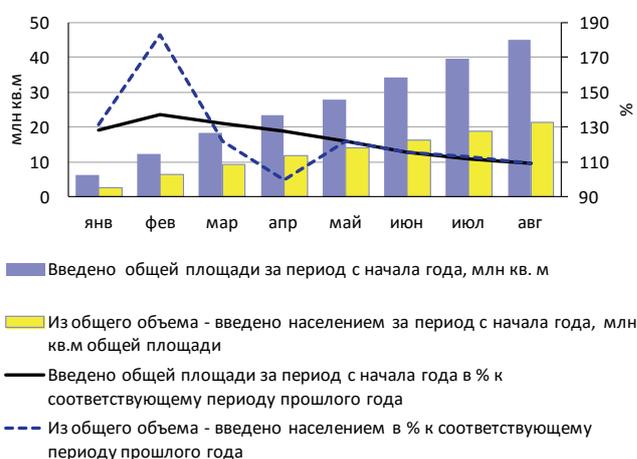


РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Г.Задонский

В январе–августе 2015 г. построено 45,01 млн кв. м жилья, что на 9,25% больше, чем за соответствующий период предыдущего года. Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. м общей площади жилых домов в 1-м п/г 2015 г. снизилась на 9,83% по сравнению со 2-м п/г 2014 г. и составила 39,44 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 6,48% и достигло 132,35%. В январе–июле 2015 г. предоставлено 338569 ИЖК на сумму 557461 млрд руб., что на 60,12% в денежном выражении меньше, чем за тот же период 2014 г. Просроченная задолженность по ИЖК в рублях на 1 августа 2015 г. составила 34,86 млрд руб., при этом ее доля в остаточной задолженности увеличилась на 0,10 п.п. относительно 1 августа 2014 г. По данным ЦБ РФ, в июле 2015 г. средневзвешенная ставка по ИЖК, выданным в течение месяца в рублях, снизилась относительно ее максимального значения 1 марта 2015 г. на 1,27 п.п. до 13,44%.

В 1-м п/г 2015 г. организациями всех форм собственности, по данным Росстата, построено 445,6 тыс. квартир общей площадью 34,3 млн кв. м, что больше по площади на 15,3% (без учета Крыма и Севастополя) по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Индивидуальными застройщиками построено 16,4 млн кв. м общей площади жилых домов, или 47,8% от общего объема жилья, введенного в 1-м п/г 2015 г. В июле 2015 г. построено 74,7 тыс. квартир площадью 5,5 млн кв. м, в августе – 5,25 млн кв. м. В итоге с начала 2015 г. построено 45,01 млн кв. м общей площади, что на 9,25% больше, чем за соответствующий период 2014 г. Населением в 2015 г. построено 21,28 млн кв. м, или 47,2% от общей площади (рис. 1).



Источник: по данным Росстата.

Рис. 1. Динамика введения в эксплуатацию жилья в 2015 г.

Таблица 1

ОБЪЕМЫ ВВЕДЕННОЙ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В ЯНВАРЕ–ИЮНЕ 2015 Г. ОБЩЕЙ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ
НА ТЫС. ЧЕЛ. НАСЕЛЕНИЯ ПО ФЕДЕРАЛЬНЫМ ОКРУГАМ РФ

Федеральные округа	Место региона			Общая жилая площадь в 1-м п/г 2015 г.			
	2015	2014	2013	кв. м на тыс. чел	в % к 1-му п/г 2014 г.	кв. м населением на тыс. чел.	населением в % к 1-му п/г 2014 г.
Южный	1	1	1	319,1	116,0	171,7	113,6
Северо-Западный	2	2	6	317,3	126,2	99,6	116,4
Уральский	3	4	5	281,6	137,8	141,9	145,7
Российская Федерация	4	5	4	234,3	115,3	112,1	115,3
Центральный	5	3	3	225,6	104,3	93,6	114,2
Приволжский	6	6	2	223,8	111,5	130,4	112,6
Сибирский	7	8	8	192,5	125,0	84,2	119,1
Северо-Кавказский	8	7	7	184,1	116,4	124,6	104,2
Дальневосточный	9	9	9	129,2	140,6	64,1	141,2
Крымский	10	10		55,4	30,5	20,6	17,7

Источник: по данным Росстата.

