

## КВАРТИР – ВСЕ БОЛЬШЕ, СОБСТВЕННОСТИ – ВСЕ МЕНЬШЕ

Григорий ЗАДОНСКИЙ

Соотношение между ценой жилья и доходами населения в 2013 г. свидетельствует об увеличении доступности жилья как на первичном, так и на вторичном рынках. В январе–октябре 2013 г. организациями всех форм собственности построено 566,8 тыс. квартир площадью 45,4 млн. кв. м, что составило 113,3% к соответствующему периоду 2012 г. Средневзвешенная ставка по выданным в течение месяца ипотечным жилищным кредитам (ИЖК) в рублях снизилась с 12,9% годовых в марте 2013 г. до 12,3% на 1 ноября 2013 г. Задолженность по ИЖК в долях ВВП увеличилась на 1 октября 2013 г. до 4,89%, что на 2,3% превышает наибольшее предкризисное значение 2008 г.

### Ударными темпами идет строительство жилья!

Организациями всех форм собственности в январе–октябре 2013 г. построено 566,8 тыс. квартир площадью 45,4 млн. кв. м, что составило 113,3% к соответствующему периоду

2012 г., сообщает Росстат. Из них в октябре 2013 г. построено 81,5 тыс. новых квартир площадью 6,7 млн. кв. м. Индивидуальными застройщиками построено 22,3 млн. кв. м общей площади жилых домов, или 49,1% от общего объема жилья, введенного в январе–октябре 2013 г., против 51,1% в 2012 г. (См. рис. 1.)

На 1 октября 2013 г. в среднем по Российской Федерации введено 270,2 кв. м общей площади жилья на 1 тыс. человек, что на 12% больше, чем за соответствующий период 2012 г. Наибольшая общая площадь жилья на 1 тыс. человек введена в Белгородской области, где построили 552,4 кв. м на 1 тыс. человек. Отметку в 400 кв. м на 1 тыс. человек преодолели также Московская, Ленинградская, Тюменская, Калининградская и Липецкая области, Краснодарский край, Республики Татарстан и Башкортостан. Москва занимает 66-е место со 170,6 кв. м на 1 тыс. человек. Менее 10 кв. м – у Чукотского автономного округа и Магаданской области, занимающих последние места среди регионов. (См. табл. 1.)

В 2013 г. отношение средней цены 1 кв. м общей площади новостроек категории «все квартиры» к фактической стоимости строительства 1 кв. м уменьшилось на 2,46%, до 137,73% относительно соответствующего значения за 2012 г. (См. рис. 2.)

По данным Росстата, наиболее высокая стоимость строительства, в полтора и более раз превышающая среднероссийский уровень, в январе–сентябре 2013 г. наблюдалась в Ненецком автономном округе (54 099 рублей), Хабаровском крае (54 984 рубля), Сахалинской области (56 279 рублей), Ямало-Ненецком автономном округе (57 699 рублей), Магаданской области (76 473 рубля) и в Чукотском автономном округе (80 000 рублей). В 57 субъектах эта стоимость была ниже, чем в среднем по России. Из них наиболее низкая – в Республике Дагестан (18 241 рубль), Чеченской Республике (20 122 рубля) и в Курской области (21 988 рублей).

Рис. 1. Ввод в эксплуатацию жилых домов



\* – Январь–октябрь 2013 г. Статистические данные по числу квартир, введенных населением за счет собственных и заемных средств, за указанный период отсутствуют, приведенные значения носят оценочный характер.

Источник: данные Росстата.

Коэффициент доступности жилья (КДЖ), как отношение стоимости типовой квартиры в 54 кв. м к годовому доходу семьи из трех человек, на 1 октября 2013 г. составил 3,15 на первичном рынке и 3,24 на вторичном, что на 3,95 и 3,98% меньше соответствующих КДЖ на 1 января 2012 г.

