

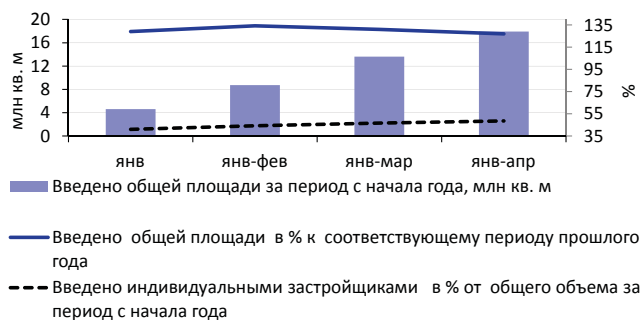
РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ РФ Г. Задонский

В январе – апреле 2014 г. построено 231,1 тыс. квартир площадью 17,9 млн кв. м, что по площади составляет 127% к соответствующему периоду 2013 г. Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. м общей площади жилых домов в I кв. 2014 г. выросла на 12,52% по сравнению с I кв. 2013 г. и составила 39,29 тыс. руб. Соотношение между ценой 1 кв.м жилья общей площади на первичном рынке жилья и стоимостью строительства 1 кв. м жилья уменьшилось за тот же срок на 12,64 п.п. и составило 127,09%. Объем регистрации прав физических лиц на земельные участки (1,26 млн актов) в I кв. 2014 г. вырос по сравнению с I кв. 2013 г. на 0,87%. В январе – апреле 2014 г. предоставлено 291824 ипотечных жилищных кредита (ИЖК) на сумму 496,2 млрд руб., что превышает объем ИЖК, выданных в соответствующий период 2013 г. по количеству кредитов на 37,92% и в денежном выражении на 45,47%. Снижение в марте 2014 г. средневзвешенной за месяц ставки по ИЖК в рублях в апреле сменилось увеличением на 0,3 п.п. до 12,3%.

В январе – апреле 2014 г. организациями всех форм собственности построено 231,1 тыс. квартир площадью 17,9 млн кв. м, что по площади составляет 127% к соответствующему периоду 2013 г. Из них в апреле 2014 г. построено 53,1 тыс. новых квартир площадью 4,3 млн кв. м, или 115,8% по площади относительно апреля 2013 г. Индивидуальными застройщиками построено 8,7 млн кв. м общей площади жилых домов, или 48,6% от общего объема жилья, введенного в январе – апреле 2014 г. (рис. 1).

Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв.м общей площади жилых домов в I кв. 2014 г. составила 39,29 тыс. руб. (рис. 2), увеличившись на 12,52% по сравнению с I кв. 2013 г. (34,92 тыс. руб.). Средняя цена 1 кв.м жилья общей площади на первичном рынке жилья в I кв. 2014 г. (49,939 тыс. руб.) выросла на 2,34% по сравнению с I кв. 2013 г. при инфляции в 6,5% в 2013 г. и 7,6% в 1-м полугодии 2014 г., оставаясь ниже также выросшей по сравнению с I кв. 2013 г. средней цены 1 кв.м жилья общей площади на вторичном рынке жилья (55,93 тыс. руб.). При этом в I кв. 2014 г. соотношение между ценой 1 кв.м жилья общей площади на первичном рынке жилья в процентах от стоимости строительства 1 кв. м жилья снизилось на 12,64 п.п. по сравнению с I кв. 2013 г. и составило 127,09% (рис. 2).

По данным Росстата, наиболее высокая стоимость строительства, в 1,5 раза и более превышающая среднероссийский уровень, в I кв. 2014г. наблюдалась в Ямало-Ненецком автономном округе (58295 руб.). В 61 субъекте РФ эта стоимость ниже, чем в среднем по России, из них наиболее низкая – в Республике Дагестан (20104 руб.), Республике Калмыкия (21294 руб.) и Саратовской области (22418 руб.).



Источник: по данным Росстата.

