

Реальный сектор

6. Рынок жилья в 1 квартале 2016 года: что изменилось за год?

Основная интрига российского жилищного рынка 2016 г. – быть или не быть ипотеке с господдержкой после 1 марта – разрешилась в феврале в пользу продолжения действия программы субсидирования ипотечной процентной ставки (далее Программы)⁷ до конца текущего года. Программа, стартовавшая в марте (а фактически в апреле) 2015 г., существенным образом повлияла на основные показатели рынка жилья: спрос, предложение и цены.

По данным Минфина, за период с марта по декабрь 2015 г. в рамках Программы было выдано 211 тыс. кредитов на сумму 374 млрд руб., что (с учётом данных Банка России) составило соответственно 35% и 37% от общего количества и объёма выданных рублёвых ипотечных кредитов. В 1 квартале 2016 г. вклад Программы вырос до 43% и 46%, в том числе в феврале – до 54% и 56% соответственно. Февральский спрос на льготную ипотеку носил ажиотажный характер: заёмщики, не будучи уверенными как в продолжении Программы, так и в сохранении её условий, стремились успеть получить кредиты до 1 марта. И правильно делали. С 1 марта условия Программы изменились. В частности, **уменьшились субсидии банкам-участникам, и подавляющее большинство из них** в ответ на это решение в течение марта **увеличили процентные ставки до разрешённого в рамках Программы «потолка» – 12% годовых**. Так, Сбербанк и ВТБ24, на долю которых приходится около 70% объёма выдачи кредитов, повысили с 1 марта ставки на 0,6% п. п. (с 11,4% годовых).

Расчёт на основе данных Минфина показывает, что разница в величине месячного

⁷ Об условиях Программы см. КГБ № 92.

аннуитетного платежа для усреднённого заёмщика, скажем, Сбербанка или ВТБ24, взявшего ипотечный кредит до и после 1 марта, не превышает 1 тыс. руб. (т.е. менее -5%)⁸. Казалось бы, немного. Но **реакция заёмщиков последовала незамедлительно: в марте количество и объём кредитов по Программе сократилось более чем в 2 раза**, а средний размер кредита уменьшился на 5,5% по сравнению с февралём. Обвал кредитования в марте обусловлен не столько абсолютным ростом процентной ставки, сколько тем, что достигнут «потолок» ставки, и теперь можно не торопиться – дороже уже не будет, а дешевле (например, при снижении ключевой ставки) может быть.

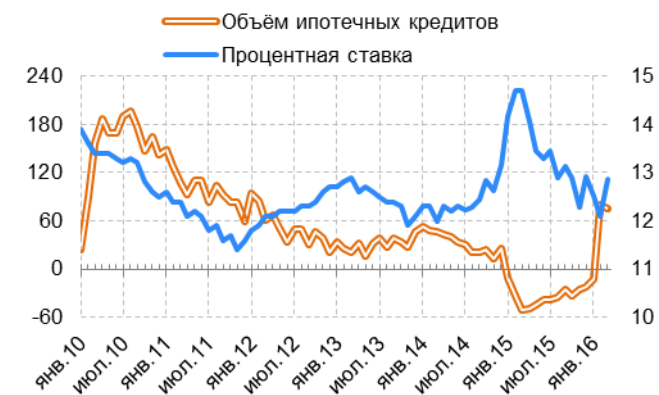
Для рублёвого ипотечного рынка в целом изменение условий субсидирования банков по Программе обернулось ростом процентной ставки с 12,1% годовых в феврале (практически минимальной за последние два года) до 12,86% в марте (до уровня полугодовой давности, см. рис. 6.1).

Программа ипотеки с господдержкой стимулирует покупку населением нового (готового или строящегося) жилья экономкласса от застройщиков. Росстат выделяет два типа квартир (жилых помещений) массовой застройки на первичном рынке – среднего качества (типовые) и улучшенного качества⁹. Преимущества квартир улучшенного качества, согласно методологии Росстата, сводятся в основном к наличию подсобных помещений, более просторной планировке, более высокому качеству используемых стройматериалов и инженерной инфраструктуры. А вот за **качество и дополнительные квадратные метры беднеющие покупатели сегодня платить не готовы**. Как говорится, «не до жиру». А ещё в 2014 г. квартиры улучшенного качества пользовались на первичном рынке повышенным спросом, и средняя по России цена 1 кв. м здесь была выше, чем в типовых, на 3,3%; начиная со 2 квартала 2015 г. – уже ниже в среднем на 4%; а в 1

⁸ Расчёт проводился на основе следующих данных: период кредитования – 20-30 лет, средний размер кредита по Программе в 1 кв. 2016 г. – 1,82 млн руб., процентная ставка – 11,4% и 12% годовых.

⁹ Росстат не регистрирует цены на квартиры низкого качества на первичном рынке, а элитное жильё в расчёт не принималось.