В 1-м п/г 2015 г. в среднем по Российской Федерации введено 234,3 кв. м жилья на тыс. чел. населения, что на 14,54% больше, чем за 1-е п/г 2014 г. Наибольший объем жилья на тыс. чел. населения (319,1 кв. м) введен в Южном федеральном округе, а наименьший (129,2 кв. м, кроме Крыма) – в Дальневосточном округе (табл. 1). Среди субъектов Федерации лидирует Ленинградская область (762,4 кв. м на тыс. чел.), а замыкают перечень Мурманская (6,4 кв. м) область. Москва занимает 69-е место со 150,5 кв. м на тыс. чел.

По данным Росстата, 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) в 1-м п/г 2015 г. снизилась на 9,83% по сравнению со 2-м п/г 2014 г. и на 2,52% относительно 1-го п/г 2014 г. и составила 39,44 тыс. руб. (рис. 2). По данным Росстата, наиболее высокая стоимость строительства, в 1,5 и более раза превышающая среднероссийский уровень, в I-м п/г 2015 г. наблюдалась в Ямало-Ненецком автономном округе (62615 руб.), Камчатском крае (60233 руб.) и Сахалинской области (58176 руб.). В 61-м субъекте РФ эта стоимость ниже, чем в среднем по России, из них наиболее низкая – в Республике Крым (16973 руб.), Республике Дагестан (20862 руб.) и Саратовской области (23266 руб.).

Средняя цена 1 кв. м жилья общей площади на первичном рынке в I кв. 2015 г. (52,19 руб.) увеличилась на 2,50% относительно I кв. 2014 г. (рис. 2). Средняя цена 1 кв. м жилья общей площади в I кв. 2015 г. на первичном рынке жилья составила 89,5% от средней цены 1 кв. м жилья общей площади на вторичном рынке. В 1-м п/г 2015 г. соотношение между ценой 1 кв. м жилья общей площади на первичном рынке и стоимостью строительства 1 кв. м жилья достигло 132,35% (рис. 2), прибавив 6,48 п.п. к 1-му п/г 2014 г.

По данным Росреестра, объем регистраций права собственности на земельные участки для физических лиц в 1-м п/г 2015 г. (2884078 актов) увеличился по сравнению с 1-м п/г 2014 г. на 3,13%, а права юридических лиц на земельные участки уменьшились на 11,63%, составив 114377 актов. Аренда земельных участков физическими лицами (40338 актов) в 1-м п/г 2015 г. увеличилась на 4,27% по сравнению с 1-м п/г 2014 г., а аренда юридическими лицами (9349 актов) уменьшилась в те же сроки на 65,72%.

В 1-м п/г 2015 г. количество зарегистрированных ипотек земельных участков уменьшилось для физических лиц (250701 акт) на 19,04%, а для юриди-



* 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



Источник: по данным Росреестра.
Рис. 3. Динамика регистрации в упрощенном порядке прав граждан на земельные участки

ческих лиц (61798 актов) – на 14,55% по сравнению с 1-м п/г 2014 г.

По данным Росреестра, объем регистраций в упрощенном порядке, по «дачной амнистии» прав граждан на земельные участки, предоставленные до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, продолжает увеличиваться (рис. 3) и в 1-м п/г 2015 г. составил 170163 акта, что на 11,57% больше, чем за 1-е полугодие 2014 г.

По данным ЦБ РФ, в январе–июле 2015 г. предоставлено 347517 жилищных кредитов (ЖК) на сумму 568,72 млрд руб., из которых ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) – 338569 на сумму 557,46 млрд руб., что меньше объема ИЖК на 60,12% в денежном выражении и на 62,87% по количеству кредитов, выданных в январе–июле 2014 г. В июле 2015 г. выдано ИЖК в рублях на сумму 96,33 млрд руб., что на 61,42% меньше, чем в июле 2014 г. (рис. 4), а ИЖК в иностранной валюте – на сумму 467 млн руб., что на 66,15% меньше, чем в июле 2014 г.

