

## Статистический анализ рынка жилищного строительства Московской области

© 2015 Фомин Максим Александрович  
Председатель

Комитета по конкурентной политике Московской области  
143407, Московская обл., г. Красногорск-7, бульвар Строителей, д. 1  
E-mail: zakaz-mo@mosreg.ru

Статья посвящена статистическому анализу отдельных аспектов развития первичного рынка недвижимости московского региона, в частности Московской области. Проанализированы основные показатели строительства и ввода в действие объектов первичного рынка жилья и других объектов, выявлены основные тенденции спроса и предложения на жилые и нежилые помещения, обозначены перспективы дальнейшего развития данного сегмента рыночной экономики.

*Ключевые слова:* первичный рынок недвижимости, рынок аренды жилых и нежилых помещений, операции на рынке недвижимости.

Ежегодно в Российской Федерации вводится около 70 млн м<sup>2</sup> жилья. Московская область является лидером по объемам ввода жилья. По оперативным данным, в 2014 г. на территории области введено 8,2 млн м<sup>2</sup> жилых домов.

В стадии строительства в настоящее время находится около 21 млн м<sup>2</sup> жилья, основной объем которого относится к жилью экономкласса.

В Московской области заключено 143 тыс. договоров долевого участия граждан в строительстве. Застройщиками жилья привлечены средства граждан в объеме почти 1 трлн руб., большая часть которых - это заемные средства, в том числе 126 млрд руб. привлечены по системе ипотечного кредитования.

Однако в действующих экономических условиях ставки по ипотечным кредитам на покупку квартир выросли с 12,5 % до 19 %, ставки по коммерческим кредитам для застройщиков - с 14 % до 27 %. При этом наблюдается снижение темпов роста реальных доходов населения.

Указанные и другие общеэкономические факторы приведут к увеличению себестоимости строительства, росту стоимости квартир и снижению спроса на жилье. Следствием может стать невозможность завершения начатых строительством жилых домов, появление обманутых дольщиков и упадок строительной отрасли в целом.

На сегодняшний день планируется установить специальную процентную ставку для ипотечного кредитования на уровне 12 % годовых. По сути, это будет являться поддержкой населения и его потребительского спроса.

В качестве источников компенсации издержек банков, предоставляющих ипотечные кредиты по ставке, ниже рыночной, могут быть средства Центрального банка, федерального бюджета

и Агентства по ипотечному жилищному кредитованию.

Кроме того, в Московской области только за 11 месяцев 2014 г. взято 126 жилищных ипотечных кредитов в иностранной валюте на сумму более 1,5 млрд руб.

В связи с повышением курса доллара погашение кредитов становится практически невозможным. При этом банками предлагается рефинансирование и реструктуризация кредитов на общих условиях по текущим рублевым ставкам и курсам. В результате увеличиваются суммы ежемесячных платежей, аннулируются все выплаченные вперед проценты, сумма основного долга увеличивается.

Одним из возможных вариантов решения проблемы является реструктуризация ипотечных кредитов в иностранной валюте и определение в дополнительных соглашениях к действующим кредитным договорам льготной ставки, ограничение рисков по кредитным договорам колебанием до 15 % от курса, действующего на момент подписания кредитного договора.

Общая экономическая ситуация такова, что валовой региональный продукт - 2,74 трлн руб. с ростом 1,9 % к 2013 г. Основные виды деятельности - торговля, промышленность, операции с недвижимостью - около 60 % ВРП.

Оборот розничной торговли - 1,6 трлн руб., или +7,8 % к 2013 г. (рост по России +2,7 %, ЦФО +3,9 %).

Рост промышленного производства +3,9 % к 2013 г. (рост по России +1,7 %, ЦФО + 1,3 %).

Инвестиции в основной капитал - темп снизился на 4 % (снижение по России -2,7 %, ЦФО -1,1 %).

**За 9 месяцев 2014 г. отмечался устойчивый рост +6,1 % (снижение по России -2,5 %, рост ЦФО +2,1 %).**

Объем строительства - 306,3 млрд руб., темп снизился на 1,2 % (снижение по России - 4,5 %, рост ЦФО +2,2 %);

Ввод жилья - 9,9 млн м<sup>2</sup>, рост + 34 %

Собственные доходы консолидированного бюджета - 440 млрд руб., рост +8,9 % к 2013 г.

Расходы консолидированного бюджета - 497 млрд руб., из них:

образование - 29 %

соц. политика - 16 %

здравоохранение - 15 %

ЖКУ - 5 %

-----  
65 %

Число родившихся - более 90 тыс. чел., +5,5 %.

Естественная убыль населения снизилась на 4,2 тыс. чел.

Безработица осталась на низком уровне - 0,51 %, что ниже среднероссийского значения в 2,4 раза (по России - 1,2 %, ЦФО - 0,7 %).

