

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ РФ

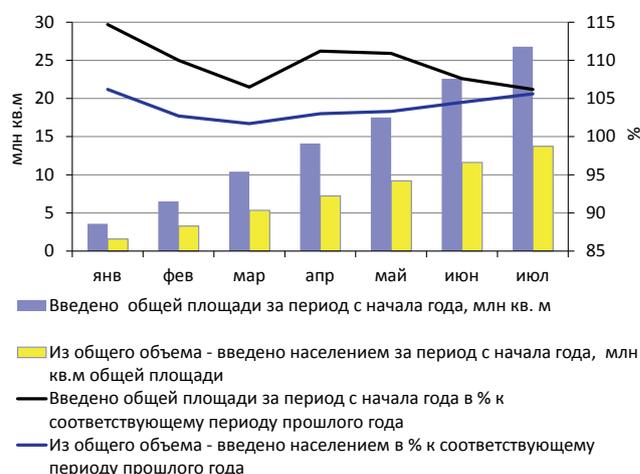
Г.Задонский

В 1-м полугодии 2013 г. построено 278,2 тыс. квартир общей площадью 22,6 млн кв. м. Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. м общей площади за 1-е полугодие 2013 г. увеличилась на 11,8% по сравнению с 1-м полугодием 2012 г. и составила 35628 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 7,0 п.п. и составило 138,5%. Объем регистраций права собственности физических лиц на земельные участки в 1-м полугодии 2013 г. увеличился по сравнению с 1-м полугодием 2012 г. на 5,9%. В январе–июле 2013 г. предоставлено 410880 ИЖК на сумму 663,6 млрд руб., что на 28,1% превышает денежный объем ИЖК, выданных в январе–июле 2012 г. В июле 2013 г. средневзвешенная за месяц ставка по ИЖК в рублях снизилась до 12,5%.

В 1-м полугодии 2013 г. организациями всех форм собственности, по данным Росстата, построено 278,2 тыс. квартир общей площадью 22,6 млн кв. м, что составило по площади 107,6% к соответствующему периоду прошлого года. Индивидуальными застройщиками построено 11,6 млн кв. м общей площади жилых домов, или 51,5% общего объема жилья, введенного в 1-м полугодии 2013 г. В июле 2013 г. организациями всех форм собственности построено 52,2 тыс. новых квартир общей площадью 4,2 млн кв. м, что на 0,42% по площади меньше, чем в июле 2012 г., а в январе–июле – 330,4 тыс. квартир общей площадью 26,8 млн кв. м, что по площади на 6,2% больше соответствующего периода 2012 г. (рис. 1). По данным Росстата, в августе 2013 г. построено 65,7 тыс. новых квартир площадью 5,1 млн кв. м, а с начала года – 396,1 тыс. квартир общей площадью 31,9 млн кв. м, что по площади на 8,1% больше, чем за соответствующий период 2012 г.

В 1-м полугодии 2013 г. наибольший объем жилья на тысячу человек населения – более 300 кв. м – введен в Белгородской и Московской областях, Краснодарском крае, Ленинградской области и Татарстане (табл. 1). У лидера жилищного строительства, Белгородской области, 80,9% жилья введено индивидуальными застройщиками. Среди федеральных округов, как и в 1-м полугодии 2012 г., наибольший результат (216,1 кв. м на тыс. чел.) у Южного федерального округа, а наименьший – (74,8 кв. м на тыс. чел.) у Дальневосточного (табл. 1). Москва по этому показателю поднялась на 61 место.

В 1-м полугодии 2013 г. все жилье – 100% – введено индивидуальными застройщиками в Еврейской автономной области, (45-е место) – 125,1 кв. м на тыс. чел., в Республике Ингушетия (83-е место) –



Источник: по данным Росстата.

Рис. 1. Динамика ввода жилья в 2013 г.

56,7 кв. м и в Чеченской Республике (89-е место) – 30,2 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, во II кв. 2013 г. увеличилась на 3,7% по сравнению с I кв. 2013 г. и составила 36216 руб., а за 1-е полугодие 2013 г. увеличилась на 11,8% по сравнению с 1-м полугодием 2012 г. и составила 35628 руб. (рис. 2). По данным Росстата наиболее высокая стоимость строительства, в 1,5 раза и более превышающая среднероссийский уровень, в 1-м полугодии 2013 г. наблюдалась в Ненецком автономном округе (52333 руб.), Сахалинской области (54070 руб.), Ямало-Ненецком автономном округе (54627 руб.), Магаданской области (54869 руб.), Хабаровском крае (57396 руб.) и Чу-

