

## РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ПЕРВОЙ ПОЛОВИНЕ 2016 Г.

Г.Задонский

*На 1 августа 2016 г. с начала года построено 521,5 тыс. квартир площадью 37,2 млн кв. м, что составляет 92,6% от площади, введенной за тот же период 2015 г. Снижение введенного жилья в 2016 г. вызвано, прежде всего, уменьшением площади построенного индивидуального жилья. В 1-ом полугодии 2016 г. объем регистраций земельных ипотек физическими лицами на 33,6% превысил объем регистраций земельных ипотек физическими лицами в 1-ом полугодии 2015 г. и составил 79,02% от общего количества ипотек за 2016 г. В 1-ом полугодии 2016 г. кредитные организации предоставили заемщикам 389,8 тыс. ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на общую сумму 664,5 млрд руб., что на 44,2% превысило сумму ИЖК в 1-ом полугодии 2015 г. На 1 июля 2016 г. просроченная задолженность по ИЖК в рублях в процентах к остаточной задолженности увеличилась на 0,03 п.п. относительно 2015 г. и составила 1,11%. Средневзвешенная ставка за июнь 2016 г. по ИЖК в рублях составила 12,99%, превысив данные за февраль 2016 г. на 0,48 п.п.*

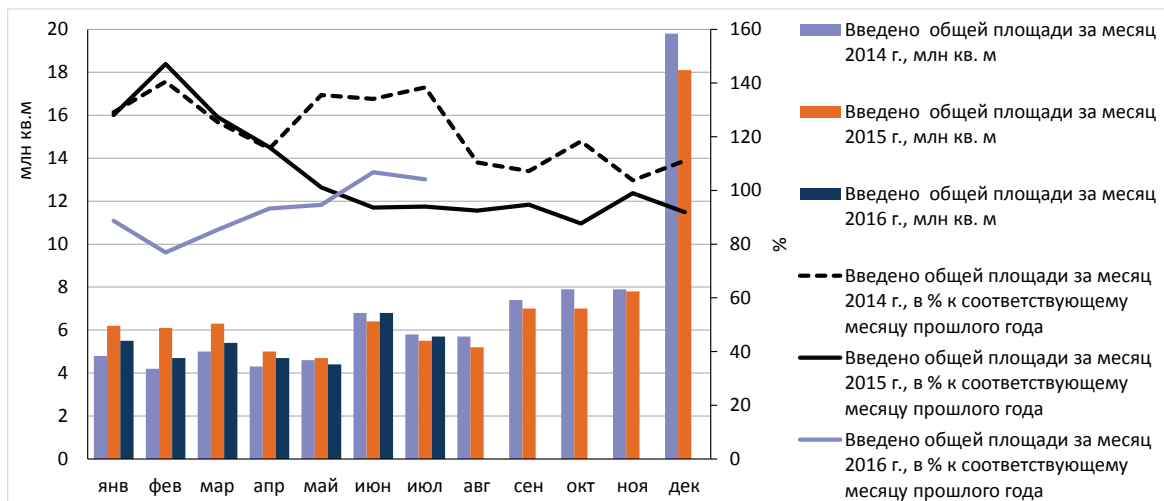
На 1 августа 2016 г. организациями всех форм собственности построено 521,5 тыс. новых квартир площадью 37,2 млн кв. м, что составляет 100,23% от количества квартир и 92,6% от построенной площади за тот же период 2015 г. На 1 августа 2016 г. индивидуальными застройщиками введено 16,3 млн кв. м. площади жилья, т.е. 43,9% от общей площади жилья. По отношению к соответствующему показателю 2015 г. эта составляет 83,9%. Площадь вновь введенного на 1 августа 2016 г. жилья в многоквартирных домах, как и за первые семь месяцев 2015 г., составляет 20,9 млн кв. м.

По мнению специалистов АО «АИЖК», увеличение рублевых вкладов населения на 4,2% с начала 2016 г. свидетельствует о возможном росте спроса на жилье. Из приведенных данных (рис. 1) следует, что в июне и июле 2016 г. общий объем построенного жилья за месяц превзошел аналогичные результаты 2015 г., составив 6,8 и 5,7 млн кв. м.