Рис. 6.1. 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

квартале 2016 г. разрыв достиг 13% (55,3 тыс. руб. за 1 кв. м в типовых квартирах против 48,9 тыс. руб. за 1 кв. м в квартирах улучшенного качества, соответственно рост на 7,3% против снижения на 4% к тому же периоду прошлого года). Учитывая сложившийся перекося цен, возможно, уже в ближайшее время возобновится спрос на квартиры улучшенного качества. Главное, чтобы большая площадь такой квартиры позволила уложиться в лимит стоимости жилья по Программе. К слову, на вторичном рынке средние цены в 1 квартале упали по всем типам квартир (рис. 6.2).

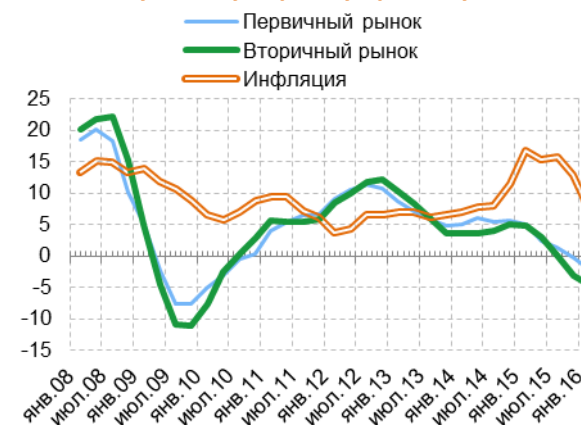
Стремление уберечь накопления от девальвации и падающая платежеспособность населения – основные факторы, формировавшие потребительский спрос на рынке жилья в 2014-2016 гг. Но есть и эффекты, напрямую связанные с Программой, которая, в частности, ограничивает стоимость приобретаемого по льготной ипотеке жилья 3 млн руб.¹⁰ (отметим, что в 1 квартале 2016 г. средняя цена одного жилого помещения в рамках Программы составила 2,9 млн руб.).

Итак, **первый эффект – рост средней цены**, которая в рамках Программы в 1 квартале 2016 г. достигла 58,2 тыс. руб. за 1 кв. м и сложилась выше средней по всему первичному рынку России даже с учётом элитного жилья (53,4 тыс. руб.).

Эффект второй – сокращение средней площади жилого помещения, приобретённого по льготной ипотеке, до 49,4 кв. м. против (согласно проведённому по данным Росстата расчёту¹¹) 53 кв. м средней площади построенных квартир в 1 квартале текущего года и 55,4 кв. м в 1 квартале 2015 г. (т.е. до начала реализации Программы). Для сравнения: в 2012 г. средняя площадь жилого помещения, введённого в эксплуатацию (без учёта жилья, построенного населением), составляла 60 кв. м, в 2013 г. – 57 кв. м.

Сложившаяся в 1 квартале 2016 г. парадоксальная ситуация на рынке льготной

Рис. 6.2. Средняя рыночная цена квадратного метра жилья и потребительская инфляция, индекс к соответствующему периоду предыдущего года, в %



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

¹⁰ Для Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга – 8 млн руб.

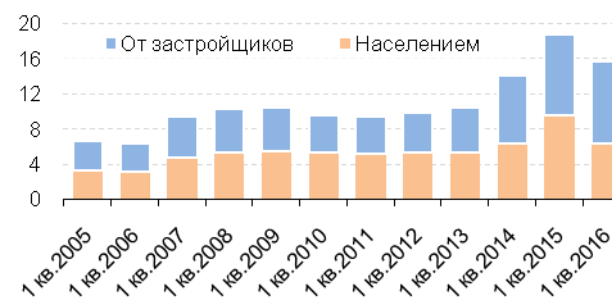
¹¹ Без учёта жилья, построенного населением (индивидуальными застройщиками).

ипотеки (цена за 1 кв. м. выше, а площадь жилья меньше средней по рынку в целом), очевидно, обусловлена неопределённостью относительно продолжения действия Программы и возникшим вследствие этого ажиотажным спросом.

Характер потребительского спроса на жилищном рынке, формировавшийся под воздействием рассмотренных выше факторов в течение последних двух лет, **наглядно проявился в нетипичной структуре вводов жилья в начале 2016 г.** Всего в 1 квартале было построено 15,6 млн кв. м нового жилья (на 16,3% меньше, чем годом ранее). Результат вполне ожидаемый на фоне рекордных показателей 2014-2015 гг. При этом вводы жилья, построенного населением, сократились на 34,4%, а их доля в суммарных вводах упала до 40,5% против 50,6% в 1 квартале прошлого года (рис. 6.3). Подобное соотношение (хотя и выраженное менее ярко) наблюдалось и в 2009-2010 гг. Строить жильё в кризис самостоятельно под силу не каждому, тем более что стали доступны альтернативные решения – льготная ипотека и участие в долевом строительстве. Косвенным подтверждением переключения части нуждающихся в жилье с индивидуального строительства на рынок застройщика могут служить данные Росреестра, согласно которым число сделок по купле-продаже жилья с использованием ипотеки в 1 квартале 2016 г. выросло на 11%, по договорам долевого строительства – на 16%, в том числе с использованием заёмных средств – на 28% к уровню 1 квартала 2015 г. Указанные механизмы стимулировали не только потенциальных покупателей, но и строителей. В результате вводы жилья от застройщиков (строительных организаций) показали в 1 квартале, пусть незначительный, но рост (на 1,2%).

