

МОНИТОРИНГ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ТОМСКА ЗА 2016 ГОД

I. ВВЕДЕНИЕ

Мониторинг за период с января 2007 года по декабрь 2016 года включительно проведен на основании подготовленных за указанный период отчетов об оценке рыночной стоимости, а также данных о совершенных сделках, предоставленных рядом агентств недвижимости в 2011 - 2016 гг., в том числе: ГК «Лагуна», ООО «ТомСтройИнвест», АН «Ярославна». Цены предложения из СМИ непосредственно в анализируемой выборке не использовались.

Для того, чтобы единичные случаи не искажали общую ситуацию, из сформированного массива данных за анализируемый период исключаются объекты площадью менее 30 и более 100 кв.м., объекты с дорогой, серьезно поврежденной и черновой отделкой. Полученная таким образом выборка рассматривается в качестве условно типового жилья для массового проживания и используется для расчета средних показателей и построения графиков.

II. ОБЩИЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Данные мониторинга за исследуемый период позволяют сделать вывод о том, что тенденция долгосрочного роста цен сохранялась с июня 2010 года до 2014 г. (ежегодный прирост цены 1 кв.м. условно типового жилья находился в интервале 7-10%). Эта тенденция несколько приостановилась в 2015 г., охарактеризовавшемся незначительным падением данного показателя (около 8 %), при этом текущий общий уровень цен превышал уровень декабря 2009 г. на 35%. За первые два месяца 2016 г. также наблюдалось падение уровня цен по сравнению с декабрем 2015 года (около 2-3 %), сменившееся, однако, в марте незначительным их повышением (+4%). Второй и третий кварталы 2016 охарактеризовались колебаниями общего уровня цен – от падения в начале второго квартала, до стабилизации и незначительного роста в конце второго-начале третьего квартала и, далее, к снижению к концу сентября (до -5%). К концу 2016 года показатель показал рост (+6%).

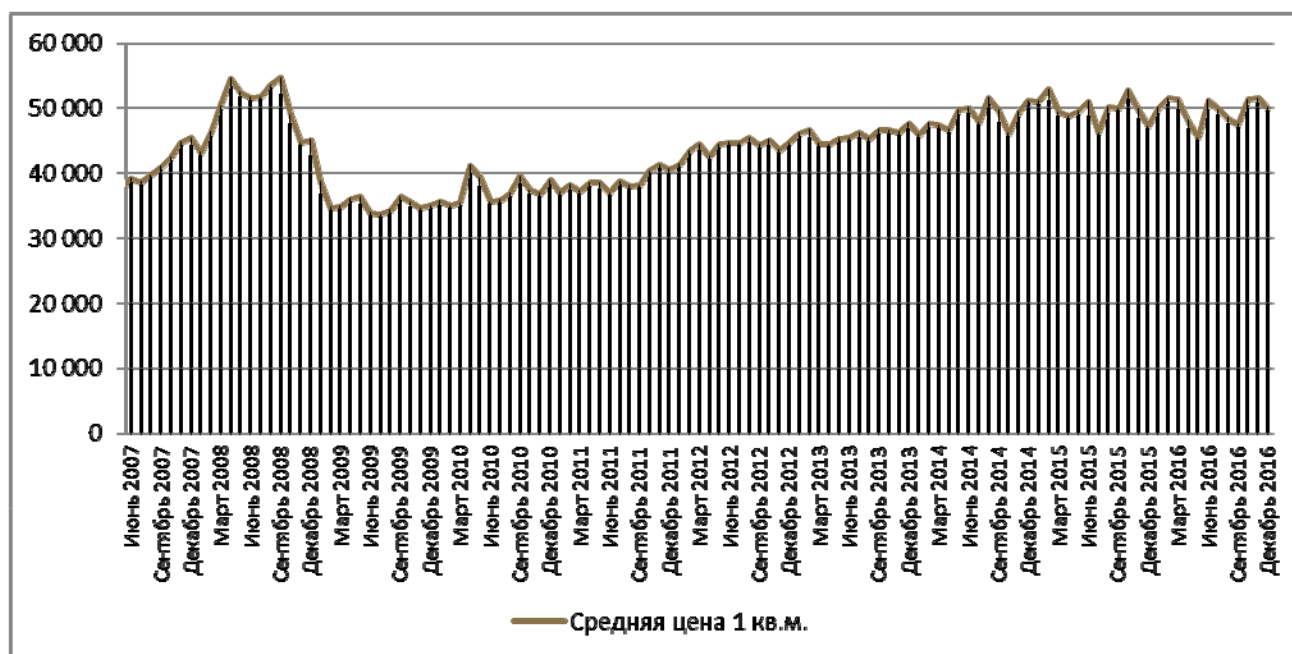


Рисунок 1. Динамика средней цены 1 кв.м. жилья

«Дно» после кризиса 2008 года рынок прошел в июле 2009 г. (33 638 руб./кв.м.), максимум за период наблюдения был зафиксирован в сентябре 2008 г. (54 654 руб./кв.м.). В декабре 2016 г. средняя цена 1 кв.м. достигла 50 072 руб./кв.м., что на 8,4 % меньше указанного максимального значения и на 6 % выше уровня аналогичного показателя на декабрь 2015 г.

