

Информационно-аналитический материал к заседанию круглого стола на тему: «Развитие системы жилищного ипотечного кредитования в Российской Федерации»

Развитие ипотечного жилищного кредитования и повышение обеспеченности населения жильем – одна из важнейших социально-экономических задач государства.

1. Появление и развитие жилищного кредитования в Российской Федерации

1.1. Принятый Федеральный закон от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в совокупности с Гражданским кодексом стал законодательной базой для развития института ипотечного кредитования в России. В данный закон на протяжении 20 лет вносились множественные корректировки, связанные как с развитием самого института ипотеки, так и с изменениями других нормативных документов.

Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» регулирует вопросы ипотечного кредитования, договора займа или другого обязательства, основанного на купле-продаже, аренде и подряде. Также закон определяет основные предметы ипотеки: земельные участки, жилые дома, квартиры, дачи, гаражи, садовые дома, морские и воздушные суда. Закон устанавливает порядок оформления договора по ипотеке и детали его государственной регистрации, а также порядок погашения ипотеки в зависимости от вида договора. Федеральный закон регулирует порядок взыскания имущества, заложенного по ипотеке, предусматривает возможность как судебного урегулирования обращения взыскания на имущество, так и внесудебного.

Федеральный закон устанавливает порядок выселения жильцов или членов семьи залогодателя, совместно с ним проживающих, из заложенного дома в случае обращения залогодержателя на взыскание, а также другие вопросы, касающиеся ипотеки, прав и обязанностей, вытекающих из кредитного жилищного договора.

В результате реформ рынка жилья к 2005 году завершился переход от кредитования по «арендной» схеме (право собственности оформлялось на заемщика только после полной выплаты кредита) к «классической» ипотеке (недвижимость находится в собственности заемщика, но попадает под залог банку до полной выплаты кредита). И лишь к 2007 году ипотека стала массовым продуктом. К этому времени ипотечные продукты стали доступны заемщикам во всех регионах России (так, в 2001 году — только в 32 регионах).

1.2. Важным институтом развития ипотеки является АО «ДОМ.РФ»¹. В 1997 году в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26 августа 1996 года № 1010 было создано открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному

¹ <https://дом.рф>.

кредитованию» (далее – АИЖК). В 2015 году подписан Федеральный закон от 13.07.2015 №225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в соответствии с которым на базе АИЖК создан единый институт развития в жилищной сфере. В феврале 2016 года наблюдательный совет АИЖК утвердил стратегию развития Единого института развития в жилищной сфере на 2016-2020 годы². 2 марта 2018 года фирменное наименование АО «АИЖК» изменено на АО «ДОМ.РФ».

1.3. Необходимо отметить, что в октябре 2016 года президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и приоритетным проектам утвержден паспорт приоритетного проекта «Ипотека и арендное жилье».

В Указе Президента Российской Федерации от 07.05.2018 №204 «О национальных целях и стратегических задачах развития на период до 2024 года» одно из ключевых мест отводится проблемам обеспечения граждан жильем и развитию ипотеки в России. В частности, Президент поручил Правительству России: довести существующую процентную ставку до уровня ниже 8% годовых и сделать жилье для семей со средним достатком доступным; увеличить объемы жилищного строительства до 120 млн. кв. м в год; обеспечить выход на уровень, в соответствии с которым не меньше 5 миллионов людей сможет решить свои жилищные проблемы; сокращение объема жилищного фонда, непригодного для проживания.

Для достижения задач, определенных названным Указом Президента России, был разработан **национальный проект «Жилье и городская среда»**³. Согласно планам по совершенствованию механизмов жилищного строительства национального проекта, объём выдачи ипотечных кредитов на приобретение жилья на первичном рынке в 2018 году должен составлять 0,5 млн. ед., а к 2025 году достичь 1,1 млн. ед.

Доля накопленной ипотечной задолженности в ВВП России в 2017 году составила лишь 5% при средних значениях в других странах 35%.⁴ Таким образом, **имеется значительный потенциал роста.**

² Стратегия определяет основные направления деятельности института: обеспечение застройщиков земельными ресурсами, предоставление гарантий по кредитам застройщикам, развитие рынка арендного жилья за счет коллективных инвестиций, развитие ипотечного рынка.

³ Расходы на реализацию национального проекта «Жилье и городская среда» на 2019-2021 годы должны составить 318 млрд. рублей. В структуру национального проекта входит 4 федеральных проекта: «Ипотека», «Жилье», «Формирование комфортной городской среды» и «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда». Так, федеральный проект «Ипотека» нацелен на создание возможностей для приобретения жилья с использованием ипотечного кредита. Для достижения целей проекта в условиях стабильной монетарной политики предусмотрены мероприятия по переводу рынка ипотеки в электронный формат, а также формирование ликвидного рынка ипотечных ценных бумаг.

⁴ Развитие рынков ипотеки и жилищного строительства в 2000-2017 годах. Исследование Минстроя России и ДОМ.РФ.