На 1 августа 2016 г. средняя площадь вновь построенных с начала года квартир (71,3 кв. м) оказалось на 7,68% меньше соответствующих данных 2015 г. Количество построенных квартир нарастающим итогом с начала года оказалось (521,5 тыс. кв. м) выше введенных квартир в тот же период 2015 г. (рис. 2.).

Цена продажи жилья в процентах от стоимости строительства 1 кв. м снизилась в 1-ом полугодии 2016 г. на 1,04 п.п. и составила (130,22%) (рис. 3).

По данным Росстата, наиболее высокая стоимость строительства, в 1,5 и более раза превышающая среднероссийский уровень наблюдалась в Камчатском крае (74 300 руб.), Сахалинской области (67 236 руб.), Ямало-Ненецком автономном округе (65 846 руб.) и Республике Саха



Источник: по данным Росстата.

Рис. 1. Ежемесячная динамика строительства жилья

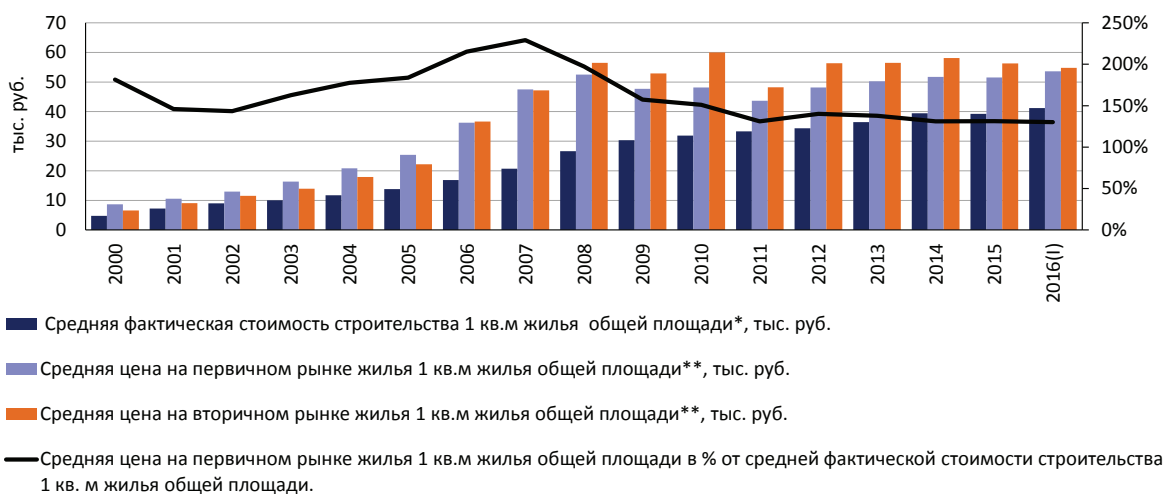
(Якутия) (61 124 руб.). В 63 субъектах РФ эта стоимость ниже, чем в среднем по России, из них наиболее низкая в Кабардино-Балкарской Республике (17 993 руб.), Республике Дагестан (24 423 руб.) и Курской области (25 521 руб.).

По данным Росреестра, в 1-ом полугодии 2016 г. объем зарегистрированных прав на земельные участки (2 924 708 регистрационных актов), включая права физических лиц, снизился по сравнению с аналогичным периодом предшествующего года на 7,22% (рис. 4).



Источник: по данным Росстата.