Последний квартал 2014 года и 2015 год отметился резким обесценением рубля, что породило панику, массовые спекуляции с валютой и ажиотажный спрос на все – от продуктов

питания до недвижимости. Рынок недвижимости показывал относительно кратковременное падение средней цены за несколько лет лишь во втором полугодии 2015 и 2016 гг., в целом для 2016 г. были характерны колебания роста и снижения цен – от (-8%) в начале года до (+6%) в конце.

Годовая инфляция в 2015 гг. имела двузначные значения: по данным ЦБ РФ, в 2015 году инфляция составила 12,9 %. При этом стоит отметить, что почти весь 2014 и весь 2015 год реальные располагаемые доходы населения уменьшались¹.

Согласно предварительным оценкам Росстата, инфляция в России в 2016 году составила 5,4%. Этот показатель ниже инфляции по прогнозу Минэкономразвития и ЦБ, и является рекордно низким в российской новейшей истории².

III. КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ³

По оценкам АИЖК, объем выданных ипотечных кредитов за 12 месяцев 2016 года вырос почти на 30% - до 1,475 трлн рублей. Около 860 тыс. семей улучшили жилищные условия. Доля ипотеки в общем портфеле кредитов населению за 3 года выросла в 1,5 раза до 41%. В преддверии завершения программы государственной поддержки ипотеки объем кредитования в предпоследнем месяце 2016 года вырос почти на 10%.

Основной тенденцией рынка ипотеки в 2016 году стало снижение процентных ставок. Ставки выдачи по ипотечным кредитам в конце 2016 года составили 12-12,5%, а в среднем за год – около 12,6% по сравнению с 13,35% в 2015 году. Таким образом, ставки по ипотечным кредитам достигли уровня 2014 года. Ипотечные ставки в рыночном сегменте (на приобретение жилья на вторичном рынке) снизились за год на 1,5-2 п.п.

В ноябре 2016 года выдано около 78,3 тыс. кредитов на 137 млрд рублей (+22% к ноябрю 2015 г.). Ускорение темпов прироста (в октябре они составляли 12%) связано со снижением ставок по ипотечным кредитам.

Все участники рынка ипотеки активно снижают ставки, которые уже вернулись на уровень начала 2014 года: с начала года снижение составило 1,5-2,5 п.п. Замедление инфляции до рекордных 5,4% по итогам года формируют устойчивые ожидания дальнейшего снижения ключевой ставки (в 2016 г. снизилась с 11% до 10%) и ставок по ипотечным кредитам.

Кредитование на цели приобретения строящегося жилья под залог прав по договорам долевого строительства составило по итогам 11 месяцев 2016 года 39% в общем объеме выданной ипотеки. Практически все такие кредиты выданы по программе субсидирования.

За время реализации программы субсидирования (март 2015 – ноябрь 2016) выдано 479 тыс. ипотечных кредитов на сумму 863 млрд рублей (37% выдачи ипотеки за этот период). Населением приобретено 24 млн кв. м жилья, а объем привлеченных средств в строительство составил 1,4 трлн рублей (в т.ч. 37% - средства населения). В 2016 в рамках программы выдано 304 тыс. кредитов на 556 млрд рублей, что составляет 38% от совокупного объема выданных за 2016 год ипотечных кредитов.

Снижение объемов жилищного строительства в целом (-7% за 11 мес.) связано преимущественно с падением объемов строительства индивидуальных домов (-12%). Ввод многоквартирного жилья сохраняется практически на уровне прошлого года (-1%).

Учитывая динамику ипотечных ставок и существующий спрос населения на жилье, уже в следующем году может быть выдано более 1 млн кредитов на сумму 1,8 трлн рублей.

За 3 квартала 2016 г. 70 % всей выдачи ипотеки занимают Сбербанк и группа ВТБ, в 3,5 раза выросла доля Райффайзенбанка в общей выдаче ипотеки (с 0,6% до 2,2%) за счет минимальных ставок

Качество ипотечного портфеля банков поддерживается на высоком уровне. На 01.12.2016 года доля ипотечной задолженности со сроком задержки платежей 90 дней и более составляет 2,8% ипотечного портфеля, что сравнимо с ведущими развитыми странами. В условиях роста ипотечного портфеля доля со сроком задержки платежей на 90 дней и более постепенно снижается – по итогам 2015 года она составляла 3%, а максимальное значение доли просроченной ипотечной задолженности 90+ было зафиксировано в 2010 году – 7,1%.

