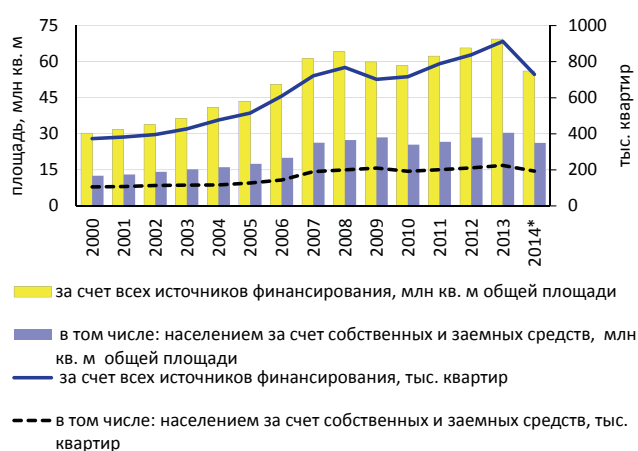


РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ РФ Г.Задонский

В январе – октябре 2014 г. организациями всех форм собственности построено 729,4 тыс. квартир площадью 56,1 млн кв. м, что составило 123,7% к соответствующему периоду 2013 г. Несмотря на макроэкономическую ситуацию в стране, соотношение между ценой жилья и доходами населения в 2014 г. свидетельствует об увеличении доступности жилья как на первичном, так и на вторичном рынках. Средневзвешенная ставка по выданным в течение месяца ИЖК в рублях в 2014 г., начиная с минимального значения в 11,97% в марте, увеличилась до 12,84% в октябре. Задолженность по ИЖК на 1 октября 2014 г. составила 6,19% от соответствующего ВВП, что на 1,21 п.п. превышает значение на 1 октября 2013 г.

По данным Росстата, в январе – октябре 2014 г. организациями всех форм собственности построено 729,4 тыс. квартир площадью 56,1 млн кв. м (рис. 1), что составило 123,7% к соответствующему периоду 2013 г. Индивидуальными застройщиками построено 193,4 тыс. жилых домов общей площадью 26,2 млн кв. м (рис. 1), или 46,7% от общей площади жилья, введенного в 2014 г., против 43,8% в 2013 г.

На 1 ноября 2014 г. в среднем по РФ введено 390,5 кв. м общей площади жилья на 1 тыс. чел. против 316,6 кв. м на 1 тыс. чел. на 1 ноября 2013 г. По общей площади вновь построенного жилья на 1 тыс. чел. населения на I-м месте Южный федеральный округ с 511,5 кв. м на 1 тыс. чел. населения (табл. 1). Среди регионов наиболее высокие показатели по общей площади жилья, введенного на 1 тыс. чел. населения, более 700 кв. м, имеют Тю-



*) январь – октябрь 2014 г.;
**) данные по числу квартир, введенных населением за счет собственных и заемных средств за январь – октябрь 2014 г., носят ориентировочный характер.

Источник: данные Росстата.

Рис. 1. Ввод в действие жилых домов

Таблица 1

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЫХ ДОМОВ ПО ФЕДЕРАЛЬНЫМ ОКРУГАМ РФ В ЯНВАРЕ – ОКТЯБРЕ 2014 Г.

Федеральный округ	Введено тыс. кв. м общей площади		Из общего объема – введено населением, тыс. кв. м			Общей площади кв. м на 1 тыс. чел.	Место по количеству кв. м на 1 тыс. чел.	
	за период с начала года	в % к соответствующему периоду прошлого года	за период с начала года	в % к соответствующему периоду прошлого года	в % к общей площади		2014	2013
Южный	7142,5	127,1	3873,5	108,7	54,23	511,5	I	I
Уральский	5297,4	136,8	2279,1	150,2	43,02	433,0	II	II
Северо-Западный	5878,9	126,4	2001,2	187,7	34,04	426,0	III	VI
Центральный	15655,9	122,5	5786,6	108,5	36,96	403,3	IV	IV
Приволжский	11711,7	119,3	6535,0	106,5	55,80	393,8	V	III
Российская Федерация	56098,5	123,7	26191,6	117,6	46,69	390,5	VI	V
Северо-Кавказский	3292,9	125,7	2536,0	139,7	77,01	343,4	VII	VIII
Сибирский	5638,4	117,7	2575,1	114,4	45,67	292,3	VIII	VII
Дальневосточный	1440,8	137,7	605,1	133,8	42,00	231,4	IX	IX

Источник: по данным Росстата.

