

всего, удастся избежать. В оптимистичном сценарии профицит валюты на рынке может составить примерно 40 млрд долл., который, как мы ожидаем, будет абсорбирован Банком России с целью пополнения валютных резервов и сдерживания укрепления рубля.

*Сергей Пухов*

## Реальный сектор

### ***5. Жилищное строительство в 2015 году: негативные прогнозы не сбылись***

---

*В начале 2015 года ряд экспертов жилищного рынка предсказывали резкое падение объёмов ипотечного кредитования (в 2,5-3 и даже в 4 раза из-за сокращения спроса на фоне снижения доходов населения и роста процентной ставки), жилищного строительства (из-за проблем с растущими долгами застройщиков и недофинансированием) и критическое ухудшение финансового состояния отрасли. Эти прогнозы не оправдались.*

По предварительным данным Росстата, в 2015 г. введено в эксплуатацию 83,8 млн кв. м нового жилья – на 0,5% меньше абсолютного рекорда (включая советский период), достигнутого в 2014 г. (84,2 млн кв. м). При этом нужно иметь в виду, что Росстат регулярно пересчитывает в сторону повышения показатели ввода жилья по итогам годового отчёта<sup>3</sup>.

Впрочем, даже не дожидаясь окончательных данных Росстата, можно констатировать, что **объём предложения нового жилья в 2015 г. сложился на**

---

<sup>3</sup> Окончательные цифры Росстат публикует, как правило, в апреле. К предварительной цифре за 2013 г. (69,4 млн кв. м) Росстат добавил к декабрю 1,1 млн, за 2014 г. – к предварительным 81 млн кв. м (без учёта Крыма) были сначала добавлены «крымские» 0,9 млн, а потом к декабрю – сначала 1,7 млн, а позже ещё 0,6 млн кв. м. Увеличение именно декабрьских вводов, возможно, обусловлено подачей в Росстат неполной информации от застройщиков о сдаче готовых (или с недоделками) объектов в конце года.

**высоком уровне.** Поэтому заявления руководства Минстроя, согласно которым годовые вводы жилья составили в 2015 г. не более 74-75 млн кв. м,<sup>4</sup> можно расценивать как слегка завуалированный призыв ни в коем случае не резать финансирование отрасли (иначе, мол, в 2016 г. объём ввода жилья может упасть примерно на 20% к уровню 2015 г., считая от объявленных Минстроем 74-75 млн кв. м – то есть до 60 млн кв. м).

Насколько сократятся вводы жилья в текущем году пока сказать сложно, но, если руководствоваться принципом «утром – деньги, вечером – стулья» (т. е. вводы) следует оценить масштабы финансирования отрасли по итогам 2014-2015 гг. (Оценки будут сугубо предварительными: по ряду показателей есть отчётные данные только за 9 месяцев, по остальным – за 11 месяцев 2015 г.).

Так, по данным Росстата, **инвестиции в жилища<sup>5</sup> в 2014 г. выросли на 17% относительно 2013 г.** до 642 млрд руб., **в 2015 г. в лучшем случае будет нулевой рост** (а возможно и сокращение в пределах 1-3% к уровню 2014 г.).

Что касается источников финансирования инвестиций в разрезе собственные / привлечённые средства, то, прежде всего, отметим, что в ОКВЭД даже в максимально доступной детализации строительство жилых зданий не выделено в отдельный вид экономической деятельности (ВЭД). Есть только данные (как Росстата, так и Банка России) по ВЭД «Строительство зданий (жилых и нежилых) и сооружений». Сальдированный финансовый результат данной отрасли (как источник собственных средств для инвестиций) в 2014 г. снизился на 38%, но за 9 месяцев 2015 г. вырос на 53% к соответствующему периоду предыдущего года. По итогам 2015 года он может вплотную приблизиться к 100 млрд руб. **Налицо заметное улучшение финансового состояния отрасли относительно 2014 г., хотя до показателей 2012-2013 гг. финансовый результат 2015 г. не дотянет 11% и 25%**

<sup>4</sup> Например, министр М. Минь в интервью телеканалу LifeNews 6 января 2016 г. назвал цифру «от 70 до 75 млн кв. м».