Таблица 1

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ РЕГИОНОВ РФ ПО ОБЪЕМУ ВВЕДЕННОЙ В ЯНВАРЕ–ИЮНЕ 2013 Г. ОБЩЕЙ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ НА ТЫС. ЧЕЛ. НАСЕЛЕНИЯ

Регион	Место региона в 1-м п/г				Введено общей жилой площади в 1-м п/г 2013 г.		Введено индивидуальными застройщиками	
	2013	2012	2011	2010	в % к 1-му п/г 2012 г.	кв. м на тыс. чел.	в % к общей введенной площади	место региона
Белгородская обл.	1	3	5	8	119,1	357,76	80,9	15
Московская обл. *)	2	5	4	1	125,5	321,52	33,2	78
Краснодарский край	3	1	1	2	92,4	318,38	55,8	46
Ленинградская обл.	4	7	7	3	136,3	317,85	23,7	85
Республика Татарстан	5	4	2	5	109,5	313,92	61,4	40
Тюменская обл.	6	2	3	4	96,8	288,12	28,3	81
Липецкая обл.	7	8	8	15	107,1	249,35	66,8	29
Республика Башкортостан	8	13	12	17	118,1	248,64	82,8	11
Карачаево-Черкесская Республика	9	64	75	78	266,1	245,42	93,9	5
Республика Алтай	10	6	20	11	97,6	238,66	62,2	37
Калининградская обл.	11	10	6	6	100,7	227,49	34,7	74
Южный ф.о.	12	11	9	10	98	216,11	63,5	34
Республика Марий Эл	13	14	11	16	103,5	214,82	64,8	33
Ульяновская обл.	14	15	25	39	101,3	205,65	66,7	31
Тамбовская обл.	15	16	17	19	102,9	204,23	91,0	6
Курская обл.	16	41	46	53	167,1	203,71	39,2	67
г. Санкт-Петербург	19	53	14	12	175	188,44	4,0	91
Приволжский ф.о.	25	26	21	26	104,6	167,61	67,6	28
Центральный ф.о.	28	37	34	22	118,5	164,17	43,0	63
Российская Федерация	29	33	30	25	107,6	157,60	51,5	51
Уральский ф.о.	30	22	27	28	92,9	156,80	39,0	68
Северо-Западный ф.о.	31	44	38	23	131,8	155,78	21,8	87
Северо-Кавказский ф.о.	41	35	49	33	92,3	130,02	62,9	35
Сибирский ф.о.	48	48	41	44	107,6	123,17	54,6	48
г. Москва *)	61	85	68	70	143,4	99,09	8,7	90
Дальневосточный ф.о.	76	71	74	77	87,6	74,80	46,7	60

*) Данные по городу федерального значения Москве и Московской области приводятся с учетом изменения их границ с 1 июля 2012 г.
Источник: по данным Росстата.

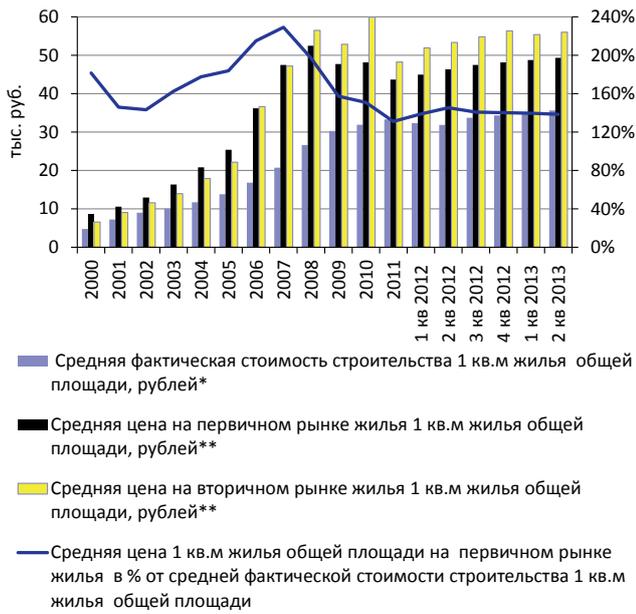
котском автономном округе (80000 руб.). В 51 субъекте РФ эта стоимость ниже, чем в среднем по России, из них наиболее низкая – в республиках Тыва (11331 руб.) и Дагестан (17457 руб.) и в Курской области (21851 руб.).