Средняя заработная плата выросла на 8,6 % и составила 39 тыс. руб. (по России - 32,6 тыс. руб.):

- врачи - 58,1 тыс. руб., рост +15 % к 2013 г.

- работники учреждений культуры - 27,6 тыс. руб., рост + 29 % к 2013 г.

- учителя в школах - 43,4 тыс. руб., рост +14 % к 2013 г.

- воспитатели детских садов - 38,6 тыс. руб., рост +20 % к 2013 г.

По состоянию на декабрь 2014 г. объем всего жилищного строительства на территории Московской области составляет 20,624 млн м<sup>2</sup>, из них объем долевого строительства составил 20 млн м<sup>2</sup>, или 96,9 %.

Объем введенного в 2014 г. жилья составит порядка 8,2 млн м<sup>2</sup>.

В качестве застройщиков, ведущих доленое строительство в Московской области, выступает 562 организации, которые осуществляют строительство 2002 объектов. В соответствии с заключенными инвестиционными контрактами указанные объекты будут завершены строительством в 2015-2018 гг.

Для реализации указанных проектов жилищного строительства застройщиками заключено 142 925 договоров участия в долевом строительстве на сумму 770,848 млрд руб.

16 декабря Центральным банком Российской Федерации было принято решение о повышении ключевой ставки до 17 %, что уже повлекло увеличение стоимости заемных средств и, как следствие, приведет к росту себестоимости строительства, а также к повышению ставок по ипотечному кредитованию до 26-30 %. Так как порядка 75,7 % продаж в Московской облас-

ти осуществляется по ипотеке, прогнозируется снижение количества продаж квартир в несколько раз.

Падение продаж и повышение себестоимости строительства может привести к увеличению количества проблемных объектов и застройщиков. По состоянию на 20 декабря на территории Московской области признаны проблемными 37 объектов (6763 обманутых дольщика), в Реестр проблемных застройщиков внесены сведения о 100 компаниях.

Компании, включенные в указанный реестр, могут составлять первую группу риска по неисполнению своих обязательств перед участниками долевого строительства.

Ко второй группе риска могут быть отнесены организации, имеющие недостаток денежных средств для своевременного и полного финансирования наступающих расходов (кассовый разрыв).

К третьей группе относятся застройщики, осуществляющие строительство жилья в сегменте таунхаусов (сблокированных домов) и коттеджных поселков.

Исходя из ситуации, сложившейся на финансовом рынке, к факторам, которые могут существенно влиять на ситуацию в строительной отрасли, можно отнести:

- 1) отказы банков в выдаче кредитов под строительство по уже ранее одобренным проектам или пересмотр ставки до 23-26 %;

- 2) резкое снижение проектного финансирования со стороны банков;

- 3) снижение покупательской способности населения.

Рост продаж по итогам IV квартала 2014 г. составил около 60 %. Рекордным по уровню продаж объектов жилой недвижимости выдался декабрь - средний рост продаж по итогам месяца ожидался порядка 40 % по отношению к предыдущему, причем наибольшим спросом пользуются квартиры в сегменте экономкласса с небольшой площадью - до 40-45 м<sup>2</sup>.

Планируется более тщательно контролировать расходы привлеченных денежных средств застройщиков. В целях осуществления контроля разработана форма для отображения распределения финансовых потоков внутри компании. Застройщикам рекомендовано ежемесячно представлять отчеты в уполномоченный орган по контролю за долевым строительством (Министерство строительного комплекса Московской области) согласно предложенной форме.

В текущей ситуации недопустима реализация квартир по схеме жилищно-строительного кооператива, так как это автоматически лишает

граждан всех тех прав и гарантий, которые дает им Федеральный закон об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

Реализация объектов жилой недвижимости по схеме ЖСК подвергает граждан следующим рискам:

1) отсутствие гарантийных обязательств по предоставлению квартир;

2) удорожание строительства перекладывается на плечи участников жилищно-строительного кооператива;

3) отсутствие ответственности за срыв сроков строительства;

4) отсутствие контроля над финансово-хозяйственной деятельностью застройщика со стороны государственных органов.

В настоящее время застройщики применяют строительные материалы, в основном произведенные на территории Российской Федерации (порядка 90 %). Доля импортных материалов составляет всего около 10 %. В сложившейся экономической ситуации наблюдается незначительное повышение стоимости отдельных строительных материалов, таких как арматура. Прогнозируемый рост цен на продукцию промышленности строительных материалов, изделий и конструкций (металлобетон, металлоцементные покрытия, стекло и ряд других) составит 10-15 %, что также приведет к увеличению себестоимости жилищного строительства.

Таким образом, в настоящее время основное давление на себестоимость строительства оказывает стоимость кредитов.

В настоящее время в Московской области проводится работа по внесению изменений в законодательство в сфере земельно-имущественных отношений и градостроительной деятельности. Разрабатывается новый порядок взимания платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка в целях жилищного строительства. Предполагается уменьшение стоимости платы за изменение вида разрешенного использования в 3-6 раз.