Рис. 1. Динамика ввода жилья нарастающим итогом с начала 2014 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: по данным Росстата.

Рис. 2. Динамика стоимости строительства 1 кв. м общей площади жилья и цены 1 кв.м жилья общей площади на первичном и вторичном рынках жилья в РФ

По данным Росреестра, в I кв. 2014 г. количество зарегистрированных прав физических лиц на жилые помещения (2065982 акта) уменьшилось по сравнению с I кв. 2013 г. на 4,33% (рис. 3), а количество зарегистрированных прав юридических лиц на жилые помещения в те же сроки (46540 регистрационных актов) увеличилось на 9,52%.

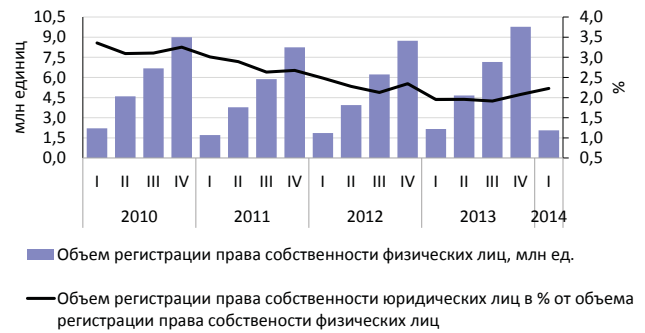
По данным Росреестра, объем регистрации прав физических лиц на земельные участки (1254679 актов) в I кв. 2014 г. увеличился по сравнению с I кв. 2013 г. на 0,87% (рис. 4). Количество зарегистрированных прав юридических лиц на земельные участки снизилось на 5,7%, составив в I кв. 2014 г. 56717 актов. Аренда земельных участков физическими лицами (16237 актов) в I кв. 2014 г. снизилась на 0,52% по сравнению с I кв. 2013 г., а аренда юридическими лицами (17019 актов) за этот же период уменьшилась на 59,47%.

Объем государственной регистрации в упрощенном порядке, «дачная амнистия», прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества, основу которых составляют земельные участки, предоставленные до введения Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, по данным Росреестра, имеет общую тенденцию к снижению (рис. 4). В I кв. 2014 г. объем регистрации в упрощенном порядке объектов недвижимого имущества составил 164064 акта, что на 21,98% меньше, чем за I кв. 2013 г. Упрощенная регистрация земельных участков из этого числа составила 69921 акт, что на 34,61% меньше, чем за I кв. 2013 г.

По сравнению с I кв. 2013 г. количество зарегистрированных в I кв. 2014 г. ипотек земельных участков для физических лиц (146862 акта) выросло на 53,46%, а для юридических лиц (31233 акта) снизилось на 5,45%.

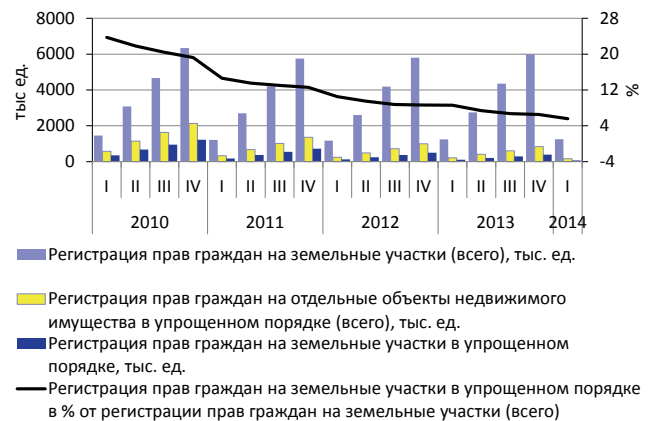
Количество ипотек жилья в I кв. 2014 г. увеличилось на 23,05% (289521 акт) по сравнению с I кв. 2013 г. При этом количество ипотек жилых помещений, находящихся в собственности граждан, приобретенных (построенных) за счет кредитных средств либо целевого займа в I кв. 2014 г. (226080 ипотек), увеличилось по сравнению с I кв. 2013 г. на 33,78% (рис. 5).

