

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Г.Задонский

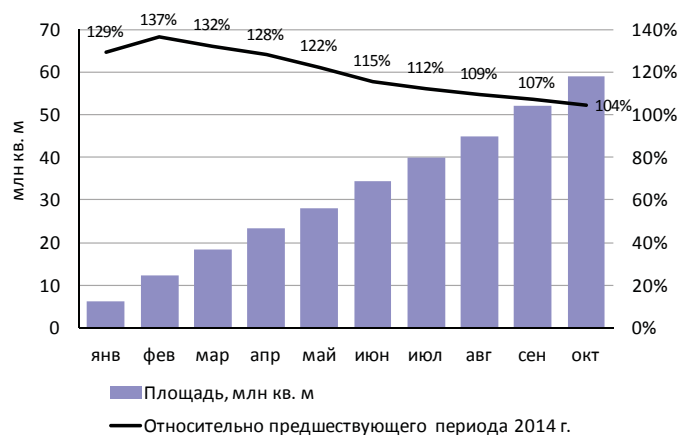
За 10 месяцев 2015 г. организациями всех форм собственности построено 792 тыс. квартир площадью 58,9 млн кв. м, что составило 104,2% к площади, введенной на 1 ноября 2014 г. Для категории «все квартиры» коэффициент доступности жилья (КДЖ) снизился в 2015 г. на первичном и вторичном рынках соответственно до 2,49 и 2,54 лет. По сравнению с 9 месяцами 2014 г. количество зарегистрированных ипотек земельных участков для физических лиц за аналогичный период 2015 г. (429157 актов) снизилось на 12,61%. В отличие от предыдущего года объем предоставленных ИЖК за 10 месяцев 2015 г. уменьшился на 33,93% по количеству кредитов (526757 кредитов) и на 37,07% в денежном выражении (872,820 млрд руб.). На 1 ноября 2015 г. качество портфеля ИЖК в рублях ухудшилось: просроченная задолженность в процентах от остаточной поднялась на 0,17 п.п. до 1,02%. Тем не менее, начиная с марта 2015 г., средневзвешенная ставка по кредитам в рублях снизилась на 1,82 п.п. до 12,89%.

Рынок жилья и жилищное строительство

По данным Росстата, за 10 месяцев 2015 г. организациями всех форм собственности построено 792 тыс. квартир площадью 58,9 млн кв. м, что составило 104,2% относительно площади жилья, введенной за десять месяцев 2014 г. (рис. 1). Индивидуальными застройщиками совместно с кооперативным строительством построено 27,0 млн кв. м общей площади жилых домов, что составило 45,76% общего объема жилья, введенного в 2015 г.

В январе–октябре 2015 г. в среднем по Российской Федерации введено 402,7 кв. м общей площади жилья на 1 тыс. чел. По общей площади вновь построенного жилья на 1000 чел. населения на 1-м месте Южный федеральный округ с 499,1 кв. м на 1 тыс. чел. населения (табл. 1). Наиболее высокие показатели по общей площади жилья, введенного на 1 тыс. чел. населения, более 900 кв. м имеют Тюменская обл. (без Ханты-Мансийского-Югры и Ямало-Ненецкого автономных округов) – 1179,0 кв. м, Ленинградская обл. – 1144,9 кв. м, Калининградская обл. – 1003,4 кв. м.

Средняя цена 1 кв. м общей площади жилья категории «все квартиры» на первичном рынке увеличилась на 1 октября 2015 г. на 1,18% по



Источник: данные Росстата.

Рис. 1. Ввод в действие жилых домов в 2015 г.