Средняя цена 1 кв. м жилья общей площади на первичном рынке жилья во II кв. 2013 г. (49331 руб.) увеличилась на 1,1% относительно I кв. 2013 г. (рис. 2), превышая на 6,4% 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. 2013 г. составила 88,1% от средней цены 1 кв. м жилья общей площади на вторичном рынке, что на 1,2 п.п. выше, чем во II кв. 2012 г. Во II кв. 2013 г. соотношение между ценой 1 кв. м жилья общей площади на первичном рынке жилья и стоимостью строи-

тельства 1 кв. м жилья составило 138,5% против 139,7% в I кв. 2013 г. (рис. 2).

По данным Росреестра, представленным ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (ОАО «АИЖК») (рис. 3), во II кв. 2013 г. доля объектов недвижимости, обремененных ипотекой, в общем количестве объектов недвижимости, зарегистрированных в сделках с жильем, увеличилась относительно II кв. 2012 г. на 2,9 п.п. и составила 24,3%.

По данным Росреестра, объем регистраций права собственности физических лиц на земельные участки (2749875 актов) в 1-м полугодии 2013 г. увеличился по сравнению с 1-м полугодием 2012 г. на 5,9%. Количество зарегистрированных прав юридических лиц на земельные участки, напротив, уменьшилось на 7,1%, составив в 1-м полугодии 2012 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: по данным Росстата.

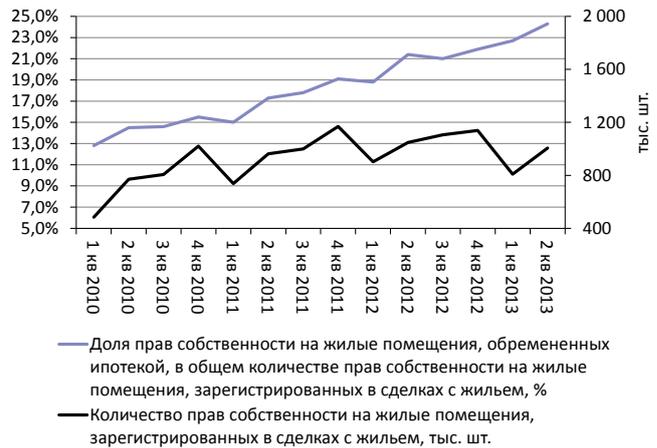
Рис. 2. Динамика стоимости строительства 1 кв. м общей площади жилья и цены 1 кв. м жилья общей площади на первичном и вторичном рынках жилья в РФ

126281 акт. Аренда земельных участков физическими лицами (38457 актов) в 1-м полугодии 2013 г. уменьшилась на 1,84% по сравнению с 1-м полугодием 2012 г., а аренда юридическими лицами (48183 акта) увеличилась в 2,3 раза.

По сравнению с 1-м полугодием 2012 г. в 1-м полугодии 2013 г. количество зарегистрированных ипотек земельных участков выросло для физических лиц (227784 акта) на 19,7%, а для юридических лиц (70301 регистрационный акт) – на 11,9%.

По данным Росреестра, объем регистраций в упрощенном порядке («дачная амнистия») 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 уменьшаться (рис. 4) и в 1-м полугодии 2013 г. составил 202464 акта, что на 17,8% меньше, чем за 1-е полугодие 2012 г.

В январе–июле 2013 г., по данным ЦБ РФ, предоставлено 438099 жилищных кредитов (ЖК) на сумму 438,1 млрд руб., из которых ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) – 410880 на сумму 663,6 млрд руб., что на 28,1% превышает денежный объем ИЖК, выданных в январе–июле 2012 г. В июле 2013 г. выда-



Источник: 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



Источник: по данным Росреестра.

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

но ИЖК в рублях на сумму 121,1 млрд руб., что на 38,1% больше, чем в июле 2012 г. (рис. 5), а ИЖК в иностранной валюте на сумму 8496 млн руб., что на 17,2% больше, чем в июле 2012 г.

В период с апреля по июль 2013 г. продолжился рост остаточной задолженности по ИЖК в рублях и на 1 августа 2013 г. задолженность составила 2221,1 млрд руб., что на 40,5% больше, чем на 1 августа 2012 г. (рис. 5). По кредитам в иностранной валюте задолженность по ИЖК на 1 августа 2012 г. была 120,2 млрд руб., что на 17,7% меньше, чем на 1 августа 2012 г.