2. Государственные ипотечные программы

В настоящее время на федеральном и местном уровнях действуют несколько государственных ипотечных программ, например для молодых семей, семей с детьми и для работников бюджетной сферы - молодых учителей и ученых, а также для военнослужащих.

Отдельные регионы страны реализуют дополнительные социальные программы, позволяющие жителям улучшить условия проживания⁵. В частности, в рамках социальной ипотеки Москва предоставляет своим жителям, которые нуждаются в улучшении жилищных условий, возможность приобрести жилые помещения, находящиеся в собственности у города Москвы, по льготной стоимости на основании договоров купли-продажи с использованием ипотечного кредитования. Цена такой недвижимости существенно ниже рыночной цены аналогичных помещений, не принадлежащих городу и реализуемых в рамках жилищных программ. Выкупная стоимость недвижимости рассчитывается на основании утвержденной Правительством Москвы методики с учетом количества лет пребывания гражданина на жилищном учете и наличия права на льготы при приобретении жилья.

Кроме этого, существуют государственные региональные программы, рассчитанные на молодых специалистов, работающих в бюджетных сферах. Для участников ипотечного кредитования предусмотрены льготы по процентным ставкам, а также специальные условия по накоплению первоначальных взносов. Такие программы функционируют в ряде регионов, в том числе во Владимирской, Волгоградской, Воронежской, Калининградской, Кемеровской, Новгородской, Омской областях, Республиках Карелия и Мордовия, Ямало-Ненецком автономном округе. Кредитная ставка по таким программам составляет от 5,5% на весь срок⁶.

К социальным программам можно отнести и **использование материнского капитала**⁷ как первоначального взноса или для погашения части задолженности по ипотеке. Важным условием является то, что при оформлении жилищного кредита материнский капитал можно использовать сразу же, не дожидаясь трехлетнего возраста ребенка. Недвижимость, приобретаемая при участии семейного капитала, должна оформляться в равных долях на всех членов семьи, включая несовершеннолетних детей.

Кредитные организации, принимающие участие в **госпрограмме «Молодая семья»**⁸, не устанавливают ограничений при выборе объекта

⁵ Среди основных требований к претендентам можно выделить: проживание в регионе не менее установленного срока (3-5 лет); нуждаемость в жилье или существенном изменении имеющегося; принадлежность к льготной категории или трудоустроенность в бюджетной сфере; наличие постоянного места работы.

⁶ Данные ДОМ.РФ.

⁷ В 2018 году его номинал равняется 453 026 рублям.

⁸ Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 №1050(ред. от 25.08.2015) «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2015 - 2020 годы».

недвижимости⁹. Семье выдается жилищный сертификат (35% от стоимости приобретаемого жилья для пар с детьми, 30% – для бездетных), который можно использовать при оформлении ипотеки как первоначальный взнос или для частичного погашения долга. Допустимо одновременное использование сертификата и материнского капитала.

Новым направлением демографической политики России является, так называемая **детская (семейная) ипотека**¹⁰. Эта программа действует в отношении семей, которые в период с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года родят или усыновят второго ребенка. Кредитование предусматривает следующие условия: ипотека выдается наличными или на банковский счет; приобрести можно только жилье в новостройке; ставка 6% годовых предоставляется на 3 года при рождении 2 ребенка, на 5 лет – третьего, на 8 лет – если в период с 2018 по 2022 год родится второй и третий ребенок, далее устанавливаются стандартные проценты¹¹.

Для военнослужащих создана накопительная, так называемая **военная ипотека**¹², позволяющая уже через 3 года после начала службы приобрести собственное жилье. В общем виде программа сводится к следующему: ежегодно на личный счет военнослужащего из средств государства перечисляется определенная сумма (в 2018 году - 268 465,6 рублей¹³, в 2019 году - 280 009,7 рублей¹⁴); использовать средства можно через 3 года после вступления в накопительно-ипотечную систему¹⁵; при оформлении кредита в банке накопленные средства могут выступать в качестве первоначального взноса; заем гасится за счет средств государства до тех пор, пока военнослужащий не покинет ряды Вооруженных Сил Российской Федерации.

⁹ Основные требования предъявляются к самим заемщикам: возраст не старше 35 лет; наличие зарегистрированного брака или детей; уровень доходов достаточный для осуществления ежемесячных платежей (допускается привлечение 1-4 созаемщиков).

¹⁰ Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 №1711 (ред. от 21.07.2018) «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей».

¹¹ Ограничение по сумме кредита составляет 3 млн. рублей. Для Москвы и Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области 8 млн. рублей по месту нахождения объекта, а не по месту выдачи кредита.

¹² Федеральный закон от 20.08.2004 №117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих».

¹³ Ст. 8. Федерального закона от 05.12.2017 №362-ФЗ «О федеральном бюджете на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов».

¹⁴ Ст. 8 Федерального закона «О федеральном бюджете на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов» (законопроект 556362-7).