Таблица 1

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЫХ ДОМОВ ПО ФЕДЕРАЛЬНЫМ ОКРУГАМ РФ

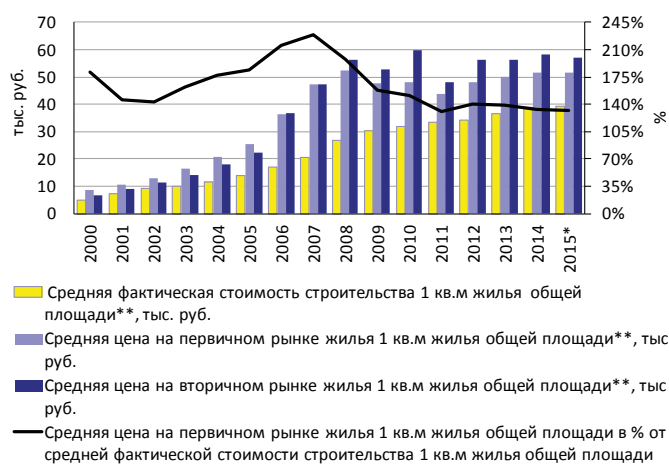
Федеральный округ	Общей площади кв. м на 1 тыс. чел.	Введено тыс. кв. м общей площади		Из общего объема – введено населением, тыс. кв. м общей площади			Место по количеству кв. м на 1 тыс. чел.	
		за период с начала года	в % к соотв. периоду прошлого года	за период с начала года	в % к соотв. периоду прошлого года	в % к общей площади	2015*	2014
Южный	499,1	6988,9	98	3729,9	96,5	53,37	I	I
Северо-Западный	496,8	6877,8	117,4	2045,9	102,2	29,75	II	III
Уральский	462,9	5682,8	107,3	2451,7	107,6	43,14	III	II
Приволжский	403,4	11986,3	102,4	6464,4	99	53,93	IV	V
Российская Федерация	402,7	58904,3	104,2	26955,7	101,5	45,76	V	VI
Центральный	400,7	15607,5	100,1	6566	113,5	42,07	VI	IV
Сибирский	345,9	6680,1	118,8	2587	100,8	38,73	VII	VIII
Северо-Кавказский	337,8	3262,5	99,1	2282,1	90	69,95	VIII	VII
Дальневосточный	232,5	1444	100,4	644,3	106,7	44,62	IX	IX
Крымский	108,2	248,3	43,2	108,2	29,4	43,58	X	–

* январь–октябрь 2015 г.
Источник: по данным Росстата.

отношению к 1 октября 2014 г. и составила 51720 руб., а на вторичном рынке увеличилась на 0,2% и составила 57233 руб. Средняя стоимость строительства 1 кв. м такого жилья уменьшилась в 2015 г. на 1,65% до 39116 руб. Соответственно, в 2015 г. отношение средней цены 1 кв. м новостроек к фактической стоимости строительства 1 кв. м составило 132% (рис. 2).

По данным Росстата, наиболее высокая стоимость строительства, в 1,5 и более раза превышающая среднероссийский уровень, на 1 октября 2015 г. наблюдалась в Ямало-Ненецком автономном округе (62347 руб.) и Сахалинской обл. (61011 руб.). В 61 субъекте РФ эта стоимость ниже, чем в среднем по России; из них наиболее низкая – в Кабардино-Балкарской Республике (24019 руб.), Республике Дагестан (21260 руб.) и Республике Крым (16973 руб.).

Оценку изменений возможности приобретения жилья гражданами РФ дает коэффициент доступности жилья (КДЖ)¹. На 1 октября 2015 г.



* январь – сентябрь 2015 г.

** все квартиры.

Источник: данные 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

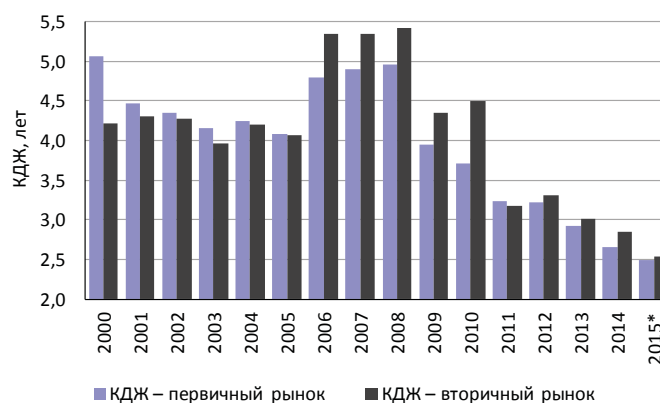
1 В соответствии с методикой ФЦП «Жилище» КДЖ рассчитывается как отношение стоимости типовой квартиры в 54 кв. м к годовому доходу семьи из трех человек (на

КДЖ составил на первичном и на вторичном рынках 2,49 и 2,54 лет соответственно, что на 6,35% и 10,97% меньше КДЖ на 1 октября 2014 г. (рис. 3).