В 2015 г. продолжился рост остаточной задолженности по ИЖК в рублях, и на 1 августа она составила 3526,44 млрд руб., что на 16,45% больше, чем на 1 августа 2014 г. (рис. 4). По кредитам в иностранной валюте задолженность по ИЖК на 1 августа 2015 г. составила 119,39 млрд руб., что на 13,32% больше, чем на 1 августа 2014 г.

Просроченная задолженность по ИЖК в рублях на 1 августа 2015 г. составила 34,86 млрд руб. (рис. 4), при этом ее доля в остаточной задолженности увеличилась до 0,99%, что на 0,10 п.п. больше, чем на 1 августа 2014 г. Просроченная задолженность по ИЖК в иностранной валюте на 1 августа 2015 г. составила 20,223 млрд руб., или 16,94% от остаточной задолженности, что на 2,84 п.п. больше по сравнению с 1 августа 2014 г.

Средняя за июль 2015 г. величина ИЖК в рублях уменьшилась по сравнению с июлем 2014 г. на 4,94% и составила 1,66 млн руб. (рис. 5). Средняя за июль 2015 г. величина ИЖК в иностранной валюте (38,92 млн руб.) более чем в 23,5 раза превысила соответствующую величину ИЖК в рублях.

На 1 августа 2015 г. доля ИЖК в иностранной валюте по количеству кредитов, выданных с начала года, составила 0,02%, а по объему в денежном выражении – 0,39% против 0,09% и 0,47% на 1 августа 2014 г. По остаточной задолженности в те же сроки – 3,27% против 3,33% соответственно. Что касается доли просроченной задолженности по кредитам в иностранной валюте от общей просроченной задолженности, то она составляет 36,71%.

В 1-м п/г 2015 г. объем предоставленных с начала года ИЖК в процентах ВВП в текущих ценах снизился, составив 1,35% (рис. 6). Соответствующий показатель за 2014 г. был равен 4,94%.

По данным ЦБ РФ, на 1 августа 2015 г. задолженность по дефолтным ИЖК (со сроком задержки более 180 дней) составила 79,84 млрд руб., или 2,19% от общей задолженности, что на 0,47 п.п. больше, чем на 1 августа 2014 г. (табл. 2). Доля задолженности по ИЖК без просроченных платежей за июль 2015 г. увеличилась в денежном выражении



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 4. Динамика предоставления ИЖК за месяц в рублях



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 5. Динамика средней за месяц величины ИЖК



Источник: по данным Росстата.

Рис. 6. Объем и задолженность предоставленных ИЖК, % ВВП в текущих ценах

(3,43 трлн руб.) и составила в процентах от общей суммы задолженности 94,03%.

По данным ЦБ РФ, в июле 2015 г. средневзвешенная ставка по ИЖК, выданным в течение месяца в рублях, снизилась относительно максимального значения на 1 марта 2015 г. на 1,27 п.п. до 13,44% (рис. 7). Такое же снижение произошло и по максимальному значению ЖК в рублях от 1 апреля 2015 г.

Таблица 2

ГРУППИРОВКА ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО ИЖК ПО СРОКАМ ЗАДЕРЖКИ ПЛАТЕЖЕЙ ЗА 2015 Г.

	Общая сумма задолженности по ИЖК, млн руб.	В том числе							
		без просроченных платежей		с просроченными платежами от 1 до 90 дней		с просроченными платежами от 91 до 180 дней		с просроченными платежами свыше 180 дней	
		млн руб.	%	млн руб.	%	млн руб.	%	млн руб.	%
01.январь	3528379	3369955	95,51	83270	2,36	13055	0,37	62099	1,76
01.февраль	3566643	3367625	94,42	115559	3,24	15693	0,44	67766	1,90
01.март	3564417	3379780	94,82	102299	2,87	16396	0,46	65942	1,85
01.апрель	3559016	3358999	94,38	111753	3,14	23134	0,65	65130	1,83
01.май	3562762	3364673	94,44	111514	3,13	22445	0,63	64130	1,8
01.июнь	3586318	3399830	94,80	90375	2,52	26180	0,73	69933	1,95
01.июль	3608410	3392627	94,02	117634	3,26	23094	0,64	75055	2,08
01.август	3645824	3428168	94,03	116666	3,20	21146	0,58	79844	2,19

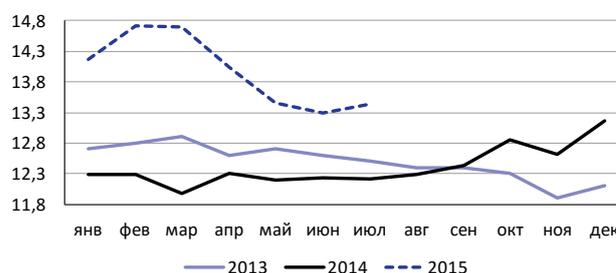
* в % к общей сумме задолженности.

