

## РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ РФ

### Г.Задонский

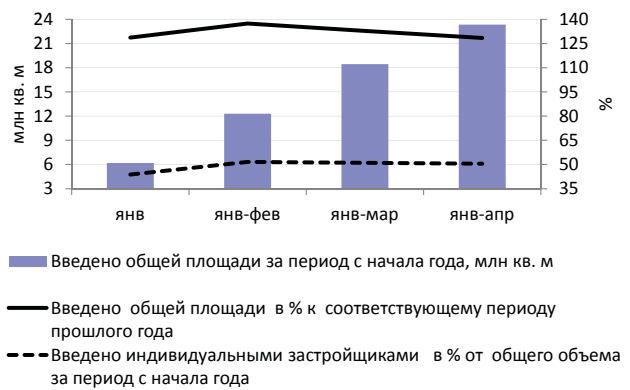
В январе – апреле 2015 г. организациями всех форм собственности построено 295,1 тыс. квартир площадью 23,4 млн кв. м, что по площади составляет 128,4% к соответствующему периоду 2014 г. Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. м общей площади жилых домов в I кв. 2015 г. выросла на 1,25% по сравнению с I кв. 2014 г. и составила 39,79 тыс. руб. Объем регистрации прав физических лиц на земельные участки (1,358 млн акта) в I кв. 2015 г. увеличился по сравнению с I кв. 2014 г. на 8,23%. В январе – апреле 2015 г. предоставлено 184426 ИЖК на сумму 297,819 млрд руб., что меньше ИЖК, выданных в январе – апреле 2014 г. по количеству кредитов на 36,75% и в денежном выражении – на 39,66%. В апреле 2015 г. средневзвешенная ставка по ИЖК, выданным в течение месяца в рублях, составила 14,05% после 14,7% в марте.

В январе–апреле 2015 г. организациями всех форм собственности построено 295,1 тыс. кв. площадью 23,4 млн кв. м, что по площади составляет 128,4% к соответствующему периоду 2014 г. Из них в апреле 2015 г. построено 59,7 тыс. кв. м площадью 4,9 млн кв. м, или 115,2% по площади относительно апреля 2014 г. Индивидуальными застройщиками построено 11,8 млн кв. м общей площади жилых домов, или 50,46% от общего объема жилья, введенного в январе – апреле 2015 г.

По данным Росстата, в I кв. 2015 г. организациями всех форм собственности построено 235,4 тыс. кв. общей площадью 18,5 млн кв. м, что составило по площади 132,8% к соответствующему периоду прошлого года. Индивидуальными застройщиками построено 9,4 млн кв. м общей площади жилых домов, или 51,04% общего объема жилья, введенного в I кв. 2015 г. (рис. 1).

Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. м общей площади жилых домов в I кв. 2015 г. составила 39,79 тыс. руб. (рис. 2), увеличившись на 1,25% по сравнению с I кв. 2014 г. (39,29 тыс. руб.). Средняя цена 1 кв. м жилья общей площади на первичном рынке жилья в I кв. 2015 г. (52,60 тыс. руб.) выросла на 5,32% по сравнению с I кв. 2014 г., оставаясь ниже также выросшей по сравнению с I кв. 2014 г. средней цены 1 кв. м жилья общей площади на вторичном рынке жилья (58,73 тыс. руб.). При этом в I кв. 2015 г. соотношение между ценой 1 кв. м жилья общей площади на первичном рынке жилья в процентах от стоимости строительства 1 кв. м жилья снизилось на 5,11 п.п. по сравнению с I кв. 2014 г. и составило 132,2% (рис. 2).

Наиболее высокая стоимость строительства, в полтора раза и более превышающая среднероссийский уровень, в I кв. 2015 г. наблюдалась в Сахалинской области (62636 руб.) и Москве (57980 руб.). В



Источник: по данным Росстата.

Рис. 1. Динамика введения жилья в 2015 г.



\* средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих жилых домов (все квартиры) без пристроек, надстроек и встроенных помещений в Российской Федерации (без построенных населением за счет собственных и заемных средств);

\*\* все квартиры.