менская обл. (без Ханты-Мансийского-Югры и Ямало-Ненецкого автономных округов) (1013,5 кв. м), Калининградская обл. (855,6 кв. м), Московская обл. (768,7 кв. м), Краснодарский край (738,9 кв. м), Белгородская обл. (713,2 кв. м) и Ленинградская обл. (708,6 кв. м). Менее 100 кв. м на 1 тыс. чел. имеют Камчатский край (80 кв. м), Магаданская обл. (32,6 кв. м) и Мурманская обл. (14,3 кв. м).

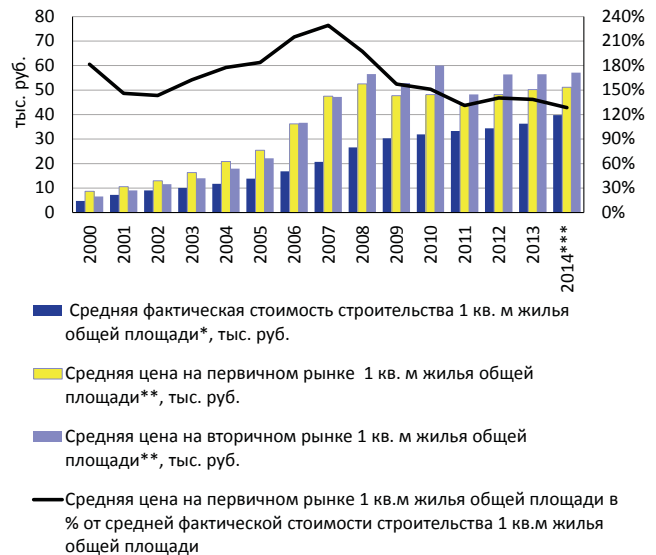
Средняя цена 1 кв. м общей площади жилья категории «все квартиры» на первичном рынке при растущей инфляции увеличилась на 1 октября 2014 г. на 2,31% к соответствующему периоду 2013 г. и составила 51116 руб., а на вторичном рынке – на 1,55% до 57119 руб. Наряду с этим средняя стоимость строительства 1 кв. м такого жилья выросла в 2014 г. на 9,72% до 39773 руб. (рис. 2). Соответственно, на 1 октября 2014 г. отношение средней цены 1 кв. м общей площади новостроек категории «все квартиры» к фактической стоимости строительства 1 кв. м уменьшилось на 10,0 п.п до 128,48% относительно значения за соответствующий период 2013 г. (рис. 2).

По данным Росстата, наиболее высокая стоимость строительства, в полтора раза и более превышающая среднероссийский уровень, в январе – сентябре 2014 г. наблюдалась в Камчатском крае (61640 руб.), Чеченской Республике (62316 руб.) и Сахалинской области (66125 руб.). В 62 субъектах РФ эта стоимость ниже, чем в среднем по России, из них наиболее низкая – в республиках Дагестан (17957 руб.), Калмыкия (21908 руб.) и Ингушетия (22864 руб.).

Комплексную оценку изменений возможности приобретения жилья гражданами РФ дает коэффициент доступности жилья (КДЖ)¹. На 1 октября 2014 г. КДЖ составил на первичном рынке 2,81 года и 3,01 года на вторичном рынке, что на 10,69% и 7,05% меньше соответствующих КДЖ на 1 октября 2013 г. (рис. 3). Последнее свидетельствует об увеличении доступности жилья как на первичном, так и на вторичном рынках.

