

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ РФ

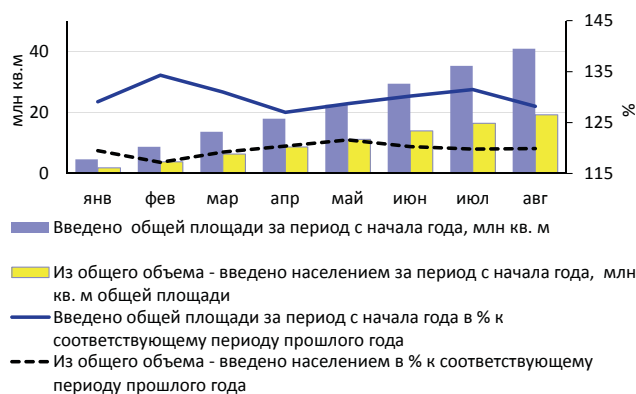
Г.Задонский

В 1-м полугодии 2014 г. построено 375,8 тыс. квартир общей площадью 29,4 млн кв. м, что составило 130,2% к соответствующему периоду предыдущего года. Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. м общей площади жилых домов во II кв. 2014 г. увеличилась на 13,55% по сравнению со II кв. 2013 г. и составила 40456 руб., а 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 12,6% и составило 125,86%. Объем регистраций права собственности физических лиц на земельные участки в 1-м полугодии 2014 г. (2796474 акта) увеличился по сравнению с 1-м полугодием 2013 г. на 1,69%. В январе – июле 2014 г. предоставлено 538482 ИЖК на сумму 927,038 млрд руб., что превышает объем ИЖК, выданных в январе – июле 2013 г., на 39,67% в денежном выражении и на 31,01% по числу кредитов. В июле 2014 г. средневзвешенная ставка по ИЖК, выданным в течение месяца в рублях, снизилась относительно июня на 0,02 п.п. до 12,21%.

В 1-м полугодии 2014 г. организациями всех форм собственности, по данным Росстата, построено 375,8 тыс. квартир общей площадью 29,4 млн кв. м, что на 30,2% больше соответствующего периода предыдущего года. Индивидуальными застройщиками построено 13,9 млн кв. м общей площади жилых домов, или 47,4% от общего объема жилья, введенного в 1-м полугодии 2014 г.

В июле 2014 г. организациями всех форм собственности построено 78,3 тыс. новых квартир площадью 5,8 млн кв. м, в январе – июле 2014 г. – 454,2 тыс. квартир площадью 35,2 млн кв. м. Индивидуальными застройщиками построено 16,4 млн кв. м общей площади жилых домов, или 46,6% от общего объема жилья, введенного в январе – июле 2014 г. В августе 2014 г. организациями всех форм собственности построено 71,9 тыс. новых квартир, площадью 5,6 млн кв. м, а с начала года – 526,1 тыс. квартир площадью 40,8 млн кв.м, что на 28,2% больше, чем за соответствующий период предыдущего года (рис. 1).

В 1-м полугодии 2014 г. в среднем по Российской Федерации введено 204,6 кв.м жилья на тысячу человек населения, что на 30% больше, чем за 1-е полугодие 2013 г. Наибольший объем жилья на тысячу человек населения (275,8 кв. м) введен в Южном федеральном округе, а наименьшее (91,6 кв.м) – в Дальневосточном округе (табл. 1). Среди субъектов Федерации лидирует Ленинградская область (484,4 кв. м на тыс. чел.), а замыкают перечень Мурманская (3,9 кв. м) и Магаданская (3,3 кв. м) области. Москва занимает 60-е место со 129 кв. м на тыс. чел. Данные по Чукотскому автономному округу за 1-е полугодие 2014 г. отсутствуют. Наиболее заметный результат у Чеченской Республики,



Источник: по данным Росстата.

Рис. 1. Динамика введения жилья в 2014 г.

шестикратно увеличившей ввод жилья в 1-м полугодии 2014 г. (табл. 1).

