

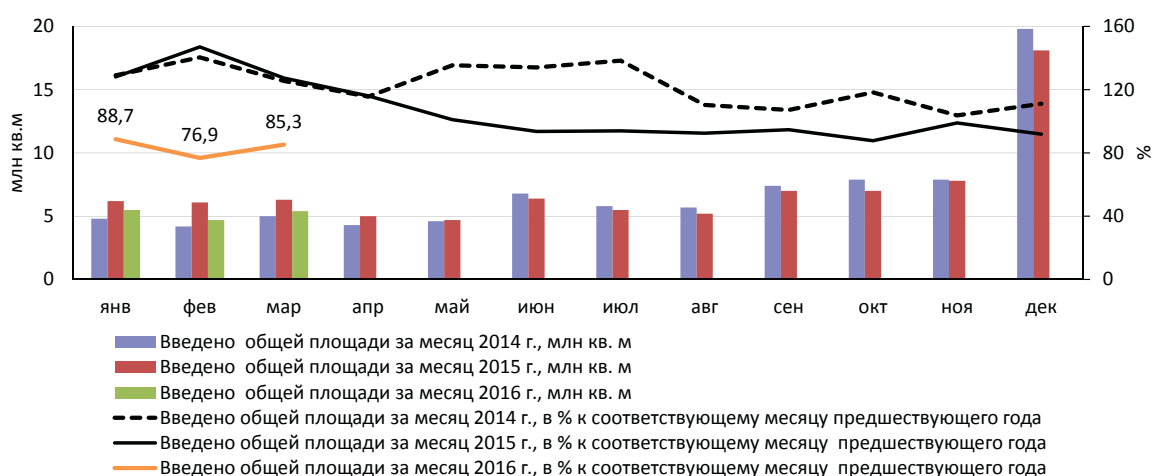
РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В РФ

Г.Задонский

В I квартале 2016 г. построено 224,0 тыс. квартир площадью 15,6 млн кв. м, составляющих 84% от площади в I квартале 2015 г. В I квартале 2016 г. объем регистраций земельных ипотек физическими лицами на 52,8% превысил объем регистраций земельных ипотек физическими лицами в I квартале 2015 г., и его объем составил 79,13% от общего количества ипотек в I квартале 2016 г. В I квартале 2016 г. кредитные организации предоставили заемщикам 188,3 тыс. ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на общую сумму 323,4 млрд руб., что на 48% превысило сумму за ИЖК в I квартале 2015 г. На 1 апреля 2016 г. просроченная задолженность по ИЖК в рублях в процентах к остаточной задолженности увеличилась на 0,06 п.п. относительно 2015 г. и составила 1,08%. Средневзвешенная ставка за март 2016 г. по ИЖК в рублях составила 12,86%, против максимального значения в 14,71% за февраль 2015 г.

В I квартале 2016 г. организациями всех форм собственности построено 224,0 тыс. новых квартир площадью 15,6 млн кв. м, что составляет 84% построенной площади в I квартале 2015 г. (рис. 1). Индивидуальными застройщиками в I квартале 2016 г. построено 6,3 млн кв. м жилья, или 40,5% от построенного жилья. В марте 2016 г. построено 73,9 тыс. новых квартир площадью 5,4 млн кв. м.

В I квартале 2016 г. минимальное значение средней площади вновь построенных квартир (63,4 кв. м) оказалось на 13,2% меньше соответствующего значения 2015 г. Средняя площадь построенных в I квартале 2016 г. квартир составила 69,6 кв. м, что на 4,5% меньше средней площади квартир, построенных в I квартале 2015 г., а средняя площадь за 2015 г. оказалась меньше значения 2014 г. на 2,8% (рис. 2).



Источник: по данным Росстата.