Просроченная задолженность по ИЖК в рублях на 1 августа 2013 г. составила 27,3 млрд руб. (рис. 5), при этом ее доля в остаточной задолженности продолжает снижаться и на 1 августа с.г. достигла 1,2%, что на 0,4 п.п. меньше чем на 1 августа 2012 г. Просроченная задолженность по ИЖК в иностранной валюте на 1 августа 2012 г. была

15,0 лрд руб. или 12,5% от остаточной задолженности, что на 1,6 п.п. меньше по сравнению с 1 августа 2012 г.

Средняя за июль 2013 г. величина ИЖК в рублях увеличилась по сравнению с июлем прошлого года на 6,9% и составила 1,6 млн руб. (рис. 6). Средняя за июль текущего года величина ИЖК в иностранной валюте (8,3 млн руб.) более чем в 5 раз превысила соответствующую величину ИЖК в рублях.

В 2013 г. продолжается снижение роли иностранной валюты в ипотечном жилищном кредитовании. Доля ИЖК в иностранной валюте по количеству кредитов составила на 1 августа с.г. 0,3%, а по объему – 1,4% против 1,5% на 1 августа 2012 г. и по остаточной задолженности – 5,1% против 8,3% соответственно. Хотя доля просроченной задолженности по кредитам в иностранной валюте от общей просроченной задолженности также снижается, но величина доли остается значительной и превышает на 1 августа 2013 г. 35%.

В 2012 г. и за 1-е полугодие 2013 г. объем предоставленных с начала года ИЖК в долях ВВП в текущих ценах устойчиво растет (рис. 7). Тем не менее объем предоставленных ИЖК в долях ВВП за 1-е полугодие 2013 г. (1,7%) все еще на 0,03 п.п. меньше максимального значения за 1-е полугодие 2008 г. Наряду с этим задолженность в долях ВВП по предоставленным ИЖК за 2012 г. (3,2%) на 0,6 п.п. превысила соответствующее максимальное значение за 2009 г.

По данным ЦБ РФ, на 1 августа 2013 г. задолженность по дефолтным ИЖК (со сроком задержки более 180 дней) на 2,9% больше, чем в предшествующий месяц (26,9 млрд руб.), а в процентах от общей суммы задолженности – 1,15% (табл. 2) против 2,9% на 1 августа 2012 г. Доля задолженности по ИЖК без просроченных платежей на 1 августа 2013 г. увеличилась в денежном выражении, но уменьшилась в процентах от общей суммы задолженности за месяц на 0,24 п.п. (табл. 2).

По данным ЦБ РФ, в июле 2013 г. средневзвешенная ставка по ИЖК, выданным в течение месяца в рублях, снизилась относительно показателей 2013 г. до 12,5% (рис. 8). До такой же величины снизилась и соответствующая ставка по ЖК, выданным в течение месяца в рублях. Средневзвешенные ставки по выданным с начала года ИЖК и ЖК в иностранной валюте на 1 августа 2013 г. снизились каждая на 0,3 п.п. относительно показателя за май 2013 г. и равны та и другая 9,8%.

Средневзвешенный срок кредитования по ИЖК в рублях, выданным в течение месяца, за июль 2013 г. сохранил прежнее значение в 14,7 года, а по ЖК увеличился на 0,07 года и составил 14,5 лет.



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 по предоставленным ИЖК в % ВВП в текущих ценах

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

	Общая сумма задолженности по ИЖК	В том числе								
		без просроченных платежей		с просроченными платежами						
				от 1 до 90 дней		от 91 до 180 дней		свыше 180 дней		
		млн руб.	%*	млн руб.	%*	млн руб.	%*	млн руб.	%*	
01.январь	1 997 204	95,93	1 915 917	1,55	30 957	0,26	5 193	0,26	45 137	2,26
01.февраль	2 010 610	95,91	1 928 376	2,34	47 048	0,26	5 228	0,26	29 958	1,49
01.март	2 052 698	95,73	1 965 048	2,59	53 165	0,27	5 542	0,27	28 943	1,41
01.апрель	2 094 424	96,19	2 014 626	2,10	43 983	0,27	5 655	0,27	30 160	1,44
01.май	2 160 918	95,96	2 073 616	2,55	55 104	0,28	6 051	0,28	26 147	1,21
01.июнь	2 213 610	95,97	2 124 401	2,50	55 340	0,35	7 748	0,35	26 121	1,18
01.июль	2 274 554	96,32	2 190 851	2,18	49 585	0,35	7 961	0,35	26 157	1,15
01.август	2 341 306	96,08	2 249 527	2,44	57 128	0,33	7 726	0,33	26 925	1,15