По объему жилья, введенного в 1-м полугодии 2014 г. индивидуальными застройщиками, лидирует Чеченская республика (328 кв. м на тыс. чел.), Белгородская обл. имеет 297 кв. м и Ленинградская обл. – 243 кв. м.

Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. м общей площади отдельно стоящих жилых домов (квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений и без жилых домов, построенных индивидуальными застройщиками), по данным Росстата, в 1-м полугодии 2014 г. увеличилась на 13,55% по сравнению с 1-м полугодием 2013 г. и составила 40456 руб. (рис. 2). По данным Росстата, наиболее высокая стоимость строительства, в 1,5 раза и более превышающая среднероссийский уровень, в 1-м полугодии 2014 г. наблюдалась в Камчатском крае (64515 руб.), в Чеченской Республике (62316 руб.) и Сахалинской области (59647 руб.). В

Таблица 1

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ РЕГИОНОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ОБЪЕМУ ВВЕДЕННОЙ В ЯНВАРЕ – ИЮНЕ 2014 Г. ОБЩЕЙ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ НА ТЫС. ЧЕЛ. НАСЕЛЕНИЯ

Регион	Место региона в 1-м п/г				Введено в 1-м п/г 2014 г			
					общей жилой площади		из нее индивидуальными застройщиками	
	2014	2013	2012	2011	кв.м на тыс. чел.	в % к 1-му п/г 2013 г.	в % к общей площади	место региона
Федеральные округа								
Южный	1	1	1	1	275,8	128,5	54,96	1
Северо-Западный	2	6	7	6	253,1	158,7	33,94	6
Центральный	3	3	6	5	218,5	134,8	37,66	7
Уральский	4	5	2	3	205,1	131,3	47,66	4
Российская Федерация	5	4	4	4	204,6	130,2	47,45	5
Приволжский	6	2	3	2	200,7	119,4	57,70	3
Северо-Кавказский	7	7	5	8	159,4	127,6	75,57	2
Сибирский	8	8	8	7	154,8	126,6	45,97	8
Дальневосточный	9	9	9	9	91,6	121,7	49,30	9
Субъекты Федерации								
Ленинградская область	1	4	7	7	482,4	152,3	50,28	3
Калининградская область	2	11	10	6	472,7	209,7	45,46	5
Московская область	3	2	5	4	422,5	133	22,34	34
Краснодарский край	4	3	1	1	390,7	124,4	48,80	8
Белгородская область	5	1	3	5	366,8	102,7	81,09	2
Чеченская республика	6	80	33	78	364,1	605,9	89,98	1
Липецкая область	7	7	8	8	318,6	127,5	64,76	6
Республика Татарстан	8	5	4	2	316,7	101,3	45,67	13
Новосибирская область	9	21	26	26	296,6	170,7	31,09	36
Тюменская область	10	6	2	3	288,1	101	34,39	29
г. Санкт-Петербург	11	18	45	13	275,0	148,9	8,99	76
Вологодская область	12	56	46	49	270,2	188,8	55,57	11
Республика Башкортостан	13	8	12	11	267,4	107,8	76,78	7
Калужская область	14	30	21	27	263,3	187	72,29	9
Республика Алтай	15	10	6	19	258,0	125,3	83,33	4
г. Москва	60	53	76	60	129,0	131,6	15,43	80
Забайкальский край	74	76	78	73	77,8	169,6	52,59	72
Приморский край	75	72	59	61	74,1	112,1	63,65	67
Хабаровский край	76	73	73	70	67,8	106,8	46,20	74
Амурская область	77	52	30	54	64,2	63,6	35,32	78
Ивановская область	78	78	71	68	60,1	139,6	71,77	68
Республика Коми	79	77	77	74	56,5	123,6	37,12	79
Камчатский край	80	75	75	82	41,6	85,5	78,20	73
Мурманская область	81	82	82	81	3,9	144,2	20,00	82
Магаданская область	82	81	79	80	3,3	20,6	100,00	81

Источник: по данным Росстата.