¹⁵ Накопительно-ипотечная система (НИС) жилищного обеспечения военнослужащих - это совокупность правовых, экономических и организационных отношений, направленных на реализацию прав военнослужащих на жилищное обеспечение (п. 1 ст. 3 Закона от 20.08.2004 № 117-ФЗ; ст. 15 Закона от 27.05.1998 N 76-ФЗ).

3. Тенденции рынка жилищного ипотечного кредитования в России в 2017-2018 годах¹⁶.

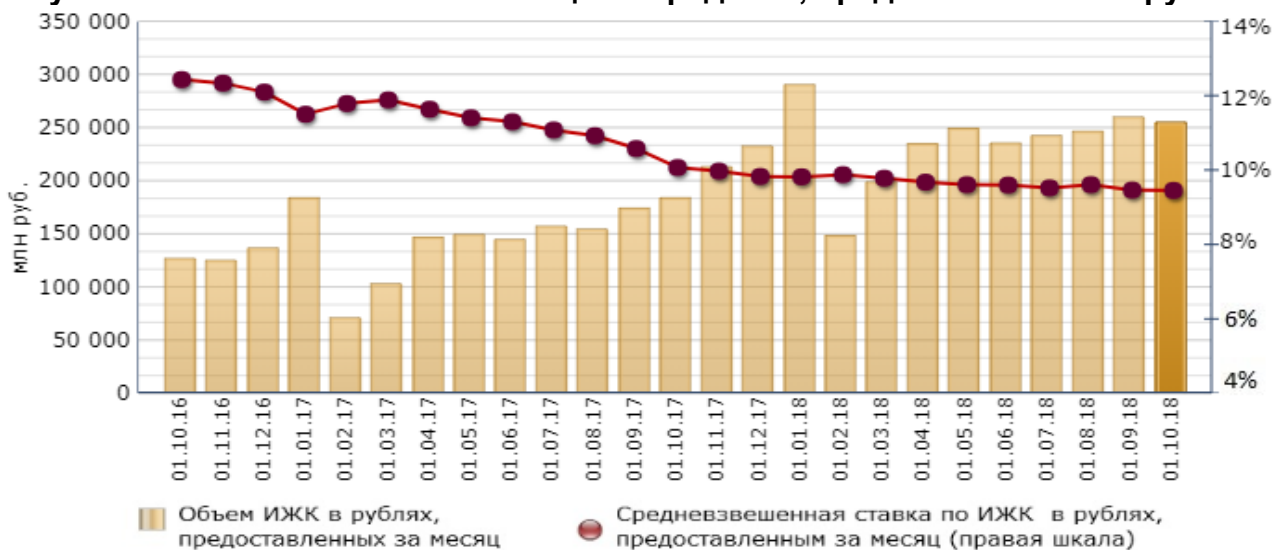
3.1. Продолжилось сокращение числа банков, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты, на фоне уменьшения количества действующих кредитных организаций. По состоянию на 1 января 2018 года число участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования сократилось по сравнению с 1 января 2017 года на 74 банка и составило 410 участников, за 9 месяцев 2018 года сократилось еще на 40 банков и составило 370. Сокращение числа участников снижает конкуренцию на данном рынке.

Наибольшее количество банков, предоставляющих ипотечные кредиты, по состоянию на 1 октября 2018 года расположено на территории Центрального федерального округа – 185, из них в Москве – 157; 64 участника находятся в Приволжском федеральном округе, из них 14 – в Республике Татарстан.

3.2. В условиях снижения процентных ставок в 2017 году отмечался интенсивный рост выданных ипотечных жилищных кредитов. За 2017 год выдано 1,1 млн. единиц кредитов, объем выдач за год увеличился на 37,2% и достиг 2,02 трлн. рублей, превысив уровень предыдущих лет. По данным Банка России, за 9 месяцев 2018 года выдано более 1 млн. кредитов на 2,07 трлн. руб. (+47,5% в количественном и +61,1% в денежном выражении к аналогичному периоду прошлого года).

По предварительной оценке ДОМ.РФ, в октябре 2018 года продолжился рост ипотечного рынка: выдано кредитов на сумму около 300 млрд. руб., что на 40% превышает уровень октября 2017 г. За 10 месяцев т.г., по предварительной оценке, выдано ипотечных кредитов на сумму порядка 2,37 трлн. рублей.