Рис. 1. Динамика строительства жилья за квартал

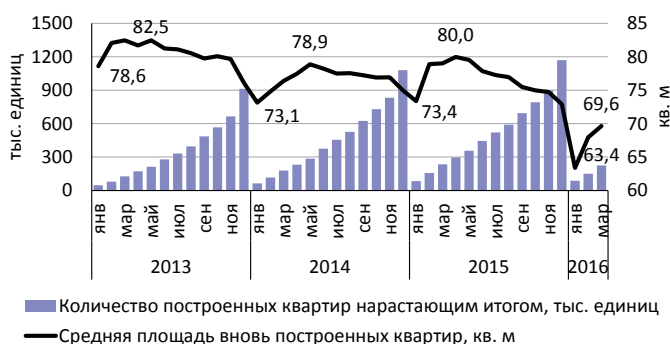
По данным Росстата, снижение в I квартале 2016 г. стоимости строительства 1 кв. м жилья на 1,2% и увеличение цены его продажи на 3,6% привело к росту соотношения цены его продажи в процентах от стоимости строительства 1 кв. м на 4,88% (рис. 3).

По данным Росреестра, в I квартале 2016 г. объем зарегистрированных прав на земельные участки (1 339 588 регистрационных актов), включая права физических лиц, оказался ниже результатов I квартала 2015 г. на 9,7% (рис. 4). При этом регистрационные акты физических лиц составили 88,95% от общего объема – 1 207 867 актов регистраций. Снижение количества регистрационных актов, фиксирующих изменение прав на земельные участки, свидетельствует о падении их оборота.

Снижение количества регистраций земельных ипотек физическими лицами в 2015 г. относительно 2014 г. сменилось в I квартале 2016 г. ростом. В I квартале 2016 г. объем регистраций земельных ипотек физическими лицами на 52,8% превысил объем регистраций земельных ипотек физическими лицами в I квартале 2015 г. (рис. 5). В I квартале 2016 г. объем регистраций земельных ипотек физическими лицами составил 79,13% от общего количества ипотек земельных участков в I квартале 2016 г.

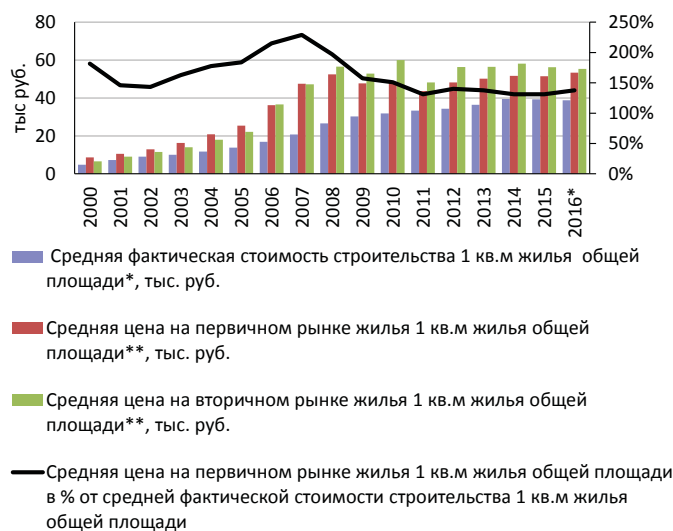
По данным Банка России, в I квартале 2016 г. кредитные организации предоставили заемщикам 188,3 тыс. ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на общую сумму 323,4 млрд руб. Динамика объема предоставленных в I квартале 2016 г. ИЖК была положительной. Прирост предоставленных средств по сравнению с соответствующим периодом 2015 г. составил 48,3%, причем рост был обеспечен исключительно ИЖК в рублях (рис. 6).

Просроченная задолженность по ИЖК на 1 апреля 2016 г. составила 69,33 млрд руб. (43,02 млрд руб. по



Источник: по данным Росстата.

Рис. 2. Средняя площадь вновь построенных квартир



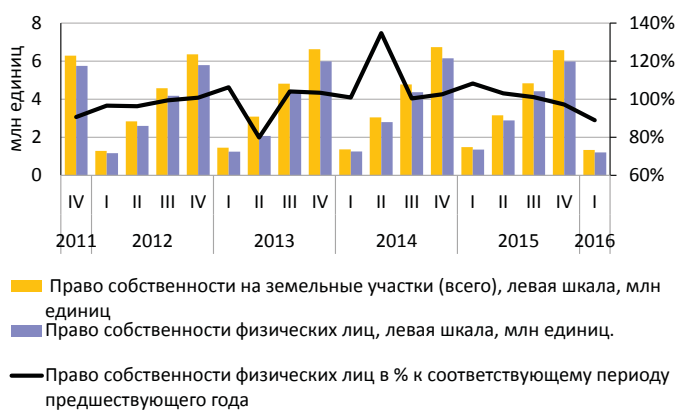
*Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. м общей площади отдельно стоящих жилых домов (все квартиры) без пристроек, надстроек и встроенных помещений в РФ (без построенных населением за счет собственных и заемных средств).