62 субъектах РФ эта стоимость ниже, чем в среднем по России, из них наиболее низкая – в Республике Дагестан (17372 руб.), Республике Калмыкия (21736 руб.) и Курской области (22678 руб.).

Средняя цена 1 кв. м жилья общей площади на первичном рынке жилья во II кв. 2014 г. (50919 руб.) увеличилась на 3,22% относительно II кв. 2013 г. (рис. 2), превышая на 9,83% среднюю цену 1 кв. м жилья общей площади за II кв. 2012 г. Средняя цена

1 кв. м жилья общей площади на первичном рынке жилья во II кв. 2014 г. составила 89,92% от средней цены 1 кв. м жилья общей площади на вторичном рынке, что на 1,82 п.п. больше, чем во II кв. 2013 г. В 1-м полугодии 2014 г. соотношение между ценой 1 кв. м жилья общей площади на первичном рынке жилья и стоимостью строительства 1 кв. м жилья составило 125,86% против 138,46% в 1-м полугодии 2013 г. (рис. 2).

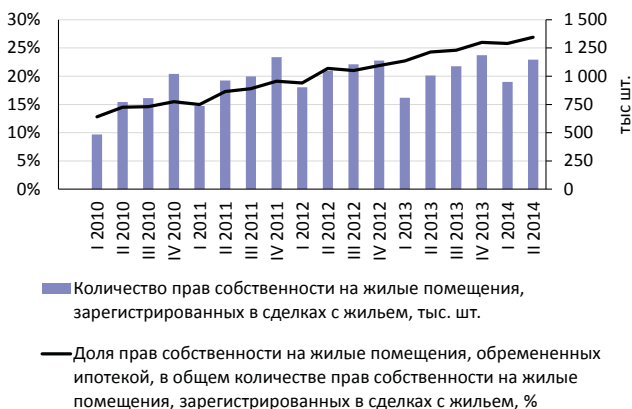
По данным Росреестра, представленным ОАО АИЖК (рис. 3), во II кв. 2014 г. доля объектов недвижимости, обремененных ипотекой, в общем количестве объектов недвижимости, зарегистрированных в сделках с жильем, увеличилась относительно II кв. 2013 г. на 2,6 п.п. и составила 26,9%.

По данным Росреестра, объем регистраций права собственности физических лиц на земельные участки в 1-м полугодии 2014 г. (2796474 акта) увеличился по сравнению с 1-м полугодием 2013 г. на 1,69%, а зарегистрированных прав юридических лиц на земельные участки увеличился на 2,49%, составив в 1-м полугодии 2014 г. 129423 акта. Аренда земельных участков физическими лицами (38687 акта) в 1-м полугодии 2014 г. увеличилась на 0,6% по сравнению с 1-м полугодием 2013 г., а аренда юридическими лицами (27273 актов) уменьшилась в те же сроки на 43,4%.

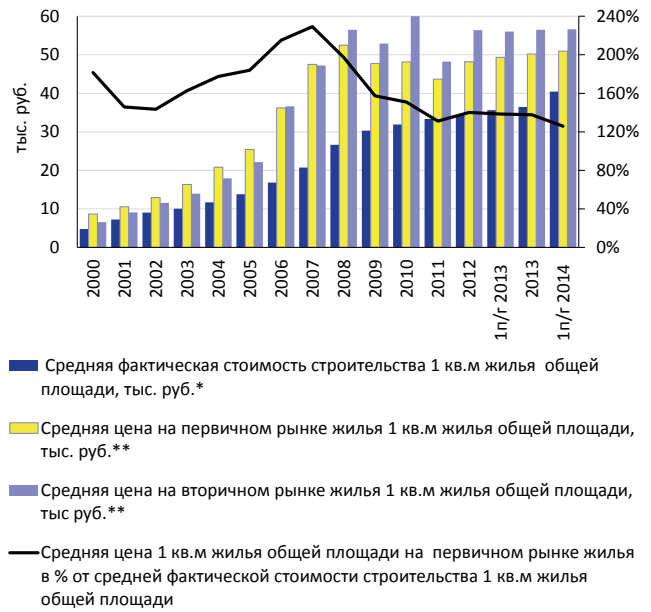
По сравнению с 1-м полугодием 2013 г. в 1-м полугодии 2014 г. количество зарегистрированных ипотек земельных участков для физических лиц (309672 акта) выросло на 35,95%, а для юридических лиц (72321 акта) – на 2,87%.