Рисунок 1. Объем ипотечных жилищных кредитов, предоставленных в рублях

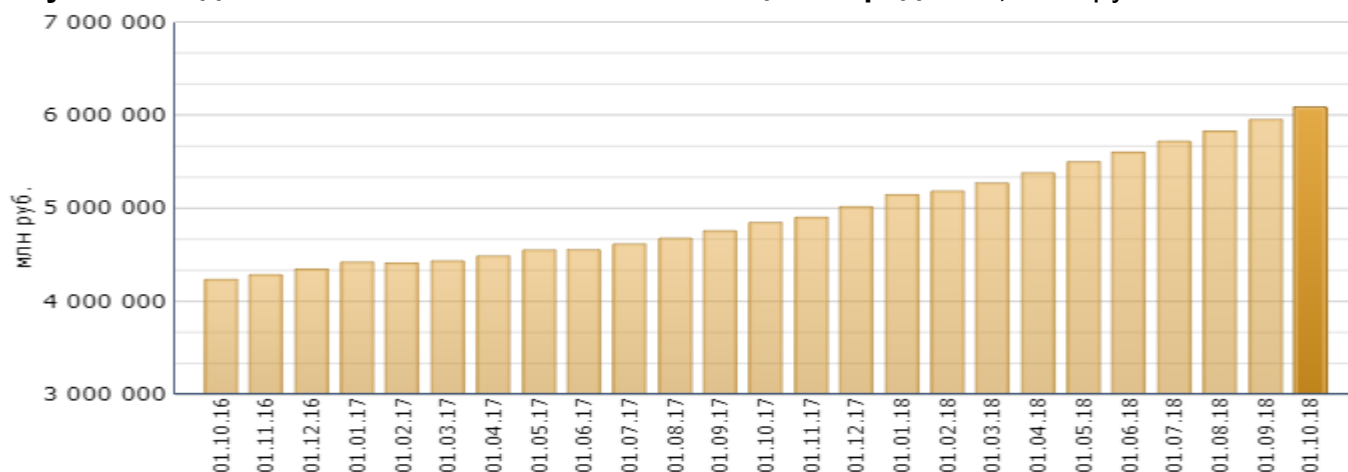


Источник: Банк России.

По итогам 2017 года удельный вес ипотечных жилищных

кредитов, предоставленных под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве, в общем объеме ипотечных жилищных кредитов снизился на 6 п.п., до 32,7%, по сравнению с 2016 годом. В 2017 году было предоставлено 312 тыс. таких кредитов на сумму 661,2 млрд. рублей, при этом кредитование осуществлялось исключительно в рублях. За 9 месяцев 2018 года выдано более 263 тыс. таких кредитов на сумму 613 млрд. рублей.

Рост рынка ипотечных жилищных кредитов обеспечивался в большей степени рублевыми кредитами. Ипотечные кредиты в иностранной валюте по-прежнему теряют свою привлекательность среди населения. Доля валютных кредитов, предоставленных в 2017 году, составила 0,03%, было выдано 11 кредитов на сумму 544 млн. рублей. За 9 месяцев 2018 года было выдано также 11 таких кредитов на сумму 367 млн. рублей. Их доля стала минимальной за историю наблюдений – 0,02%. **Рисунок 2. Задолженность по ипотечным жилищным кредитам, млн. рублей.**

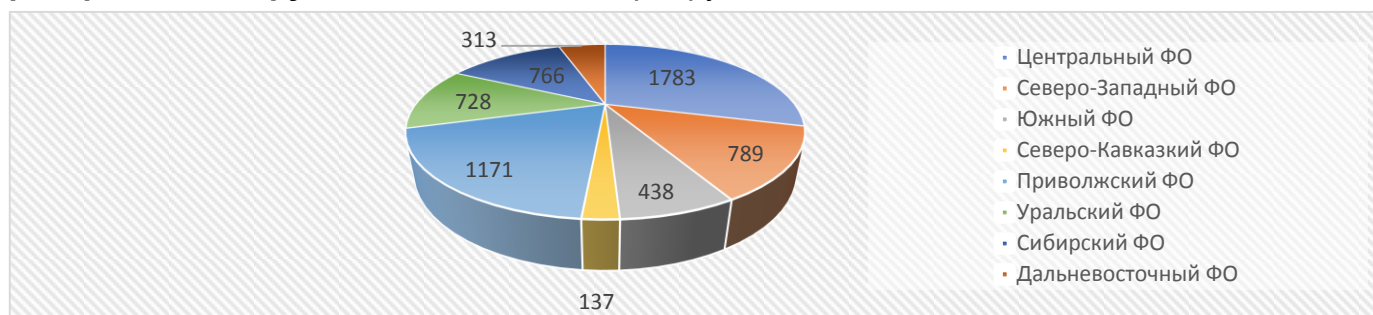


Источник: Банк России

Совокупная задолженность по ипотечным жилищным кредитам на конец 2017 года достигла 5,19 трлн. рублей, увеличившись за год на 15,4%. При этом продолжилось существенное сокращение задолженности по кредитам в иностранной валюте. По итогам года она уменьшилась на 40,3%, а ее доля в общей сумме задолженности по ипотечным кредитам составила всего 0,8%.

За 9 месяцев 2018 года совокупная задолженность достигла 6,12 трлн. рублей, увеличившись за этот период на 17,9%.