¹ http://www.gks.ru/free_doc/new_site/population/urov/urov_12kv.htm

² <http://www.rbc.ru/rbcfreeneews/586639559a794721339224b4>

³ <http://rosipoteka.ru/ru/agency/analytics/koncur/>

38 % - доля выдачи ипотеки в рамках программы субсидирования. В 2016 году выдано 215 тыс. кредитов на 392 млрд рублей. Одной из ключевых предпосылок продолжающегося роста рынка ипотечного кредитования явилась стабильная доля кредитов, выдаваемых в рамках программы субсидирования: субсидируемые кредиты выдаются только на покупку жилья в новостройках и напрямую финансируют строительный сектор.

Рынок новостроек за 9 месяцев 2016 характеризовался следующими основными показателями:

- физическими лицами куплено 442 тыс. квартир в новостройках (+3% к 9 мес. 2015 года)
- с ипотекой приобретено 180 тыс. квартир (+40%). Практически все – в рамках программы субсидирования.

Доля ДДУ с ипотекой за 9 мес. 2016 г. достигла рекордного уровня в 41%.

В конце 2016 г. каждый второй (48%) договор долевого участия физлиц регистрировался с ипотекой. Рынок ипотеки стал драйвером роста спроса на жилье на первичном рынке.

Наибольшая доля покупок новостроек с ипотекой регистрируется в СФО – 69%, а количество сделок – в ЦФО.

За 9 месяцев 2016 г. введено 701,7 тыс. квартир площадью 49,5 млн кв. м (-5,5% к 9 месяцам 2015 г.)

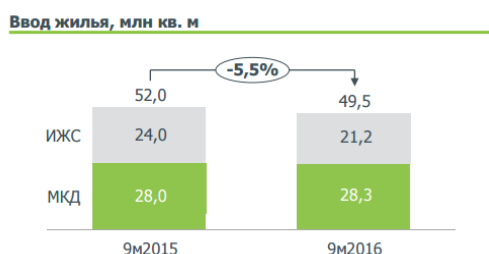
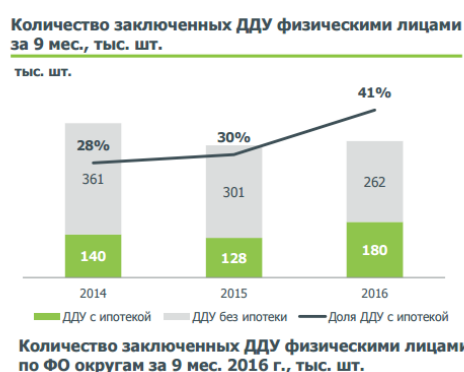


Рис. 2



Количество заключенных ДДУ физическими лицами по ФО округам за 9 мес. 2016 г., тыс. шт.

Рис. 3

Выдача ипотечных жилищных кредитов	2014	2015	11 мес. 2016	11 мес. 2016 / 11 мес. 2015	11 мес. 2016 / 11 мес. 2014
Количество выданных ипотечных кредитов, тыс.	1 012,8	699,5	752,9	+27%	-15%
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб.	1 764,1	1 161,7	1 289,0	+31%	-16%
Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях, % годовых	12,45%	13,35%	12,62%	-0,81 п.п.	+0,27 п.п.
Средний размер кредита в рублях, млн рублей	1,73	1,66	1,71	+3,5%	-1,3%
Программа субсидирования процентных ставок		Всего		В т.ч. 11 мес. 2016	
Количество выданных ипотечных кредитов, тыс.		478,8			268,2
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд рублей		862,7			488,7
Доля выданных по программе кредитов, %		37%			38%
Средняя стоимость приобретенной квартиры, млн рублей		2,86			2,9
Средний размер приобретенной квартиры, кв. метров		50,0			49,8
Ипотечный портфель		На 1.01.2015	На 1.01.2016	На 1.12.2016	1.12.2016 / 1.12.2015
Задолженность по выданным ипотечным кредитам, трлн руб.	3,53	3,98	4,43	+15,3%	+28%
в т.ч. с просрочкой 90+, млрд руб.	75,2	120,7	125,7	+7,4%	+74%
% всей задолженности	2,13%	3,03%	2,84%	-0,21 п.п.	+0,75 п.п.
Строительство жилья		2014	2015	11 мес. 2016	11 мес. 2016 / 11 мес. 2015
Объем ежемесячного ввода жилья, млн кв. метров (на конец периода)	-	-	7,3	-7,0%	-7,6%
Объем ввода жилья, млн кв. метров (за период)	84,2	85,3	62,9	-6,5%	-1,7%
в т.ч. в многоквартирных домах, млн кв. метров	48	50,1	36,2	-0,8%	+6,5%
Количество построенных квартир, тыс. (за период)	1 124	1 195	893,7	-0,6%	+7,4%

Рисунок 4. Итоги развития ипотечного рынка за 11 месяцев 2016 г.