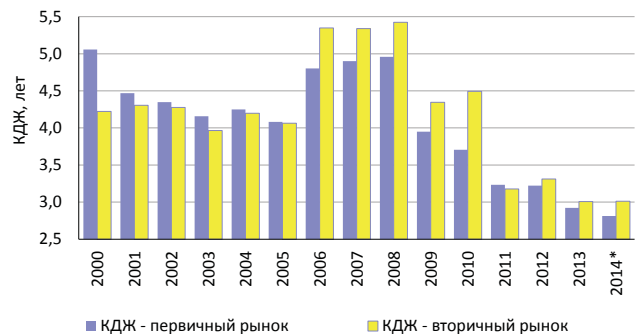
По данным Росреестра, объем регистраций права собственности физических лиц на земельные участки (4373751 акт) на 1 октября 2014 г. увеличился по сравнению с 1 октября 2013 г. на 0,46%. Количество зарегистрированных прав юридических лиц на земельные участки выросло на 5,1%, составив на 1 октября 2014 г. 204538 актов. Аренда земельных участков физическими лицами (56574 акта) умень-

1 В соответствии с методикой ФЦП «Жилище» КДЖ рассчитывается как отношение стоимости типовой квартиры в 54 кв. м к годовому доходу семьи из трех человек (на основе значений следующих показателей: средней цены 1 кв. м жилья, среднедушевых денежных доходов, умноженных на 3 (семья из трех человек), и соответствующего данному размеру семьи социального стандарта площади жилья – 54 кв. м).



*) январь – сентябрь 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: данные Росстата.

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



*) за три кв. 2014 г.
 Источник: по данным Росстата.

Рис. 3. Коэффициент доступности жилья (типовая квартира)

шилась на 1 октября 2014 г. на 3,84% по сравнению с 1 октября 2013 г., а аренда юридическими лицами (34 902 акта) – на 41,89%.

По сравнению с 1 октября 2013 г. на 1 октября 2014 г. количество зарегистрированных ипотек земельных участков для физических лиц (496070 актов) выросло на 30,63%, а для юридических лиц (108611 актов) уменьшилось на 4,22%.

К началу 2014 г. 7882,6 тыс. семей обеспечено для индивидуального жилищного строительства земельными участками общей площадью 987,5 тыс. га, что больше по количеству семей на 1,37%, а по площади – на 2,46%, чем в 2012 г.

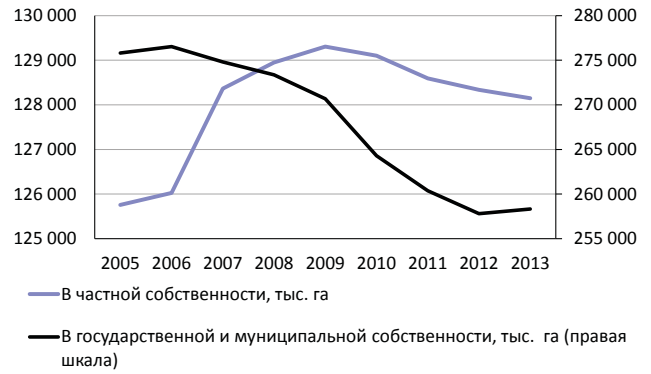
Доля земель населенных пунктов, находящихся в частной собственности, в 2013 г. составила 128,15 млн га, что на 0,15% меньше, чем в 2012 г. За это же время земли в государственной и муниципальной собственности приросли на 0,2% и составили 258,32 млн га (рис. 4). Соответственно доля частных земель снизилась на 0,17 п.п. В Москве в 2013 г. в частной собственности находилось 18,04% земли, а в Санкт-Петербурге – 23,3%.

Эффективность «дачной амнистии», регистрации в упрощенном порядке права собственности граждан на земельные участки, предоставленные до введения Земельного кодекса РФ, для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного, а также индивидуального жилищного строительства, по данным Росреестра, снижается (рис. 5). За 9 месяцев 2014 г. по «дачной амнистии» зарегистрировано 237924 акта, что на 18,65% меньше, чем за 2013 г.