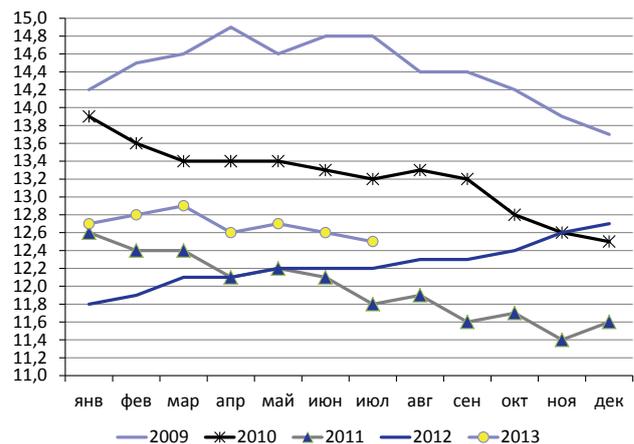
* – в % к общей сумме задолженности.
 Источник: данные ЦБ РФ.

Средневзвешенный срок кредитования по выданным с начала года ИЖК в иностранной валюте на 1 августа 2013 г. составил 12,9 года, а по ЖК в иностранной валюте – 11,0 лет.

По итогам работы ведущих ипотечных банков, в 1-м полугодии 2013 г. Банк Санкт-Петербург показал наибольший трехкратный прирост объема выданных ИЖК по сравнению с соответствующим периодом 2012 г. (табл. 3), а Сбербанк – лидер по объемам кредитования – прирост в 21,8%. В 1-м полугодии 2013 г. больше половины ипотечного рынка по объему выданных ИЖК (61,7%) охватывают Сбербанк вместе с ВТБ 24, что на 3,0 п.п. больше, чем в соответствующем периоде 2012 г.

Общий объем досрочно погашенных ИЖК в 1-м полугодии 2013 г. по сравнению с аналогичным периодом 2012 г. увеличился на 9,0%, а досрочное погашение средствами заемщика – на 4,1%. Наряду с этим доля досрочно погашенных ИЖК в объеме предоставленных ИЖК в процентах уменьшилась на 4,2 п.п. по сравнению с 1-м полугодием 2012 г. и составила 26,8% (рис. 9). Доля собственных средств заемщиков в объеме досрочно погашенных ИЖК составила 77,7%.

По данным ЦБ РФ, в 1-м полугодии 2013 г. на первичном рынке ИЖК из 665 кредитных организаций 505 предоставляли ИЖК, а 160 обслуживали ранее выданные кредиты. В 1-м полугодии с.г. 129 кредитных организаций рефинансировали ИЖК на сумму 49,2 млрд руб. (рис. 10). За тот же срок 2012 г. 149 кредитных организаций рефинансировали ИЖК на сумму 30,7 млрд руб. На 1 ию-



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 2013 Г.

№	Банк	Объем выданных ИЖК, млн руб.	Количество выданных ИЖК	Прирост объема выданных кредитов по отношению к 6 мес. 2012 г., %
1	Сбербанк	234 203	167 881	21,8
2	ВТБ 24	97 669	60 553	64
3	Газпромбанк	36 032	16 742	34,8
4	Дельтакредит	11 650	4 208	14,6
5	Росбанк	8 434	3 981	16
6	Связь-Банк	8 338	4 242	49
7	Райффайзенбанк	7 540	2 765	130,1
8	Ханты-Мансийский Банк	6 160	2 546	116,2
9	Абсолют Банк	6 064	2 871	79
10	Банк Санкт-Петербург	5 875	2 862	200

Источник: данные Русипотеки.

ля 2013 г. доля рефинансируемых ИЖК составила 9,1% от объема предоставленных ИЖК (рис.

10) против 7,1% в 1-м полугодии 2012 г. На 1 августа 2013 г. ОАО «АИЖК» выкупило 18276 шт. залоговых на сумму 26,2 млрд руб., что составило 3,9% от первичного рынка ИЖК. В 1-м полугодии 2013 г. ОАО «АИЖК» выкупило залоговых на сумму 22,3 млрд руб., что составило 45,3% от общего объема рефинансированных ИЖК.

По данным Пенсионного фонда РФ, российские семьи направили 94% из 645 млрд руб. реализованного материнского капитала на улучшение жилищных условий. Из них 66% – на погашение жилищных кредитов и займов и еще 28% на улучшение жилищных условий без привлечения кредитных средств.



Источник: по данным ЦБ РФ.

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