

## РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

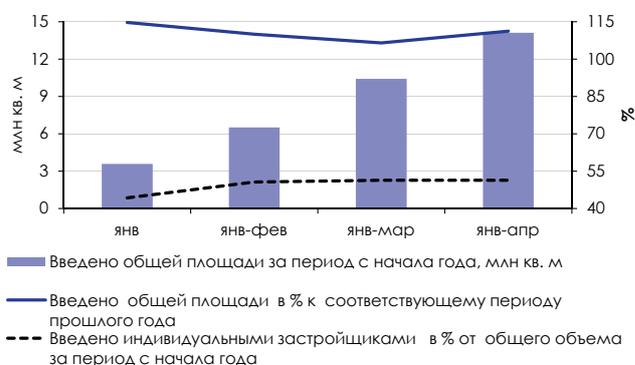
Г.Задонский

В I кв. 2013 г. построено 126,1 тыс. квартир общей площадью 10,4 млн кв. м, что составило 106,5% к соответствующему периоду прошлого года. Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. м общей площади жилых домов в I кв. 2013 г. выросла на 7,89% по сравнению с I кв. 2012 г. и составила 34,92 тыс. руб., а соотношение между ценой 1 кв. м жилья общей площади на первичном рынке жилья и стоимостью строительства 1 кв. м жилья увеличилось за тот же срок на 0,85 п.п. и составило 139,75%. Объем регистрации прав физических лиц на земельные участки (1,243 млн актов) в I кв. 2013 г. увеличился по сравнению с I кв. 2012 г. на 6,24%. В январе–апреле 2013 г. предоставлено 211480 ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на сумму 341,0 млрд руб., что на 27,52% превышает денежный объем ИЖК, выданных в январе–апреле 2012 г. В апреле 2013 г. рост средневзвешенной за месяц ставки по ИЖК в рублях впервые с ноября 2011 г. сменился снижением. Ставка снизилась на 0,3 п.п. и составила 12,6%.

В I кв. 2013 г., по данным Росстата, организациями всех форм построено 126,1 тыс. квартир общей площадью 10,4 млн кв. м, что составило 106,5% к соответствующему периоду прошлого года. Из них индивидуальными застройщиками построено 5,34 млн кв. м общей площади жилых домов, что составило 101,7% к I кв. 2012 г. и 51,4% от общего объема жилья, введенного в I кв. 2013 г. (рис. 1). В апреле 2013 г. построено 46,5 тыс. новых квартир общей площадью 3,71 млн кв. м, или 126,9% к апрелю 2012 г.

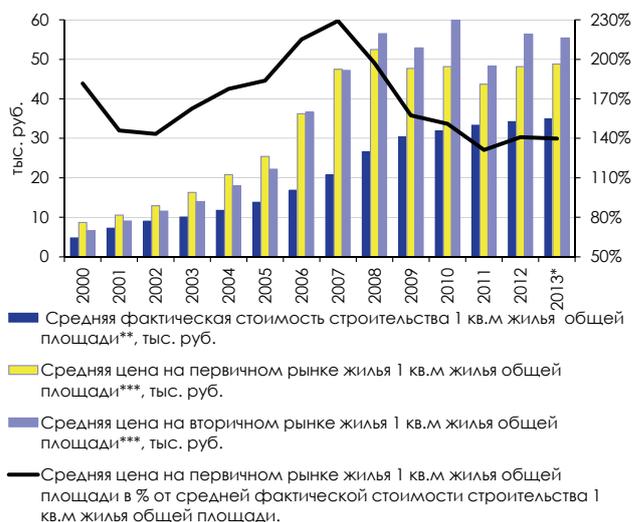
Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. м общей площади жилых домов в I кв. 2013 г. составила 34,92 тыс. руб. (рис. 2), увеличившись на 7,89% по сравнению с I кв. 2012 г. (32,366 руб.). Средняя цена 1 кв. м жилья общей площади на первичном рынке жилья в I кв. 2013 г. (48,8 тыс. руб.) выросла на 8,44% по сравнению с I кв. 2012 г., оставаясь ниже также выросшей по сравнению с I кв. 2012 г. средней цены 1 кв. м жилья общей площади на вторичном рынке жилья (55,4 тыс. руб.). При этом в I кв. 2013 г. соотношение между ценой 1 кв. м жилья общей площади на первичном рынке жилья в процентах от стоимости строительства 1 кв. м жилья увеличилось на 0,85 п.п. по сравнению с I кв. 2012 г. и составило 139,75% (рис. 2).