По данным Центрального Банка⁴, в Томской области наблюдался рост объема и количества предоставленных ипотечных кредитов в 2015-2016 гг.

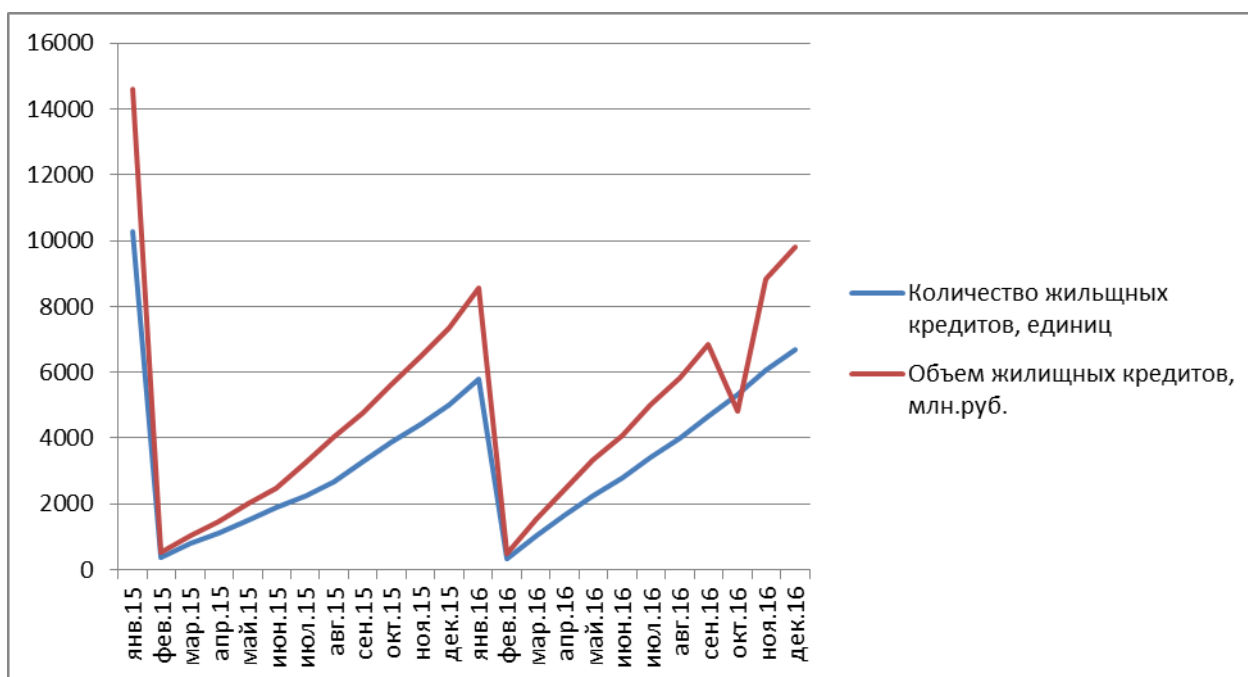


Рисунок 5. Объем и количество выданных ипотечных жилищных кредитов, 2015-2016 гг., по данным Банка России, млн. р./шт.

IV. ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

За 2015 г. Томская область достигла исторического максимума по вводу жилья, сдав 699 тысяч квадратных метров. Для сравнения, в 2014 году томские строители ввели в эксплуатацию немногим более 600 тысяч «квадратов» жилья. Таких рекордных показателей не было за 35 лет новейшей истории области. Однако за январь-сентябрь 2016 года в Томской области было введено жилья на 32,7 % меньше, чем за аналогичный период 2015 года. В январе-декабре 2016 года в регионе построено 7 097 квартир, что на 2 973 квартиры меньше, чем в 2015. Из 470,2 тысячи квадратных метров жилья 211,4 тысячи была введена за счет собственных и заемных средств в 2016 году. Это на 24,9 % меньше, чем в 2015 году. Доля индивидуального жилья в общем объеме ввода составила 45 % (в 2015-м — 40,2 %). В восьми муниципальных образованиях области объем сданного в эксплуатацию жилья превысил уровень 2015 года, а в двух муниципальных образованиях более чем в два раза: в Асиновском — в 2,3 раза, в Тегульдетском — в 3 раза⁵.