Источник: по данным Росстата.

Рис. 2. 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

60 субъектах РФ эта стоимость ниже, чем в среднем по России, из них наиболее низкая – в Орловской области (21438 руб.), Республике Дагестан (22282 руб.) и Ставропольском крае (24426 руб.).

По данным Росреестра, в I кв. 2015 г. количество зарегистрированных прав физических лиц на жилые помещения (2238412 актов) увеличилось по сравнению с I кв. 2014 г. на 8,32% (рис. 3), а количество зарегистрированных прав юридических лиц на жилые помещения в те же сроки (47781 регистрационный акт) увеличилось на 2,67%.

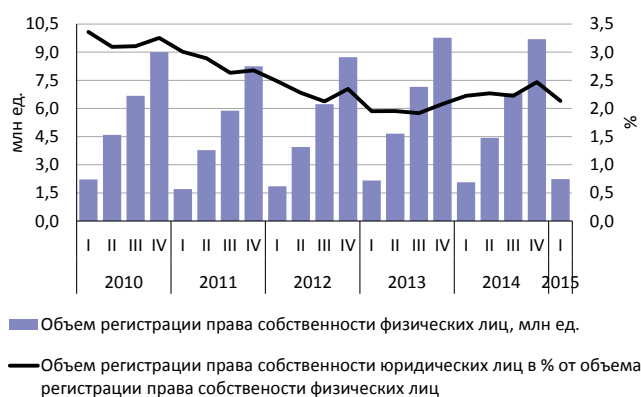
По данным Росреестра, объем регистрации прав физических лиц на земельные участки (1357913 актов) в I кв. 2015 г. увеличился по сравнению с I кв. 2014 г. на 8,23%. В I кв. 2015 г. объем регистрации в упрощенном порядке, «дачная амнистия», объектов недвижимого имущества составил 268189 актов, что на 63,47% больше чем за I кв. 2014 г. Упрощенная регистрация земельных участков из этого числа составила 96851 акт, что на 38,51% меньше, чем за I кв. 2014 г. Регистрация прав граждан на земельные участки в упрощенном порядке в процентах от регистрации прав граждан на земельные участки (всего) составила 7,13% в I кв. 2015 г. против 5,57% в I кв. 2014 г. (рис. 4).

Количество зарегистрированных прав юридических лиц на земельные участки снизилось на 7,75%, составив в II кв. 2015 г. 52323 акта. Аренда земельных участков физическими лицами (18735 актов) в I кв. 2015 г. увеличилась на 15,38% по сравнению с I кв. 2014 г., а аренда юридическими лицами (4343 акта) за этот же период уменьшилась на 74,48%.

По сравнению с I кв. 2014 г. количество зарегистрированных в I кв. 2015 г. ипотек земельных участков для физических лиц (101752 акта) уменьшилось на 30,72%, а для юридических лиц (23653 акта) снизилось на 24,27%.

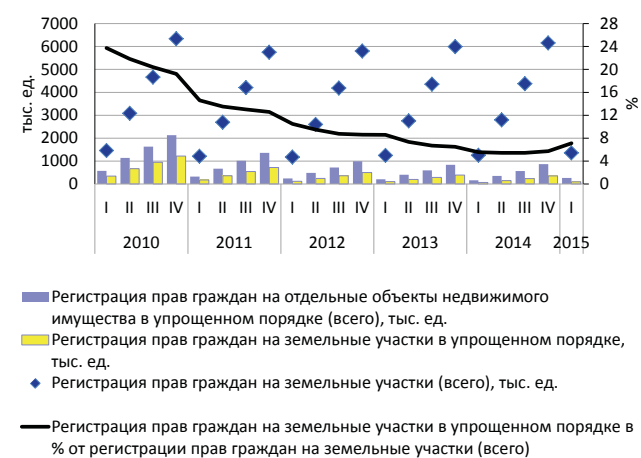
Количество ипотек жилья физических лиц в I кв. 2015 г. уменьшилось на 15,51% (244621 акт) по сравнению с I кв. 2014 г. При этом количество ипотек жилых помещений, находящихся в собственности граждан, приобретенных (построенных) за счет кредитных средств либо целевого займа в I кв. 2015 г. (184893 ипотеки) уменьшилось по сравнению с I кв. 2014 г. на 18,22% (рис. 5).

