

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ РФ

Григорий ЗАДОНСКИЙ,

ведущий научный сотрудник Центра макроэкономических исследований Института прикладных экономических исследований Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации.

Окончил МВТУ им. Баумана.

Тел.: +7-910-480-329, e-mail: gzadonsky@gmail.com

В июле 2012 г. организациями всех форм собственности построено 52.6 тыс. новых квартир общей площадью 4.21 млн. кв. м, что по площади на 13.8% больше, чем в июле 2011 г. Во втором квартале 2012 г. соотношение между ценой 1 кв. м жилья общей площади на первичном рынке жилья и стоимостью строительства 1 кв. м жилья составило 147.42% против 138.9% в первом квартале 2012 г. Продолжился рост остаточной задолженности по ИЖК в рублях, и на 1 августа 2012 г. она составила 1572.685 млрд. руб., на 41.28% превысив соответствующий показатель на 1 августа 2011 г. По кредитам в иностранной валюте задолженность по ИЖК на 1 августа 2012 г. составила 137.728 млрд. руб., что на 11.7% меньше, чем на 1 августа 2011 г.

Ключевые слова: ипотечные жилищные кредиты (ИЖК), количество кредитов и объем в денежном выражении ИЖК, задолженность по ИЖК, просроченная задолженность, средневзвешенная за месяц ставка по ИЖК, общая задолженность по ИЖК без просроченных платежей и с просроченными платежами, объем досрочно погашенных заемщиками ИЖК, объем взысканных с заемщиков средств в результате реализации заложенного имущества, рефинансированные кредиты.

В первом полугодии 2012 г. организациями всех форм собственности, по данным Росстата, построено 242.8 тыс. квартир общей площадью 21.04 млн. кв. м, что составило по площади 101.9% к соответствующему периоду прошлого года. Индивидуальными застройщиками построено 11.1 млн. кв. м общей площади жилых домов, или 53% от общего объема жилья, введенного в первом полугодии 2012 г.

В июле 2012 г. организациями всех форм собственности построено 52.6 тыс. новых квартир общей площадью 4.21 млн. кв. м, что по площади на 13.8% больше, чем в июле 2011 г., а в январе–июле – 295.4 тыс. квартир общей площадью 25.25 млн. кв. м – на 3.5% больше, чем в соответствующем периоде 2011 г.

Наибольший объем жилья на тысячу человек населения (347.9 кв. м) в первой половине 2012 г., так же как и в январе–июне 2011 г., введен в Краснодарском крае. Среди федеральных округов, как и в первом полугодии 2011 г., наибольший результат (221.0 кв. м на 1 тыс. чел.) – у Южного федерального округа, а наименьший (85.2 кв. м на 1 тыс. чел.) – у Дальневосточного. Москва по этому показателю опустилась на 85-е место. По объему жилья, введенного индивидуальными застройщиками

на тысячу человек населения, первые три места последовательно занимают Белгородская, Липецкая и Тамбовская области.

Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. м общей площади жилых домов, по данным Росстата, во втором квартале 2012 г.

Динамика стоимости строительства и цены жилья на первичном и вторичном рынках жилья



* – Цены за второй квартал 2012 г. – предварительные.

** – 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.

Распределение регионов Российской Федерации по объему введенной в первом полугодии 2012 г. общей жилой площади на 1 тыс. человек населения