Рынок земельных участков

В 14 субъектах РФ доля приватизированного земельного фонда на 1 января 2015 г. превысила 40% земельного фонда субъекта. Это в основном южные и юго-западные области. В 12 субъектах РФ доля приватизированных земель составляет менее 0,40%. Южный федеральный округ имеет наибольший показатель – 43,11%, наименьший у Дальневосточного – 0,32%; среднее значение по РФ – 6,75%. В Москве в собственности граждан находится 6,99% земли, а в Санкт-Петербурге – 6,41% (табл. 2).

К началу 2015 г. 8041,2 тыс. семей было обеспечено в целях индивидуального жилищного строительства земельными участками общей площадью 1002,9 тыс. га, что больше по количеству семей на 2,01%, а по площади на 1,56%, чем в 2013 г. В 2014 г. более 158,6 тыс.



*январь–сентябрь 2015 г.

Источник: по данным Росстата.

Рис. 3. Коэффициент доступности жилья (типичная квартира)

Таблица 2

УРОВЕНЬ ПРИВАТИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬ ПО ФЕДЕРАЛЬНЫМ ОКРУГАМ И СУБЪЕКТАМ РФ НА 1 ЯНВАРЯ 2015 Г.

Федеральные округа, субъекты РФ	Уровень приватизации гражданами, %	Уровень приватизации юридическими лицами, %	Общая площадь, га	В собственности граждан, га	В собственности юридических лиц, га	Место федеральные округа по уровню приватизации гражданами
Южный	43,11	4,60	42087,6	18143,3	1937,3	I
Приволжский	29,26	4,96	103697,5	30341,5	5143	II
Центральный	28,89	8,69	65020,5	18786,6	5651,9	III
Московская обл.	16,59	12,07	4432,9	735,3	535,2	41
г. Москва	6,99	12,61	256,1	17,9	32,3	53
Северо-Кавказский	24,60	3,06	17043,9	4192,6	520,7	IV
Россия	6,75	1,01	1709911	115385,7	17213,6	V
Сибирский	5,65	0,38	514495,3	29050,7	1946,6	VI
Уральский	4,85	0,49	181849,7	8822,1	887,7	VII
Северо-Западный	2,40	0,44	168697,2	4049	740,8	VIII
г. Санкт-Петербург	6,41	17,11	140,3	9	24	55
Дальневосточный	0,32	0,06	616932,9	1989,4	384,1	IX
Крымский	–	–	–	–	–	–

Источник: Государственный (национальный) доклад «О состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2014 году».

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).

граждан приобрели земельные участки для индивидуального жилищного строительства на площади 15,4 тыс. га (табл. 3).

Таблица 3

СТРУКТУРА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ
ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Структура собственности	2012		2013		2014	
	тыс. га	%	тыс. га	%	тыс. га	%
В частной собственности	546,2	56,7	576,9	58,4	606,5	60,5
В государственной и муниципальной собственности, в т. ч.:	417,6	43,3	410,6	41,6	396,4	39,5
В постоянном бессрочном пользовании	202,7	21	197,4	20	187,9	18,7
В аренде	119,1	12,3	120,4	12,2	121,4	12,1
В безвозмездном срочном пользовании (временном пользовании)	3,5	0,4	2,5	0,2	1,2	0,1
В пожизненном наследуемом владении	54,8	5,7	54	5,5	52,4	5,2
Без оформления права на землю	37,5	3,9	36,3	3,7	33,5	3,4
Итого	963,8	100	987,5	100	1002,9	100

Источник: Государственный (национальный) доклад «О состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2014 году».

По данным Росреестра, процесс «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, замедляется. За III кв. 2015 г. по сравнению с III кв. 2014 г. снижение объема регистрации по «дачной амнистии» составило 27,64 п.п. до 67,25% (рис. 4).