Рисунок 3. Задолженность по ипотечным жилищным кредитам в разрезе федеральных округов на 01.10.2018, млрд. рублей

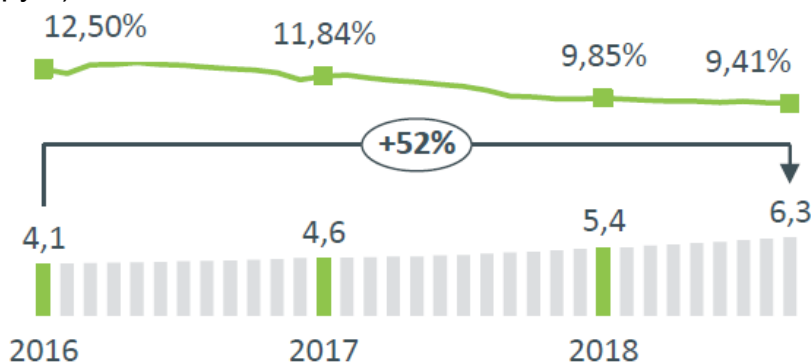


Источник: составлено по данным Банка России.

3.3. Наблюдалось значительное снижение процентных ставок по предоставленным ипотечным жилищным кредитам в рублях и иностранной валюте при увеличении сроков кредитования. Средневзвешенная процентная ставка по ипотечным жилищным кредитам в рублях продолжала снижаться в течение года и достигла в декабре 2017 года 9,79% (11,54% в декабре 2016 года). Процентные ставки по ипотечным жилищным кредитам в иностранной валюте демонстрировали схожую тенденцию. За год средневзвешенная процентная ставка по кредитам в иностранной валюте снизилась на 1,18 п.п., составив 7,47%.

Средние ставки по ипотеке за 9 месяцев 2018 года составили 9,56% (-1,54 п.п. к 9 месяцам 2017 года). Ставка по кредитам, выданным в сентябре, снизилась до 9,41% (-0,01 п.п. к августу 2018 года). По кредитам на новостройки ставки в сентябре составили 9,11% (+0,06 п.п. к августу 2018 года), а на вторичное жилье - 9,54% (-0,05 п.п. к августу 2018 года).

Рисунок 4. Средневзвешенная ставка по выданным кредитам (%) и ипотечный портфель (трлн. руб.)



Источник: ДОМ.РФ.

Необходимо отметить, что Банк России с 17 сентября 2018 года впервые за четыре года повысил ключевую ставку на 0,25 базисных пункта, до 7,5%. Вслед за этим ряд банков увеличил ставки по программам жилищного кредитования¹⁷.

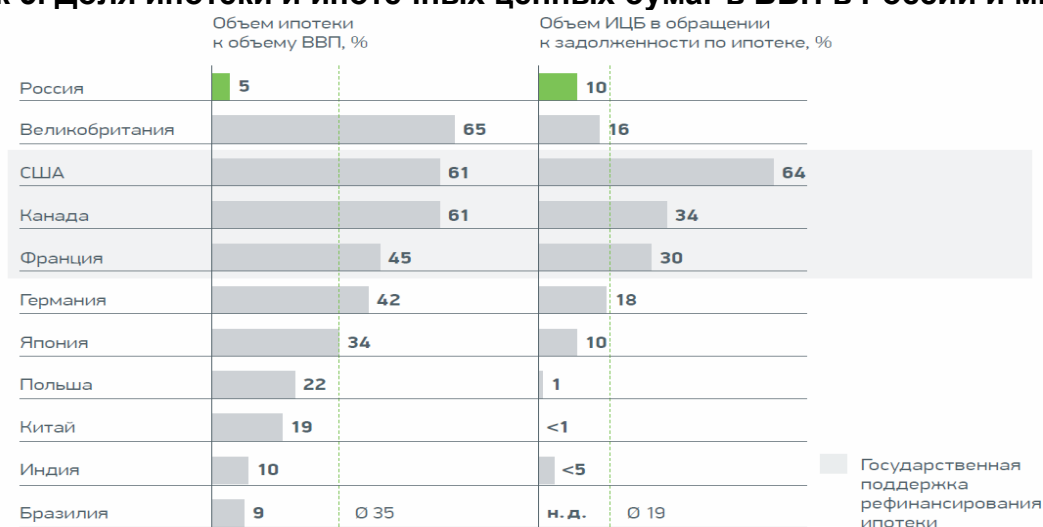
Также банки стали выдавать ипотечные кредиты в рублях на более длительный срок. Средневзвешенный срок рублевых кредитов достиг значения 187 месяцев, что является максимумом за последние 7 лет. В то же время срочность кредитов в иностранной валюте снижается: в 2017 году средневзвешенный срок таких кредитов снизился с 40 до 38 месяцев.

3.4. Рынок ипотечных ценных бумаг и рефинансирования (секьюритизация ипотечного портфеля) – относительно новые явления в отечественной экономике. Хотя объем совершаемых на нем операций постоянно растет, рынок остается недостаточно развитым. Основным источником фондирования ипотеки остаются депозиты (около 90%).