Но именно **критическое замедление вводов от застройщиков может стать в ближайшей перспективе существенным препятствием для развития жилищного рынка** (если, конечно, Правительство вновь не поменяет правила игры). Опасения связаны с сокращением инвестиций в строительство жилья (в 2015 г. – на 5% в текущих ценах, а с поправкой на дефлятор – на 15% к уровню 2014 г.) и уменьшением объёма незавершённого строительства до минимального за последние 5 лет уровня (к началу 2016 г. площадь квартир в жилых домах,

Рис. 6.3. Ввод в действие жилых домов в 1 квартале, млн кв. м



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

находящихся в незавершённом строительстве, составила менее 35 млн кв. м.).

Для прошедшего 1 квартала были характерны резкие сдвиги как в характере спроса, так в структуре предложения, а также перекосы в ценах на первичном рынке жилья. Что из этих изменений положит начало новым тенденциям, а что будет скорректировано рынком, покажет ближайшее будущее.

Елена Балашова

Платёжный баланс

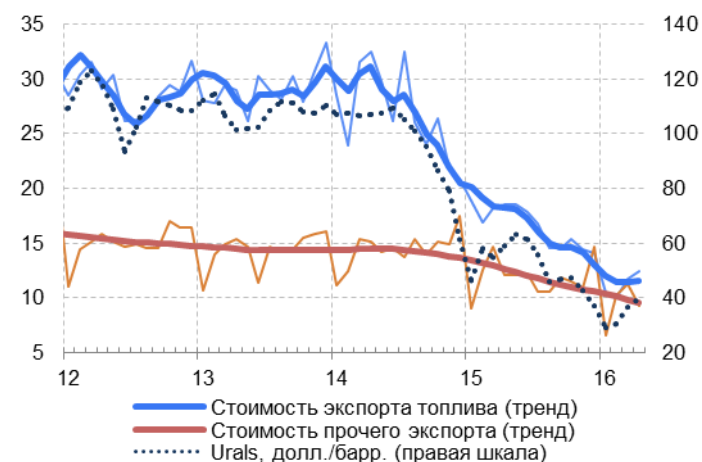
7. Нефтяное ралли способствовало притоку капитала

Укрепление рубля в апреле стало следствием не только роста нефтяных цен, но и чистого притока капитала частного сектора.

В апреле текущего года рубль укрепился в номинальном выражении на 5,7% к доллару США. Этому способствовали рост среднемесячных цен на российскую нефть Urals почти до 40 долл./барр. (более чем на 9% за месяц) и приток капитала, который составил, по нашим оценкам, около 3 млрд долл.

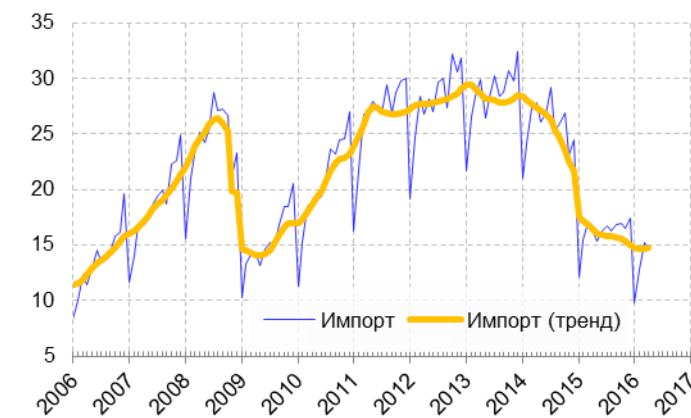
В динамике стоимости российского экспорта товаров можно выделить две тенденции: стабилизацию выручки от экспорта топлива и сокращение прочего экспорта. Рост нефтяных цен, по нашим оценкам, позволил компенсировать сокращение физических объемов экспорта нефтепродуктов в апреле и поддержать топливный экспорт на уровне 11,7 млрд долл. (что примерно соответствует показателю предыдущего месяца, рис. 7.1). Однако прочий экспорт (за исключением нефти, нефтепродуктов и природного газа) продолжает постепенно сокращаться, и в апреле его стоимость составила 9,3 млрд долл. (-3% к предыдущему месяцу после устранения сезонности и случайных колебаний). В целом стоимость российского экспорта товаров, по предварительным оценкам, в апреле сократилась до 21 млрд долл. против 23 млрд долл. месяцем ранее.

Рис. 7.1. Динамика экспорта товаров, млрд долл.



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

Рис. 7.2. Динамика импорта товаров, млрд долл.



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