значения в 82,5 кв.м. Средняя площадь квартир, построенных в январе-феврале 2014 г., составила 74,8 кв. м, что на 8,85% меньше средней площади квартир, построенных в январе-феврале 2013 г. (рис. 2).

В 2013 г. общая площадь вновь введенного жилья на 1000 человек населения составила 484 кв.м, превысив данные за 1990 г. на 16%. Наряду с этим, ветхий и аварийный жилищный фонд, приходящийся на 1000 человек населения, к 2012 г. вырос в 3,2 раза по отношению к 1990 г., превысив при этом показатель вновь водимого жилья в 1,5 раза. За этот же срок аварийный жилищный фонд увеличился в 7 раз и, если в 1990 г. аварийное жилье составляло 19 часть от вновь вводимого жилья, то в 2012 г. – третью часть (рис. 3).

В 2013 г. рост средних цен 1 кв.м общей площади жилья отставал от инфляции. На первичном рынке цена 1 кв. м жилья категории «все квартиры» увеличилась на 4,25% и составила 50208 руб., а на вторичном рынке увеличилась на 0,19% и составила 56478 руб. Средняя стоимость строительства 1 кв. м такого жилья в 2013 г. составила 36258 руб. Ее рост превысил рост цены самого жилья и составил 5,54%. Денежные доходы (в среднем на душу населения) в 2013 г. превысили доходы 2012 г. на 10,7%

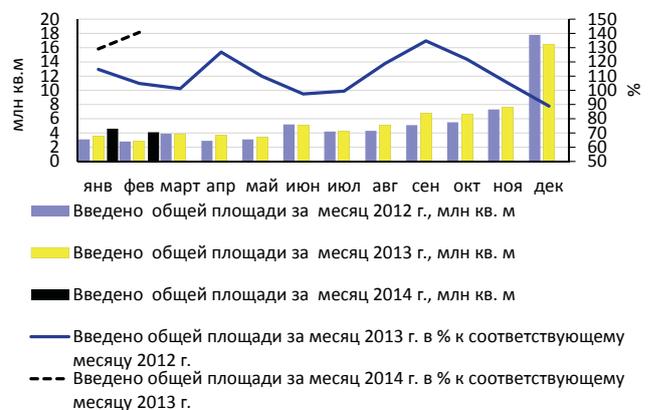


Рис. 1. Динамика строительства жилья



Рис. 2. Средняя площадь вновь построенных квартир

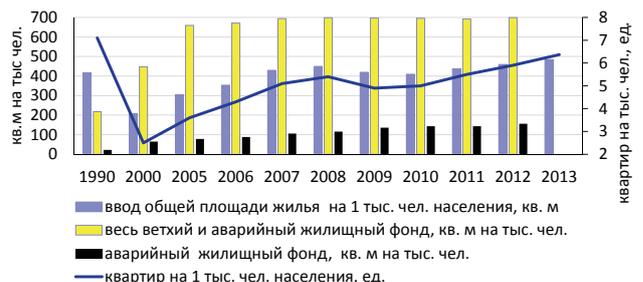


Рис. 3. Ввод квартир и общей площади жилья на тыс. чел. населения

и составили 25522 руб. Опережение в 2013 г. роста денежных доходов (в среднем на душу населения) над ростом средних цен на жилье свидетельствует об увеличении доступности жилья.

По данным Росреестра, в 2013 г. объем зарегистрированных прав на земельные участки (6623502 регистрационных акта), включая права физических лиц, превысил результаты 2012 г. на 4,16% (рис. 4). При этом регистрационные акты физических лиц составили 90,47% от общего объема регистраций или 5992002 акта. Рост количества регистрационных актов, фиксирующих изменение прав на земельные участки, свидетельствует о росте их оборота. По данным Государственного (национального) доклада «О состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2012 г.» оборот частных земель превысил объем сделок с государственными и муниципальными землями и составил от общего объема сделок 64,6% по площади земельных участков и 70,5% по их количеству.

Рост количества регистраций земельных ипотек физическими лицами продолжился в 2013 г. при снижении темпа роста. В 2013 г. объем регистраций земельных ипотек физическими лицами на 29,57% превысил объем 2012 г. и составил 72,92% от общего количества ипотек земельных участков или 550842 регистрационных акта (рис. 5).

Объем зарегистрированных в упрощенном порядке прав граждан, «дачная амнистия», на отдельные объекты недвижимого имущества в 2013 г. составил 842574 акта, что на 15,52% меньше, чем в 2012 г. и на 37,98% меньше, чем в 2011 г.