По данным Росреестра, объем регистраций в упрощенном порядке, «дачная амнистия», прав граждан на земельные участки, предоставленные до введения в действие Земельного кодекса РФ, для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства продолжает уменьшаться (рис. 4) и в 1-м полугодии 2014 г. составил 152506 актов, что на 24,68% меньше, чем за 1-е полугодие 2013 г.

В январе – июле 2014 г., по данным ЦБ РФ, предоставлено 566049 жилищных кредитов (ЖК) на



Источники: ОАО АИЖК по данным Росреестра.
 Рис. 3. Динамика количества объектов недвижимости, зарегистрированных в сделках с жильем, и доли объектов недвижимости, обремененных ипотекой, в общем количестве объектов недвижимости, зарегистрированных в сделках с жильем



*) - Средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих жилых домов (все квартиры) без пристроек, надстроек и встроенных помещений в Российской Федерации (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

сумму 956,183 млрд руб., из которых ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) – 538482 кредита на сумму 927,038 млрд руб., что превышает объем ИЖК, выданных в январе – июле 2013 г., на 39,67% в денежном выражении и на 31,01% по количеству кредитов. В июле 2014 г. выдано ИЖК в рублях на сумму 156,806 млрд руб., что на 31,13% больше,



Источники: по данным Росреестра.
 Рис. 4. Динамика регистрации в упрощенном порядке прав граждан на земельные участки

чем в июле 2013 г. (рис. 5), а ИЖК в иностранной валюте на сумму 706 млн руб., что на 47,0% больше, чем в июле 2013 г.

В 2014 г. продолжился рост остаточной задолженности по ИЖК в рублях и на 1 августа 2014 г. задолженность составила 3028,0 млрд руб., что на 36,3% больше, чем на 1 августа 2013 г. (рис. 5). По кредитам в иностранной валюте задолженность по ИЖК на 1 августа 2014 г. составила 104,289 млрд руб., что на 13,32% меньше, чем на 1 августа 2013 г.

Просроченная задолженность по ИЖК в рублях на 1 августа 2014 г. составила 26,854 млрд руб. (рис. 5), при этом ее доля в остаточной задолженности продолжает снижаться и на 1 августа составила 0,89%, что на 0,34 п.п. меньше, чем на 1 августа 2013 г. Просроченная задолженность по ИЖК в иностранной валюте на 1 августа 2014 г. составила 14,708 млрд руб., или 14,1% от остаточной задолженности, что на 1,53 п.п. меньше по сравнению с 1 августа 2013 г.

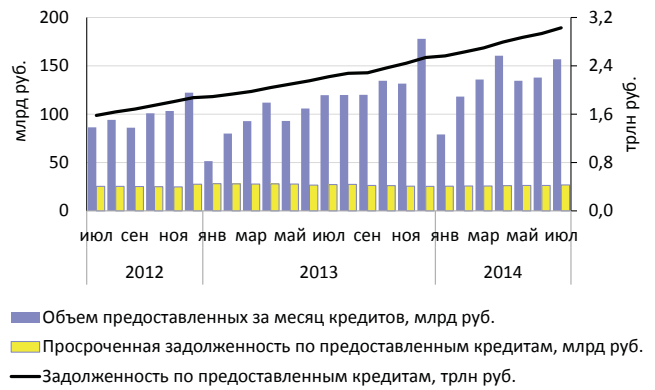
Средняя за июль 2014 г. величина ИЖК в рублях увеличилась по сравнению с июлем 2013 г. на 8,96% и составила 1,745 млн руб. (рис. 6). Средняя за июль 2014 г. величина ИЖК в иностранной валюте (9,413 млн руб.) более чем в 5 раз превысила соответствующую величину ИЖК в рублях.