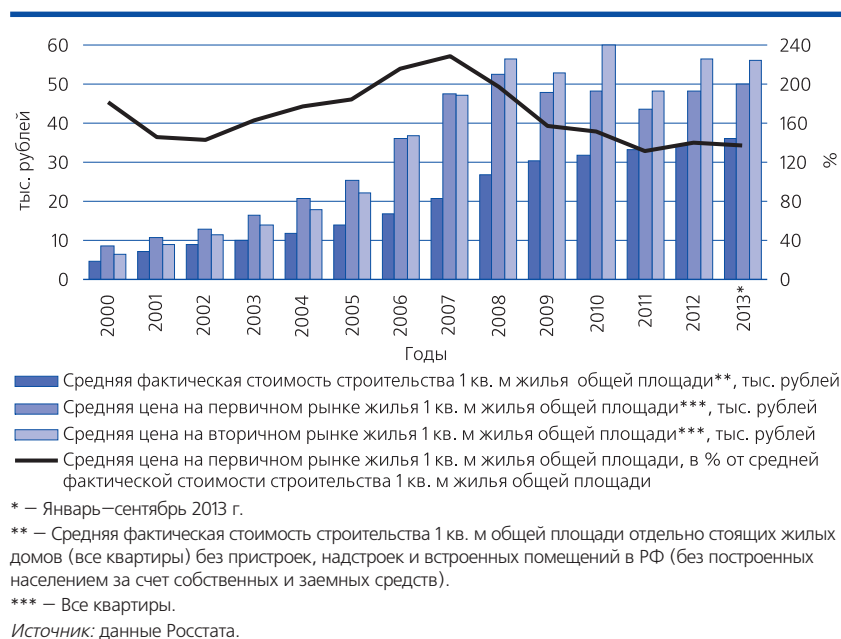
По данным Росреестра, площадь земель, находящихся в собственности населения, продолжает уменьшаться и на 1 января 2013 г. составила 118 281,9 тыс. га, или 6,92% земель, против 119 549,1 тыс. га (6,99%) в 2012 г. Площадь земель в государственной и муниципальной собственности и собственности юридических лиц, напротив, прирастает. В собственности юридических лиц площадь земельных участков увеличилась за год на 1,2 млн. га и составила 14,72 млн. га, или 0,86% земель. В государственной и муниципальной собственности площадь земельных участков увеличилась на 0,74 млн. га.

Доля объектов недвижимости, обремененных ипотекой, в общем количестве объектов недвижимости, зарегистрированных в сделках с жильем, по данным Росреестра, представленным ОАО «АИЖК», в третьем квартале 2013 г. увеличилась относительно третьего квартала 2012 г. на 3,6% и составила 24,6%, т.е. пятая часть квартир приобретена с использованием ипотеки. (См. рис. 3.) Количество прав собственности на жилые помещения, зарегистрированных в сделках с жильем, уменьшилось за указанный период на 1,6% и составило 1 088 263 правовых акта.

Объем регистраций права собственности физических лиц на земельные участки (4 353 712 акта) за три первых квартала 2013 г., как сообщает Росреестр, увеличился по сравнению с соответствующим периодом 2012 г. на 4,09%. Количество зарегистрированных прав юридических лиц на земельные участки, напротив, уменьшилось на 10,32%, составив 194 479 актов. Аренда земельных участков физическими лицами (58 835 актов) за этот период уменьшилась на 1,5%, а аренда юридическими лицами (60 059 актов) увеличилась в 3 раза.

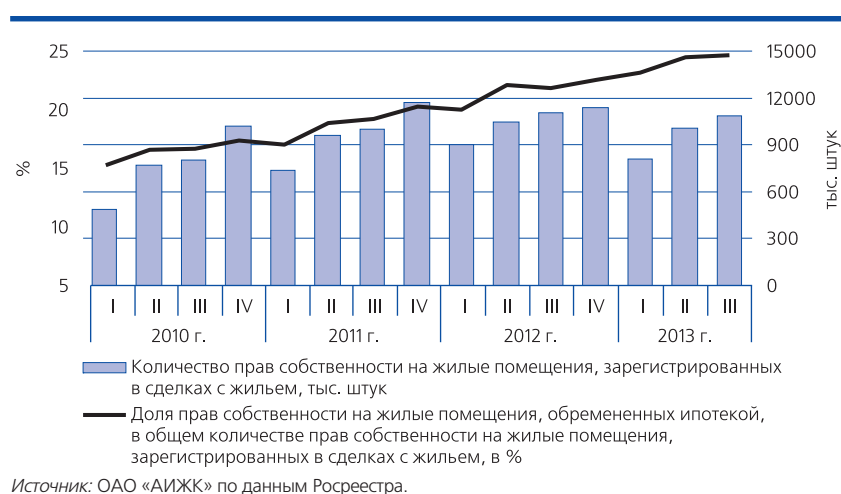
Количество зарегистрированных ипотек земельных участков выросло за три квартала 2013 г. по сравнению с аналогичным периодом 2012 г. для физических лиц (379 759 актов) на 24,3%, а для юридических лиц (113 401 акт) – на 14,66%.

