

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) 480-32-94, e-mail: gzadonsky@gmail.com

В первом полугодии 2013 г. построено 278.2 тыс. квартир общей площадью 22.6 млн. кв. м. Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. м общей площади увеличилась за этот период по сравнению с первым полугодием 2012 г. на 11.8% и составила 35 628 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 период на 7.0 п.п. и составило 138.5%. Объем регистраций права собственности физических лиц на земельные участки в первом полугодии 2013 г. увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2012 г. на 5.9%.

В январе–июле 2013 г. предоставлено 410 880 ИЖК на сумму 663.6 млрд. руб., что на 28.1% превысило денежный объем ИЖК, выданных в январе–июле 2012 г. В июле текущего года средневзвешенная за месяц ставка по ИЖК в рублях снизилась до 12.5% годовых.

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.

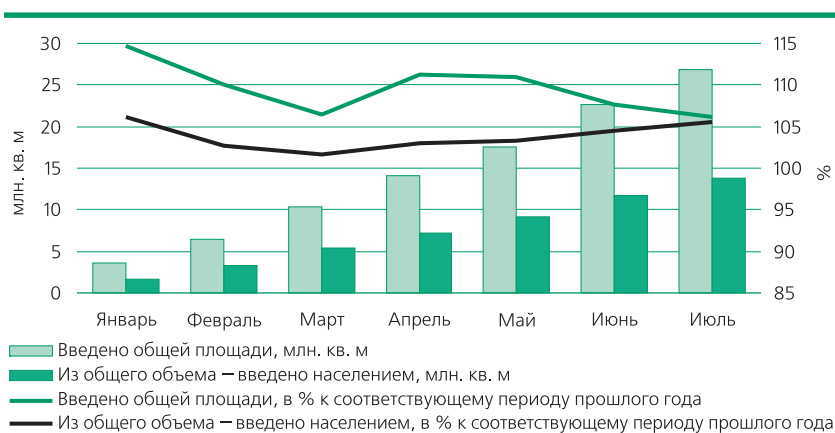
В первом полугодии 2013 г. организациями всех форм собственности, по данным Росстата, построено 278.2 тыс. квартир общей площадью 22.6 млн. кв. м, что по площади составило 107.6% к соответствующему периоду прошлого года. Индивидуальными застройщиками построено 11.6 млн. кв. м общей площади жилых домов, или 51.5% общего объема жилья, введенного в первом полугодии 2013 г.

В июле 2013 г. организациями всех форм собственности построено 52.2 тыс. новых квар-

тир общей площадью 4.2 млн. кв. м, что по площади оказалось на 0.42% меньше, чем в июле 2012 г., а в январе–июле текущего года – 330.4 тыс. квартир общей площадью 26.8 млн. кв. м, что по площади на 6.2% больше, чем в соответствующем периоде 2012 г. 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% превысило показатель за аналогичный период 2012 г.

В первом полугодии 2013 г. наибольший объем жилья на 1 тыс. человек населения – более 300 кв. м – введен в Белгородской и Московской областях, Краснодарском крае, Ленинградской области и в Татарстане. У лидера жилищного строительства – Белгородской области – 80.9% жилья введено индивидуальными застройщиками. Среди федеральных округов, как и в первом полугодии 2012 г., самый высокий результат здесь (216.1 кв. м на 1 тыс. чел.) был у Южного федерального округа, а самый низкий (74.8 кв. м) – у Дальневосточного; Москва по этому показателю поднялась на 61-е место.

Динамика введения жилья в 2013 г. (нарастающим итогом с начала года)



Источник: по данным Росстата.

В январе-июне 2013 г. все жилье – 100% – введено индивидуальными застройщиками в Еврейской автономной области (45-е место) – 125.1 кв. м на 1 тыс. человек, в Республике Ингушетия (83-е место) – 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 втором квартале 2013 г. по сравнению с первым увеличилась на 3.7% и составила 36 216 руб., а за первое полугодие текущего года по сравнению с первым полугодием прошлого – увеличилась на 11.8% и составила 35 628 руб.