В январе 2014 г. предоставлено, по данным ЦБ РФ, 50451 жилищный кредит (ЖК) на сумму 81,818 млрд руб., из которых ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) было 47724 на сумму 79,294 млрд руб. Продолжается рост предоставленных ИЖК: по сравнению с январем 2013 г. ИЖК предоставлено на 41,82% больше по количеству и на 51,79% больше в денежном выражении. На 1 февраля 2014 г. остаточная задолженность относительно 1 февраля 2013 г. по ИЖК в рублях увеличилась на 35,51% и составила 2,56 трлн руб., а по кредитам в иностранной валюте уменьшилась на 1,35% и составила 118,507 млрд руб.

Просроченная задолженность по ИЖК на 1 февраля 2014 г. составила 40,426 млрд руб. (25,560 млрд руб. по кредитам в рублях и 14,866 млрд руб. по кредитам в иностранной валюте). На 1 февраля 2014 г. просроченная задолженность по ИЖК в иностранной валюте в процентах к остаточной задолженности увеличилась на 0,98 п.п. относительно 1 февраля 2013 г. и составила 12,54%, а доля просроченной задолженности по ИЖК в рублях в те же сроки уменьшилась на 0,49 п.п. и составила 1,0% (рис. 6). Суммарная просро-



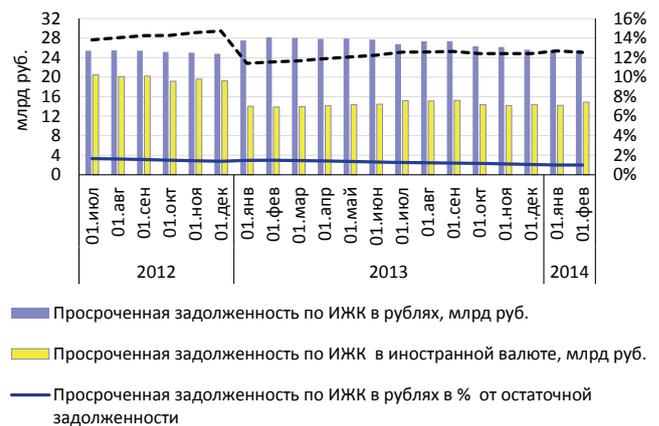
Источник: данные Росреестра.

Рис. 4. Динамика регистрации права собственности на земельные участки (накопленным итогом с начала года)



Источник: данные Росреестра.

Рис. 5. Динамика регистрации ипотеки земельных участков (накопленным итогом с начала года)



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 6. Динамика просроченной задолженности

ченная задолженность по ИЖК на 1 февраля 2014 г. составила 1,51% от общей задолженности, что на 0,58 п.п. меньше, чем на 1 февраля 2013 г.

На 1 февраля 2014 г. задолженность по дефолтным ИЖК (со сроком задержки более 180 дней)

по данным ЦБ РФ составила 47,985 млрд руб. или 1,79% от общей суммы задолженности, что на 0,01 п.п. больше, чем на 1 января 2014 г. и на 0,46 п.п. меньше, чем на 1 февраля 2013 г. Доля задолженности по ИЖК без просроченных платежей уменьшилась на 0,65 п.п. по сравнению с 1 января 2014 г. до 95,4% и увеличилась на 0,25 п.п. относительно 1 февраля 2013 г.

Средняя величина ИЖК в рублях за январь 2014 г. составила 1,657 млн руб., что на 8,06% больше, чем за январь 2013 г., а средний кредит в иностранной валюте – 4,922 млн руб. – на 42,36% меньше, чем за январь 2013 г.

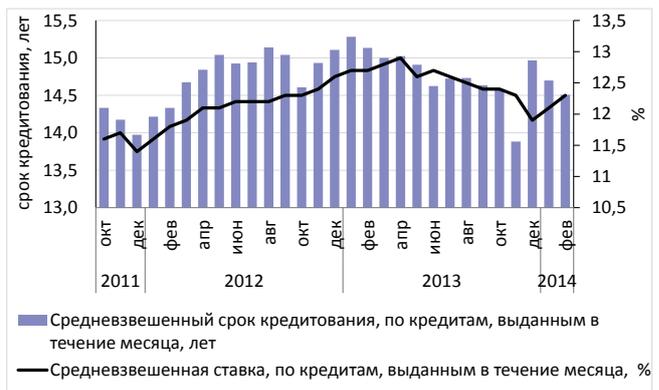
Средневзвешенная ставка за январь 2014 г. по выданным в течение месяца ИЖК в рублях составила 12,3%, что на 0,4 п.п. больше, чем наименьшее значение ставки за 2013 г., а средневзвешенный срок кредитования составил 14,5 лет (рис. 7). По ИЖК, выданным с начала года в иностранной валюте, средневзвешенная ставка на 1 февраля 2014 г. составила 9,8%, что на 0,8 п.п. больше, чем ставка на 1 февраля 2013 г., а средневзвешенный срок кредитования – 16,1 лет, что на 6,4 года больше, чем на 1 февраля 2013 г.