Томская домостроительная компания (ТДСК) прогнозировала на 2016 год снижение объемов строительства из-за сложной ситуации в экономике и низкого спроса. Компанией была подготовлена программа строительства на 2016 г., которая ниже, чем программа 2015 г. Программа минимум подразумевала ввод 300 тыс. м кв., однако наиболее вероятным ожидался ввод 450 тыс. м кв. по словам главы строительной компании «ТДСК» А. Шпетера⁶.

Томские власти намерены полностью реализовать проект государственно-частного партнерства по строительству района-миллионника «Солнечная Долина», где сегодня сдано 650 тыс. квадратных метров жилья, возведено семь детских садов, школа на 1100 мест, создана вся инженерная инфраструктура. Власти Томской области считают, что льготная ипотека могла стать дополнительным стимулом для развития регионального строительного рынка, поскольку этот механизм не только делает доступнее покупку жилья, но и стимулирует застройщиков, сообщил журналистам зам.губернатора по строительству и инфраструктуре Евгений Паршутто. Он пояснил, что ранее купить жилье можно было по льготной цене в рамках федеральной

⁴ Источники информации: <http://cbr.ru/statistics/?PrfId=ipoteka>

⁵ <https://news.vtomske.ru/news/136254-vvod-jilya-v-tomskoi-oblasti-za-2016g-snizilsya-na-tret>,

<https://www.riatomsk.ru/article/20160923/18829/>

⁶ <http://www.riatomsk.ru/article/20160209/20160209/tdsk-2016-plan/>

программы «Жилье для российской семьи» (ЖРС). Сейчас она фактически перестала существовать, и томские власти разрабатывают новый механизм, который бы позволил не только сделать доступнее жилье эконом-класса, но и поддержать региональную строительную отрасль.

Томские власти и строители подпишут новое соглашение о государственно-частном партнёрстве. Евгений Паршуто заявил, что новое соглашение, определяющее ход работ в «Солнечной долине», будет подписано между областными, городскими властями и строителями уже в феврале 2017г.⁷.

Рейтинг районов г. Томска по цене предложения квадратного метра на вторичном рынке жилья традиционно выглядит следующим образом: районы с наиболее дорогостоящим жильем – Кировский и Советский. В то же время, некоторая часть жилья в Ленинском районе также относится к категории «наиболее дорогое», а жилье так называемого «эконом-класса» имеется в каждом районе, поэтому в условиях неполного охвата рынка данным мониторингом, возможно колебание и изменение иерархии.

Квартальные условные изменения средней цены предложения в конце 2015 года (октябрь-декабрь) показали падение по данному показателю во всех районах города. За первый квартал 2016, тем не менее, снова отмечен их рост. Во втором квартале падение показали Кировский и Советский районы, рост – Ленинский и Октябрьский. Третий квартал охарактеризовался падением цен (-9%-16%) во всех, кроме Советского (+7%), районов города. В конце 2016 года показатели по трем из четырех районов города выросли; исключение составил Октябрьский район с минимальным падением – менее 1 %.

Термин «условные изменения» в данном случае использован потому, что в каждом районе имеется как более качественная по местоположению и инфраструктуре недвижимость, так и менее качественная, и количество попавших в выборку тех или иных объектов может значительно меняться во времени. Кроме того, в условиях общего сокращения как ипотечных сделок, так и сделок без привлечения кредитных средств, а также преобладания ипотечных сделок с новостройками (вводимыми в основном в Ленинском и Октябрьском районах города) и снижения спроса на вторичное жилье более «старого» фонда, выборка в принципе мала и отразить частные локальные тенденции довольно сложно, тем более, что резких изменений не фиксируется, показатели варьируются в пределах статистической погрешности.