Регион, федеральный округ	Введено общей жилой площади		Введено индивидуальными застройщиками	
	в % к 1-му полугодю 2011 г.	кв. м на 1 тыс. чел.	в % к 1-му полугодю 2011 г.	кв. м на 1 тыс. чел.
Российская Федерация	101.9	147.1	106.1	77.9
Краснодарский край	113.3	347.9	97.8	157.0
Тюменская обл.	111.5	302.1	69.3	64.8
Белгородская обл.	131.1	301.5	122.8	249.1
Республика Татарстан	93.6	288.2	103.6	132.3
Московская обл.	113.0	279.3	94.4	148.2
Республика Алтай	145.2	247.1	88.3	146.3
Ленинградская обл.	112.1	235.5	122.3	141.4
Липецкая обл.	110.2	232.0	146.0	204.7
Калининградская обл.	101.3	227.8	119.7	62.6
Чувашская Республика	105.1	219.2	102.4	171.6
Республика Башкортостан	109.4	210.4	108.1	163.6
Республика Марий Эл	106.0	207.0	102.9	137.2
Ульяновская обл.	129.0	202.2	140.7	164.7
Тамбовская обл.	106.9	197.2	145.4	174.0
г. Санкт-Петербург	62.1	109.3	117.8	8.1
г. Москва	66.4	53.9	34.8	0.4
Южный ФО	107.7	221.0	97.6	125.4
Уральский ФО	110.8	169.5	85.3	55.6
Приволжский ФО	98.9	161.4	106.9	104.5
Северо-Кавказский ФО	131.8	141.6	123.4	81.7
Центральный ФО	102.8	139.3	112.0	74.7
Северо-Западный ФО	86.6	118.5	118.0	43.2
Сибирский ФО	89.3	114.6	102.0	57.0
Дальневосточный ФО	113.5	85.2	122.9	44.1

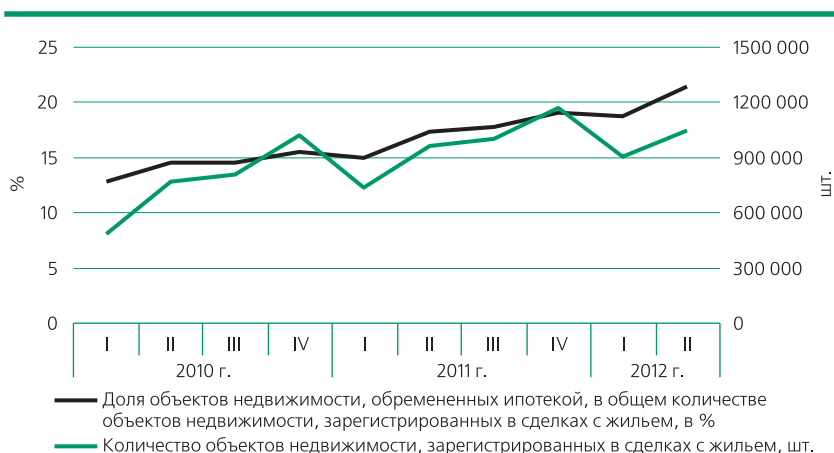
Источник: по данным Росстата.

снизилась по сравнению с первым кварталом текущего года на 2.86% и составила 31 441 руб. Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. м общей площади жилых домов в первом полугодии 2012 г. составила 31 870 руб., снизившись по сравнению с аналогичным периодом 2011 г. на 0.81%. Наиболее высокая стои-

мость строительства, в 1.5 раза и более превышающая среднероссийский уровень, в январе-июне 2012 г. наблюдалась в Хабаровском крае (50 557 руб.), Чеченской Республике (49 580 руб.) и в Сахалинской области (48 265 руб.). В 51 субъекте РФ эта стоимость была ниже, чем в среднем по России; из них наиболее низкая – в Республике Адыгея (17 493 руб.), Республике Дагестан (19 213 руб.) и в Ивановской области (20 840 руб.).

Средняя цена 1 кв. м жилья общей площади на первичном рынке жилья во втором квартале 2012 г. (по предварительным данным – 46 349 руб.) увеличилась относительно предыдущего квартала на 3.1%, превысив на 9.83% среднюю цену 1 кв. м жилья общей площади за второй квартал 2011 г. Средняя цена 1 кв. м жилья общей площади на первичном рынке жилья в апреле-июне 2012 г. составила 86.86% от средней цены 1 кв. м жилья общей площади на вторичном рынке, что на 3.57 п.п. меньше, чем было зафиксировано в том же периоде 2011 г. Во втором квартале текущего года соот-

Динамика сделок с жильем



Источник: ОАО «АИЖК» по данным Росреестра.

ношение между ценой 1 кв. м жилья общей площади на первичном рынке жилья и стоимостью строительства 1 кв. м жилья составило 147.42% против 138.9% в первом квартале 2012 г.