По данным Росстата, наиболее высокая стоимость строительства, в полтора раза и более превышающая среднероссийский уровень, в I кв. 2013 г. наблюдалась в Ненецком автономном округе (55617 руб.) и Ямало-Ненецком автономном округе (51470 руб.); в 51 субъекте РФ эта стоимость ниже, чем в сре нем по России, из них наиболее низкая —



Источник: по данным Росстата.

Рис. 1. Динамика введения жилья нарастающим итогом с начала 2013 г.



\*) - I квартал 2013 г;

\*\*) - средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих жилых домов (все квартиры) без пристроек, надстроек и встроенных помещений;

\*\*\*) - 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

в Республике Дагестан (17210 руб.), Пензенской области (22019 руб.) и Забайкальском крае (22309 руб.).

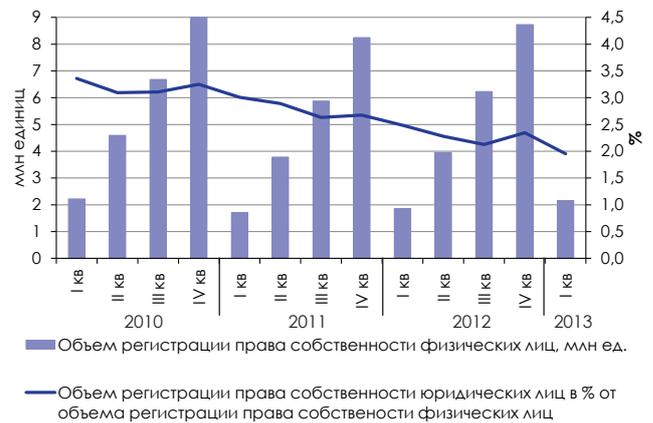
По данным Росреестра, в I кв. 2013 г. количество зарегистрированных прав физических лиц на жилые помещения (2159456 актов) увеличилось по сравнению с I кв. 2012 г. на 16,28% (рис. 3), а количество зарегистрированных прав юридических лиц на жилые помещения (42147 регистрационных актов) уменьшилось на 8,63% относительно I кв. 2012 г.

По данным Росреестра, объем регистрации прав физических лиц на земельные участки (1243811 актов) в I кв. 2013 г. увеличился по сравнению с I кв. 2012 г. на 6,24% (рис. 4). Количество зарегистрированных прав юридических лиц на земельные участки снизилось на 3,44%, составив в I кв. 2013 г. 60145 актов. Аренда земельных участков физическими лицами (16322 акта) в I кв. 2013 г. снизилась на 1,16% по сравнению с I кв. 2012 г., а аренда юридическими лицами (41996 актов) за этот же период выросла в 3,9 раза.

По данным Росреестра, 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 РФ для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, имеет общую тенденцию к снижению (рис. 4). В I кв. 2013 г. объем регистрации в упрощенном порядке объектов недвижимого имущества составил 210281 акт, что на 13,42% меньше чем за I кв. 2012 г. Упрощенная регистрация земельных участков из этого числа составила 106928 актов, что на 12,95% меньше, чем за I кв. 2012 г.