Рис. 2. Количество построенных квартир и их средняя площадь

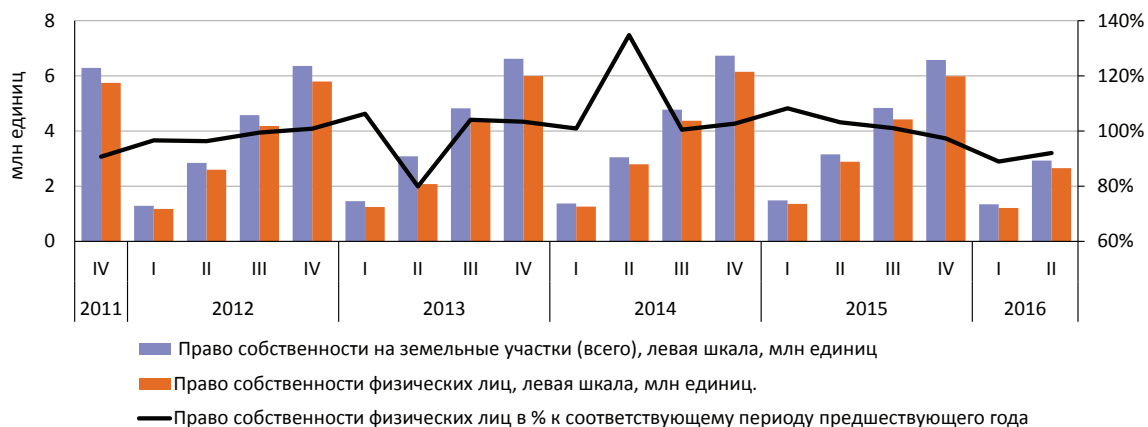


\*Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. м общей площади отдельно стоящих жилых домов (все квартиры) без пристроек, надстроек и встроенных помещений в РФ (без построенных населением за счет собственных и заемных средств).

\*\*Все квартиры.

Источник: по данным Росстата.

Рис. 3. Динамика стоимости строительства жилья и цены на первичном и вторичном рынках жилья в РФ



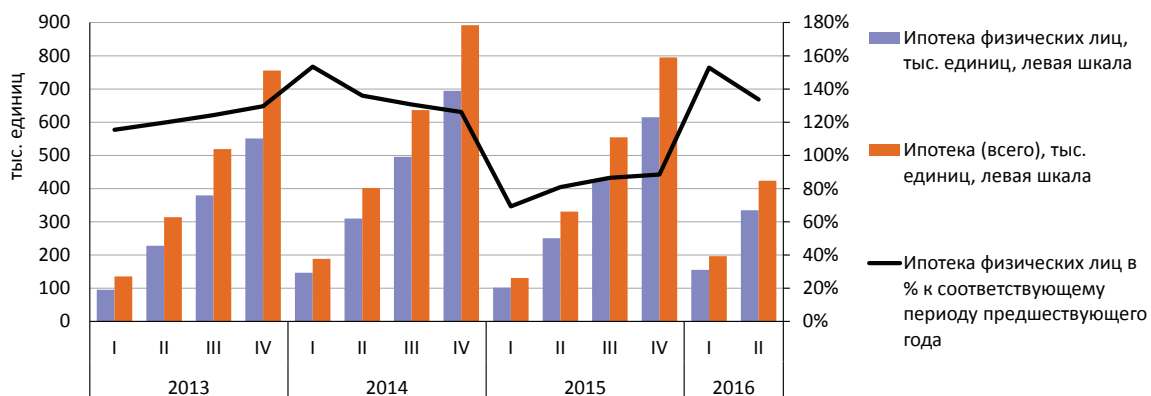
Источник: данные Росреестра.

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

В 1-м полугодии 2016 г. количество регистраций земельных ипотек физическими лицами (335,05 тыс. единиц) превысило данные 1-го полугодия 2015 г. на 33,64%. В 1-ом полугодии 2016 г. объем регистраций земельных ипотек физическими лицами составил 79,02% от общего количества ипотек земельных участков за это полугодие (рис. 5).

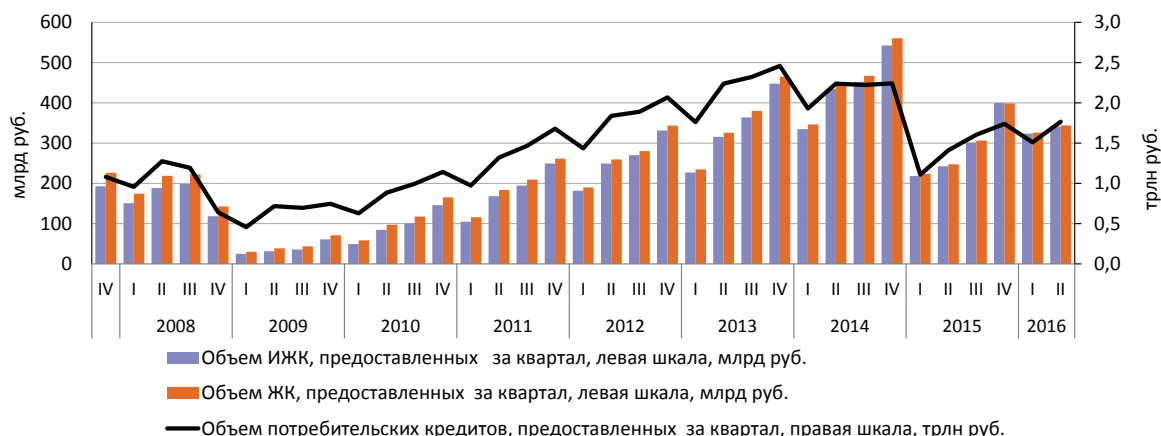
По данным Банка России, в 1-ом полугодии 2016 г. кредитные организации предоставили ИЖК для 389,8 тыс. заемщиков на общую сумму 664,5 млрд руб., что больше чем в 1-м полугодии 2015 г. на 39% по количеству и на 44% по объему (рис. 6). Доля ИЖК, предоставленных в I и II кварталах 2016 г., составила 21,5 и 19,3% соответственно от объема потребительского кредитования в России в это же время, превысив данные на 1,8 и 2,1 п.п. от кредитования за I и II кварталы 2015 г.