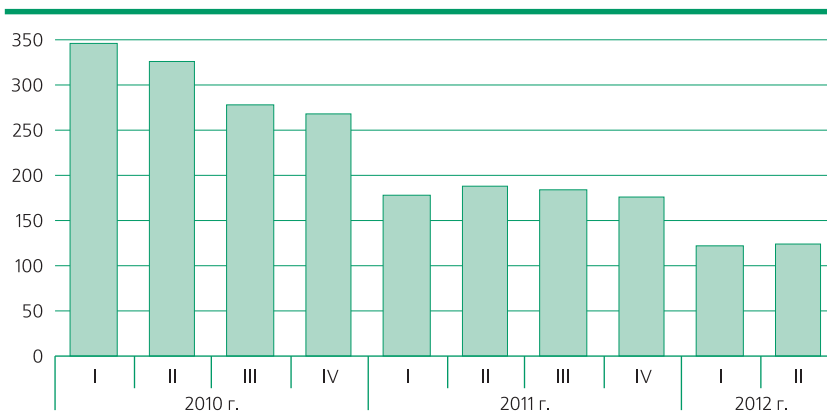
По данным Росреестра, представленным ОАО «АИЖК», во втором квартале 2012 г. доля объектов недвижимости, обремененных ипотекой, в общем количестве объектов недвижимости, зарегистрированных в сделках с жильем, увеличилась относительно второго квартала 2011 г. на 4.1 п.п. и составила 21.4%.

Как следует из данных Росреестра, объем регистрации права собственности физических лиц на земельные участки (2597 274 акта) в первом полугодии 2012 г. сократился по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на 3.77%. Количество зарегистрированных прав юридических лиц на земельные участки выросло соответственно на 11.82%, на 01.07.2012 составив 135 922 акта. Аренда земельных участков физическими лицами (37 761 акт) в январе-июне 2012 г. снизилась по сравнению с первым полугодием 2011 г. на 52.24%, а аренда юридическими лицами (14 715 актов) — на 5.21%.

По сравнению с первой половиной 2011 г. в январе-июне 2012 г. количество зарегистрированных ипотек земельных участков для физических лиц (190 283 акта) выросло на 57.43%, а для юридических лиц (62 813 регистрационных акта) — на 8.15%.

По данным Росреестра, объем регистрации в упрощенном порядке («дачная амнистия») прав граждан на земельные участки, предоставленные до введения Земельного кодекса РФ, для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства продолжает уменьшаться и в первом полугодии 2012 г. составил 246 323 акта, что на 32.44% меньше, чем за аналогичный период 2011 г.

В январе-июле 2012 г., по данным ЦБ РФ, предоставлено 382 571 жилищный кредит (ЖК) на сумму 540.41 млрд. руб., из них ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) — 353 252 на сумму 516.89 млрд. руб., что в 1.55 раза превышает денежный объем ИЖК, выданных в январе-июле 2011 г. В июле 2012 г. выдано ИЖК в рублях на сумму 86 102 млн. руб. — в 1.48 раза больше, чем в июле 2011 г., а ИЖК в иностран-



Источник: по данным Росреестра.

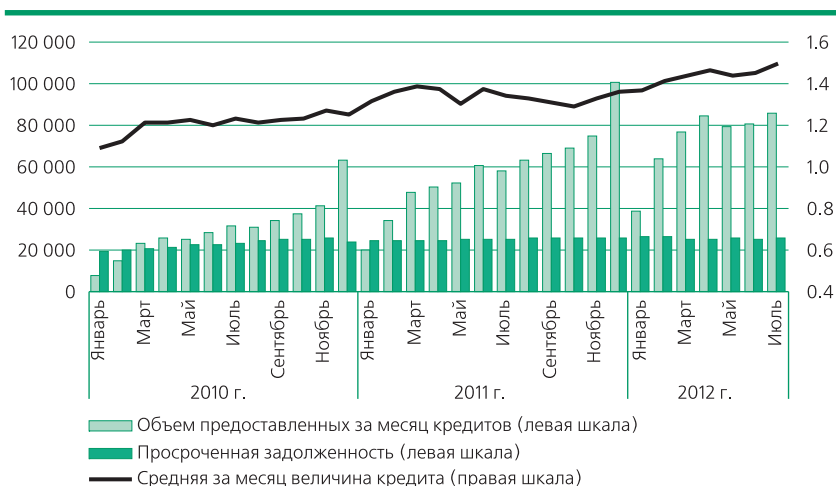
ной валюте — на сумму 1281 млн. руб. — на 12.32% меньше, чем в июле 2011 г.