Доля ИЖК в иностранной валюте по-прежнему снижается: за январь 2014 г. в общем объеме выданных за месяц кредитов в денежном выражении доля составила 0,4% против 1,49% за январь 2013 г. Задолженность по ИЖК в иностранной валюте в процентах к общей задолженности по выданным кредитам на 1 февраля 2014 г. составила 4,42%, что на 1,55 п.п. меньше, чем на 1 февраля 2013 г.

Объем досрочно погашенных ИЖК за 2 полугодие 2013 г. составил 150,03 млрд руб., превысив соответствующую величину за 2012 г. на 38,27% (рис. 8).

В 2013 г. объем взысканных с заемщиков средств в результате реализации заложенного имущества составил 3,313 млрд руб., что на 21,7% меньше чем за 2012 г. Во 2 полугодие 2013 г. объем взысканных с заемщиков средств в результате реализации заложенного имущества составил 1,633 млрд руб. (рис. 9), что на 24,92% меньше чем за 2 полугодие 2012 г. За тот же срок объем взысканных с заемщиков средств в процентах к просроченной задолженности по ИЖК снизился на 1,1 п.п. и составил 4,12%, а в процентах к объему предоставленных ИЖК сократился на 0,16 п.п. до 0,2% (рис. 9).

По данным ЦБ РФ, объем рефинансированных ИЖК, включающий как продажу пула кредитов, так и сохранение актива на балансе кредитной организации, за 2013 г. составил 230,532 млрд руб. или 17,03% от объема предоставленных за тот же период ИЖК. За 2 полугодие 2013 г. объем рефи-



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 7. Средневзвешенные сроки и средневзвешенные процентные ставки по ИЖК в рублях, выданным в течение месяца



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 8. Динамика досрочного погашения ИЖК



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 9. Динамика объема взысканных с заемщиков средств в результате реализации заложенного имущества

нансированных ИЖК составил 169,854 млрд руб. или 20,94% от объема предоставленных за это же время ИЖК, что в 2,4 раза больше по объему рефинансированных ИЖК в сравнении со 2 полугодием 2012 г. и на 9,11 п.п. больше в процентах от

объема предоставленных за тот же период ИЖК (рис. 10).

В январе-феврале 2014 г. ОАО АИЖК выкупило 3525 закладных по всем продуктам на сумму 5,244 млрд руб., что на 34,32% меньше по количеству закладных и на 30,03% меньше объема выкупа закладных в денежном выражении в январе-феврале 2013 г. По оценке АИЖК в 2013 г. было осуществлено 20 выпусков ипотечных ценных бумаг на общую сумму 140,6 млрд руб. Из них АИЖК в той или иной форме приняло участие в 14 сделках на сумму 78,1 млрд руб. (56%).

Согласно прогнозу, предоставленному ОАО АИЖК, в 2014 г. будет предоставлено от 907 до 1028 тыс. ЖК на сумму 1554–1762 млрд руб., включая от 847 до 960 тыс. ИЖК на сумму 1500–1700 млрд руб. Объем ИЖК на первичном рынке, включая строящееся жилье, составит от 339 до 384 тыс. кредитов на сумму 600–680 млрд руб., а на вторичном рынке – от 508 до 576 тыс. кредитов на сумму 900–1020 млрд руб. Площадь жилья, приобретенного по ИЖК, составит от 39,3 до 42,5 млн кв. м, в том числе на первичном рынке – от



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 10. Динамика рефинансирования ИЖК (прав требования)

16,6 до 17,9 млн кв.м. Предполагается, что средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях за год составит от 11,8% до 12,3%. Ожидается, что доля объектов недвижимости, обремененных ипотекой, в общем количестве объектов недвижимости, зарегистрированных в сделках с жильем, составит от 26% до 30%. ●