Просроченная задолженность по ИЖК за 1-ое полугодие 2016 г. составила 71,53 млрд руб. (45,49 млрд руб. по кредитам в рублях и 26,04 млрд руб. по кредитам в иностранной валюте). Доля просроченной задолженности по ИЖК в рублях в остаточной задолженности в рублях в 1-м полугодии 2016 г. увеличилась относительно 1-го полугодия 2015 г. на 0,14 п.п. и составила 1,11% (рис. 7).



Источник: данные Росреестра.

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



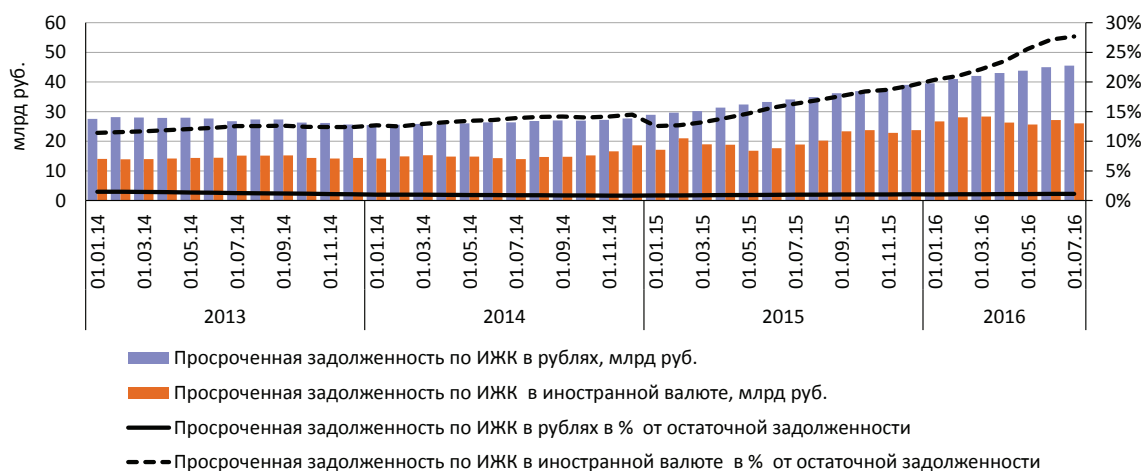
Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 6. Динамика выдачи кредитов физическим лицам за квартал

Доля ИЖК в иностранной валюте в 1-ом полугодии 2016 г., в общем объеме выданных за квартал кредитов в денежном выражении, составила 0,10% против 0,37% за 1-ое полугодие 2015 г.

Задолженность по ИЖК в иностранной валюте в общей задолженности по выданным кредитам в 1-ом полугодии 2016 г. составила 2,25%, что меньше значения за 1-ое полугодие 2015 г. на 0,96 п.п. В 1-ом полугодии 2016 г. просроченная задолженность по ИЖК в иностранной валюте в остаточной задолженности по иностранной валюте увеличилась на 11,35 п.п. и составила 27,68% (рис. 7).