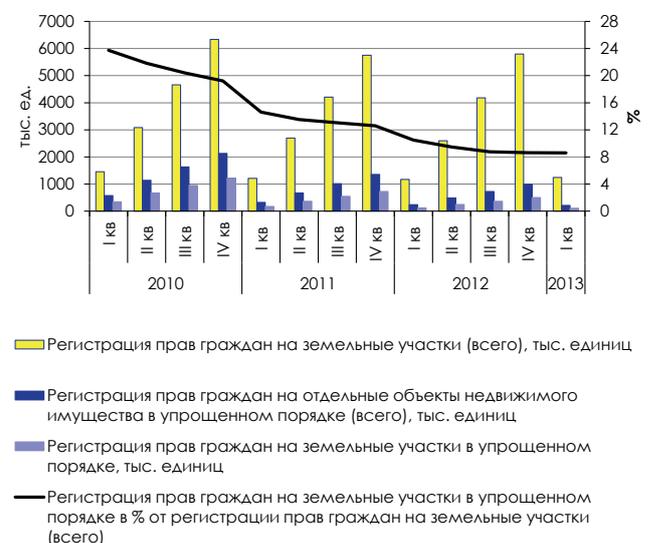
По сравнению с I кв. 2012 г. количество зарегистрированных в I кв. 2013 г. ипотек земельных участков выросло для физических лиц (95699 актов) на 15,40%, а для юридических лиц (33035 акта) – на 14,45%.

Количество ипотек жилья в I кв. 2013 г. уменьшилось на 4,93% (235284 акта) по сравнению с I кв. 2012 г. При этом количество ипотек жилых помещений, находящихся в собственности граждан, приобретенных (построенных) за счет кредитных средств либо целевого займа в I кв. 2013 г. (168993 ипотеки) увеличилось по сравнению с I кв. 2012 г. на 14,58% (рис. 5).



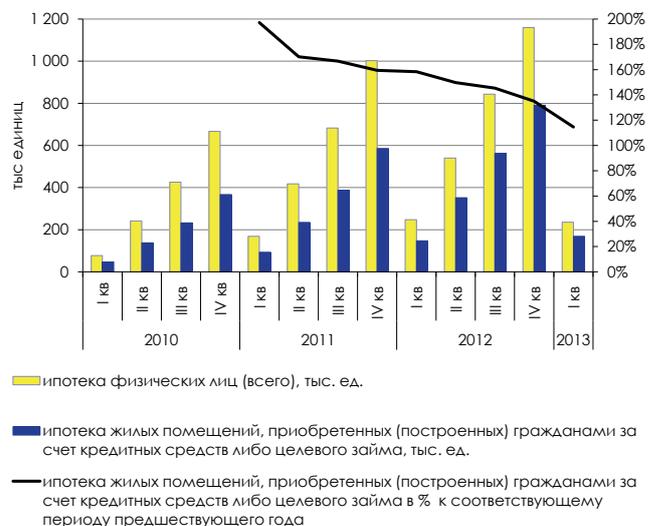
Источник: по данным Росреестра.

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 январе–апреле 2013 г., по данным ЦБ РФ, предоставлено 224217 жилищных кредитов (ЖК) на сумму 351,524 млрд руб., из которых 211480 – ипотечные жилищные кредиты (ИЖК) на сумму 341,0 млрд руб., что на 27,52% превышает денежный объем ИЖК, выданных в январе–апреле 2012 г.

В апреле 2013 г. выдано ИЖК в рублях на 111,91 млрд руб., что на 27,28% больше, чем в апреле 2012 г. (рис. 6), а ИЖК в иностранной валюте – на сумму 2,101 млрд руб., что на 71,93% больше, чем в апреле 2012 г. (рис. 7). Остаточная задолженность по ИЖК в рублях за апрель 2013 г. выросла на 3,37% до суммы в 2,042 трлн руб., а по кредитам в иностранной валюте уменьшилась на 0,24% до 118,9 млрд руб.

