

приобретение зарубежных активов с учётом ошибок и пропусков) составляет в настоящее время около 350 млрд долл. в годовом выражении (рис. 2.4). В этом случае покупка валюты Минфином составляет менее 5% этого объёма. Поскольку операции Минфина предсказуемы, участники рынка быстро адаптируются к новым правилам игры и влияние на курс (ослабление рубля), по нашим оценкам, вряд ли превысит те же 5% от текущего уровня при прочих равных. При этом адаптация может идти как за счёт сокращения притока спекулятивного капитала, так и за счёт торможения роста импорта.

Сергей Пухов

Реальный сектор

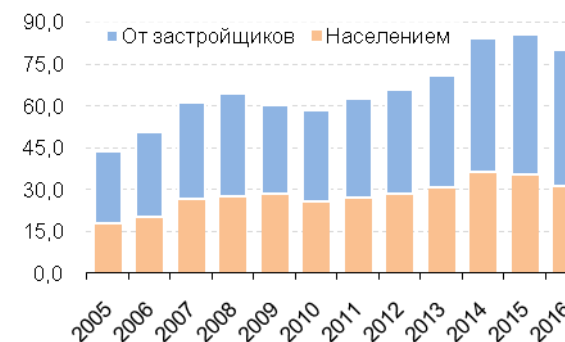
3. Рынок жилья в 2016 году вытеснила льготная ипотека

В 2016 г. после пятилетнего периода (2011-2015 гг.) бурного роста вводов жилья произошло их снижение, при этом годовая динамика вводов в сегменте индивидуального домостроения оказалась наихудшей с начала 2000-х годов. Снизилось и предложение нового жилья в индустриальном сегменте. Также впервые с 2011 г. Росстатом зафиксировано падение среднего индекса цен на жилищном рынке. Спрос на жильё в 2016 г. из-за продолжающегося снижения реальных доходов населения сложился ниже уровня 2014 г., но, судя по данным Банка России о масштабах ипотечного кредитования, превысил показатели 2015 г. на 26-30% в основном благодаря государственной программе льготной ипотеки. Чем ещё данная программа поддержала рынок жилья в 2016 г.?

По предварительным данным Росстата⁵, в 2016 г. ввод жилья составил 79,8 млн кв. м, не дотянув до абсолютно рекордных показателей предыдущих двух лет

⁵ Окончательные цифры, скорее всего, будут выше на 1-1,5 млн. кв. м. Так было и в 2013-2015 гг. Уточнение предварительных результатов связано с тем, что данные Росстата приводятся по состоянию на 20-25

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



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

соответственно 6,5% и 5,2% (рис. 3.1). При этом общее количество построенных в 2016 г. квартир (1156,5 тыс.)⁶ снизилось по сравнению с 2015 г. лишь на 1,1%, а относительно 2014 г. выросло на 7,1%. То есть **наблюдалось уменьшение средней площади новой квартиры** с 75 кв. м в 2014 г. до 69 кв. м в прошедшем году (а в 2000-е годы средний размер нового жилья составлял 84 кв. м). По нашему мнению, это связано как с опережающим ростом числа однокомнатных квартир в новых многоквартирных домах (с 20% в 2001 г. до 43% в 2015 г.), так и с сокращением ввода жилья, построенного населением, и площади индивидуальных домов в 2015-2016 гг. Так, по предварительной оценке, в 2016 г. в сегменте индивидуального домостроения ожидается ввод 31 млн кв. м жилья – на 12% ниже показателя 2015 г., тогда как в 2015 г. снижение было менее 3%. Таким образом, устойчивая **тенденция роста ввода жилья населением**, наблюдавшаяся в 2001-2014 гг. (за исключением 2010 г.), в 2015 г. **сменилась на противоположную**. При этом 2016 г. показал абсолютно худшую годовую динамику, а удельный вес жилых домов населения в общем вводе упал до минимума с начала 2000-х годов.

В сегменте индустриального домостроения в течение 2016 г. также наблюдалось отставание вводов от уровня 2015 г., но, как ожидается, по итогам года его величина не превысит 2,5%. **В поддержании динамики вводов жилья**, выведенного на рынок компаниями-застройщиками, **решающую роль сыграла государственная программа льготной ипотеки**.