По данным Росреестра, итоговый объем регистраций права собственности физических лиц на земельные участки на 1 октября 2015 г. (4420376 актов) увеличился по сравнению с 1 октября 2014 г. на 1,07%. Количество зарегистрированных прав юридических лиц на земельные участки в те же сроки (176357 актов) уменьшилось на 13,72% (в отличие от роста на 1 октября 2014 г. на 5,10% относительно 1 октября 2013 г.). Аренда земельных участков физическими лицами (63252 акта) на 1 октября 2015 г. увеличилась на 11,8% по сравнению с 1 октябрём 2014 г. (в отличие от снижения на 1 октября 2014 г. на 3,84% по сравнению с 1 октября 2013 г.). Аренда юридическими лицами (15677 актов) уменьшилась за этот же срок на 55,08% (в добавление к снижению на 41,89% на 1 октября 2014 г. относительно 1 октября 2013 г.).



Источник: по данным Росреестра.

Рис. 4. Динамика регистрации в упрощенном порядке прав граждан на земельные участки

По сравнению с 1 октября 2014 г. на 1 октября 2015 г. количество зарегистрированных ипотек земельных участков для физических лиц (429157 актов) снизилось на 12,61% (при сравнении с той же ситуацией на 1 октября 2014 г. снижение составило 29,08% относительно 1 октября 2013 г.). Для юридических лиц (95141 акт) в 2015 г. количество зарегистрированных ипотек уменьшилось на 12,40%.

Жилищное кредитование

По данным ЦБ РФ, на 1 ноября 2015 г. кредитные организации предоставили 526757 ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на сумму 872,82 млрд руб., что снижает объем ИЖК, предоставленных на 1 ноября 2014 г., на 33,93% по количеству кредитов и на 37,07% в денежном выражении. В эти же сроки предоставлено 540079 ЖК на сумму 888,96 млрд руб., что ниже по количеству кредитов на 35,46%, а по денежным средствам – на 37,6%, предоставленным на 1 ноября 2014 г.

Объем потребительского кредитования 1 октября 2015 г. уменьшился на 35,47% до 4,12 трлн руб. относительно 1 октября 2014 г. За III кв. 2015 г. объем потребительского кредитования снизился до 1,60 трлн руб., что на 27,77% ниже, чем за III кв. 2014 г. (рис. 5).

По данным Росреестра, предоставленным АО «АИЖК», за III кв. 2015 г. доля объектов недвижимости, обремененных ипотекой, в общем количестве объектов недвижимости, зарегистрированных в сделках с жильем, снизилась относительно III кв. 2014 г. на 2,9 п.п. и составила 24,8%, т.е. 1/4 квартир приобретены за этот срок с использованием ипотеки.

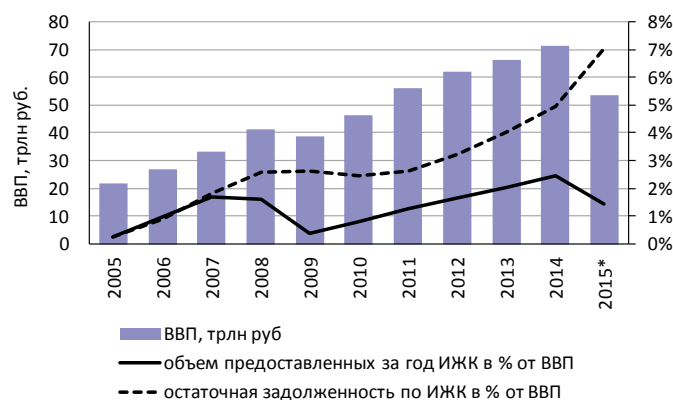
Объем предоставленных на 1 октября 2015 г. ИЖК в процентах от соответствующего значения ВВП снизился до 1,43% против 2,47% на 1 октября 2014 г. Задолженность по ИЖК на 1 октября 2015 г. повысилась до 7,02% от соответствующего ВВП против 4,96% на 1 октября 2014 г. (рис. 6).

На 1 октября 2015 г. задолженность по ИЖК в рублях увеличилась на 14,05% по сравнению с 1 октября 2014 г. и составила 3614,66 млрд руб. Просроченная задолженность по ИЖК в рублях по этим кредитам (36,92 млрд руб.) уже увеличилась на 36,93% относительно 1 октября 2014 г., а в про-



Источник: данные ЦБ РФ.