Во втором квартале и в июле 2012 г. продолжился рост остаточной задолженности по ИЖК в рублях, и на 01.08.2012 она составила 1572.685 млрд. руб., что на 41.28% больше, чем на 01.08.2011. По кредитам в иностранной валюте задолженность по ИЖК на 01.08.2012 составила 137.728 млрд. руб. — на 11.7% меньше, чем на 01.08.2011.

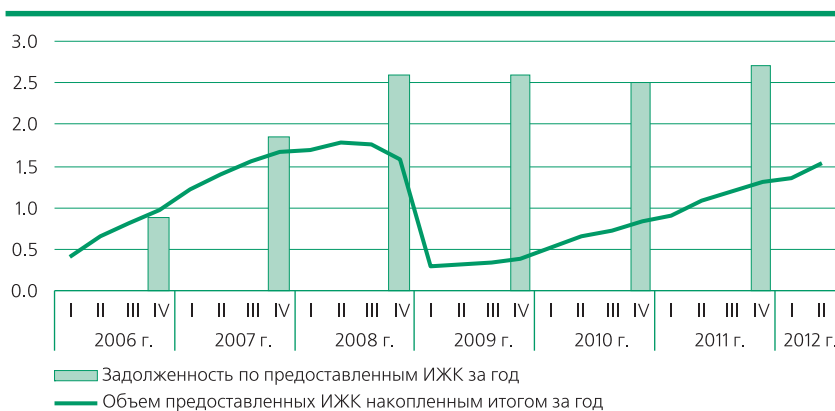
Просроченная задолженность по ИЖК в рублях на 1 августа 2012 г. увеличилась до 25.5 млрд. руб., но при этом ее доля в общей задолженности продолжает снижаться, и на 01.08.2012 она составила 1.62%, что на 0.66 п.п. меньше, чем на 01.08.2011. Просроченная задолженность по ИЖК в иностранной валюте на 1 августа 2012 г. составила 20.1 млрд. руб., или 14.6% от остаточной задолженности, на 3.45 п.п. превысив соответствующий пока-

Динамика регистрации прав граждан на земельные участки в упрощенном порядке («дачная амнистия»), тыс. ед.

Динамика предоставления ипотечных жилищных кредитов и задолженности по ним, млн. руб.



Источник: по данным ЦБ РФ.



Источник: по данным Росстата.

Объем и задолженность по предоставленным ипотечным жилищным кредитам в текущих ценах, в % ВВП

затель на 1 августа 2011 г. Средняя величина ИЖК в рублях по сравнению с ее минимальным значением в октябре 2011 г. увеличилась на 15.58% и составила 1.49 млн. руб.

В 2012 г. продолжается снижение роли ИЖК в иностранной валюте в жилищном кредитовании: доля ИЖК в иностранной валюте по количеству кредитов составила на 1 августа 0.27%, по объему – 1.47% и по задолженности – 8.05%. В то же время доля просроченной задолженности по кредитам в иностранной валюте в общей остаточной задолженности остается значительной и превышает 40%.

В 2011 г. и в первом полугодии 2012 г. объем предоставленных ИЖК в долях ВВП в текущих ценах устойчиво растет. Тем не менее объем ИЖК, предоставленных за первое полугодие 2012 г. (1.53% ВВП), оказался меньше относительно максимального значения за первое полугодие 2008 г. на 0.24 п.п.

По данным ЦБ РФ, на 1 августа 2012 г. задолженность по дефолтным ипотечным жилищ-

ным кредитам (со сроком задержки более 180 дней) составила 50.457 млрд. руб., или 2.95% от общей суммы задолженности, что на 0.11 п.п. ниже, чем за предшествующий месяц. Доля задолженности по ИЖК без просроченных платежей на 1 августа 2012 г. увеличилась в денежном выражении, но уменьшилась в процентах от общей суммы задолженности за месяц на 0.25 п.п.

