

возросшие риски в еврозоне и спрос на защитные активы, рост доллара к мировым валютам и прекращение роста нефтяных цен повышают вероятность того, что **спрос частного сектора на валюту (отток капитала) возобновится**.

Сергей Пухов

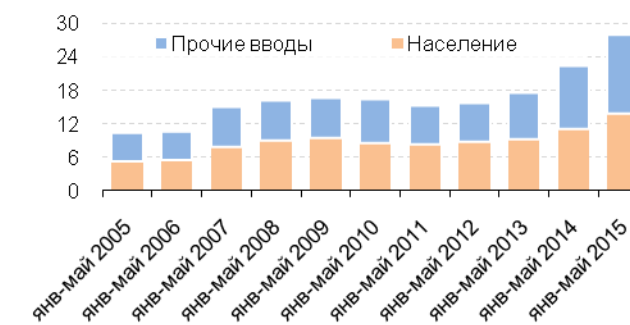
Реальный сектор

3. Рынок жилья в январе-мае – в поисках баланса

Критическое падение спроса населения на ипотеку в январе-марте и начавшееся оживление в апреле-мае, беспрецедентно высокие темпы ввода жилья населением в январе-феврале и абсолютное их снижение в мае, всплеск рыночных вводов в марте-апреле и замедление в мае – так сумбурно развивался рынок жилья с начала 2015 года. Удастся ли рынку нащупать путь к балансу между спросом и предложением? И какие факторы играли «за» и «против»?

В январе-мае 2015 г., согласно данным Росстата, в России введено в действие 28 млн кв. м жилья – на 22% больше, чем годом ранее, и на 73% больше, чем в среднем в январе-мае в 2007–2013 гг. (с устойчивым объёмом вводов 15–17 млн кв. м). Однако **в апреле динамика вводов существенно замедлилась, а в мае прирост к маю 2014 г. и вовсе был нулевым. Основная причина – абсолютное сокращение в апреле-мае ввода жилья населением против 64%-ного роста в январе-феврале** (к соответствующему периоду прошлого года). Возможно, сказался эффект «первой девальвации» начала 2014 г., и взявшие жилищный кредит для строительства индивидуального жилья под 12% годовых смогли уже в январе-феврале 2015 г. отметить новоселье. А кто не успел... В любом случае вводы жилья населением носят в целом нерыночный характер, а **предложение на рынке жилья формируют прочие вводы, т.е. завершённое строительство и готовое к продаже жильё от застройщиков** – частных и государственных

Рис. 3.1. Ввод в действие жилых домов, млн кв. м



Источник: Росстат, расчёты Института «Центр развития» НИУ ВШЭ.

строительных организаций. Прочие вводы с начала 2015 г. составили 14 млн кв. м, увеличившись к прошлогоднему уровню на 19,5%. При этом **максимальный рост был зафиксирован в марте-апреле** (на 24 и 30% соответственно), а в мае динамика замедлилась до 14%. Что повлияло больше – динамика цен или спроса?

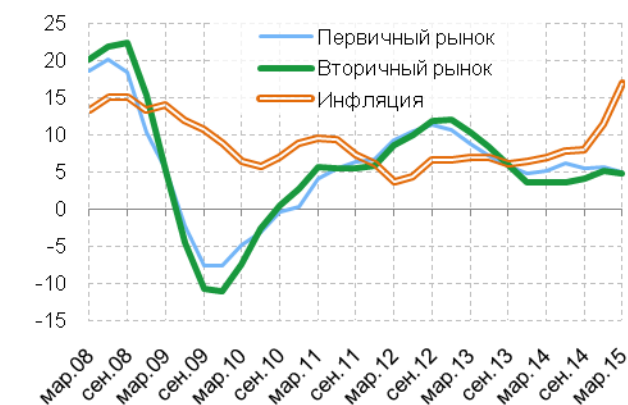
В ожидании росстатовских данных о средней рыночной цене квадратного метра обратимся к альтернативным источникам, отслеживающим динамику цен на российском рынке жилья ежемесячно. Так, по данным «Росриэлт-Недвижимость»³, в апреле **средняя по России цена квадратного метра в новостройках** выросла на 1,7% к марту, в мае – снизилась на 0,2% к апрелю, то есть **увеличилась с начала года на 3,4–3,2%** (с учётом отчётных данных Росстата за первый квартал), отстав от темпа инфляции за тот же период примерно в 2,5 раза. Таким образом, **влияние ценового фактора на предложение нового жилья пока носило отрицательный характер**, и нет достаточных оснований прогнозировать в ближайшей перспективе изменение сложившейся тенденции.

Также необходимо отметить, что данные «Росриэлт-Недвижимость» о средних ценах в новостройках являются, по сути, ценами предложения, фактическая же цена сделки в сегодняшних реалиях оказывается заметно ниже (эксперты жилищного рынка называют величину дисконта в 15-20% и даже выше). И пока застройщики ещё могут себе позволить указанные скидки: в мае средняя расчётная цена на первичном рынке составила 53,4 тыс. руб. за кв. м и была на 34% выше средней стоимости строительства (39,8 тыс. руб. за кв. м).

Наибольшее с начала года падение рыночного спроса населения на жильё (о причинах см. КГБ №92) **пришлось на февраль-март**, о чём свидетельствует динамика поданных заявок на ипотечные кредиты, число которых (по данным

³ Средние цены на недвижимость на сайте «Росриэлта» не являются официальными статистическими данными и получены на основе размещённых на сайте предложений с использованием собственной методики автоматических расчётов. Для рынка новостроек средняя за апрель-май выборка включала порядка 13,5 тыс. объявлений.