На 1 июля 2016 г. задолженность по дефолтным ИЖК (со сроком задержки более 180 дней), по данным ЦБ РФ, составила 107,05 млрд руб., или 2,56% общей суммы задолженности, что больше на 0,48 п.п. относительно 1 июля 2015 г. и на 0,83 п.п. относительно 1 июля 2014 г. Доля задолженности по ИЖК без просроченных платежей уменьшилась на 0,26 п.п. по сравнению с 1 июля 2015 г. до 93,76% и уменьшилась на 1,54 п.п. относительно 1 июля 2014 г.



Источник: по данным ЦБ РФ.

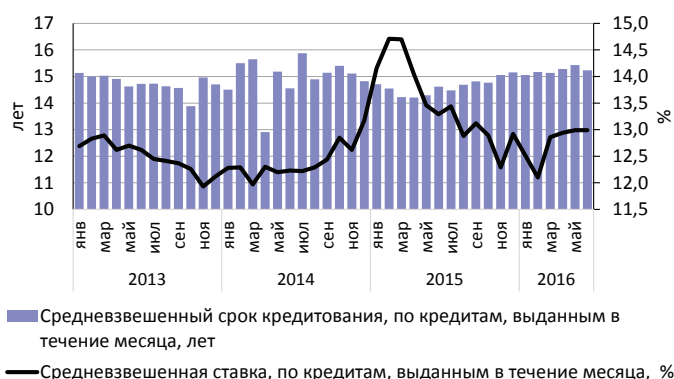
Рис. 7. Динамика просроченной задолженности

Средняя величина ИЖК в рублях за 1-ое полугодие 2016 г. составила 1,70 млн руб., что на 4,06% больше, чем за 1-ое полугодие 2015 г., а средний кредит в иностранной валюте уменьшился до 27,83 млн руб., что составляет 86,13% от данных за 1-ое полугодие 2015 г., превышая в 16 раз среднее значение ИЖК в рублях.

Средневзвешенная ставка за июнь 2016 г. по ИЖК в рублях составила 12,99%, снизившись относительно максимального значения за февраль 2015 г. на 1,72 п.п. Средневзвешенный срок кредитования по ИЖК в рублях за июнь 2016 г. составил 15,2 лет (рис. 8).

Средневзвешенная ставка по ИЖК, выданным с начала года в иностранной валюте за 1-ое полугодие 2016 г., составила 8,15%, что на 2,01 п.п. меньше, чем значение ставки за 1-ое полугодие 2015 г. и на 0,69 п.п. больше, чем за I квартал 2016 г. Средневзвешенный срок кредитования за 1-ое полугодие 2016 г. составил всего 3,4 года против 4,2 лет за 1-ое полугодие 2015 г.

Источником снижения ставок крупнейшими участниками ипотечного рынка послужило снижение 14 июня 2016 г. ключевой ставки Банком России на 0,5 п.п. до 10,5%. Рынку ИЖК продолжает оказывать поддержку государственная программа субсидирования процентных ставок по ИЖК на покупку жилья в новостройках (табл. 1).



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 8. Средневзвешенные сроки и средневзвешенные процентные ставки по ИЖК в рублях, выданные в течение месяца

Таблица 1

ИТОГИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ СУБСИДИРОВАНИЯ НА 01.07.2016 Г.

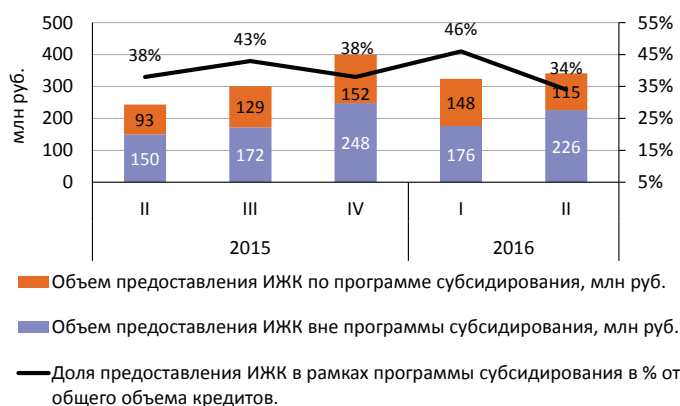
Показатели	С марта 2015 г.	В том числе в 1-ом полугодии 2016 г.
Количество выданных кредитов, тыс. шт.	355,2	144,7
Доля от всех выданных кредитов, %	36	37
Сумма выданных кредитов, млрд руб.	636,5	262,4
Доля от всех выданных кредитов, %	38	40
Средний размер кредита, млн руб.	1,79	1,81
Сумма выплаченной субсидии, млрд руб.	7,8	5,7
Площадь приобретенного жилья, млн кв. м	17,8	7,2
Доля от введенного жилья в многоквартирных домах, %	29	41
Стоимость приобретенного жилья, млрд руб.	1010	417
В том числе за счет собственных средств заемщиков, млрд руб.	373	155
Доля в стоимости приобретенного жилья, %	37	37
Средняя площадь квартиры, кв. м	50,1	49,8
Средняя стоимость квартиры, млн руб.	2,84	2,88