На 1 августа 2012 г., по данным ЦБ РФ, средневзвешенная ставка по ИЖК, выданным в течение месяца в рублях, сохраняет значение в 12.2% годовых, а средневзвешенная ставка по ЖК, выданным в течение месяца в рублях, снизилась на 0.1 п.п. и также составила 12.2% годовых. Средневзвешенная ставка по выданным с начала года ИЖК в иностранной валюте на 1 августа 2012 г. остановилась на отметке 9.6% годовых, а по ЖК – на 9.8%.

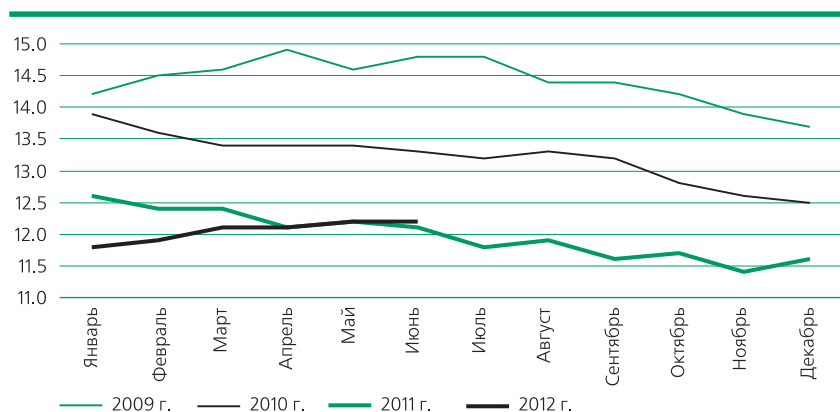
Средневзвешенный срок кредитования по ИЖК в рублях, выданным в течение месяца, за июль 2012 г. увеличился на 0.2 года и составил 15.14 года, а по ЖК – уменьшился на 0.03 года – до 14.65 года. Средневзвешенный срок кредитования по выданным с начала года ИЖК в иностранной валюте на 1 августа 2012 г. составил 11.95 года, а по ЖК в иностранной валюте – 10.25 года.

По итогам работы ведущих ипотечных банков в первом полугодии 2012 г. Сбербанк, Газпромбанк и «Дельтакредит» увеличили объем выданных ипотечных кредитов по сравнению с соответствующим периодом 2011 г. в 1.5 раза, а ВТБ-24 – в 2.2 раза. Больше половины ипотечного рынка по объему выданных ипотечных кредитов (58.7%) принадлежит двум банкам – Сбербанку и ВТБ-24.

В 2010–2012 гг. увеличился объем досрочно погашенных ИЖК (прав требования по ИЖК). Наряду с этим доля досрочно погашенных ИЖК в объеме предоставленных ИЖК после снижения в 2009–2010 гг. находится на уровне 30%. В первом полугодии 2012 г. эта величина составила 31.08%, превысив на 4.82 п.п. соответствующую долю за второе полугодие 2011 г.

По данным ЦБ РФ, в первом полугодии 2012 г. 149 кредитных организаций рефинансировали ИЖК на сумму 30.7 млрд. руб., что на 18.23% больше, чем в первой половине 2011 г. Доля ОАО «АИЖК» в январе-июне 2012 г. составила здесь 85.13%, а в целом было рефи-

Средневзвешенные процентные ставки по ипотечным жилищным кредитам в рублях, выданным в течение месяца, в % годовых



Источник: по данным ЦБ РФ.

Задолженность по ипотечным жилищным кредитам по срокам задержки платежей за 2012 г.