Рис. 3.2. Средняя рыночная цена квадратного метра жилья и потребительская инфляция, прирост (снижение) к соответствующему периоду предыдущего года, в %



Источник: Росстат, расчёты Института «Центр развития» НИУ ВШЭ.

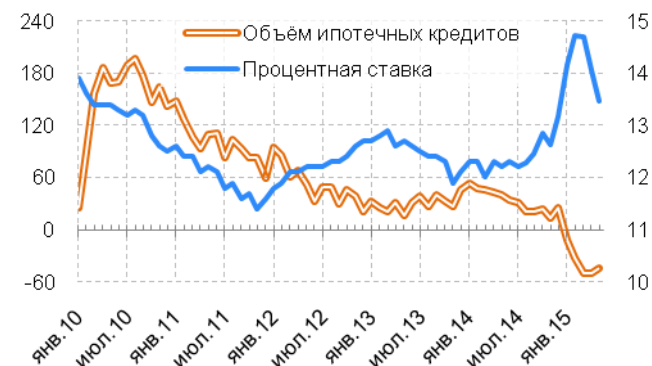
Объединённого кредитного бюро) в январе сократилось на 53%, в феврале – на 72%, в марте – на 63% по сравнению с тем же месяцем 2014 г. С учётом временного лага от подачи заявки до фактического получения кредита, минимум по объёму выданных ипотечных кредитов, согласно данным Банка России, был зафиксирован в марте-апреле (на 50% меньше, чем годом ранее). Но **в мае ситуация несколько улучшилась** – снижение составило 44%, а средняя процентная ставка (по кредитам, выданным с начала месяца) упала до 13,5% годовых против 14,7% в феврале-марте. **Заработала программа ипотеки с государственной поддержкой** (об условиях Программы см. КГБ №92), и уже есть первые результаты.

По данным Минстроя, за первые два месяца действия Программы (апрель-май) фактически было выдано свыше 30 тыс. кредитов на сумму 52 млрд руб. Пока немного, но **банки-участники уже набрали заявок на 550 млрд руб.**, превысив лимит по Программе на 150 млрд руб., и в Правительстве уже готовится решение об увеличении лимита до 700 млрд руб. **Это свидетельствует как об уже начавшемся оживлении спроса, так и о потенциале его роста в ближайшей перспективе, что, несомненно, окажет поддержку жилищному строительству и положительно скажется на динамике вводов.** Если указанный объём субсидированного ипотечного кредитования будет выбран, то составит 40% от рекордного показателя 2014 г.

Это всё планы, а вот **некоторые ограничения обозначились уже сейчас.** Так, сумма кредита по Программе не должна превышать 3 млн руб. (для Москвы и Санкт-Петербурга – 8 млн руб.). Пока же по итогам апреля-мая **средний размер выданного кредита составил 1,7 млн руб.** С учётом 20%-ного первоначального взноса среднестатистический заёмщик ориентировался на жильё стоимостью 2,2 млн руб., что при сегодняшней средней цене на первичном рынке **означает лишь однокомнатную квартиру площадью 40 кв. м.**

Инвестиции в жилищное строительство (без инвестиций населения и субъектов малого предпринимательства), по данным Росстата, **в первом квартале 2015 г.**

Рис. 3.3. Объём рублёвых ипотечных кредитов: прирост (снижение) к соответствующему месяцу предыдущего года (в %) и процентная ставка (правая шкала)



Источник: Банк России, расчёты Института «Центр развития» НИУ ВШЭ.

увеличились относительно прошлогоднего уровня на 1% в текущих ценах, а с поправкой на индекс-дефлятор снизились на 8%. Созданного на начало текущего года задела в незавершённом строительстве (почти 80% от объёма прочих вводов 2014 г.) должно хватить для реализации строительных планов 2015 г., но уже в следующем году Минстрой ожидает сокращение масштабов жилищного строительства, что подтверждается почти 30%-ным снижением числа заявок со стороны застройщиков на возведение новых объектов жилой недвижимости.

Несмотря на противоречивый характер развития в начале года, рынок жилья скорее жив. Основные игроки, похоже, выходят на траекторию, которая сохранится по меньшей мере до конца 2015 г. А 2016 г. сулит новые вызовы.

Елена Балашова

Бюджет

4. ОНБП 2016–2018: осторожные прогнозы Минфина

Экономический кризис и перспективы быстрого истощения средств Резервного фонда диктуют необходимость проведения осторожной расходной политики на федеральном бюджетном уровне в ближайшие три года. В соответствии с проектом Основных направлений бюджетной политики (ОНБП) на 2016–2018 годы, к 2018 году расходы федерального бюджета (по отношению к ВВП) вернутся к уровням 2006–2007 годов.

Не претендуя на целостный анализ проекта ОНБП, рассмотрим особенности формирования расходов федерального и расширенного бюджетов в период 2016–2018 гг. Как следует из опубликованных материалов, при формировании расходов федерального бюджета было принято решение не сокращать расходы на 5% в реальном выражении в 2016 и 2017 гг., как это предложено в президентском послании в декабре 2014 г. В ОНБП расходы в этих годах спроектированы на

Рис. 4.1. Расходы федерального бюджета в неизменных ценах и в % к ВВП в 2006–2018 гг.



Источник: Минфин РФ, расчёты Института «Центр развития» НИУ ВШЭ.