**Все квартиры.

2016* – I квартал 2016 г.

Источник: по данным Росстата.

Рис. 3. 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: данные Росреестра.

Рис. 4. Динамика регистрации права собственности на земельные участки (накопленным итогом с начала года)

кредитам в рублях и 26,31 млрд руб. по кредитам в иностранной валюте). Просроченная задолженность по ИЖК в рублях в процентах от остаточной задолженности в I квартале 2016 г. увеличилась на 0,06 п.п. и составила 1,08% относительно 2015 г. (рис. 7). За 2015 г. просроченная задолженность в рублях увеличилась на 0,17 п.п. относительно 2014 г. и составила 1,03%.

Доля ИЖК в иностранной валюте в I квартале 2016 г., в общем объеме выданных кредитов за квартал, в денежном выражении составила 0,09%, против 0,34% за 2015 г. Задолженность по ИЖК в иностранной валюте, в процентах к общей задолженности по выданным кредитам, в I квартале 2016 г. составила 2,74%, что меньше значения за 2015 г. на 0,56 п.п. В I квартале 2016 г. просроченная задолженность по ИЖК в иностранной валюте в процентах к остаточной задолженности в иностранной валюте увеличилась на 3,16 п.п. и составила 23,51%. За 2015 г. просроченная задолженность по иностранной валюте увеличилась на 7,8 п.п. и составила 20,36% (рис. 7).

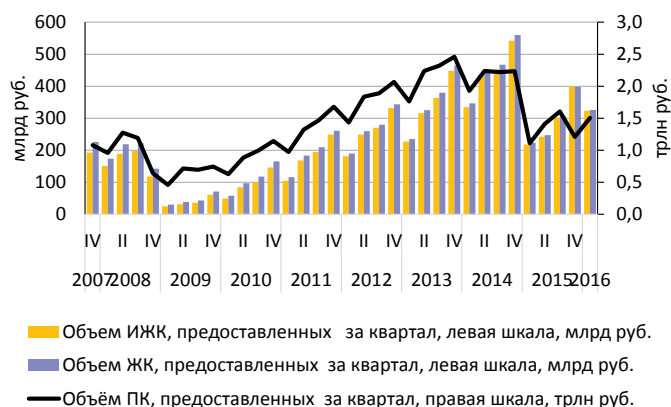
По данным ЦБ РФ, в I квартале 2016 г. задолженность по дефолтным ИЖК (со сроком задержки более 180 дней) составила 107,95 млрд руб., или 2,64% общей суммы задолженности, что больше на 0,17 п.п. относительно 1 января 2016 г. и на 0,88 п.п. относительно 1 января 2015 г. Доля задолженности по ИЖК без просроченных платежей за I квартал уменьшилась на 1,11 п.п. по сравнению с 1 января 2016 г. до 93,55% и уменьшилась на 1,96 п.п. относительно 1 января 2015 г.

Средняя величина ИЖК в рублях за I квартал 2016 г. достигла 1,72 млн руб., что на 4% больше, чем за 2015 г., а средний кредит в иностранной валюте – 25,82 млн руб., что составляет 60,2% от данных за 2015 г.



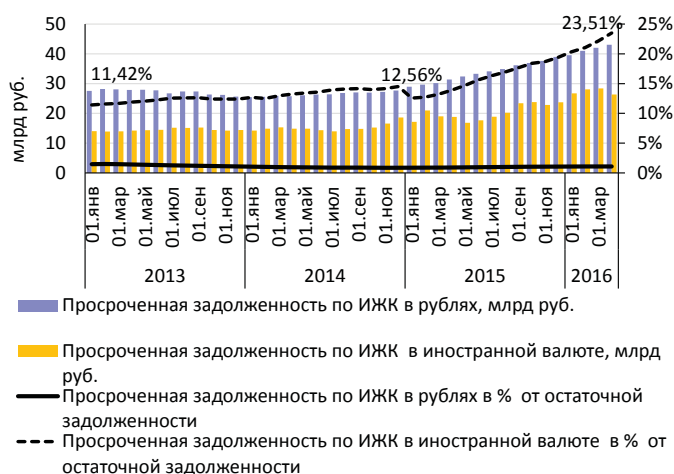
Источник: данные Росреестра.