В 2014 г. продолжается снижение роли иностранной валюты в ипотечном жилищном кредитовании. Доля ИЖК в иностранной валюте по количеству кредитов, выданных с начала года, составила на 1 августа 2014 г. 0,09%, а по объему в денежном выражении – 0,47% против 0,28% и 1,35% на 1 августа 2013 г. По остаточной задолженности в те же сроки – 3,33% против 5,14% соответственно. Что касается доли просроченной задолженности по кредитам в иностранной валюте от общей просроченной задолженности, то она варьирует вблизи 36%.

В 2013 г. и за 1-е полугодие 2014 г. объем предоставленных с начала года ИЖК в долях ВВП в текущих ценах устойчиво растет, составив на 1 июля 2014 г. 2,28% (рис. 7). Задолженность в долях ВВП по предоставленным за 2013 г. ИЖК (3,97%) на 0,76 п.п. превысила соответствующее значение за 2012 г.

По данным ЦБ РФ, на 1 августа 2014 г. задолженность по дефолтным ИЖК (со сроком задержки более 180 дней) составила 53,875 млрд руб., или 1,72% от общей задолженности, что на 0,3 п.п. меньше, чем на 1 августа 2013 г. (табл. 2). Задолженность по ИЖК без просроченных платежей за июль 2014 г. увеличилась как в денежном выражении (2,99 трлн руб.), так и в процентах от общей суммы задолженности (95,47%).

В июле 2014 г., по данным ЦБ РФ, средневзвешенная ставка по ИЖК, выданным в течение ме-



Источник: по данным ЦБ РФ.
Рис. 5. Динамика предоставления ИЖК за месяц в рублях



Источник: по данным ЦБ РФ.
Рис. 6. Динамика средней за месяц величины ИЖК



Источник: по данным Росстата.
Рис. 7. Объем и задолженность предоставленных ИЖК в % от ВВП в текущих ценах

сяца в рублях, снизилась относительно июня на 0,02 п.п. до 12,21% (рис. 8). Такое же снижение произошло и по ЖК в рублях – на 0,02 п.п. до 12,24%. Средневзвешенные ставки по выданным с начала года ИЖК и ЖК в иностранной валюте на 1 августа 2014 г. сократились относительно показателей за июнь до 9,48% и 9,53% соответственно. Средневзвешенные сроки кредитования по ИЖК и

ГРУППИРОВКА ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО ИПОТЕЧНЫМ ЖИЛИЩНЫМ КРЕДИТАМ ПО СРОКАМ ЗАДЕРЖКИ ПЛАТЕЖЕЙ ЗА 2014 Г.

	Общая сумма задолженности по ИЖК млн руб.	В том числе							
		без просроченных платежей млн руб. %		с просроченными платежами					
				от 1 до 90 дней млн руб. %		от 91 до 180 дней млн руб. %		свыше 180 дней млн руб. %	
01 янв.	2648859	2544229	96,05	50593	1,91	6887	0,26	47150	1,78
01 фев.	2682172	2558792	95,40	67591	2,52	7778	0,29	48011	1,79
01 март	2745744	2613673	95,19	75508	2,75	7963	0,29	48600	1,77
01 апр.	2809483	2676033	95,25	72204	2,57	8428	0,30	52818	1,88
01 май	2904972	2768149	95,29	76110	2,62	8424	0,29	52289	1,80
01 июнь	2975748	2845112	95,61	67550	2,27	10415	0,35	52671	1,77
01 июль	3036381	2893672	95,30	80160	2,64	10020	0,33	52529	1,73
01 авг.	3132292	2990399	95,47	77681	2,48	10337	0,33	53875	1,72