В январе – апреле 2014 г., по данным ЦБ РФ, предоставлено 307352 жилищных кредита (ЖК) на сумму 513,02 млрд руб., из которых 291824 – ИЖК на сумму 496,2 млрд руб., что превышает объем ИЖК, выданных в январе – апреле 2013 г., по количеству кредитов на 37,92% и в денежном выражении – на 45,47%.



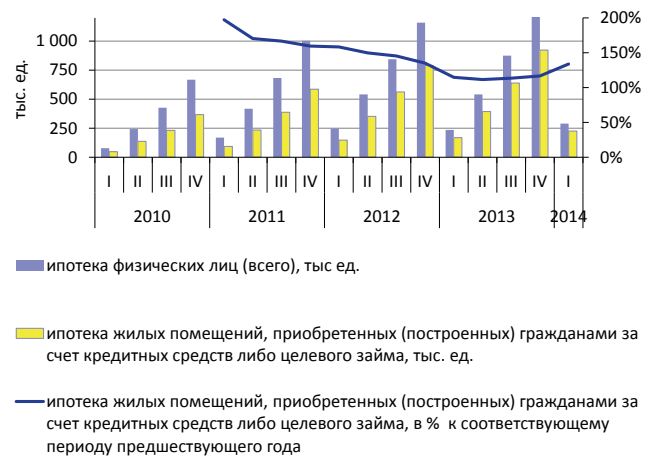
Источник: по данным Росреестра.

Рис. 3. Динамика государственной регистрации прав собственности на жилые помещения



Источник: по данным Росреестра.

Рис. 4. Динамика государственной регистрации прав граждан на земельные участки



Источник: по данным Росреестра.

Рис. 5. Динамика государственной регистрации ипотеки жилья

В апреле 2014 г. выдано 93659 ИЖК в рублях на 160,46 млрд руб., что больше, чем в апреле 2013 г., по количеству кредитов на 35,97% и в денежном выражении на 43,32% (рис. 6), а ИЖК в иностранной валюте на сумму 1,02 млрд руб., что на 51,55% меньше, чем в апреле 2013 г. (рис. 7). Остаточная

задолженность по ИЖК в рублях за апрель 2014 г. выросла на 3,61% до суммы в 2,80 трлн руб., а по кредитам в иностранной валюте уменьшилась на 1,71% до 110,3 млрд руб.

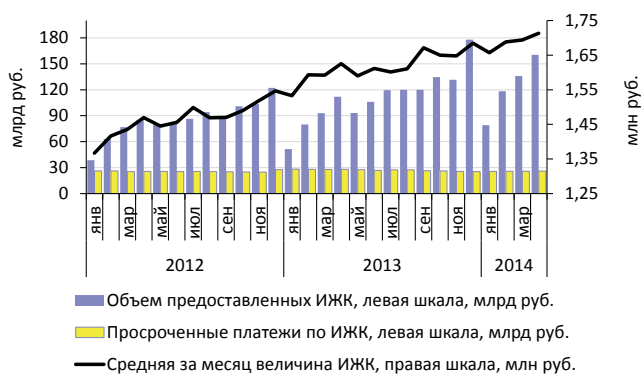
Средняя за месяц величина ИЖК в рублях с апреля 2013 г. выросла на 5,4% и составила в апреле 2014 г. 1,713 млн руб. (рис. 6). Средняя за месяц величина ИЖК в иностранной валюте составила в апреле 2014 г. 13,051 млн руб., что в 2,7 раза больше, чем за декабрь 2013 г. (рис. 7).

Доля ИЖК в иностранной валюте устойчиво снижается. По количеству кредитов, выданных на 1 мая 2014 г., накопленным итогом она составила 0,1% от общего количества кредитов (на 0,2 п.п. меньше, чем за соответствующий период 2013 г.), а в денежном выражении – 0,55% (на 0,89 п.п. меньше, чем за соответствующий период 2013 г.).