Источники: Банк России, Минфин России, Росстат, расчеты и оценки АО «АИЖК».

Доля программы субсидирования кредитов в общем объеме кредитов с течением времени сокращается с 46% по итогам I квартала 2016 г. до 34% по итогам II квартала того же года. В результате происходит сни-

жение спреда между ставками на первичном и вторичном рынке до 1–1,5 п.п. по сравнению с 3 п.п. на начало года. Лидером роста рынка ипотеки становится, скорее всего, сегмент вторичного жилья (рис. 9).

Объем 12 выпусков жилищных ипотечных ценных бумаг (ИЦБ) на сумму в 60,7 млрд руб. в 1-ом полугодии 2016 г. оказался на 29% больше объемов выпуска ИЦБ в 1-ом полугодии 2015 г. По оценкам АО «АИЖК», на текущий момент основными инвесторами в ИЦБ являются пенсионные фонды и АО «АИЖК» (табл. 2).



Источник: по данным АО «АИЖК».

Рис. 9. Предоставления ИЖК за квартал в рамках программы субсидирования

Таблица 2

ИНВЕСТОРЫ В ИЦБ, НА КОНЕЦ 1-ГО ПОЛУГОДИЯ 2016 Г.

Доля	11%	17%	11%	35%	26%
Инвесторы	Эмитенты	АО «АИЖК»	ВЭБ	Пенсионные фонды	Другие инвесторы

Примечание. Данные по вложениям пенсионных фондов на 31.03.2016 г.

Источники: Банк России, Reuters, расчеты АИЖК.

Наиболее активно развивается ИЖК в СЗФО, УФО и ПФО. В 10 регионах страны выдается 40% всего денежного объема ИЖК в РФ и 48% от числа ИЖК. В Москве выдается 11% от числа ИЖК, а ее доля по денежному объему составляет 21% (табл. 3).

Таблица 3

РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ПО ФЕДЕРАЛЬНЫМ ОКРУГАМ И ПО РЕГИОНАМ В 1-ОМ ПОЛУГОДИИ 2016 Г.

Развитие ипотечного кредитования по федеральным округам			Выдача ипотечных кредитов по регионам		
Федеральные округа	Доля в объеме выданных кредитов, %	Количество ипотек на 1000 чел.	Регион	Сумма, %	Количество, %
РФ	100	2,7	г. Москва	13	6
ЦФО	31	2,4	г. Санкт-Петербург	7	5
СЗФО	13	3,5	Московская область	8	5
ЮФО	6	2,0	Республика Татарстан	3	4
СКФО	2	0,9	Тюменская область	5	4
ПФО	20	3,3	Республика Башкортостан	3	4
УФО	10	3,5	Челябинская область	2	3
СФО	12	2,8	Свердловская область	3	3
ДФО	5	2,6	Краснодарский край	2	3
КФО	0,1	0,1	Красноярский край	2	3
			Другие регионы	52	60

Источники: Банк России, расчеты АО «АИЖК».

В бюллетене департамента исследований и прогнозирования ЦБ РФ за июль 2016 г. сообщается, что в этом году бюджетные расходы на капитальные вложения в рамках Федеральной целевой программы (ФЦП) «Жилище» сократились на 40,8% по сравнению с показателем 2015 г. Из ФЦП на 1 мая 2016 г. профинансировано около 4% запланированного на год объема. Состояние строительной отрасли близко к минимуму последних 10 лет, главной причиной которого является недостаток не только объемов госзаказа, но и контрактов с девелоперами, которые в свою очередь вынуждены сокращать объемы строительства из-за низкого покупательского спроса. ●