На 1 ноября 2014 г., по данным ЦБ РФ, 631 кредитная организация предоставила 797181 ипотечный жилищный кредит (ИЖК) на сумму 1386,64 млрд руб., что превышает объем ИЖК, предоставленных в те же сроки в 2013 г., на 24,71% по количеству кредитов и на 33,03% в денежном выражении. Поквартальная динамика потребительского кредитования (рис. 6) свидетельствует о прекращении роста потребительского кредитования в 2014 г. На 1 октября 2014 г. объем потребительского кредитования накопленным итогом с начала года в 7,13 трлн руб. лишь на 0,29% превышает соответствующий результат (7,11 трлн руб.) 2013 г. Наряду с этим объем ипотечного кредитования за этот же срок вырос на 34,85%. Доля выданных за III кв. 2014 г. ИЖК в объеме потребительских кредитов выросла на 4,58 п.п. по сравнению с III кв. 2013 г. и достигла 20,25%, превысив на 1,75 п.п. докризисное значение IV кв. 2008 г.

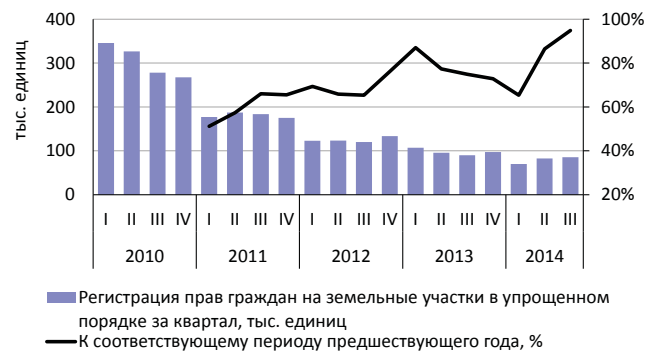
По данным Росреестра, представленным ОАО «АИЖК», в III кв. 2014 г. доля объектов недвижимости, обремененных ипотекой, в общем количестве объектов недвижимости, зарегистрированных в сделках с жильем, увеличилась относительно III кв. 2013 г. на 3,1 п.п. и составила 27,7%, т.е. более 1/4 квартир приобретены с использованием ипотеки. Количество прав собственности на жилые помещения, зарегистрированных в сделках с жильем, в эти сроки практически не изменилось (на 0,1% меньше) и составило 1086753 правовых акта.

Объем предоставленных за 3 квартала 2014 г. ИЖК в процентах от соответствующего значения ВВП увеличился до 2,33% против 1,88% за тот же период 2013 г. и превысил наибольшее значение за 2007 г. на 0,65 п.п. (рис. 7). Задолженность по ИЖК



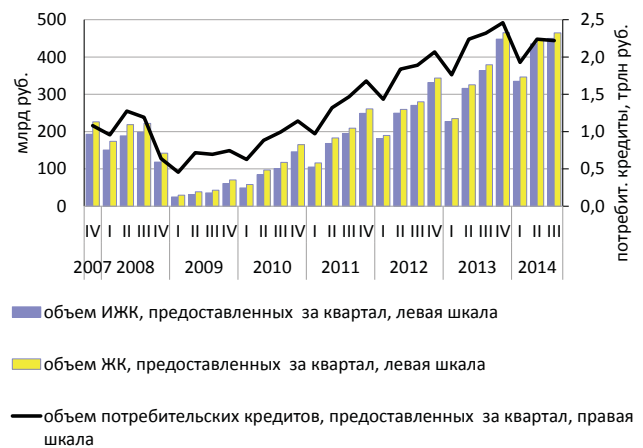
Источник: Государственный (национальный) доклад «О состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2013 году».

Рис. 4. Динамика распределения площади земель населенных пунктов по формам собственности



Источник: по данным Росреестра.

Рис. 5. Динамика регистрации в упрощенном порядке прав граждан на земельные участки



Источник: данные ЦБ РФ.

Рис. 6. Динамика выдачи кредитов физическим лицам за квартал

на 1 октября 2014 г. составила 6,19% от соответствующего ВВП, что на 1,21 п.п. превышает значение на 1 октября 2013 г. (рис. 7).