Просроченные платежи по ИЖК на 1 мая 2014 г. (26,069 млрд руб. – по кредитам в рублях (рис. 6) и 14,815 млрд руб. – по кредитам в иностранной валюте (рис. 7) в сумме составили 40,88 млрд руб., что на 3,35% меньше, чем на 1 мая 2013 г. Несмотря на низкие объемы кредитования в иностранной валюте просроченная задолженность по таким ИЖК составила на 1 мая 2014 г. существенную часть от общей просроченной задолженности (36,24%) при остаточной задолженности в иностранной валюте в 3,8% от общей задолженности.

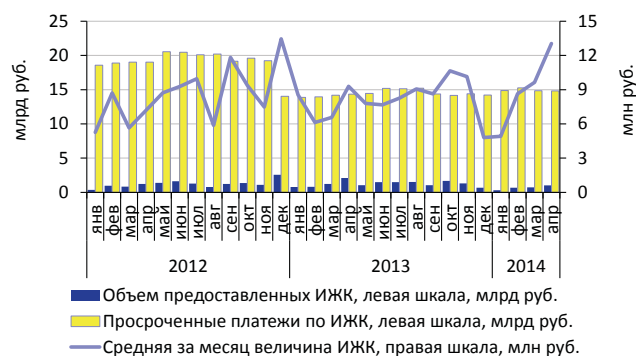
По данным ЦБ РФ, на 1 мая 2014 г. задолженность по дефолтным ИЖК (со сроком задержки более 180 дней) составила 52,29 млрд руб. и в процентах от общей суммы задолженности – 1,80%, что на 0,08 п.п. ниже, чем в предшествующий месяц (табл. 1). Доля задолженности по ИЖК без просроченных платежей на 1 мая 2014 г. увеличилась по сравнению с 1 апреля 2014 г. на 0,04 п.п. и достигла 95,29% (табл. 1).

В апреле 2014 г. средневзвешенные ставки по ИЖК и ЖК, выданным в течение месяца в рублях, одновременно увеличились на 0,3 п.п. до 12,3% (рис. 8). В апреле средневзвешенные ставки по ЖК



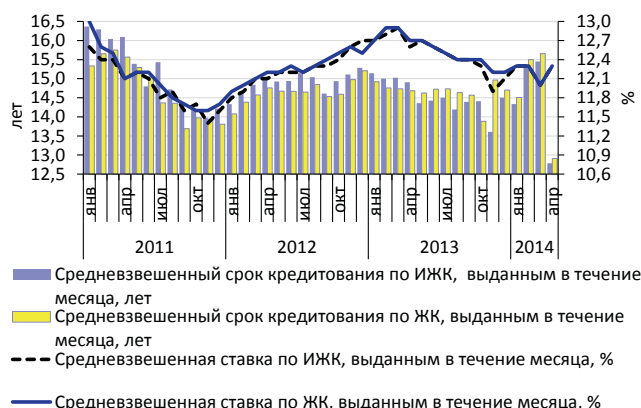
Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 6. Динамика предоставления ипотечных жилищных кредитов в рублях



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 7. Динамика предоставления ипотечных жилищных кредитов в иностранной валюте



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 8. Средневзвешенные сроки и средневзвешенные процентные ставки по выданным в течение месяца кредитам в рублях

Таблица 1

ГРУППИРОВКА ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО ИПОТЕЧНЫМ ЖИЛИЩНЫМ КРЕДИТАМ ПО СРОКАМ ЗАДЕРЖКИ ПЛАТЕЖЕЙ