Средняя за месяц величина ИЖК в рублях, начиная с октября 2011 г., выросла на 25,69% и составила на 1 мая 2013 г. 1,625 млн руб. (рис. 6). Средняя за месяц величина ИЖК в иностранной валюте в те же сроки не имела устойчивой тенденции, составив в апреле 2013 г. 9,296 млн руб., что на 41,39% больше, чем за март 2013 г. (рис. 7). Просроченные платежи по ИЖК на 1 мая 2013 г. (42,159 млрд руб., из них 27,94 млрд руб. по кредитам в рублях (рис. 6) и 14,219 млрд руб. по кредитам в иностранной валюте (рис. 7) на 5,42% меньше, чем на 1 мая 2012 г. В эти же сроки просроченные платежи в процентах от остаточной задолженности устойчиво уменьшались и на 1 мая 2013 г. составили 1,95%, что на 0,86 п.п. меньше, чем на 1 мая 2012 г.

Просроченные платежи в процентах к остаточной задолженности по ИЖК в рублях устойчиво снижаются и на 1 мая 2013 г. составили 1,37%, что на 0,39 п.п. меньше, чем на 1 мая 2012 г. Просроченные платежи по ИЖК в иностранной валюте в процентах к

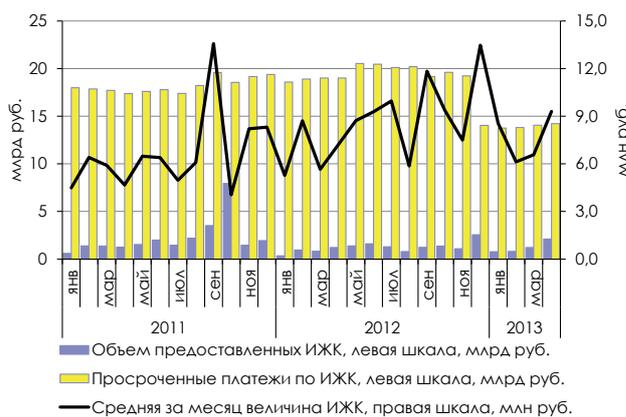
остаточной задолженности после снижения в декабре 2012 г. до 11,42% вновь увеличились и на 1 мая 2013 г. составили 11,96%.

По данным ЦБ РФ, на 1 мая 2013 г. задолженность по дефолтным ИЖК (со сроком задержки более 180 дней) составила 26,143 млрд руб. и 1,21% в процентах от общей



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

Таблица 1

ГРУППИРОВКА ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО ИПОТЕЧНЫМ ЖИЛИЩНЫМ КРЕДИТАМ ПО СРОКАМ ЗАДЕРЖКИ ПЛАТЕЖЕЙ ЗА 2013 Г.

2013	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.январь	1 997 204	1 915 917	95,93	30 957	1,55	5 193	0,26	45 137	2,26
01.февраль	2 010 608	1 928 374	95,91	47 048	2,34	5 228	0,26	29 958	1,49
01.март	2 052 696	1 965 046	95,73	53 165	2,59	5 542	0,27	28 943	1,41
01.апрель	2 094 420	2 014 622	96,19	43 983	2,10	5 655	0,27	30 160	1,44
01.май	2 160 601	2 073 313	95,96	55 095	2,55	6 050	0,28	26 143	1,21

\* от общей суммы задолженности.

Источник: данные ЦБ РФ.

суммы задолженности, что на 0,23 п.п. ниже, чем в предшествующий месяц (табл. 1). Доля задолженности по ИЖК без просроченных платежей в общей сумме задолженности по ИЖК на 1 мая 2013 г. уменьшилась по сравнению с 1 апреля 2013 г. на 0,23 п.п. и составила 95,96% (табл. 1).

В марте 2013 г. рост средневзвешенных ставок по ИЖК и ЖК, выданным в течение месяца в рублях, приостановился на уровне 12,9% (рис. 8). В апреле 2013 г. средневзвешенная ставка по ИЖК снизилась до 12,6%, а по ЖК до 12,7%. Средневзвешенные ставки по ИЖК и ЖК в иностранной валюте, выданным в течение года, на 1 мая 2013 г. сравнялись на 10,0%.