Рис. 5. Динамика выдачи ипотечных кредитов физическим лицам



* январь–сентябрь 2015 г.

Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 6. Динамика ипотечного жилищного кредитования в % от ВВП

центах относительно остаточной задолженности составила 1,02%, что на 0,17 п.п. больше, чем на 1 октября 2014 г. Последнее свидетельствует о снижении качества портфеля рублевых ипотек за этот период по сравнению с предшествующим периодом.

Доля задолженности ИЖК с просроченными платежами от 1 дня и более в общей сумме задолженности на 1 октября 2015 г. составила 6,4%, что на 1,58 п.п. больше, чем на 1 октября 2014 г. Наряду с этим доля задолженности по ИЖК с просроченными платежами свыше 180 дней (задолженность по дефолтным кредитам) в общей сумме задолженности увеличилась и на 1 октября 2015 г. составила 2,38%, что на 0,72 п.п. больше, чем на 1 октября 2014 г.

Средневзвешенная ставка по выданным в течение месяца ИЖК в рублях в 2015 г., начиная с максимального значения в 14,71% в феврале, снизилась до 12,89% в октябре. Средневзвешенный срок кредитования по выданным в течение месяца ИЖК в рублях в 2015 г. варьировал от 14,2 до 14,8 лет (рис. 7).

Средневзвешенная ставка по выданным с начала года ИЖК в иностранной валюте снизилась с максимального значения 11,8% на март 2015 г. до 9,86% на октябрь 2015 г. Средневзвешенный срок кредитования по выданным с начала года ИЖК в иностранной валюте на 1 ноября 2015 г. составил 4,38 лет. Средняя величина ипотечного кредита в иностранной валюте за III кв. 2015 г. увеличилась до 42 млн руб., превысив ИЖК в рублях (1,66 млн руб.) почти в 25,2 раз.

Оценка рынка ИЖК экспертами АО «АИЖК» в январе – октябре 2015 г., свидетельствует о том, что на вторичном рынке объем ИЖК составил 524 млрд руб., а на первичном – 349 млрд руб. (табл. 4).



* январь–сентябрь 2015 г.

Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 7. Средневзвешенные ставка и срок кредитования по ИЖК в рублях, выданным в течение месяца

Таблица 4

ИПОТЕЧНЫЕ ЖИЛИЩНЫЕ КРЕДИТЫ НА ПЕРВИЧНОМ И ВТОРИЧНОМ РЫНКАХ ЖИЛЬЯ

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 январь–октябрь
Ипотечные кредиты на приобретение жилья на вторичном рынке, млрд руб.	535	137	340	609	826	948	1058	524
в тыс. шт.	285	117	270	445	553	578	608	316
в млн кв. м	13,5	3,7	8,1	16,3	21,8	24,2	26	13,1
Ипотечные кредиты на приобретение жилья на первичном рынке, в т.ч. строящегося, млрд руб.	121	16	39	108	206	406	706	349
в тыс. шт.	64	13	31	79	138	248	405	211
в млн кв. м	3,3	0,5	1,2	3,2	6,3	11,7	19,5	9,6

Доля ИЖК на первичном и вторичном рынках жилья определяется исходя из экспертной оценки АО АИЖК.

Источник: по данным экспертов АО «АИЖК».

Срок реализации программы «Жилье для российской семьи» продлен Постановлением Правительства Российской Федерации № 404 до 31 декабря 2017 г.

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.04.2015 г. № 373, АО «АИЖК» реализует программу реструктуризации ИЖК (займов) для заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации. В декабре 2015 г. в программу были внесены изменения, в том числе увеличена максимальная сумма возмещения от АО «АИЖК» с 200 до 600 тыс. руб. По данным Минфина России, в рамках программы субсидирования процентных ставок по ИЖК на покупку жилья в новостройках в октябре 2015 г. было выдано 22,8 тыс. ипотечных кредитов на сумму более 42,3 млрд руб. (38% всего объема выдачи ипотечных кредитов). Всего за время действия программы (апрель – октябрь 2015 г.) было выдано 148,7 тыс. ИЖК на сумму 264,5 млрд руб. и приобретено 7,4 млн кв. м жилья. ●