2014 г.	Общая сумма задолженности по ИЖК млн руб.	В том числе							
		без просроченных платежей		с просроченными платежами					
		млн руб.	%*	от 1 до 90 дн.		от 91 до 180 дн.		свыше 180 дн.	
				млн руб.	%*	млн руб.	%*	млн руб.	%*
01.01	2 648 859	2 544 229	96,05	50 593	1,91	6 887	0,26	47 150	1,78
01.02	2 682 172	2 558 792	95,40	67 591	2,52	7 778	0,29	48 011	1,79
01.03	2 745 744	2 613 673	95,19	75 508	2,75	7 963	0,29	48 600	1,77
01.04	2 809 483	2 676 033	95,25	72 204	2,57	8 428	0,30	52 818	1,88
01.05	2 904 929	2 768 106	95,29	76 110	2,62	8 424	0,29	52 289	1,80

*) – от общей суммы задолженности.

Источник: данные ЦБ РФ.

и ИЖК, выданным с начала года, в иностранной валюте увеличились на 0,2 п.п.: по ЖК – до 9,6%, а по ИЖК – до 9,5%.

По оценкам АИЖК, аномально низкое значение месячной ставки выдачи в ноябре 2013 г. (см. рис. 8) явилось следствием допущенных отдельными банками неточностей при заполнении форм отчетности и округлений, тогда как фактическая ставка выдачи составляла около 12,1–12,2%.

Средневзвешенные сроки по кредитам в рублях, выданным в течение месяца, в апреле 2014 г. существенно уменьшились по сравнению с мартом: по ИЖК – на 17,26% до 12,8 лет и по ЖК – на 17,56% до 12,9 лет (рис. 8). Средневзвешенные сроки кредитования по кредитам в иностранной валюте, выданным с начала года, в апреле 2014 г. также демонстрируют существенное снижение относительно срока кредитования за январь 2014 г.: по ИЖК – на 23,2% до 12,4 лет, а по ЖК – на 25,2% до 10,7 лет.

В 2014 г. доля ИЖК в иностранной валюте в остаточной задолженности продолжала снижаться, как и в 2013 г., и на 1 мая 2014 г. составила 3,8%, что на 1,71 п.п. меньше, чем на 1 мая 2013 г. На 1 мая 2014 г. доля ИЖК в иностранной валюте в объеме выданных с начала года ИЖК в денежном выражении составила 0,55%, что ниже этого показателя на 1 мая 2013 г. на 0,89 п.п., а в количественном – всего 0,1%. Средняя за месяц величина ИЖК в иностранной валюте за апрель 2014 г. – 13,05 млн руб. – в 7,6 раз превышает среднее значение ИЖК в рублях.

По данным ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК), на 1 мая 2014 г. Агентство рефинансировало 8923 ИЖК в рублях на сумму 13,60 млрд руб., что составляет 3,06% в количественном и 2,76% в денежном выражении от выданных с начала года ипотечных кредитов (рис. 9). По сравнению с соответствующим перио-



Источник: ОАО АИЖК.

Рис. 9. Динамика рефинансирования ОАО «АИЖК» ипотечных кредитов в рублях

дом 2013 г. объем рефинансирования меньше на 14,23% в количественном выражении и на 8,42% – в денежном. На 1 июня 2014 г. АИЖК рефинансировало 11318 кредитов на сумму 17,183 млрд руб.

Средневзвешенная ставка по рефинансированным АИЖК кредитам в марте 2014 г. составила 10,98% против 12,0% – средневзвешенной ставки за март 2013 г. по данным ЦБ РФ.

Спрос на апрельское размещение корпоративных облигаций ОАО «АИЖК» с госгарантиями серии А30 существенно превысил номинальную стоимость облигаций (6 млрд руб.) и составил 38 млрд руб.

По данным аналитического центра «Русипотека», за 2013 г. Сбербанк предоставил ИЖК на сумму 629,8 млрд руб., ВТБ24 – 243,3 млрд руб., Газпромбанк – 78,2 млрд руб., «Дельтакредит» – 28,1 млрд руб., Связь-Банк – 17,9 млрд руб., Росбанк – 17,6 млрд руб. и Райффайзенбанк – 17,2 млрд руб.