**Рис. 2. Стоимость строительства и цена 1 кв. м общей площади жилья на первичном и вторичном рынках жилья**

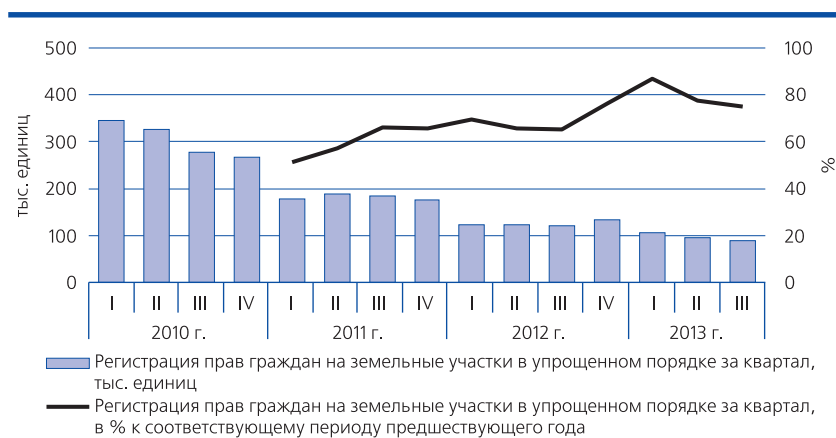


Объем регистраций в упрощенном порядке («дачная амнистия») прав граждан на земельные участки, предоставленные до введения Земельного кодекса Российской Федерации, для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, по данным Росреестра, продолжает уменьшаться и на 1 ок-

**Рис. 3. Динамика регистрации прав собственности в сделках с жильем**



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



Источник: по данным Росреестра.

тября 2013 г. составил 292 482 акта, что на 20,19% меньше, чем за соответствующий период 2012 г. (См. рис. 4.)

### 30% – спрос растет

На 1 ноября 2013 г., по информации ЦБ РФ, 654 кредитные организации предоставили 639 005 ипотечных жилищных кредитов на сумму 1 042,1 млрд. рублей, что на 30% превышает объем ИЖК в денежном выражении, предоставленных на 1 ноября 2012 г. В третьем квартале 2013 г. выдано ИЖК на сумму 363,4 млрд. рублей, что на 34,6% больше, чем за аналогичный период

2012 г. По отношению к третьему кварталу 2012 г. объем потребительского кредитования вырос на 22,8%. (См. рис. 5.)

Доля ИЖК в объеме потребительского кредитования выросла в третьем квартале 2013 г. по сравнению с аналогичным периодом 2012 г. на 1,37% и достигла 15,67%. Доля жилищных кредитов (ЖК) в объеме потребительского кредитования в третьем квартале 2013 г. превысила долю ЖК в третьем квартале 2012 г. на 1,54%.

Объем предоставленных на 1 октября 2013 г. ИЖК в долях соответствующего значения ВВП составил 1,85% ВВП против 1,65% ВВП на аналогичную дату 2012 г. и наибольшего предкризисного значения за 2007 г. в 1,67% ВВП. Задолженность по ИЖК на 1 октября 2013 г. составила 4,89% ВВП, что на 1,7% превысило соответствующее значение за 2012 г. и на 2,3% – наибольшее предкризисное значение 2008 г.