По данным Росстата, наиболее высокая стоимость строительства, в 1.5 и более раз превышающая среднероссийский уровень, в первом полугодии 2013 г. была зафиксирована

в Ненецком автономном округе (52 333 руб.), Сахалинской области (54 070 руб.), Ямало-Ненецком автономном округе (54 627 руб.), Магаданской области (54 869 руб.), Хабаровском крае (57 396 руб.) и в Чукотском автономном округе (80 000 руб.). В 51 субъекте РФ эта стоимость была ниже, чем в среднем по России; из них наиболее низкая – в республиках Тыва (11 331 руб.) и Дагестан (17 457 руб.) и в Курской области (21 851 руб.).

Средняя цена 1 кв. м жилья общей площади на первичном рынке жилья во втором квартале 2013 г. (49 331 руб.) увеличилась относительно первого квартала текущего года на 1.1%, превысив на 6.4% среднюю цену 1 кв. м жилья общей площади за второй квартал 2012 г. Средняя цена 1 кв. м жилья общей площади на первичном рынке жилья во втором квартале 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 втором квартале 2012 г.

Распределение регионов РФ по объему введенной в первом полугодии 2013 г. общей жилой площади на 1 тыс. человек населения

Регион	Место региона в 1-м полугодии				Введено общей жилой площади в 1-м полугодии 2013 г.		Введено индивидуальными застройщиками	
	2013 г.	2012 г.	2011 г.	2010 г.	в % к 1-му полугодю 2012 г.	кв. м на 1 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 ФО	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 ФО	25	26	21	26	104.6	167.61	67.6	28
Центральный ФО	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 ФО	30	22	27	28	92.9	156.80	39.0	68
Северо-Западный ФО	31	44	38	23	131.8	155.78	21.8	87
Северо-Кавказский ФО	41	35	49	33	92.3	130.02	62.9	35
Сибирский ФО	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 ФО	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.



* — 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.

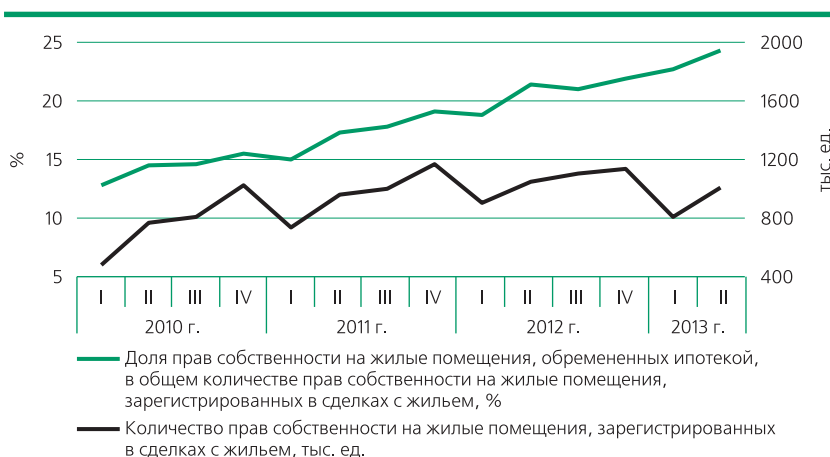
Источник: по данным Росстата.

Стоимость строительства 1 кв. м жилья общей площади и цена 1 кв. м жилья общей площади на первичном и вторичном рынках жилья

В апреле-июне 2013 г. соотношение между ценой 1 кв. м жилья общей площади на первичном рынке жилья и стоимостью строительства 1 кв. м жилья составило 138.5% против 139.7% в январе-марте 2013 г.

По данным Росреестра, представленным ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (ОАО «АИЖК»), во втором квартале 2013 г. доля объектов недвижимости, обремененных ипотекой, в общем количестве объектов недвижимости, зарегистрированных

Количество объектов недвижимости, зарегистрированных в сделках с жильем, и доля объектов недвижимости, обремененных ипотекой, в общем количестве объектов недвижимости, зарегистрированных в сделках с жильем



Источник: по данным Росреестра.

в сделках с жильем, увеличилась относительно аналогичного периода 2012 г. на 2.9 п.п. и составила 24.3%.

Объем регистрации права собственности физических лиц на земельные участки (2749 875 актов), по данным Росреестра, увеличился в первом полугодии 2013 г. по сравнению с тем же периодом 2012 г. на 5.9%. Количество зарегистрированных прав юридических лиц на земельные участки, напротив, сократилось на 7.1%, составив в январе-июне 2012 г. 126 281 акт. Аренда земельных участков физическими лицами (38 457 актов) в первом полугодии текущего года уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом 2012 г. на 1.84%, а аренда юридическими лицами (48 183 акта) — выросла в 2.3 раза.