¹⁷ На 1,5 п.п. ставки поднял «Совкомбанк». До повышения ключевой процент по жилищному кредитованию в банке составлял 8,9%, сейчас - 10,4%. От 1 до 1,1 п.п. рост ипотечных ставок составил в «Абсолют Банке» (до 10,24%), «Райффайзенбанке» (до 10,5%) и «Зените» (до 10,5%). Лидеры по объемам выдачи ипотеки - Сбербанк и ВТБ - подняли ставки на 0,4 п.п. В Сбербанке ставки в зависимости от ипотечных программ теперь составляют 9,6-9,9%, в ВТБ - 9,5%. (Эксперты: максимальный рост ставок по ипотеке после повышения ставки составил 1,5 п.п.// Новости АРБ от 31.10.2018).

Объем рефинансирования ипотеки через ипотечные ценные бумаги достигает значимых значений в странах с развитыми институциональными инвесторами и государственной поддержкой данного вида бумаг (средний уровень в зарубежных странах 19% от объема ВВП)¹⁸.

Рисунок 5. Доля ипотеки и ипотечных ценных бумаг в ВВП в России и мире



Источник: ДОМ.РФ.

В течение 2017 года **операции по рефинансированию ипотечных жилищных кредитов** (прав требования по таким кредитам) осуществляли 72 кредитные организации против 93 в 2016 году. При этом объем рефинансированных ипотечных жилищных кредитов вырос по итогам 2017 года на 40,8% по сравнению с уровнем 2016 года (до 161,2 млрд. рублей) и на 73,9% по сравнению с уровнем 2015 года (92,7 млрд. рублей). Данный рост был, в том числе обеспечен почти двукратным увеличением объема рефинансированных ипотечных жилищных кредитов (прав требования по кредитам) путем продажи их другим организациям по сравнению с показателями 2015-2016 годов (до 154 млрд. рублей).

Рисунок 6. Соотношение объема рефинансированных ипотечных жилищных кредитов (прав требования по ипотечным жилищным кредитам) и предоставленных ипотечных жилищных кредитов



Источник: Банк России

¹⁸ Развитие рынков ипотеки и жилищного строительства в 2000-2017 годах. Исследование Минстроя России и ДОМ.РФ.

В настоящее время кредитным организациям предоставлена возможность использовать в качестве обеспечения по операциям рефинансирования Банка России как облигации Агентства ДОМ.РФ (АИЖК), так и облигации с ипотечным покрытием, выпускаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе облигации с ипотечным покрытием, обеспеченные солидарным поручительством ДОМ.РФ. По состоянию на 1 января 2018 года в Ломбардный список Банка России было включено 59 выпусков облигаций с ипотечным покрытием на сумму 302,5 млрд. рублей по номиналу, а также 25 выпусков облигаций агентства на сумму 184 млрд. рублей по номиналу.

4. Перспективы и проблемы развития жилищного кредитования в Российской Федерации

Эксперты в области ипотечного кредитования отмечают¹⁹, что, несмотря на повышение банковских ставок по ипотеке вслед за ключевой ставкой Банка России, ставка будет снижаться постепенно и к 2021 году достигнет значения около 6,25% годовых.

Реализация эффективных государственных программ и перспективы ипотеки будут зависеть от многих факторов: улучшения общей социально-экономической ситуации в стране, ускоренного развития технологической сферы, обеспечения финансовой поддержки семей с детьми и прочее.

На сегодняшний день около 20 миллионов людей (более 13,6 % от общей численности населения России) живет за чертой бедности и имеет доход ниже прожиточного минимума²⁰, ипотека для них недоступна. И даже снижение ставок до 6% в год существенно не решит проблему. При среднем уровне ежемесячного дохода в 40 тысяч рублей²¹ на одного человека ипотека для большинства российских граждан (около 38% от общей численности) даже с пониженными процентами будет сопровождаться тяжелой нагрузкой на семейный бюджет.

Главными проблемами ипотеки в России сейчас являются низкие доходы населения страны, инфляция и неразвитость рынка ипотечных бумаг. Решение ограничений будет возможно только в результате общего, поступательного развития экономики страны во всех ее сферах, в первую очередь в социальной, в банковском секторе и других.

Исп.: Славянская В.П., т. 8 (495) 697-57-21.

¹⁹ Данные специализированных сайтов: <https://ipotekaved.ru/>, <http://expertieltor.ru/>, <http://www.banki.ru/>.

²⁰ Данные Росстата за 1 полугодие 2018 года. При этом уровень бедности растет: в 2017 году 19,3 млн. человек жили за чертой бедности (13,2% населения).

²¹ Данные Росстата за октябрь 2018 года: среднемесячная зарплата работников организаций - 41774 рублей, в частности работников сельского хозяйства - 29661 рублей, образования – 33945 рублей, деятельности в области здравоохранения и социальных услуг – 38909 рублей.