Рост остаточной задолженности по предоставленным в рублях ИЖК в текущем году продолжился. На 1 ноября 2013 г. задолженность по ИЖК в рублях увеличилась по сравнению с 1 ноября 2012 г. на 35,41% и составила 2366,5 млрд. рублей. Просроченная задолженность по рублевым кредитам увеличилась относительно 1 ноября 2012 г. на 4,69% и на 1 ноября 2013 г. составила 1,11% от остаточной задолженности, или 26,2 млрд. рублей. За тот же период остаточная задолженность по ИЖК в иностранной валюте уменьшилась на 15,28% – до 114,09 млрд. рублей, а просроченная задол-

## Между тем

### Минстрой определился с ценой

После 15 февраля 2014 г. цена квадратного метра бюджетного жилья экономкласса в России не превысит 80% его рыночной стоимости, или 30 тыс. рублей. Минстрой подготовил проект новых рекомендаций.

Государство планирует построить в течение четырех лет в рамках проекта «Жилье экономического класса» около 25 млн. кв. м такого жилья.

По действующим правилам, к экономклассу относятся от 25–45 до 100 кв. м. Минстрой предлагает добавить в эту категорию и небольшие (18–40 кв. м) студии – однокомнатные квартиры без межкомнатной перегородки.

Как уточнили в Минстрое, в большинстве регионов именно 30 тыс. рублей будут использовать в качестве ценового ориентира. Застройщикам запрещается превышать эту планку. В настоящее время рыночная стоимость жилья экономкласса в среднем по России достигает 40–45 тыс. рублей за кв. м. Методика определения рыночной стоимости жилья экономкласса в новых рекомендациях подробно прописана. Минстрой предлагает привлекать для этого независимых оценщиков.

женность — на 28,43% и составила на 1 ноября 2013 г. 12,3% от остаточной задолженности, или 14,03 млрд. рублей. Доля суммарной просроченной задолженности в суммарной остаточной задолженности снижалась и на 1 ноября 2013 г. находилась на уровне 1,62%.

На 1 ноября 2013 г. доля задолженности без просроченных платежей (2 364,052 млрд. рублей) в общей сумме задолженности составила 95,3%, что на 0,63% меньше, чем на 1 января 2013 г. Доля задолженности по ИЖК с просроченными платежами свыше 180 дней (задолженность по дефолтным кредитам) в общей сумме задолженности на 1 ноября 2013 г. составила 1,97%, т.е. на 0,29% меньше, чем на 1 января 2013 г.

Рост средневзвешенной ставки по выданным с начала года ИЖК в рублях в мае 2013 г. (12,8% годовых) сменился снижением до 12,6% годовых на 1 ноября 2013 г. Средневзвешенная ставка по выданным в течение месяца ИЖК в рублях также снизилась с 12,9% годовых в марте 2013 г. до 12,3% годовых на 1 ноября 2013 г. Средневзвешенная ставка по выданным с начала года ИЖК в иностранной валюте на 1 ноября 2013 г. снизилась до 9,5% годовых относительно максимального значения в 10,1% на 1 июня 2013 г.

В 2013 г. доля объема выданных с начала года ИЖК в иностранной валюте в общем объеме ИЖК и доля задолженности по ИЖК в иностранной валюте в общей задолженности продолжают снижаться и на 1 ноября 2013 г.

**Рис. 5. Поквартальная динамика выдачи кредитов физическим лицам, млрд. рублей**



Источник: данные ЦБ РФ.

составили 1,26 и 4,6% соответственно. Доля просроченной задолженности по ИЖК в иностранной валюте в суммарной просроченной задолженности варьируется от 32,81 до 36%, составив на 1 ноября 2013 г. 34,9%.

По экспертной оценке ОАО «АИЖК», доля ипотечного кредитования на приобретение жилья на первичном рынке растет и в январе–октябре 2013 г. составила 30% от общего объема ИЖК, превысив показатель 2012 г. на 10%. (См. табл. 2.)

За январь–ноябрь 2013 г. ОАО «АИЖК» рефинансировало 28 730 ипотечных кредитов в рублях на сумму 42,03 млрд. рублей, что

## Украина ввела налог на жилье

В 2014 г. физическим и юридическим лицам Украины предстоит платить новый налог на недвижимое имущество, отличное от земельного участка.

Налог был внесен в Налоговый кодекс и подлежал уплате еще с 1 января 2012 г., затем несколько раз откладывался и только теперь вступает в законную силу. Суть нововведения проста: с 1 января 2014 г. граждане, имеющие квартиры площадью более 120 м<sup>2</sup> или дома больше 250 м<sup>2</sup>, будут платить налог на недвижимость.