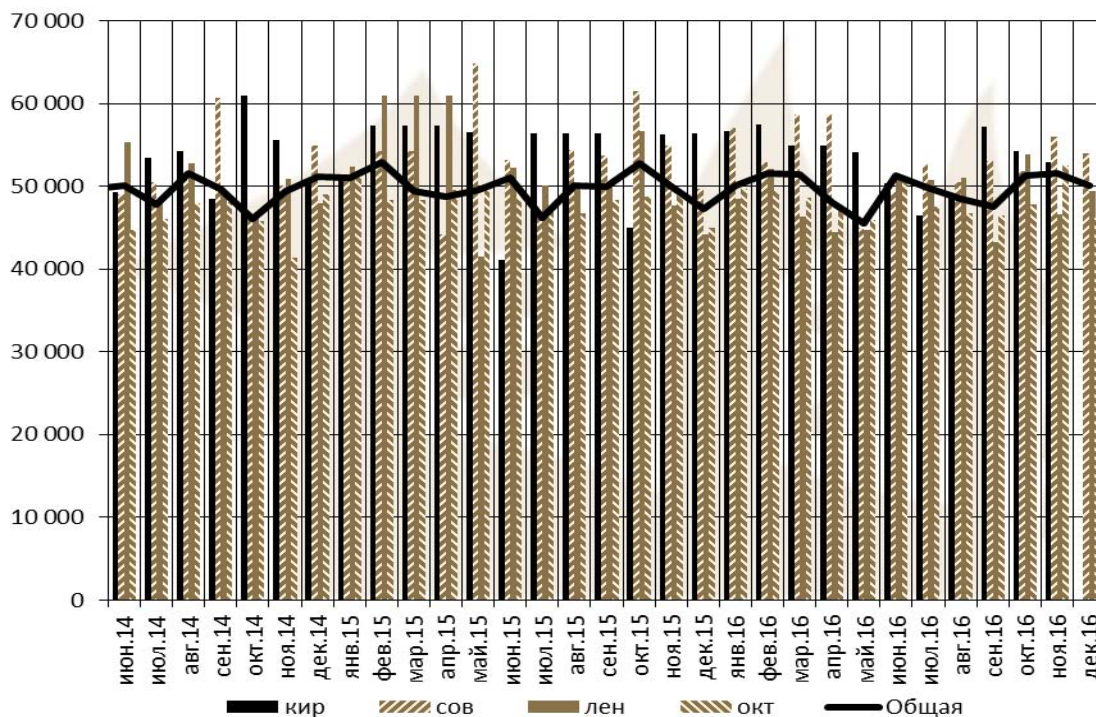


Рисунок 6. Динамика средней цены 1 кв.м. по районам города

В массив данных, используемых для формирования обзора, входят не все объекты, сделки по которым были совершены за исследуемый период, что объективно влияет на полноту

⁷ <http://novovest.ru/tomsk/2017/01/21/267406-stroitelstvo-zhilya-v-tomske-v-2016-godu-sokratilos-na-62.html>

представления ситуации на рынке. В этой связи представляется полезным также привести обобщенную информацию о ценах предложения на рынке жилья, поскольку ту или иную тенденцию в динамике цен назвать стабильной сейчас нельзя. В качестве дополнительной характеристики ситуации на рынке в таблице, представленной ниже, приведены средние, минимальные и максимальные значения цены предложения 1 м кв. с разбивкой по районам города.⁸

Район	Всего предложений	Значение показателя стоимости 1 м кв./ тыс. руб.		
		минимальное	среднее ⁹	максимальное
Кировский	1176	25	55,6/55,3	100
Советский	1735	20	56,59/55,39	125
Октябрьский	2278	19	49,6/49	78
Ленинский	1629	25	51,8/49,87	80

Рассчитанный по данным информационной системы Орис показатель средней стоимости одного квадратного метра квартир на первичном рынке жилья Томска составил:

- по состоянию на конец 2015 года - 46,82 тыс.рублей, на вторичном – 54,2 тыс.руб.,
- на март 2016 – 45,21 тыс. руб., и 51,5 тыс. руб.,
- на июнь 2016 - 44,56 тыс. руб. и 50,8 тыс. руб.,
- на сентябрь 2016 – 44,7 тыс. руб. и 50,9 тыс. руб.
- на декабрь 2016 – 46,6 тыс. руб. и 52,91 тыс. руб.

Средняя цена предложения в течение года падала по обоим сегментам. Однако на первичном рынке к концу года она практически «вернулась» к уровню начала года, а на вторичном осталась ниже. Возможно, это является косвенным показателем перекоса государственной политики в сфере рынка недвижимости в целом: поддержка только сегмента первичного рынка вносит свои «нерыночные» коррективы, что вряд ли можно признать однозначно положительным, в частности потому, что это в большей степени стимулирует строителей к массовости.

Наибольшей популярностью у покупателей в четвертом квартале 2016 г. пользовался Октябрьский район, как не самый дорогой в целом в расчете на 1 м² и застраиваемый новым типовым жильем. Наименьшее количество объектов в полученной выборке приходится на Советский район. Вряд ли отсюда следует сделать вывод о падении популярности этого района: более вероятно, что это объясняется отсутствием вводимого в эксплуатацию жилья здесь (основная доля сделок, и в первую очередь ипотечных, относится именно к первичному сегменту рынка).