Рис. 5. Динамика регистрации ипотеки земельных участков (накопленным итогом с начала года)



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 6. Динамика выдачи кредитов физическим лицам за квартал



Источник: по данным ЦБ РФ.

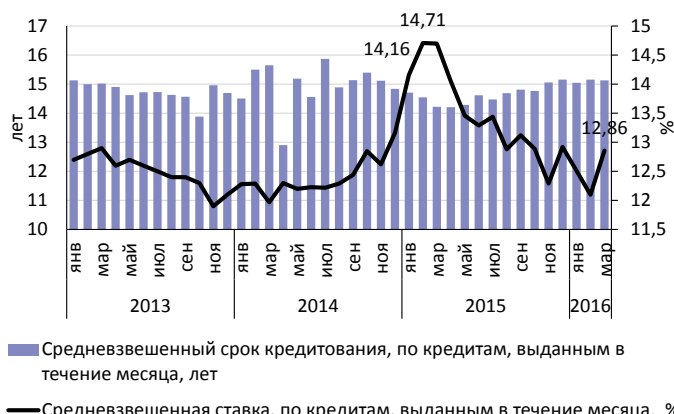
Рис. 7. Динамика просроченной задолженности

Средневзвешенная ставка за март 2016 г. по ИЖК в рублях составила 12,86%, против максимального значения в 14,71% за февраль 2015 г. Средневзвешенный срок кредитования по ИЖК в рублях за март 2016 г. достиг 15,1 лет (рис. 8). По ИЖК, выданным с начала года в иностранной валюте, средневзвешенная ставка за I квартал 2016 г. составила 7,46%, что на 2,36 п.п. меньше, чем значение ставки за 2015 г.

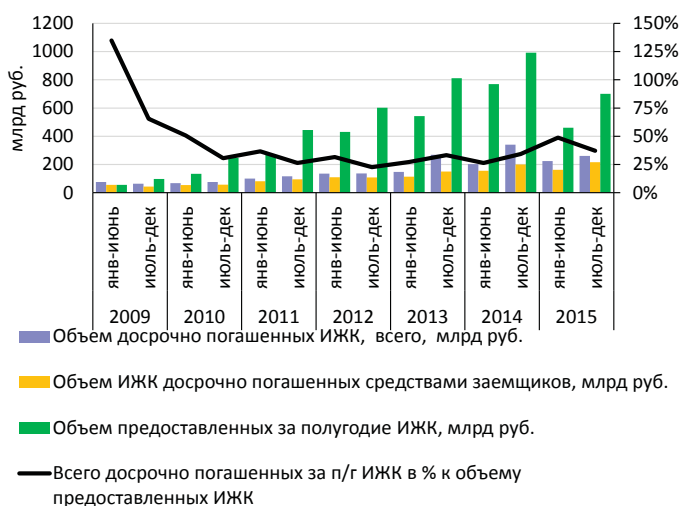
Объем досрочно погашенных средствами заемщиков ИЖК за 2-е полугодие 2015 г. составил 215,65 млрд руб., превысив соответствующую величину за 2014 г. на 8,3% (рис. 9), а за 2015 г. в целом объем составил 377,72 млрд руб., превысив соответствующую величину за 2014 г. на 6,77%. Годовой объем досрочно погашенных средствами заемщиков ИЖК в процентах к объему предоставленных ИЖК составил в 2015 г. 32,52%. Весь объем досрочно погашенных ИЖК за 2015 г. в денежном выражении снизился на 10,6% и составил 485,12 млрд руб. (рис. 9).

В 2015 г. объем взысканных с заемщиков средств в результате реализации заложенного имущества составил 4,15 млрд руб., что на 3,91% меньше, чем за 2014 г. Во 2-м полугодии 2015 г. объем взысканных с заемщиков средств в результате реализации заложенного имущества составил 2,5 млрд руб. (рис. 10), что на 6,97% больше, чем за 2-е полугодие 2014 г. За тот же срок объем взысканных с заемщиков средств в процентах к просроченной задолженности по ИЖК уменьшился на 1,29 п.п. и составил 3,78%, а в процентах, к объему предоставленных ИЖК, увеличился на 0,12 п.п. до 0,36% (рис. 10).