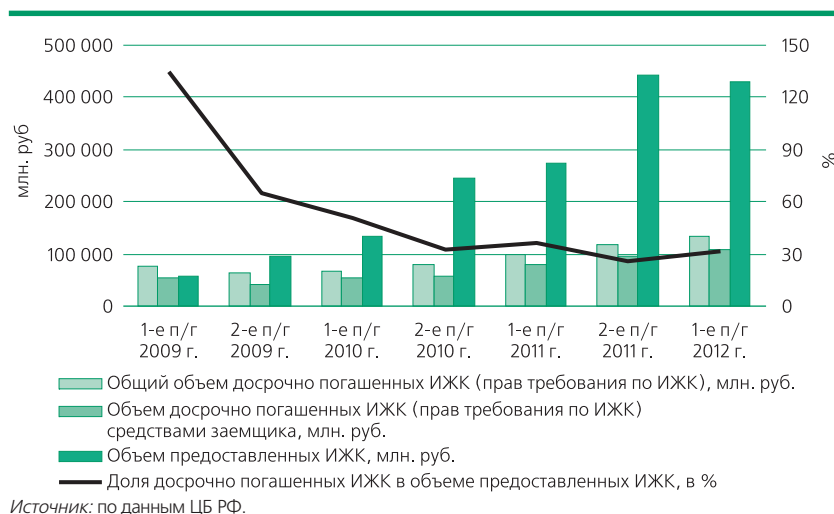
Дата	Общая сумма задолженности по ИЖК, млн. руб.	В том числе задолженность							
		без просроченных платежей		с просроченными платежами					
		млн. руб.	в % от общей суммы задолженности	от 1 до 30 дней		от 31 до 180 дней		свыше 180 дней	
		млн. руб.	в % от общей суммы задолженности	млн. руб.	в % от общей суммы задолженности	млн. руб.	в % от общей суммы задолженности	млн. руб.	в % от общей суммы задолженности
01.01	1478 982	1391 130	94,06	19 079	1,29	14 642	0,99	54 131	3,66
01.02	1477 252	1377 537	93,25	30 875	2,09	16 102	1,09	52 738	3,57
01.03	1499 657	1398 579	93,26	32 693	2,18	15 147	1,01	53 238	3,55
01.04	1538 270	1449 359	94,22	21 843	1,42	16 151	1,05	50 917	3,31
01.05	1574 238	1489 072	94,59	19 993	1,27	14 010	0,89	51 163	3,25
01.06	1627 289	1527 048	93,84	31 569	1,94	13 344	0,82	55 328	3,4
01.07	1672 968	1581 289	94,52	25 764	1,54	14 722	0,88	51 193	3,06
01.08	1710 413	1612 407	94,27	33 353	1,95	14 196	0,83	50 457	2,95

Источник: данные ЦБ РФ.

нансировано 7,2% от объема предоставленных кредитов.

ЦБ РФ в письме в Минфин России сформулировал свою позицию по созданию единого регулятора банковского и финансового рынков за счет передачи ЦБ РФ функций Федеральной службы по финансовым рынкам (ФСФР). ■

Динамика объема выдачи и досрочного погашения ипотечных жилищных кредитов (прав требования по ИЖК)



1-е полугодие 2012 г.		2011 г.			
Банк	Объем, млн. руб.	Год в целом		1-е полугодие	
		Банк	Объем, млн. руб.	Банк	Объем, млн. руб.
1. Сбербанк	192 296	1. Сбербанк	320 712	1. Сбербанк	129 000
2. ВТБ-24	59 615	2. ВТБ-24	80 382	2. ВТБ-24	27 043
3. Газпромбанк	26 736	3. Газпромбанк	45 690	3. Газпромбанк	16 386
4. Дельтакредит	10 238	4. Дельтакредит	18 144	4. Дельтакредит	7 157
5. Росбанк	7 288	5. Росбанк	13 084	5. Абсолют Банк	4 292
6. Уралсиб	7 286	6. Уралсиб	9 619	6. Запсибкомбанк	4 092
7. Связь-Банк	5 607	7. Райффайзенбанк	9 612	7. Райффайзенбанк	3 933
8. АК «Барс»	5 496	8. Возрождение	9 150	8. Возрождение	3 850
9. Возрождение	5 357	9. Запсибкомбанк	8 792	9. BSGV	3 679
10. Запсибкомбанк	4 813	10. Абсолют Банк	8 581	10. Ханты-Мансийский Банк	3 375

Источник: данные «Русипотеки».

Итоги работы ведущих ипотечных банков