По сравнению с первым полугодием прошлого года в первом полугодии текущего количество зарегистрированных ипотек земельных участков выросло для физических лиц (227 784 акта) на 19.7%, а для юридических лиц (70 301 акт) — на 11.9%.

По данным Росреестра, объем регистрации 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 и в первом полугодии 2013 г. составил 202 464 акта, что на 17.8% меньше, чем было зафиксировано годом ранее.

В январе-июле 2013 г., по данным ЦБ РФ, предоставлено 438 099 жилищных кредитов (ЖК) на сумму 438.1 млрд. руб., из которых ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) — 410 880 на сумму 663.6 млрд. руб., что на 28.1% превысило денежный объем ИЖК, выданных в январе-июле 2012 г. В июле 2013 г. выдано ИЖК в рублях на сумму 121.1 млрд. руб. — на 38.1% больше, чем в июле 2012 г., 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. она составила 2221.1 млрд. руб., что на 40.5% больше, чем на 1 августа 2012 г. По кредитам в иностранной валюте задолженность по ИЖК на 1 августа

2012 г. равнялась 120.2 млрд. руб. – на 17.7% меньше, чем на 1 августа 2012 г.

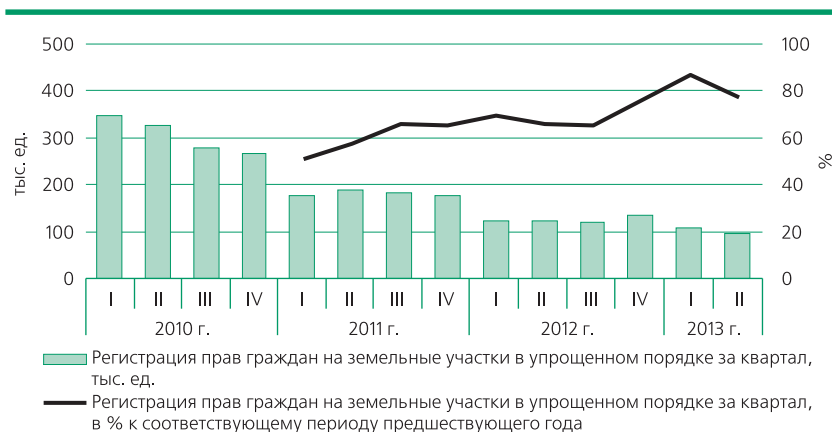
Просроченная задолженность по ИЖК в рублях на 01.08.2013 составила 27.3 млрд. руб., при этом ее доля в остаточной задолженности продолжала снижаться и на указанную дату составила 1.2%, сократившись по сравнению с 01.08.2012 на 0.4 п.п. Просроченная задолженность по ИЖК в иностранной валюте на 01.08.2013 составила 15.0 млрд. руб., или 12.5% от остаточной задолженности, что на 1.6 п.п. меньше по сравнению с 01.08.2012.

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. 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 текущем году продолжается падение роли иностранной валюты в ипотечном жилищном кредитовании: доля ИЖК в иностранной валюте по количеству кредитов на 01.08.2013 составила 0.3%, а по объему – 1.4% против 1.5% на 01.08.2012 и по остаточной задолженности – 5.1% против 8.3% соответственно. Хотя доля просроченной задолженности по кредитам в иностранной валюте в общей просроченной задолженности также снижается, но она остается значительной и на 01.08.2013 превысила 35%.

В 2012 г. и в первом полугодии 2013 г. объем предоставленных с начала года ИЖК в долях ВВП в текущих ценах устойчиво увеличивался. Тем не менее объем ИЖК в долях ВВП, предоставленных за первое полугодие 2013 г. (1.7%), все еще на 0.03 п.п. ниже его максимального значения, зафиксированного в первом полугодии 2008 г. Наряду с этим задолженность в долях ВВП по ИЖК, предоставленным за 2012 г. (3.2%), на 0.6 п.п. превысила соответствующее максимальное значение за 2009 г.

По данным ЦБ РФ, на 01.08.2013 задолженность по дефолтным ИЖК (со сроком задержки платежей более 180 дней) на 2.9% превысила показатель предшествующего месяца (26.9 млрд. руб.), а в процентах от общей суммы задолженности она составила 1.15% против 2.9% на 01.08.2012. Доля задолженности по ИЖК без просроченных платежей на 01.08.2013 увеличилась за месяц в денежном выражении,



Источник: по данным Росреестра.