Плательщиками налога на недвижимость, по словам заместителя начальника Феодосийской ОГНИ Вячеслава Самойленко, являются не только граждане или юридические лица, зарегистрированные в Украине, но и нерезиденты.

Ставка налога зависит от размера минимальной зарплаты и жилой площади объектов. «Не более 1% от минимальной зарплаты, если жилая площадь квартиры до 240 м<sup>2</sup>, дома — до 500 м<sup>2</sup>, при разных видах объектов — до 740 м<sup>2</sup>. В случае превышения этих цифр размер ставки вырастает до 2,7%», — объяснил В. Самойленко.

**Таблица 1**  
**Строительство жилых домов по субъектам РФ и федеральным округам в январе–сентябре 2013 г.**

Место по количеству кв. м на 1 тыс. человек	Регионы РФ	Введено общей площади			Место, занимаемое по количеству кв. м построенного жилья на 1 тыс. человек в 2009, 2010, 2011, 2012 гг. (соответственно)
		за период с начала года, тыс. кв. м	в % к соответствующему периоду предыдущего года	кв. м на 1 тыс. человек	
1	Белгородская обл.	851,3	115,4	552,4	3, 3, 2, 3
2	Московская обл.	3724,2	119,2	528,4	1, 1, 1, 1
3	Краснодарский край	2672,2	88,2	501,3	5, 4, 3, 2
4	Ленинградская обл.	790,4	114,7	451,4	7, 6, 6, 7
5	Республика Татарстан	1709,1	105,9	447,2	13, 10, 8, 10
6	Ненецкий авт. округ	18,8	157,7	439,4	2, 2, 5, 6
7	Тюменская обл.	1531,6	110,0	436,3	9, 12, 9, 4
8	Калининградская обл.	391,0	120,7	409,5	6, 9, 12, 12
9	Республика Башкортостан	1638,1	114,1	403,4	10, 15, 15, 15
10	Липецкая обл.	468,8	107,8	403,4	8, 7, 7, 5
12	г. Санкт-Петербург	1937,3	136,4	385,3	11, 8, 10, 18
14	Южный ФО	4988,4	97,6	358,6	16, 17, 16, 16
24	Северо-Западный ФО	3939,1	123,3	287,2	26, 26, 33, 40
25	Центральный ФО	10847,7	122,7	280,5	15, 19, 19, 29
27	Приволжский ФО	8261,8	106,1	277,5	28, 27, 25, 27
30	Уральский ФО	3297,8	108,7	270,4	23, 35, 31, 19
31	Российская Федерация	38 733,0	112,0	270,2	27, 28, 30, 34
43	Северо-Кавказский ФО	2130,9	102,4	223,3	52, 49, 50, 46
46	Северный ФО	4169,6	115,3	216,3	49, 44, 44, 43
66	г. Москва	2043,7	159,5	170,6	70, 84, 84, 82
75	Дальневосточный ФО	905,4	105,7	144,8	79, 70, 62, 65
90	Магаданская обл.	5,6	81,7	36,8	88, 88, 89, 89
91	Чукотский авт. округ	0,4	-	7,9	89, 92, 91, 92
92	Мурманская обл.	4,6	32,7	5,9	92, 91, 92, 91

Источник: по данным Росстата.

в денежном выражении на 22,74%, а в количественном – на 29,59% меньше, чем за аналогичный период 2012 г. Ставка выкупа Агентством закладных составила при этом за январь–октябрь текущего года 11,09% годовых (по про-

дуктам: «Стандарт», «Новостройка», «Молодые учителя – стандарт», «Молодые ученые» и «Военная ипотека»), что на 1,51% меньше, чем средневзвешенная за тот же период ставка по данным ЦБ РФ. (См. табл. 3.)

## Кстати

### Лондон дорожает на глазах

Рекордный за последние три года рост цен на элитную жилую недвижимость зафиксирован в Лондоне в 2013 г. – премиальное жилье подорожало на 11,4%, до 1,39 тыс. фунтов за кв. фут (24,5 тыс. долларов за кв. м).