По данным ЦБ РФ, в январе – апреле 2015 г. предоставлено 189549 жилищных кредитов (ЖК) на сумму 304,53 млрд руб., из которых 184426 ИЖК на сумму 297,82 млрд руб., что меньше ИЖК, выданных в январе – апреле 2014 г. по количеству кредитов на 36,75% и в денежном выражении на 39,66%.



Источник: по данным Росреестра.

Рис. 3. Динамика государственной регистрации прав собственности на жилые помещения



Источник: по данным Росреестра.

Рис. 4. Динамика государственной регистрации прав граждан на земельные участки



Источник: по данным Росреестра.

Рис. 5. Динамика государственной регистрации ипотеки жилья

В апреле 2015 г. выдано 49267 ИЖК в рублях на 80,65 млрд руб., что меньше, чем в апреле 2014 г., по количеству кредитов на 47,40% и в денежном выражении на 49,75% (рис. 6), а ИЖК в иностранной валюте – на сумму 0,21 млрд руб., что на 79,37%

меньше, чем в апреле 2014 г. (рис. 7). Остаточная задолженность по ИЖК в рублях за апрель 2015 г. выросла на 23,37% до суммы в 3,45 трлн руб., а по кредитам в иностранной валюте увеличилась на 3,85% до 114,54 млрд руб.

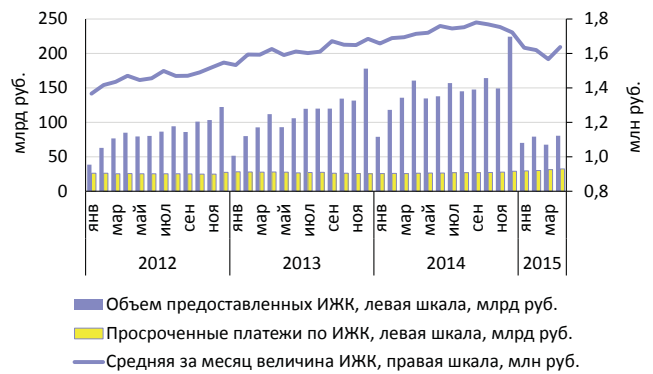
Средняя за месяц величина ИЖК в рублях с апреля 2014 г. уменьшилась на 4,46% и в апреле 2015 г. составила 1,637 млн руб. (рис. 6). Доля ИЖК в иностранной валюте устойчиво снижается. В апреле 2015 г. выдано всего 4 кредита. Средняя за месяц величина ИЖК в иностранной валюте в апреле 2015 г. составила 52,5 млн руб., что в 4,02 раза больше, чем за апрель 2014 г. (рис. 7).

Просроченные платежи по ИЖК на 1 мая 2015 г. (32417 млрд руб. по кредитам в рублях (рис. 6) и 16821 млрд руб. по кредитам в иностранной валюте (рис. 7)) в сумме составили 49,24 млрд руб., что на 20,42% больше, чем на 1 мая 2014 г.

По данным ЦБ РФ, на 1 мая 2015 г. задолженность по дефолтным ИЖК (со сроком задержки более 180 дней) составила 64,13 млрд руб. и в процентах от общей суммы задолженности – 1,80%, что совпадает с показаниями на 1 мая 2014 г. (табл. 1). Доля задолженности по ИЖК без просроченных платежей на 1 мая 2015 г. увеличилась по сравнению с 1 апреля 2014 г. на 0,85 п.п. и составила 94,44% (табл. 1).