но уменьшилась в процентах от общей суммы задолженности на 0.24 п.п.

По данным ЦБ РФ, в июле 2013 г. средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях, выданным в течение месяца, снизилась относительно значений, фиксировавшихся в текущем году, до 12.5% годовых. До такой же величины снизилась и ставка по ЖК в рублях, выданным в течение месяца. Средневзвешенные ставки по выданным с начала года ИЖК и ЖК в иностранной валюте на 1 августа 2013 г. снизились каждая относительно показателей за май 2013 г. на 0.3 п.п. и равны та и другая 9.8% годовых.

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 в рублях – увеличился на 0.07 года и составил 14.5 года. Средневзвешенный срок кредитования по выданным с начала

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

Динамика предоставления ипотечных жилищных кредитов за месяц в рублях и задолженность по ним, млрд. руб.



Источник: по данным ЦБ РФ.

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 90 дней		от 91 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		
01.01	1997 204	1915 917	95.93	30 957	1.55	5193	0.26	45 137	2.26
01.02	2010 610	1928 376	95.91	47 048	2.34	5228	0.26	29 958	1.49
01.03	2052 698	1965 048	95.73	53 165	2.59	5542	0.27	28 943	1.41
01.04	2094 424	2014 626	96.19	43 983	2.10	5655	0.27	30 160	1.44
01.05	2160 918	2073 616	95.96	55 104	2.55	6051	0.28	26 147	1.21
01.06	2213 610	2124 401	95.97	55 340	2.50	7748	0.35	26 121	1.18
01.07	2274 554	2190 851	96.32	49 585	2.18	7961	0.35	26 157	1.15
01.08	2341 306	2249 527	96.08	57 128	2.44	7726	0.33	26 925	1.15

Источник: данные ЦБ РФ.

Группировка задолженности по ипотечным жилищным кредитам по срокам задержки платежей за 2013 г.

года ИЖК в иностранной валюте на 1 августа 2013 г. составил 12.9 года, а по ЖК в иностранной валюте – 11.0 года.

По итогам работы ведущих ипотечных банков в первом полугодии 2013 г. Банк «Санкт-Петербург» показал наибольший – трехкратный – прирост объема выданных ИЖК по сравнению с соответствующим периодом 2012 г., а Сбербанк (лидер по объемам кредитования) – прирост в 21.8%. В указанный период больше половины ипотечного рынка по объему выданных ИЖК (61.7%) охватывали Сбербанк вместе с ВТБ 24, что на 3.0 п.п. больше, чем в соответствующем периоде 2012 г.

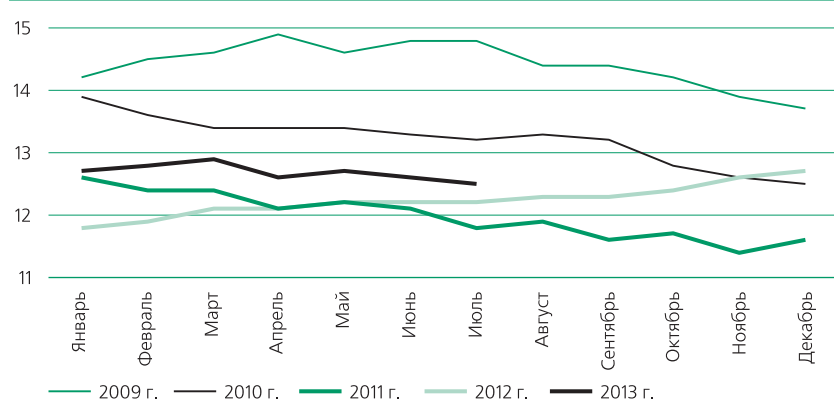
Общий объем досрочно погашенных ИЖК в первом полугодии 2013 г. по сравнению с аналогичным периодом 2012 г. увеличился на

9.0%, а досрочное погашение средствами заемщика – на 4.1%. Наряду с этим доля досрочно погашенных ИЖК в объеме предоставленных ИЖК в процентах сократилась по сравнению с первым полугодием 2012 г. на 4.2 п.п. и составила 26.8%. Доля собственных средств заемщиков в объеме досрочно погашенных ИЖК составила 77.7%.