Источник: данные ЦБ РФ.

на 1,27 п.п., до 13,46%. Средневзвешенные ставки по выданным с начала года в иностранной валюте на 1 августа 2015 г. снизились по сравнению с максимальным значением за март 2015 г. по ИЖК на 1,72 п.п. до 10,08% и по ЖК на 1,83 п.п. до 10,36%. Средневзвешенные сроки кредитования по ИЖК и ЖК в рублях, выданным в течение месяца, за июль 2015 г. превысили значение за июнь 2015 г. и составили 14,5 лет и 14,4 лет соответственно. Средневзвешенный срок кредитования по выданным с начала года ИЖК в иностранной валюте на 1 августа 2015 г. составил 4,4 года, а по ЖК в иностранной валюте – 3,7 лет.

По итогам работы в 1-м п/г 2015 г. приведенные в табл. 3 ведущие ипотечные банки снизили объем выданных кредитов относительно 1-го п/г 2014 г.

Общий объем досрочно погашенных ИЖК в 1-м п/г 2015 г. составил 224,30 млрд руб. и увеличился по сравнению с 1-м п/г 2014 г. на 10,84%, а досрочное погашение средствами заемщика составило 162,02 млрд руб., что на 4,76% больше, чем в 1-м п/г 2014 г. (рис. 8).



Источник: по данным ЦБ РФ.
Рис. 7. Средневзвешенные процентные ставки по выданным в течение месяца ИЖК в рублях



Источник: по данным ЦБ РФ.
Рис. 8. Динамика досрочного погашения ИЖК (прав требования)

ИТОГИ РАБОТЫ ВЕДУЩИХ ИПОТЕЧНЫХ БАНКОВ В 1-М П/Г 2015 Г.

N	Банк	Объем выданных ипотечных кредитов, млн руб.	Количество выданных ипотечных кредитов, шт.	Прирост объема выданных кредитов по отношению к 1-му п/г 2014 г., %
1	Сбербанк	304302	197731	-24
2	ВТБ24	72409	38326	-53
3	ДельтаКредит	12243	4221	-13
4	Банк Москвы	10244	5335	-15
5	Россельхозбанк	9256	7015	-38
6	Газпромбанк	8001	3375	-73
7	Банк С.-Петербурга	4070	2249	-47
8	Банк Жилфинанс	3800	1896	-23
9	Возрождение	2970	1256	-43
10	Абсолют Банк	2565	1242	-56

Источник: данные Русипотеки.

Таблица 3

По данным ЦБ РФ, в 1-м п/г 2015 г. на первичном рынке ИЖК из 572 кредитных организаций 419 предоставляли ИЖК, а 153 обслуживали ранее выданные кредиты. В 1-м п/г 88 кредитных организаций рефинансировали ИЖК с продажей пула ИЖК (прав требования по ИЖК) на сумму 28,51 млрд руб. (рис. 9). За тот же срок 2014 г. 118 кредитных организаций рефинансировали ИЖК на сумму 52,78 млрд руб. На 1 июля 2015 г. доля рефинансируемых ИЖК составила 6,19% от объема предоставленных ИЖК (рис. 9) против 6,86% в 1-м п/г 2014 г.

Существенную поддержку ИЖК оказывает реализация государственной программы субсидирования процентных ставок по ИЖК в новостройках, в рамках которой для заемщика ставка по кредиту не должна превышать 12% годовых. По данным Минфина России, за апрель–июль 2015 г. в рамках программы было выдано около 78 тыс. ИЖК на сумму более 136,5 млрд руб., что составляет более 40% от объема выданных за этот период кредитов.



Источник: по данным ЦБ РФ.
 Рис. 9. Динамика рефинансирования ИЖК (прав требования) путем продажи их другим организациям