В апреле 2015 г. средневзвешенная ставка по ИЖК, выданным в течение месяца в рублях, составила 14,05% после 14,7% в марте 2015 г. (рис. 8). Средневзвешенная ставка по ЖК в рублях, выданным в течение месяца, составили 14,73% – в марте и 14,46% – в апреле 2015 г. В апреле т.г. средневзвешенные ставки по ЖК и ИЖК, выданным с начала года в иностранной валюте, увеличились до 12,01% – по ЖК и до 11,57% – по ИЖК (рис. 8).

Средневзвешенные сроки по кредитам в рублях, выданным в течение месяца, в апреле 2015 г. уменьшились по сравнению с мартом 2015 г.: по ИЖК – на 0,12% до 14,21 лет (рис. 8) и по ЖК – на



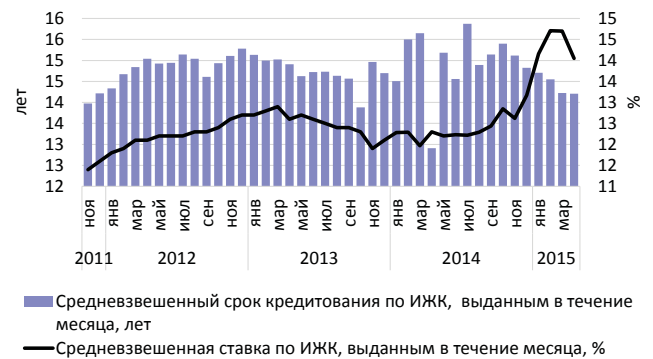
Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 6. Динамика предоставления за месяц ИЖК в рублях



Источник: по данным ЦБ РФ.

Рис. 7. Динамика предоставления за месяц ИЖК в иностранной валюте



Источник: по данным ЦБ РФ.

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

Таблица 1

ГРУППИРОВКА ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО ИПОТЕЧНЫМ ЖИЛИЩНЫМ КРЕДИТАМ ПО СРОКАМ ЗАДЕРЖКИ ПЛАТЕЖЕЙ

2014	Задолженность по ИЖК млн руб.	В том числе							
		без просроченных плат		с просроченными платежами					
		млн руб.	%*	от 1 до 90 дн.		от 91 до 180 дн.		свыше 180 дн.	
			%*	млн руб.	%*	млн руб.	%*	млн руб.	%*
01.январь	3528379	3369955	95,51	83270	2,36	13055	0,37	62099	1,76
01.февраль	3566635	3367617	94,42	115559	3,24	15693	0,44	67766	1,90
01.март	3564409	3379773	94,82	102298	2,87	16396	0,46	65942	1,85
01.апрель	3559007	3358990	94,38	111753	3,14	23134	0,65	65130	1,83
01.май	3562707	3364620	94,44	111513	3,13	22445	0,63	64129	1,80

\* от общей суммы задолженности.

Источник: данные ЦБ РФ.

0,65% до 14,0 лет. Средневзвешенные сроки кредитования по кредитам в иностранной валюте, выданным с начала года, в апреле 2015 г. также демонстрируют снижение относительно срока кредитования за 2014 г.: по ИЖК – на 74,03% до 3,17 лет, а по ЖК – на 74,71% до 2,7 лет.

За январь – май 2015 г. восемью originаторами, куда входит ОАО «АИЖК», осуществлены сделки секьюритизации ипотечных жилищных кредитов на сумму 40,04 млрд руб.

В рамках программы реструктуризации ОАО «АИЖК» планирует оказать поддержку заемщикам из числа социально приоритетных категорий граждан, в соответствии с Постановлением Правитель-

ства Российской Федерации от 20 апреля 2015 г. № 373. Агентство утвердило все необходимые для реализации программы документы и на своем сайте разместило подробную информацию для кредиторов (займодавцев) о порядке выплаты возмещения с приложением необходимых для этого предварительных форм документов.

В соответствии с приказом Минфина России от 28.04.2015 г. № 108 для ОАО «АИЖК» утвержден лимит выдачи (приобретения) ипотечных кредитов в рамках программы субсидирования процентных ставок на ипотечные кредиты на новостройки (ипотека с господдержкой) в размере 32,28 млрд руб. (из запрошенных 45 млрд руб.). ●