По данным ЦБ РФ, в первом полугодии 2013 г. на первичном рынке ИЖК из 665 кредитных организаций 505 предоставляли ИЖК, а 160 обслуживали ранее выданные кредиты. В указанный период 129 кредитных организаций рефинансировали ИЖК на сумму 49.2 млрд. руб. (за первое полугодие 2012 г. 149 кредитных организаций рефинансировали ИЖК на сумму 30.7 млрд. руб.). На 1 июля 2013 г. доля рефинансируемых ИЖК составила 9.1% от объема предоставленных ИЖК против 7.1% в январе-июне 2012 г. На 1 августа 2013 г. ОАО «АИЖК» выкупило 18 276 закладных на сумму 26.2 млрд. руб., что составило 3.9% от первичного рынка ИЖК. В первом полугодии 2013 г. ОАО «АИЖК» выкупило закладных 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. ■

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



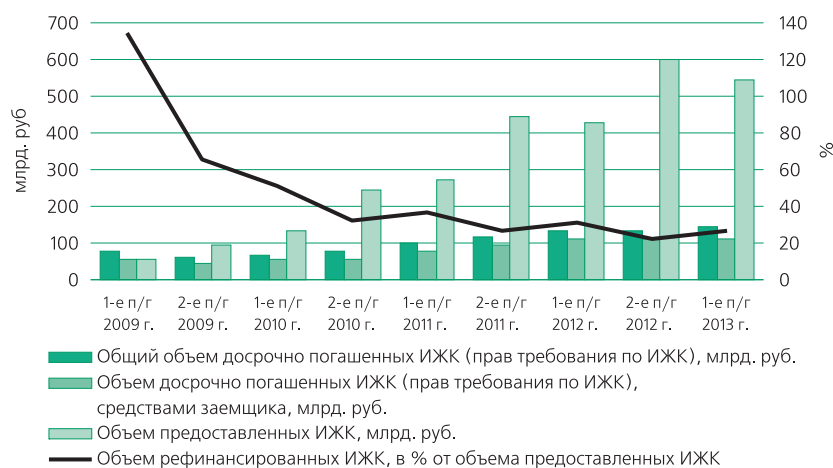
Источник: по данным ЦБ РФ.

№	Банк	Объем выданных ИЖК, млн. руб.	Количество выданных ИЖК	Прирост объема выданных кредитов по сравнению с 1-м полугодием 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	4208	14.6
5	Росбанк	8434	3981	16
6	Связь-Банк	8338	4242	49
7	Райффайзенбанк	7540	2765	130.1
8	Ханты-Мансийский Банк	6160	2546	116.2
9	Абсолют Банк	6064	2871	79
10	Банк «Санкт-Петербург»	5875	2862	200

Итоги работы ведущих ипотечных банков в первом полугодии 2013 г.

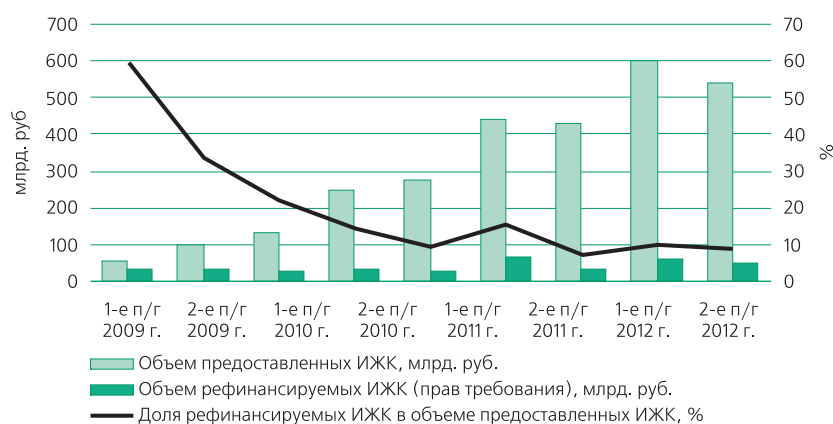
Источник: данные Русипотеки.

Динамика досрочного погашения ипотечных жилищных кредитов (прав требования)



Источник: по данным ЦБ РФ.

Динамика рефинансирования ипотечных жилищных кредитов (прав требования) путем продажи их другим организациям



Источник: по данным ЦБ РФ.