Приложение. Обзор рынка жилья ²²

1. За первые 9 месяцев 2018 года введено в действие 60,16 млн. кв. м зданий жилого назначения (166 710 зданий, 94% от общего числа введенных в эксплуатацию зданий), 613,6 тыс. новых квартир; общая площадь введенных жилых помещений составила 45,5 млн. кв. м, что на 2% ниже показателя 2017 года за тот же период (46,4 млн. кв. м).

В целом жилищный фонд в стране постепенно увеличивается и в 2016 году составлял 3 653 млн. кв. м²³, из которых: городской жилищный фонд составлял 2 669 млн. кв. м (73%), сельский жилищный фонд — 984 млн. кв. м (27%). К регионам-лидерам по площади жилищного фонда относились, млн. кв. м²⁴: Московская область (250), г. Москва (237), Краснодарский край (139), г. Санкт-Петербург (128), Ростовская область (102); наименьшая площадь жилищного фонда в — Ненецком автономном округе (1), Республике Калмыкия (7), Республике Ингушетия (7), г. Севастополе (8), Карачаево-Черкесской Республике (10).

В целом пик ввода жилья пришёлся на 2015 год (85,3 млн. кв. м) и в последующие годы отмечается его отрицательная динамика²⁵, но согласно целевым показателям национального проекта «Жильё и городская среда»²⁶ в 2018 году объём жилищного строительства должен достигнуть 86 млн. кв. м., а к 2025 году — 120 млн. кв. м²⁷. При этом общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, в целом по России в 2015–2017 годах показывала рост²⁸; в сельской местности темп прироста был выше, чем в городской²⁹.

2. Наибольшую общую площадь жилых помещений, приходящуюся в среднем на одного жителя, имеют регионы, кв. м: Московская область (33,7), Тверская область (30,8), Новгородская область (30,6), Белгородская область (29,9), Магаданская область (29,8); наименьшую — Республика Тыва (13,8), Республика Ингушетия (14,8), Республика Крым (17,1), Чеченская Республика (17,6), г. Севастополь (18); среднее по России — 24,9 кв. м.

²² Материал подготовлен с использованием данных, опубликованных на официальном сайте Росстата, и публикаций: Российский статистический ежегодник. 2017: Стат.сб./Росстат. — Р76 М., 2017 — 686 с.; Регионы России. Социально-экономические показатели. 2017: Р32 Стат. сб. / Росстат. — М., 2017. — 1402 с.

²³ Жилищный фонд в Российской Федерации (общая площадь жилых помещений), млн. кв. м: 2005 год — 2 955; 2010 год — 3 231; 2011 год — 3 288; 2012 годы — 3 349; 2013 год — 3 359; 2014 год — 3 473; 2015 год — 3 581; 2016 год — 3 653.

²⁴ Данные Росстата, по состоянию на конец 2016 года.

²⁵ Динамика ввода в действие жилых домов, млн. кв. м общей площади: 1990 год — 61,7; 1995 год — 41; 2000 год — 30,3; 2008 год — 64,1; 2010 год — 58,4; 2011 год — 62,3; 2012 год — 65,7; 2013 год — 70,5; 2014 год — 84,2; 2015 год — 85,3; 2016 год — 80,2; 2017 год — 79,2 (базовое значение Нацпроекта) (по данным Росстата, Минстроя России).

²⁶ По состоянию на 15 августа 2018 года.

²⁷ Объём жилищного строительства (согласно паспорту национального проекта «Жильё и городская среда»), млн. кв. м: 2019 год — 88, 2020 год — 98, 2021 год — 94, 2022 год — 104, 2023 год — 112.

²⁸ 1995 год (здесь и далее — на конец года, кв. м) — 18, 2000 год — 19,2, 2005 год — 20,8, 2006 год — 21, 2007 год — 21,4, 2008 год — 21,8, 2009 год — 22,2, 2010 год — 22,6, 2011 год — 23, 2012 год — 23,4, 2013 год — 23,4, 2014 год — 23,7, 2015 год — 24,4, 2016 год — 24,9, 2017 год — 25,2.

²⁹ В городской местности (здесь и далее — на конец года): 2015 год — 24 кв. м, 2016 год — 24,5 кв. м, 2017 год — 24,8 кв. м. С сельской местности: 2015 год — 25,6 кв. м, 2016 год — 26,1 кв. м, 2017 год — 26,6 кв. м.

В последние годы увеличивается средняя площадь квартир (2015/2016/2017 годы): однокомнатные — 35/35,2/35,7 кв. м; двухкомнатные — 48,3/48,6/48,9 кв. м; трёхкомнатные — 65,2/65,6/66,1 кв. м; четырёхкомнатные и более — 104,5/105,6/106,9 кв. м; в среднем по России — 54,6/54,9/55,3 кв. м.

Наибольший средний размер квартир зафиксирован в следующих субъектах Российской Федерации, кв. м: Республике Дагестан (86,7), Республике Ингушетия (84,8), Чеченской Республике (83,8), Республике Адыгея (70,9), Кабардино-Балкарской Республике (66,5); наименьший в — Курганской области (47), Кировской области (47,7), Приморском крае (48,2), Еврейской автономной области (48,4), Мурманской области (48,4).