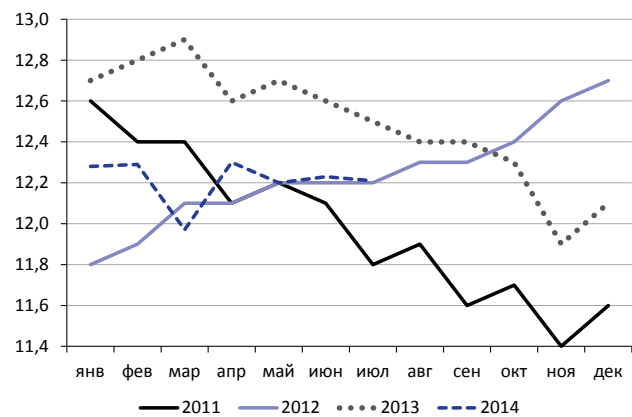
Источник: данные ЦБ РФ.

ЖК в рублях, выданным в течение месяца, за июль 2014 г. превысили значение за июнь и составили 15,9 и 15,8 лет соответственно. Средневзвешенный срок кредитования по выданным с начала года ИЖК в иностранной валюте на 1 августа 2014 г. составил 12,3 лет, а по ЖК в иностранной валюте – 10,7 лет.

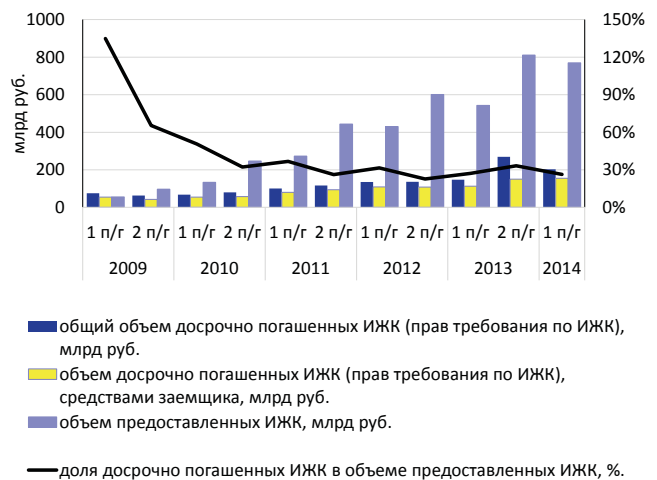
По итогам работы ведущих ипотечных банков в 1-м полугодии 2014 г. Банк Москвы дал 125% прироста объема выданных ИЖК по сравнению с соответствующим периодом 2013 г., Сбербанк, лидер по объемам кредитования, дал прирост в 72%, а Газпромбанк снизил объем кредитования на 18% (табл. 3). Больше половины ипотечного рынка по объему выданных ИЖК (73%) в 1-м полугодии 2014 г. занимает Сбербанк вместе с ВТБ 24, на 11,3 п.п. больше, чем в 1-м полугодии 2013 г.

Общий объем досрочно погашенных ИЖК в 1-м полугодии 2014 г. по сравнению с 1-м полугодием 2013 г. увеличился на 37,49%. Наряду с этим доля досрочно погашенных ИЖК в объеме предоставленных ИЖК в процентах уменьшилась на 0,83 п.п. по сравнению с 1-м полугодием 2013 г. и составила 26,3% (рис. 9).