<sup>5</sup> Без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений, а также без инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами.

**соответственно.**

Впрочем, вовсе не прибыль является основным источником финансирования инвестиций в строительство зданий и сооружений, а банковские кредиты. По данным Банка России, объём кредитования застройщиков (юридических лиц и индивидуальных предпринимателей) в строительстве зданий и сооружений в 2014 г. составил без малого 1,5 трлн руб., снизившись к уровню 2013 г. на 16%. **В 2015 г. сокращение объёма кредитования может ускориться до 31-33%**, а объём заимствований лишь незначительно превысит 1 трлн руб. **Просроченная задолженность застройщиков по кредитам в 2015 г., скорее всего, удвоится** и составит порядка 340 млрд руб. **Объём жилищного кредитования населения, достигнув в 2014 г. рекордных 1,8 трлн руб., в 2015 г. едва превысит 1,2 трлн руб., а падение относительно 2014 г. составит 35,5%.**

И это при том, что существенную поддержку рынку ипотечного кредитования (как застройщикам, так и населению) оказала стартовавшая официально в марте (а фактически в апреле) 2015 г. **программа субсидирования ипотечной процентной ставки**<sup>6</sup> (далее – Программа), в рамках которой, по данным Минфина, уже выдано кредитов на сумму 374 млрд руб. – более 40% от объёма ипотечного кредитования за период с апреля по декабрь 2015 г.

Программа должна была завершиться 1 марта 2016 г., но сейчас вокруг нее заворачивается целая интрига. С одной стороны, учитывая растущий спрос населения на приобретение жилья в рамках Программы и высокую заинтересованность строителей и участников Программы (банков и АИЖК), **Минстрой предложил продлить срок её действия до 1 мая 2016 г.** В связи с этим даже было принято соответствующее Постановление Правительства РФ № 1276 от 27 ноября 2015 г., а участники Программы, нарастив объём средств для выдачи кредитов до 602 млрд руб., в декабре подали свои заявки в Минфин. С другой стороны, **Минфин высказался категорически против продолжения Программы**

<sup>6</sup> Об условиях ипотечного кредитования по программе субсидирования процентной ставки см. КГБ № 92.

из-за высоких расходов по возмещению выпадающих доходов банков. По данным на конец 2015 г., субсидии банкам составили 2,7 млрд руб., но Минфин опасается, что в 2016 г. они могут вырасти до 16 млрд руб. В ответ **Минстрой предложил субсидировать первоначальный взнос**, аргументируя это тем, что банки для снижения своих рисков постоянно увеличивают его долю в совокупном теле кредита<sup>7</sup>. **Но Минфин опять против:** «Если люди не могут накопить на первоначальный взнос, то они являются риском для устойчивости финансовой системы»,— заявил замминистра финансов А. Моисеев.

Скорее бы уж договорились Антон Германович с Михаилом Александровичем! Иначе обвал жилищного рынка, который прогнозировался экспертами на 2015 г. и которого удалось избежать, в 2016 г. может стать реальностью.

*Елена Балашова*

## Банки

### ***6. Обходной путь Внешпромбанка***

***21 января Банк России поставил точку в существовании одного из самых одиозных явлений отечественной банковской системы: была отозвана лицензия у Внешпромбанка.***

- А вот мой брат пробегает стометровку за шесть секунд.
- Как это!? Ведь мировой рекорд – девять.
- Он знает обходной путь!

*(Анекдот «с бородой»)*

---

<sup>7</sup> Так, в рамках Программы вместо заявленного минимума в 20% собственные средства заёмщиков составили по факту 36,8% от средней стоимости жилого помещения по договору.