3. За последние три года разнонаправленную динамику имели индексы цен на рынках жилья³⁰ и средние цены на жильё. Если на первичном рынке стоимость квадратного метра жилья повышалась³¹, то на вторичном наблюдалась обратная тенденция³². При этом на первичном рынке рост цен в квартирах элитного класса был выше, чем в типовых. На конец 2017 года: на первичном рынке стоимость квартир составляла (в среднем / типовые / улучшенного качества / элитные), рублей за 1 кв. м: 56 882/56 609/52 896/104 414; на вторичном рынке (в среднем / низкого качества / типовые / улучшенного качества / элитные), рублей за 1 кв. м: 52 350/42 486/48 159/57 673/75 032.

Положительный прирост индексов цен на первичном рынке жилья в 2016/2017 годах наблюдался в Пензенской области (87,3/101,8 (14,5%)), Чувашской Республике (88,5/101,9 (13,9%)), Ставропольском крае (94,2/108,1 (13,3%)), Пермском крае (91,1/103,4 (12,4%)), Липецкой области (92,9/105,2 (12,3%)); отрицательный в — Карачаево-Черкесской Республике (100/93 (-7%)), Республике Татарстан (102,7/96,9 (-5,8%)), Магаданской области (98,3/93,3 (-5,1%)), Иркутской области (103,9/99,1 (-4,8%)), Томской области (100,7/96,4 (-4,3%)).

На вторичном рынке жилья положительный прирост индексов цен в 2016/2017 годах отмечался в Орловской области (86,3/103,9 (17%)), Ярославской области (86,4/99,5 (13,2%)), Республике Тыве (95,7/104,1 (10,4%)), Владимирской области (92,6/100,8 (8,1%)), Смоленской области (91,1/103,4 (8%)); отрицательный в — Магаданской области (99,7/87,3 (-14,3%)), Калининградской области (105,4/94,9 (-11%)), Республике Крым

³⁰ Индексы цен на первичном рынке жилья по Российской Федерации (на конец периода, в % к концу предыдущего периода, в среднем/типовые): 2015 год — 99,7/100,2; 2016 год — 99,6/100,4; 2017 год — 101,7/102,7. Индексы цен на вторичном рынке жилья по Российской Федерации (на конец периода, в % к концу предыдущего периода): 2015 год — 96,8/95,1; 2016 год — 97/96,3; 2017 год — 98,4/97,8.

³¹ Средние цены на первичном рынке жилья по Российской Федерации (на конец периода, рублей за 1 кв. м общей площади, в среднем/типовые): 2015 год — 51 530/51 370; 2016 год — 53 287/55 189; 2017 год — 56 882/56 609. Средние цены на вторичном рынке жилья по Российской Федерации (на конец периода, рублей за 1 кв. м общей площади, в среднем/типовые): 2015 год — 56 283/51 574; 2016 год — 53 983/49 359; 2017 год — 52 350/48 159.

³² Средние цены на вторичном рынке жилья по Российской Федерации (на конец периода, рублей за 1 кв. м общей площади, в среднем/типовые): 2015 год — 56 283/51 574; 2016 год — 53 983/49 359; 2017 год — 52 350/48 159.

(109,3/99,2 (-10,2%)), Брянской области (97,5/90,1 (-8,2%)), Мурманской области (100,5/93,3 (-7,7%)).

Прирост средней цены на первичном рынке жилья в 2016/2017 годах зафиксирован в следующих регионах, рубли: Республика Дагестан (31 812/37 022 (14,1%)), Рязанская область (35 892/39 139 (8,3%)), Республика Крым (45 899/49 749 (7,7%)), Тульская область (45 141/48 618 (7,2%)), Пермский край (46 724/49 920 (6,4%)); отрицательный прирост в — Республике Марий Эл (40 898/36 711 (-11,4%)), Алтайском край (45 478/40 877 (-11,3%)), Тамбовской области (34 849/31 727 (-9,8%)), Курганской области (38 450/35 158 (-9,4%)), Кабардино-Балкарской Республике (37 841/34 822 (-8,7%)).

На вторичном рынке жилья прирост средней цены в 2016/2017 годах зафиксирован в следующих регионах, рублей: Белгородская область (44 715/48 163 (7,2%)), Смоленская область (34 420/36 187 (4,9%)), Республика Тыва (47 508/49 462 (4%)), Республика Крым (52 385/54 465 (3,8%)), Челябинская область (36 846/38 153 (3,4%)); отрицательный прирост в — Московской область (70 402/58 453 (-11,4%)), Ямало-Ненецкий автономный округ (56 940/48 564 (-11,3%)), Ненецкий автономный округ (79 890/68 251 (-9,8%)), Астраханская область (42 799/36 858 (-9,4%)), Магаданская область (51 955/44 844 (-8,7%)).

Исп.: Кравченко И.В., т. 8 (495) 697-42-56.