Одновременно предусмотрен перечень муниципальных образований (96), в которых не будет взиматься плата за изменение вида разрешенного использования. Это необходимо для привлечения инвесторов и должно повлечь за собой активное развитие территорий муниципальных образований.

Также осуществляется подготовка внесения изменений в региональные нормативы градостроительного проектирования Московской области. В целях повышения эффективности применения данных нормативов необходимо активное

участие застройщиков в данном процессе. Все внесенные предложения будут оперативно рассмотрены и учтены при разработке документа.

Помимо реализации проектов жилой застройки, необходимо уделять особое внимание увеличению объемов строительства объектов офисно-делового и производственно-складского назначения, которое способствует созданию новых мест приложения труда, что позволит сократить риски возможного возникновения безработицы и повысит наполняемость бюджета Московской области в сложившейся непростой экономической ситуации. В качестве стимулирующих мер предлагается рассмотреть возможность предоставления Московской областью налоговых льгот таким застройщикам.

Еще одной мерой поддержки является создание Межведомственной комиссии по рассмотрению вопросов подключения к инженерным сетям тепло-, водо-, газо- и электроснабжения при Градостроительном совете Московской области. Целью создания данной комиссии является оптимизация выдачи технических условий, которая приведет к снижению затрат застройщика.

Планируется сократить сроки выдачи градостроительной документации по тем проектам, которые уже одобрены.

План первоочередных мероприятий по обеспечению устойчивого развития экономики и социальной стабильности в Московской области в 2015 г. утвержден губернатором Московской области А.Ю. Воробьевым 11 февраля 2015 г.

План включает 4 раздела:

- повышение бюджетной эффективности (оптимизация численности и структуры органов власти, умная социальная политика, оптимизация учреждений, эффективное использование имущества, отказ от неэффективных и непервоочередных расходов, обеспечение сбалансированности бюджета, государственные и муниципальные закупки);

- экономика (реальный сектор), в том числе поддержка приоритетных отраслей (жилищное строительство, промышленность, наука и инновации, транспорт, потребительский рынок);

- обеспечение социальной стабильности (социальная поддержка граждан, содействие изменению структуры занятости, меры в сфере здравоохранения и обеспечения лекарственными препаратами);

- мониторинг и контроль ситуации в экономике и социальной сфере.

Также в План включено приложение по совершенствованию законодательства Российской Федерации и Московской области.

В целях обеспечения контроля и оценки хода реализации Антикризисного плана Московской области:

- подготовлен Перечень поручений губернатора Московской области А.Ю. Воробьева от 3 марта 2015 г. □ ПР-103/03-02-3 по реализации Антикризисного плана Московской области;
- разработан Порядок проведения мониторинга хода выполнения Плана первоочередных мероприятий по обеспечению устойчивого развития экономики и социальной стабильности в Московской области в 2015 г., утвержденный вице-губернатором Московской области И.Н. Габдрахмановым;
- принято постановление Московской областной думы от 19 февраля 2015 г. □ 5/116-П “О плане первоочередных мероприятий Московской областной думы по обеспечению устойчивого развития экономики и социальной стабильности в Московской области в 2015 году”.

Каждый из пунктов Плана имеет непосредственное отношение к развитию жилищного строительства, следовательно, к обороту на первичном рынке недвижимости Московской области.

1. *Дианов Д.В., Башкатов Б.И.* Современная статистика национального богатства России: теория,

методология, направления развития // Сб. науч. трудов, посвященный 80-летию МЭСИ “Методология статистического исследования социально-экономических процессов”. Москва, 2012.

2. *Дианов Д.В., Радугина Е.А.* Экономическая безопасность Московской области: управление, факторы и статистика // Экономика, статистика и информатика: Вестн. УМО. 2013. □ 1.

3. *Кузнецова Е.И.* Национальная экономическая безопасность как предмет экономической стратегии государства // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. 2008. □ 7 (28). С. 30-34.

4. *Кузовлева Н. Ф., Вакурин А.В.* К вопросу о взаимном страховании в России // Финансы и кредит. 2013. □ 8.

5. *Зарова Е.В.* Применение критерия Спирмена в исследовании роста региональной экономики // Обзорные прикладной и промышленной математики. 2005. Т. 12. □ 4. С. 964-965.

6. *Зарова Е.В., Аракелян К.Э., Григорьева М.О.* Совершенствование методологии построения индексов промышленного производства на муниципальном уровне // Плехановский научный бюллетень. 2012. □ 1 (1). С. 105-116.

7. *Зарова Е.В., Мокрый Д.А.* Статистическая оценка и прогнозирование циклических изменений в экономике региона // Экономика, статистика и информатика. Вестн. УМО. 2010. □ 5. С. 49-54.

*Поступила в редакцию 01.11.2015 г.*