Программа, стартовавшая в марте (а фактически, в апреле 2015 г.), предусматривала предоставление кредитов населению для приобретения жилья эконом-класса в новостройках у застройщиков-юридических лиц по ставке не выше 12% годовых. В результате существенная **часть нуждающихся в жилье россиян в условиях продолжающегося кризиса и падения реальных доходов предпочли недорогую и**

декабря. А последняя декада (неделя) декабря традиционно является периодом массового завершения строительства и ввода объектов жилой недвижимости в эксплуатацию.

⁶ В завершённых строительстве жилых домах квартирного, гостиничного типа и общежитиях, квартир в нежилых зданиях, а также в индивидуальных жилых домах. Дома, предназначенные для проживания одной семьи, показаны как одна квартира.

небольшую квартиру (средней стоимостью 2,9 млн руб. и средней площадью 50 кв. м) строительству собственного дома.

Так, по данным Минфина, за весь срок реализации программы льготной ипотеки (по декабрь 2016 г. включительно) населением было приобретено почти 25,7 млн кв. м жилья, в том числе за 2016 г. – 15,1 млн кв. м (соответственно 29% и 31% от объема индустриальных вводов). А число заёмщиков, получивших кредиты в рамках программы (по декабрь 2016 г. включительно), превысило полмиллиона человек (в том числе в 2016 г. – 300 тыс.). Сопоставление с данными Банка России о количестве и объемах выданных за весь срок реализации программы рублёвых ипотечных кредитов⁷ показывает, что **вклад программы льготной ипотеки** составил соответственно 36% и 38%.

В целом же **рынок ипотечного кредитования продемонстрировал в 2016 г. высокие темпы**. По сравнению с 2015 г. на 26% выросло количество выданных кредитов, вплотную приблизившись к 900 тыс., на 30% увеличился объем кредитования, преодолев порог в 1,5 трлн руб. Но восстановление рынка после более чем 30%-го падения в 2015 г. было неполным, и до рекордных показателей 2014 г. (достигнутых, правда, благодаря ажиотажному спросу на фоне начинающегося в стране кризиса) спрос на ипотечные кредиты в 2016 г. не дотянул 13-14%.

Программа льготной ипотеки способствовала и снижению процентной ставки по рублёвым кредитам. До начала реализации программы (в феврале-марте 2015 г.) средняя ставка по выданным с начала года кредитам достигала 14,5% годовых, а по итогам ноября 2016 г. снизилась до 12,6%. По кредитам, выданным с начала месяца (в период с марта 2015 г. по ноябрь 2016 г.), падение было ещё заметнее: с 14,7% до 12,2% (рис. 3.2). При этом средняя за весь период действия программы ставка сложилась на уровне 11,5% годовых.

Программа льготной ипотеки оказала поддержку и ценам на первичном рынке жилья. Так, средняя рыночная цена 1 кв. м на первичном рынке в целом за период

⁷ Включая кредиты для приобретения жилья на вторичном рынке.

Рис. 3.2. Объем 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

действия программы, согласно нашим расчётам на основе данных Росстата, составила 52,6 тыс. руб. (в том числе в 2016 г. – 53,2 тыс. руб.). А средняя цена 1 кв. м в рамках программы, по данным Минфина, – соответственно 57,5 и 58,7 тыс. руб., то есть превышала среднерыночную на 9-10%.⁸ В результате темпы падения цен на первичном рынке в целом оказались заметно (более чем на 3 п. п.) ниже показателей вторичного рынка (рис. 3.3), что способствовало удержанию динамики вводов жилья в сегменте индустриального домостроения в 2016 г. от более глубокого падения.

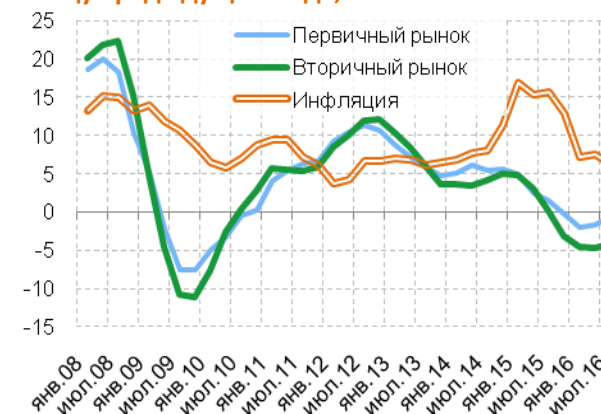
Программа льготной ипотеки завершилась в декабре 2016 г., оказав существенную поддержку рынку жилья. При этом на фоне продолжающегося падения реальных доходов населения и уменьшения потенциала предложения нового жилья в силу сокращения объёмов незавершённого строительства и инвестиций в жилища перспективы развития жилищного рынка в 2017 г. не могут не вызывать опасений.