⁸ Данные БД Орис по состоянию на декабрь 2016, без исключения каких-либо объектов из выборки

⁹ Предыдущий квартал/рассматриваемый квартал

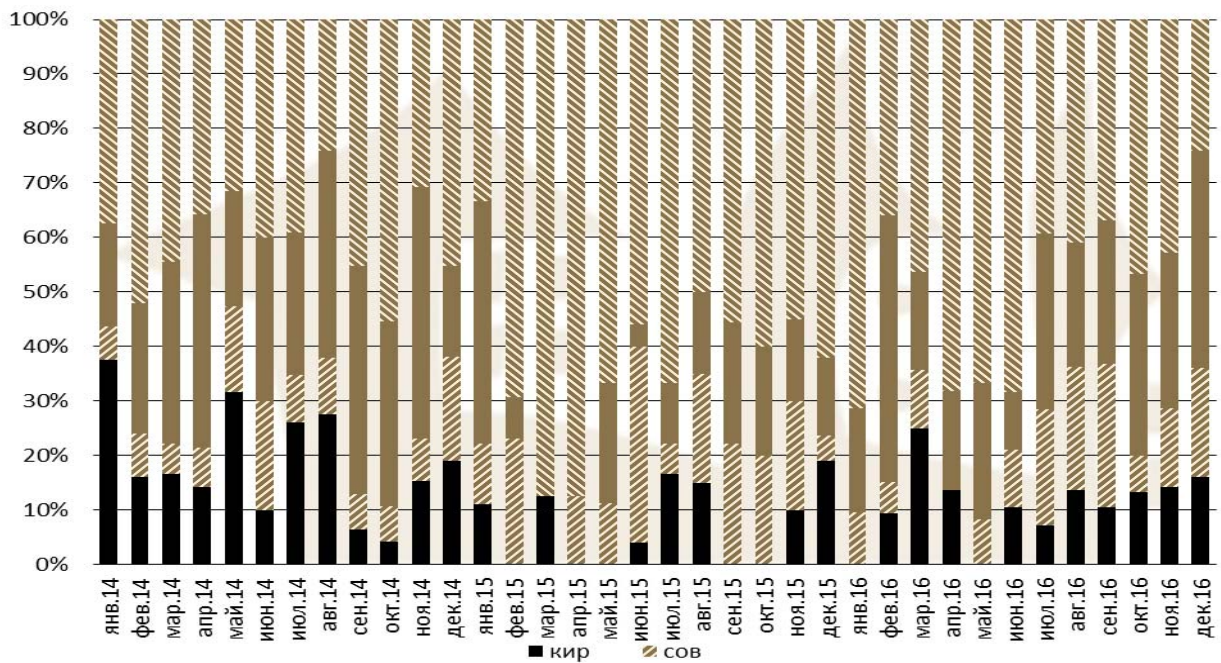


Рисунок 7. Динамика доли сделок по районам города

В отношении ценовой динамики в различных группах жилья по числу комнат 4-й квартал 2016 г. показал следующие результаты (декабрь 2016 к сентябрю 2016): рост цен в размере около +7-8/ % на однокомнатные и двухкомнатные квартиры и снижение цены на трехкомнатные (-11%).

В целом, не беря во внимание колебания по отдельным месяцам, в 2016 г. на рынке прослеживается традиционная дифференциация стоимости 1 кв.м квартир в зависимости от количества комнат: наиболее «дорогие» в расчете на удельный показатель – однокомнатные. Средняя стоимость 1 кв.м. однокомнатной квартиры по итогам четвертого квартала 2016 г. составила 53 070 руб., двухкомнатной – 48 970 руб., трехкомнатной – 52 578 руб.