На 1 ноября 2014 г. задолженность по ИЖК в рублях увеличилась на 36,72% по сравнению с тем же периодом 2013 г. и составила 3236,4 млрд руб. (рис. 10). При существенном росте портфеля ИЖК

в рублях просроченная задолженность по этим кредитам (27,205 млрд руб.) увеличилась лишь на 3,92%, а в процентах относительно задолженности составила 0,84%, что на 0,3 п.п. меньше, чем на 1 ноября 2013 г. Последнее свидетельствует о повышении качества портфеля ипотек.

Качество портфеля ИЖК в иностранной валюте за этот же срок напротив ухудшилось: просроченная задолженность (16,58 млрд руб.) увеличилась на 16,97% при одновременном увеличении просроченной задолженности на 1,76 п.п. относительно данных на 1 ноября 2013 г., в процентах от остаточной задолженности до 14,17% (рис. 8). Суммарная просроченная задолженность в процентах от суммарной остаточной задолженности на 1 ноября 2014 г. составила 1,31%.

На 1 ноября 2014 г. доля задолженности без просроченных платежей (3194,79 млрд руб.) в общей сумме задолженности достигла 95,27%, что на 0,03 п.п. меньше, чем на 1 ноября 2013 г. Доля задолженности по ИЖК с просроченными платежами свыше 180 дней (задолженность по дефолтным кредитам) в общей сумме задолженности на 1 ноября 2014 г. составила 1,68% – на 0,29 п.п. меньше, чем на 1 ноября 2013 г.

Средневзвешенная ставка по выданным в течение месяца ИЖК в рублях в 2014 г., начиная с минимального значения в 11,97% в марте, увеличилась до 12,84% в октябре. Средневзвешенный срок кредитования по выданным в течение месяца ИЖК в рублях в 2014 г. варьируется от 12,9 лет до 15,9 лет.

Средневзвешенная ставка по выданным с начала года ИЖК в иностранной валюте на 1 ноября 2014 г. снизилась до 9,34%, что меньше на 0,5 п.п. наибольшего значения ставки на 1 февраля 2014 г. Средневзвешенный срок кредитования по выданным с начала года ИЖК в иностранной валюте на 1 января 2014 г. составил 11,7 лет.

На 1 ноября 2014 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 варьируются около 0,5% и 3,7% соответственно. Доля просроченной задолженности по ИЖК в иностранной валюте от суммарной просроченной задолженности варьируется в 2014 г. от 34,6 до 37,87%, что свидетельствует о сохранении существенно более низкого качества ИЖК в иностранной валюте относительно рублевых кредитов.

По экспертной оценке ОАО «АИЖК», доля ипотечного кредитования в приобретении жилья на первичном рынке в январе – сентябре 2014 г. составила 30% от общего объема ИЖК, также, как и в 2013 г. в целом.



*) январь – сентябрь 2014г.

Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 7. Динамика ипотечного жилищного кредитования в % от ВВП



*) январь – октябрь 2014 г.

Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис.8. Динамика остаточной и просроченной задолженностей по ипотечным жилищным кредитам

На 1 декабря 2014 г. ОАО «АИЖК» рефинансировало 27275 кредитов на сумму 42,496 млрд руб., что в денежном выражении на 1,12% больше, а в количественном на 5,2% меньше, чем на 1 декабря 2013 г. Средневзвешенная ставка выкупа Агентством закладных составила при этом за январь – октябрь 2014 г. 10,7%, а по специальным продуктам – 10%, в частности по программе «Военная ипотека» – 9,7%. Доля ипотечных кредитов, рефинансированных ОАО «АИЖК» в рамках социальных ипотечных программ, составила 46,7% от общего объема деятельности Агентства на первичном рынке в количественном и 55,6% – в стоимостном выражении. На 1 ноября 2014 г. в обращении находилось 23 выпуска облигаций ОАО «АИЖК» на общую сумму 157,5 млрд руб., обеспеченных государственными гарантиями Российской Федерации, и 2 выпуска биржевых облигаций ОАО «АИЖК» на сумму 10 млрд руб.