В заключение перечислим **наиболее значимые тенденции, сформировавшиеся на рынке жилья в 2016 г.:**

- максимальное с начала 2000-х годов сокращение вводов индивидуального жилья в результате продолжающегося падения платёжеспособности населения;
- усиление структурного сдвига в предложении нового жилья в пользу сегмента индустриального домостроения, где предлагались относительно более дешёвые способы решения жилищной проблемы, в том числе благодаря государственной программе поддержки ипотечного кредитования;
- увеличение вклада программы льготной ипотеки в стимулирование спроса населения на жилищные кредиты, снижение процентной ставки по ипотечным

⁸ Более высокая цена 1 кв. м в рамках программы льготной ипотеки по сравнению со средней рыночной ценой на первичном рынке в целом, возможно, объясняется разной структурой этих рынков, например, если на рынке льготной ипотеки выше доля заёмщиков из Московской области, Санкт-Петербурга или Москвы, где цена 1 кв. м превышает среднерыночную в 1,5-3 раза.

Рис. 3.3. Индексы цен на рынке жилья и потребительская инфляция, прирост (снижение) к соответствующему месяцу предыдущего года, в %



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

кредитам и замедление падения цен на первичном рынке жилья;

- максимальные с 2011 г. темпы снижения цен на вторичном рынке жилья.

Елена Балашова

Бюджет

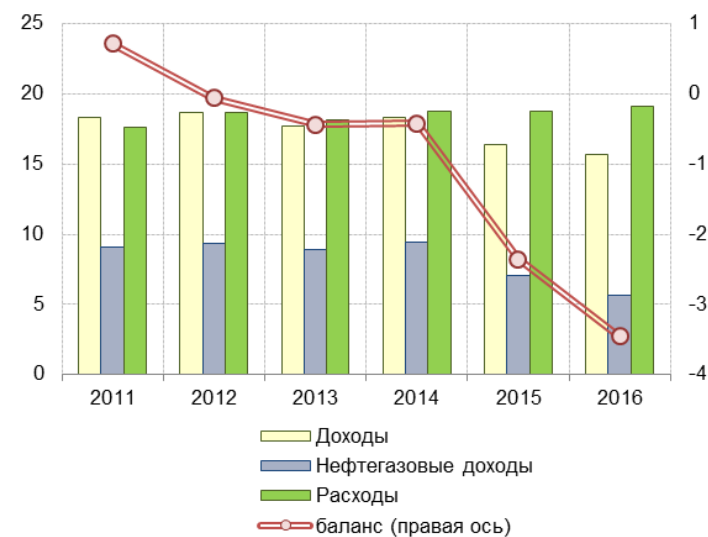
4. Исполнение федерального бюджета в 2016 году (Под знаком непредсказуемости)

По данным Министерства финансов, в 2016 г. доходы федерального бюджета составили 13,5 трлн руб., сократившись по сравнению с прошлогодним показателем на 1,5%. Нефтегазовые доходы сократились на целых 18%, составив 4,8 трлн руб., что является самым низким результатом за период с 2010 г. При этом непредсказуемость бюджетной политики существенно выросла.

Доходы федерального бюджета за 2016 г. составили 16,3% ВВП, что на 0,6 процентных пункта ниже прошлогоднего показателя (рис. 4.1). Такие низкие уровни доходов федерального бюджета относительно ВВП как в 2015 и 2016 гг. не наблюдались с начала 2000х годов. Расходы федерального бюджета составили 19,8% ВВП, на 0,5 процентных пункта выше, чем в 2015 году. Тем не менее, в реальном выражении расходы сократились на 2%, примерно до уровня 2011 г. Баланс бюджета составил (-3,6% ВВП).

Существенное влияние на динамику доходов федерального бюджета в целом оказало резкое сокращение нефтегазовых доходов. Средняя цена на нефть марки Urals составила в 2016 г. 41,9 долл./барр. против 51,5 долл./барр. в 2015 г. Для сравнения, в кризисном 2009 г. цена нефти в итоге составила 60,7 долл./барр. Нефтегазовые доходы в номинальном выражении превышают уровень и 2009 и 2010 гг., потому что падение цен на нефть в 2016 г. году частично компенсировалось обесценением рубля. Под влиянием низких цен на нефть доля нефтегазовых доходов в общем объеме

Рис.4.1. Доходы, расходы и дефицит федерального бюджета в 2011-2016 годах, % ВВП



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