По данным ЦБ РФ, в 1-м полугодии 2014 г. на первичном рынке ИЖК из 635 кредитных организаций 481 предоставляли ИЖК, а 154 обслуживали ранее выданные кредиты. Регулярно ИЖК в рублях предоставляли 176 кредитных организаций, а в иностранной валюте – 6 организаций. В 1-м полугодии 115 кредитных организаций рефинансировали ИЖК с продажей пула ИЖК (прав требования по ИЖК) на сумму 52,776 млрд руб. (рис. 10). За тот же срок 2013 г. 129 кредитных организаций рефинансировали ИЖК на сумму 49,2 млрд руб. На 1 июля 2014 г. доля рефинансируемых ИЖК составила



Источник: по данным ЦБ РФ.
Рис. 8. Средневзвешенные процентные ставки по выданным в течение месяца ИЖК в рублях



Источник: по данным ЦБ РФ.
Рис. 9. Динамика досрочного погашения ИЖК (прав требования)

Таблица 3

ИТОГИ РАБОТЫ ВЕДУЩИХ ИПОТЕЧНЫХ БАНКОВ В 1-М ПОЛУГОДИИ 2014 Г.

№	Банк	Объем выданных ипотечных кредитов, млн руб.	Количество выданных ипотечных кредитов, шт.	Прирост/снижение объема выданных кредитов по отношению к 1-му полугодю 2013 г., %
1	Сбербанк	402 000	259 460	72
2	ВТБ 24	157 066	81 285	61
3	Газпромбанк	29 688	13 703	-18
4	Россельхозбанк	14 857	11 513	45
5	Дельтакредит	14 117	5 812	20
6	Банк Москвы	12 056	5 381	125
7	Росбанк	9 196	4 334	9
8	Связь-Банк	8 426	4 636	1
9	Райффайзенбанк	7 900	—	5
10	Банк Санкт-Петербург	7 714	4 181	31

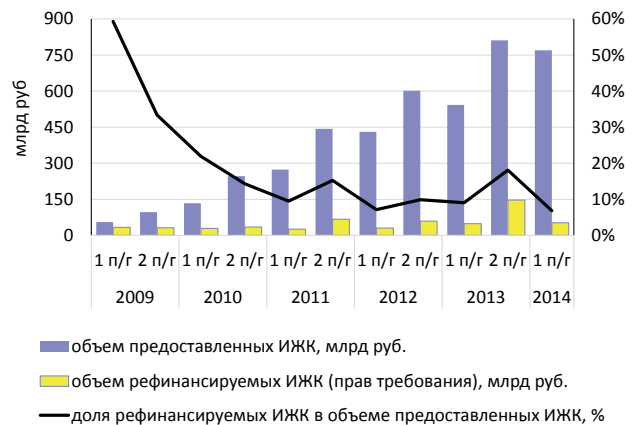
Источник: данные Русипотеки.

6,86% от объема предоставленных ИЖК (рис. 10) против 9,07% в 1-м полугодии 2013 г.

В январе – августе 2014 г. ОАО АИЖК выкупило 18909 шт. закладных на сумму 29,010 млрд руб., что составило 3,14% от первичного рынка ИЖК в рублях.

С начала реализации программы ОАО АИЖК льготной ипотеки молодым учителям было выдано 3350 ипотек на общую сумму 4,7 млрд руб. в 72 субъектах РФ. Средняя сумма займа составила 1,3 млн руб., средний платеж по ипотечному кредиту – 12 тыс. руб., что на 20% ниже среднерыночного платежа по ипотечному кредиту. АИЖК выделило дополнительно 1,5 млрд руб. на выдачу кредитов педагогам по ставке 8,5% годовых в рублях, зафиксированной в Постановлении Правительства РФ № 1177. Выделенные средства помогут улучшить жилищные условия еще 1200 педагогам.

АИЖК намерено внести 440 млрд руб. на новую стратегию ипотечного кредитования, согласной которой к 2018 г. ставки по жилищной ипотеке



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 10. Динамика рефинансирования ИЖК (прав требования) путем продажи их другим организациям

должны быть снижены до уровня «инфляция плюс 2,2 процентного пункта». По подсчетам АИЖК, от профильных госструктур потребуется на эту стратегию 1,28 трлн руб. ●