Средневзвешенные сроки по кредитам в рублях, выданным в течение месяца, в апреле 2013 г. уменьшились по сравнению с мартом: по ИЖК – до 14,9 лет и по ЖК – до 14,7 лет (рис. 8). Средневзвешенный срок кредитования по ИЖК в иностранной валюте, выданным с начала года, в апреле 2013 г. составил 12,48 лет, а по ЖК в иностранной валюте – 10,66 лет.

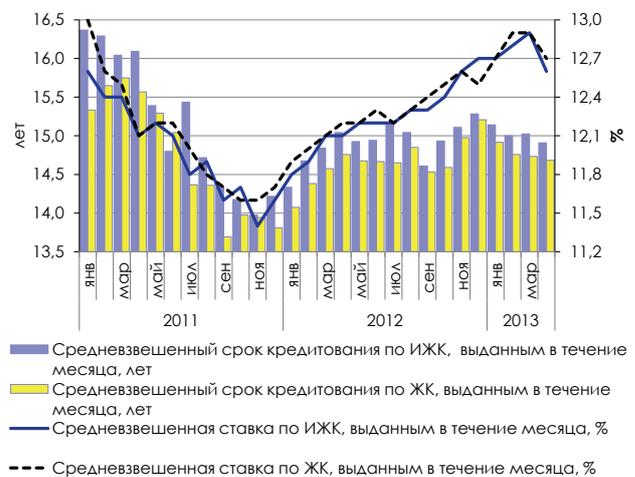
В 2013 г. доля ИЖК в иностранной валюте в остаточной задолженности продолжала снижаться, как и в 2012 г., и на 1 мая 2013 г. составила 5,5%, что на 3,14 п.п. меньше, чем на 1 мая 2012 г. На 1 мая 2013 г. доля ИЖК в иностранной валюте в объеме выданных с начала года ИЖК составила 1,44%, превысив этот показатель на 1 апреля 2013 г. на 0,20 п.п.

По данным ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК), на 1 мая 2013 г. Агентство рефинансировало 10404 ИЖК в рублях на сумму 14,977 млрд руб., что составляет 4,92% в количественном и 4,39% в денежном выражении от всех выданных в этот период ипотечных кредитов (рис. 9). По сравнению с соответствующим периодом 2012 г. объем рефинансирования меньше на 3,36% в количественном и на 13,42% в денежном выражении. Средневзвешенная ставка по рефинансированным в апреле 2013 г. АИЖК кредитам составила 11,37% против 12,6% средневзвешенной ставки за тот же период по данным ЦБ РФ.

С марта 2013 г. Сбербанк, на который приходится почти половина ипотечного рынка, снизил ставки на 1 п.п. до 12–14% годовых, а по спецпредложениям минимальная ставка у Сбербанка на летний период осталась

равной 10,5%. В мае ипотеку удешевили АИЖК и «ВТБ 24» на 1-1,2 п.п. По программе АИЖК «Материнский капитал» процентные ставки составляют теперь 7,65–10,75%, а по программам «Малоэтажное жилье» и «Новостройка» – 7,9–11% годовых.

В июне 2013 г. Наблюдательный Совет ОАО АИЖК утвердил новую версию стратегии развития до 2018 г. Согласно этой версии АИЖК сосредоточится на развитии рынка ценных бумаг, их выкупом займется новый, вновь созданный или приобретенный, банк, а Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (АРИЖК) преобразуется в Агентство финансирования жилищного



Источник: по данным ЦБ РФ.

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



Источник: ОАО АИЖК.

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

строительства (АФЖС). Стратегия предусматривает также создание подпрограммы «Стимул-эконом», финансирующей банки, которые кредитуют строительство жилья экономкласса в соответствии с приоритетным проектом «Строительство жилья экономкласса». В основе проекта строительство и продажа не менее

50% жилья гражданам по фиксированной цене – на 20% ниже текущих рыночных цен, но не дороже 30 тыс. руб. за кв. м. Предполагается, что АФЖС будет давать прямые гарантии выкупа непроданного жилья, а также предоставлять банкам 100%-ное фондирование на строительство объектов. ●