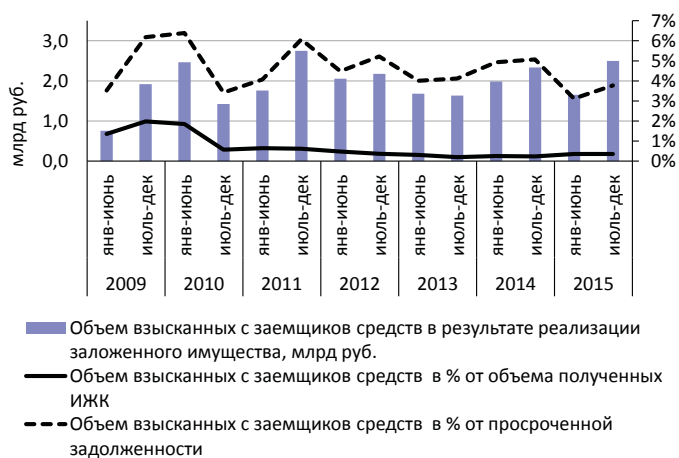
По данным ЦБ РФ, объем рефинансированных ИЖК, включающий как продажу пула кредитов, так и сохранение актива на балансе кредитной организации, за 2015 г. составил 92,63 млрд руб., или 7,97% объема



Источники: по данным ЦБ РФ.
Рис. 8. Средневзвешенные сроки и средневзвешенные процентные ставки по ИЖК, выданные в рублях в течение месяца



Источники: по данным ЦБ РФ.
Рис. 9. Динамика досрочного погашения ИЖК



Источники: по данным ЦБ РФ.
Рис. 10. Динамика объема взысканных с заемщиков средств, в результате реализации заложенного имущества

предоставленных за тот же период ИЖК. За 2-е полугодие 2015 г. объем рефинансированных ИЖК составил 55,69 млрд руб., или 7,94% объема предоставленных за это же время ИЖК, что на 73,02% меньше по объему рефинансированных ИЖК по сравнению со 2-м полугодием 2014 г. и на 12,85 п.п. меньше в процентах от объема предоставленных за тот же период ИЖК (рис. 11).

Чистая прибыль ОАО «АИЖК» по МСФО в I квартале 2016 г. выросла до 2,9 млрд руб., увеличившись по сравнению с I кварталом 2015 г. на 50%.

ОАО «АИЖК» подвело первые итоги своего амбициозного проекта программы выдачи ипотеки с плавающей ставкой, привязанной к уровню инфляции. Всего с начала 2016 г. было выдано 10 таких кредитов.

ОАО «АИЖК» заключены соглашения с крупнейшими застройщиками по дистанционной выдаче ипотечных займов, что позволяет гражданам после выбора квартиры получить ипотечный заем в офисе застройщика.

Единый институт развития в жилищной сфере разработал ипотечные облигации, обеспеченные гарантией ОАО «АИЖК», которая устраняет кредитный риск для инвесторов в ипотечный сектор. С Банком России согласована предпосылка выпуска такой ипотечной ценной бумаги уже в 2016 г.

В соответствии с решениями заседания Госсовета по вопросам развития строительного комплекса и совершенствования градостроительной деятельности Правительству Российской Федерации и Банку России необходимо выработать решение о снижении процентных ставок по ипотечным кредитам, не создавая дополнительной нагрузки на бюджет.

ОАО «АИЖК» в строящемся МФК Match Point в Москве выкупает за сумму около 11 млрд руб. третью и четвертую секции жилых апартаментов с отделкой общей площадью 46 тыс. кв. м и 800 машино-мест для создания комфортной и удобной среды для арендаторов.

По мнению прессы, миграционная политика федеральных властей является ключевым параметром для себестоимости жилищного строительства, в которой расходы на содержание рабочей силы формируют 20% стоимости каждого кв. м в новостройках. Любая ограничительная мера по отношению к иностранной рабочей силе скажется сильнее, чем удорожание стройматериалов или что-либо подобное. ●



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 11. Динамика рефинансирования ИЖК (прав требования)