Средние цены на рынке элитной недвижимости центрального Лондона выросли за год на 7,9% и достигли 2 тыс. фунтов за кв. фут (36,4 тыс. долларов). Наилучшие результаты продемонстрировал район Мэрилебоун, где стоимость увеличилась на 17,4%, до 1,5 тыс. фунтов за кв. фут (26,5 тыс. долларов).

«Как на лондонском, так и на региональных рынках элитного жилья страны, рост цен обусловлен инвестициями состоятельных британцев. В 2014 г. столичный рынок продемонстрирует более умеренный рост, в регионах – более значительный, поскольку состоятельные люди все чаще предпочитают жить за пределами столицы», – прогнозируют в агентстве недвижимости Savills.

**Таблица 2**  
Динамика предоставления ипотечных жилищных кредитов на первичном и вторичном рынках жилья

	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	Январь-октябрь 2013 г.
<b>ИЖК на приобретение жилья на первичном рынке, в том числе строящегося</b>						
Млрд. рублей	120,9	15,6	38,8	107,5	206,4	312,6
Тыс. штук	64,4	13,3	30,8	78,5	138,3	191,7
Млн. кв. м	3,3	0,5	1,2	3,2	6,1	9,1
<b>ИЖК на приобретение жилья на вторичном рынке</b>						
Млрд. рублей	534,9	136,9	340,1	609,4	825,6	729,5
Тыс. штук	285,1	116,7	270,2	445	553,4	447,3
Млн. кв. м	13,5	3,7	8,1	16,3	20,9	18,6
<b>Объем первичного рынка ИЖК, в % от общего объема предоставленных ИЖК</b>						
	18,4	10,2	10,2	15,0	20,0	30,0

Источник: ОАО «АИЖК».

**Таблица 3**  
Выкуп ОАО «АИЖК» закладных по состоянию на 1 декабря 2013 г.

	По всем продуктам	Стандартный продукт	Военная ипотека	Материнский капитал	Новостройка	Прочие
Выкуп закладных, штук	28 730	13 541	6910	2682	4480	1257
Выкуп закладных, тыс. рублей	42 027 422	17 185 213	14 145 296	3861 752	4940 053	1564 097
Средняя стоимость закладной, тыс. рублей	1463	1269	2047	1440	1103	1244

Источник: данные ОАО «АИЖК».

По данным ОАО «АИЖК», за период с 1 октября 2009 г. по 1 ноября 2013 г. в рамках программы «Стимул» Агентством приняты обязательства на сумму 95,7 млрд. рублей, из которых 37,2 млрд. рублей вложены в исполнение обязательств. Из 48,45 млрд. рублей кредитов на жилищное строительство, выданных банками юридическим лицам в рамках программы «Стимул» под среднюю ставку

13,19% годовых, АИЖК рефинансировало кредиты на 47,9 млрд. рублей по ставке рефинансирования в 7,84% годовых. При средней рыночной стоимости 1 кв. м типового жилья в регионах – участниках программы «Стимул» в 56 130 рублей (второй квартал 2013 г.) средняя цена продажи на рынке, заявленная участником программы «Стимул», за 1 кв. м составила 63 213 рублей. ■

### Минфин решил вопрос с кредитными историями

Ведомство предлагает значительно упростить выдачу кредитной истории заемщикам и внести соответствующие поправки в Закон «О кредитных историях». Одновременно рынок ждет поправок в закон, которые были приняты в конце декабря и вступают в силу с 1 июля 2014 г. В кредитную историю будет вноситься информация не только о выданных кредитах и платежах по ним, но и об отказах в выдаче кредита, а также о причинах отказа. Существенно расширится доступ бизнеса к кредитным историям, причем к определенной их части без согласия заемщика.

Как рассказал гендиректор Национального бюро кредитных историй Александр Викулин, изменения к Закону «О потребительском кредитовании» обязывают всех кредиторов, а не только банки, подавать информацию о заемщиках в БКИ. Согласие заемщика не требуется. Вводится понятие «информационная часть» кредитной истории: заемщик сообщает о себе в заявке на кредит.

По информации ИА «Прайм», «Финмаркет», «Российской газеты», bankir.ru, Delfi