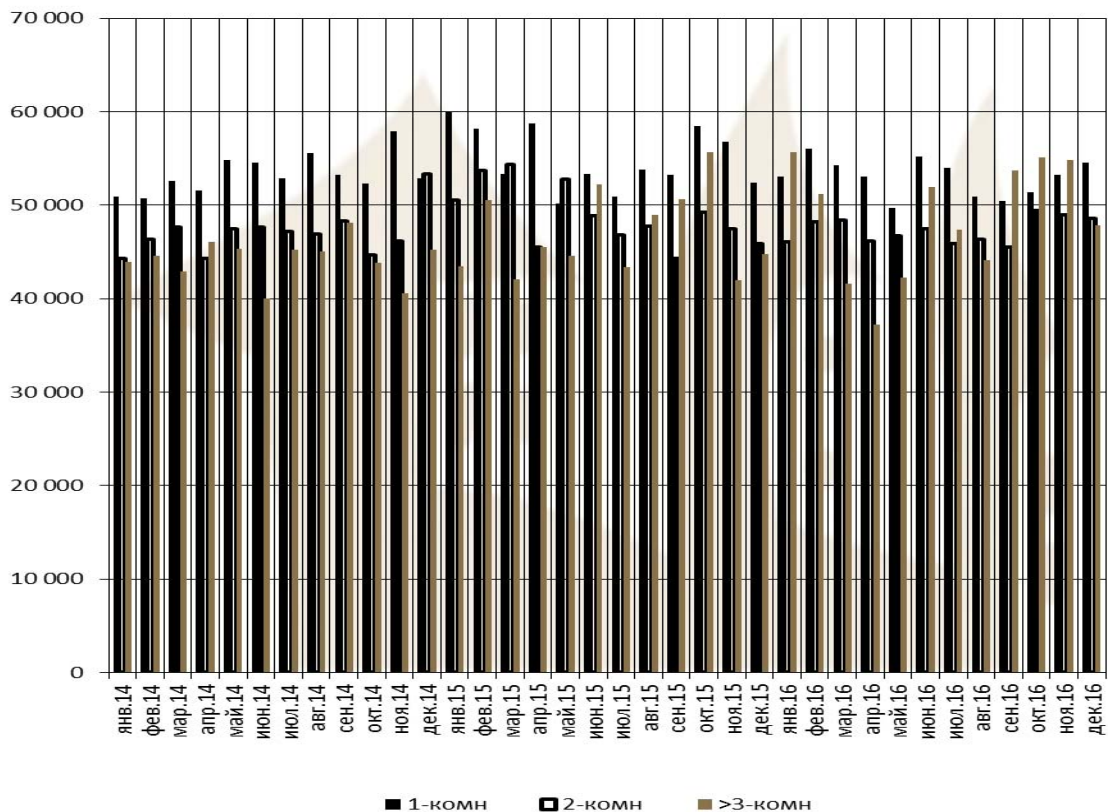


Рисунок 8. Динамика средней цены 1 кв.м. по количеству комнат

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По мере запуска в начале 2015 года государственной программы субсидирования ипотечных кредитов на новостройки темпы снижения рынка ипотечного жилищного кредитования стали замедляться. Объемы выдачи ипотеки в январе-феврале 2016 года демонстрировали рост по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. Кроме того, ипотечные кредиты остаются более качественным активом по сравнению с другими потребительскими кредитами. Для сравнения, в 2009 году рынок ипотеки сократился почти в 3,5 раза.

В феврале 2016 года рынок ипотечного кредитования показал рост впервые с 2014 года. Основная причина – рост доли выданных ипотечных кредитов в рамках реализации государственной программы субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках. Реализация программы приводит к перераспределению спроса населения на жилье со вторичного на первичный рынок. При этом программа первоначально была рассчитана до конца февраля 2016 и в дальнейшем продлена до конца года.

Российская экономика начала демонстрировать первые признаки оживления:

- небольшой рост (0,3%) промышленного производства по итогам 9 мес. 2016 года;
- цена на нефть укрепилась в диапазоне выше 45 долл./бар.

Снижение инфляции формирует условия для снижения процентных ставок по ипотеке. Цель Банка России по инфляции – 4% к концу 2017 года – все более достижима, что позволяет ожидать ставки по ипотеке ниже 10% к 2018 году.

Фактически созданы все условия для восстановления потребительского спроса: снижаются инфляционные ожидания, ситуация на рынке труда стабильна (уровень безработицы не превышает прошлогодних значений). Однако пока не восстанавливается потребительская уверенность, не наблюдается переход зарплат к росту в реальном выражении, то есть отсутствует уверенный рост платежеспособного спроса на жилье.

К числу макроэкономических факторов, которые с точки зрения их влияния на рынок жилой недвижимости могут быть отнесены к однозначно негативным либо, по меньшей мере, потенциально рискованным и сдерживающим его развитие, следует отнести, в частности, такие:

1. крайне малое количество «игроков» на рынке ипотечного кредитования, на которых приходится «львиная» доля выдаваемых кредитов. Напомним, за 3 квартала 2016 г. 70 % всей выдачи ипотеки занимают Сбербанк и группа ВТБ.

По итогам 2016 г. в целом, рынок ипотечного кредитования остается по-прежнему высококонцентрированным: доля трех крупнейших ипотечных кредиторов снизилась на 4,5 п.п. с 79,3 до 74,9%;

2. продолжающееся снижение реальных располагаемых доходов (за вычетом обязательных платежей);
3. государственная политика в сфере рынка жилой недвижимости является узконаправленной, а не системной; как результат – исключение рыночных механизмов там, где они могут и должны эффективно работать (реальная конкуренция строительных организаций, равновесные цены на жилье на первичном и вторичном рынках как косвенный регулятор качества и объема желаемой застройки; как результат, большинство населения вынуждены приобретать то, что предлагается одним-двумя застройщиками по ценам, которые, вероятнее всего, являются завышенными в соотношении с качеством предлагаемого нового жилья).

В отношении регионального рынка жилья (г. Томск) к числу таковых, относится отсутствие единой политики регулирования застройки города. Из приведенных в обзоре материалов можно сделать вывод, что главные, ключевые цели этой политики – рост ввода жилья эконом-класса в будущем и поддержка региональной строительной отрасли. Представляется, что главным ориентиром, все же, должно быть повышение уровня качества жилья и, соответственно, удобства и комфорта тех, кто в нем проживает.