

## Раздел 5. Социальная сфера

### 5.1. Доходы, уровень бедности и доходного неравенства населения<sup>1</sup>

В 2018 г. реальная начисленная заработная плата работников организаций выросла в I квартале на 10,2%, во II – на 7,6%, в III – на 6,3 и в IV квартале – на 4,1% от уровня аналогичного периода прошлого года (рис. 1). При этом реальные располагаемые денежные доходы населения увеличились в I и II кварталах 2018 г. соответственно на 2,3 и 1,3% от уровня такого же периода 2017 г., а в III и IV кварталах сократились на 1,6 и 1,1% к уровню такого же периода 2017 г.<sup>2</sup> А реальный размер назначенных пенсий увеличился в I–III кварталах 2018 г. на 2,3–0,4% от уровня такого же периода 2017 г., а в IV квартале сократился на 0,5%.

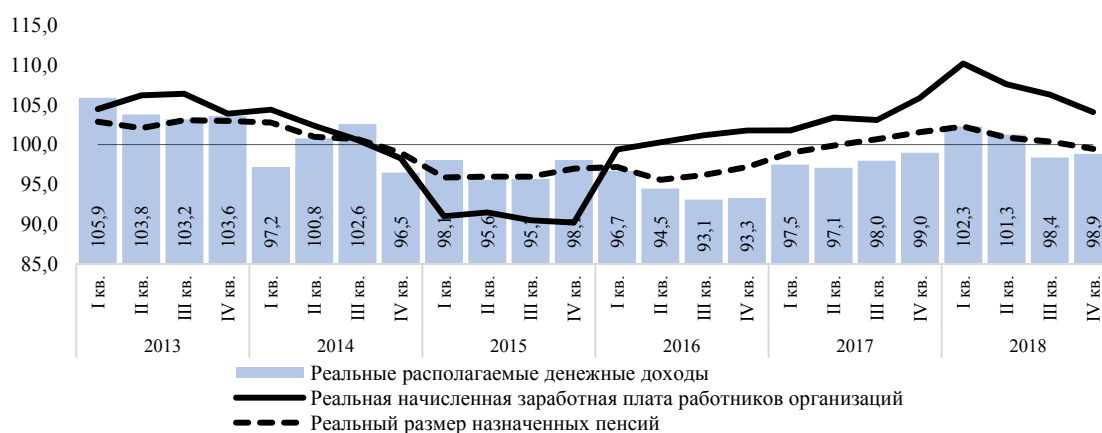


Рис. 1. Динамика реальных располагаемых денежных доходов населения, реальной начисленной заработной платы и реального размера назначенных пенсий в 2013–2018 гг., % к соответствующему кварталу предыдущего года

Источник: Росстат.

<sup>1</sup> Авторы разделов 5.1–5.6 – сотрудники РАНХиГС в следующем составе: А. Бурдяк, Е. Гришина, М. Елисеева, В. Ляшок, Т. Малева, Н. Мкртчян, Е. Середкина, Ю. Флоринская, Р. Хасанова.

<sup>2</sup> В разделе 5.1 в оценке реальных располагаемых денежных доходов населения за 2017 и 2018 гг. не учтены единовременные денежные выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. руб.

В целом в 2018 г. доходы населения и пенсии в реальном выражении составили соответственно 100,1 и 100,8% от уровня 2017 г. и снизились относительно уровня 2013 г. соответственно на 10,8 и 5,2% (рис. 2). При этом реальная начисленная заработная плата работников организаций в 2018 г. увеличилась на 6,8% относительно уровня 2017 г. и на 2,0% относительно уровня 2013 г.

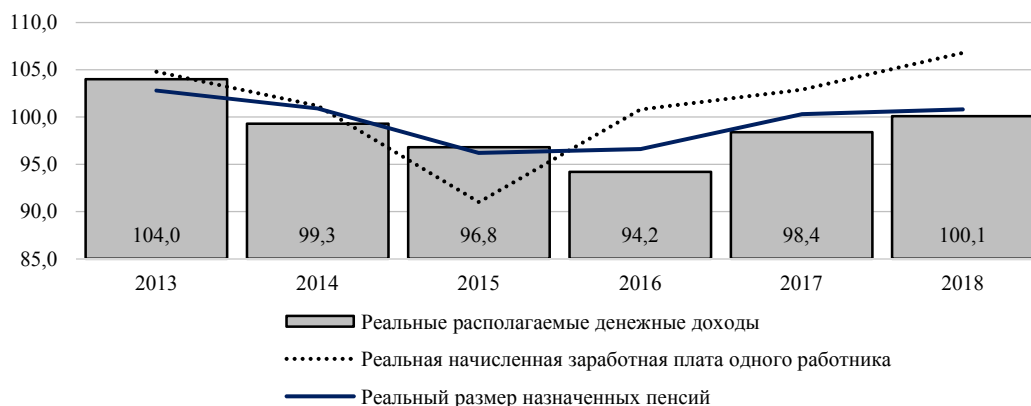


Рис. 2. Динамика реальных располагаемых денежных доходов населения, реальной начисленной заработной платы и реального размера назначенных пенсий в 2013–2018 гг., % к предыдущему году

Источник: Росстат.

Различия в динамике реальной заработной платы работников организаций и реальных доходов населения могут объясняться перераспределением между наблюдаемым и ненаблюдаемым фондами оплаты труда в пользу наблюдаемого, возможным снижением реальной заработной платы в ненаблюдаемом секторе, а также снижением в реальном выражении объема доходов от предпринимательской деятельности и доходов от собственности.

Денежные доходы населения в I–III кварталах 2018 г. составили 286–310% от величины прожиточного минимума для всего населения, средняя заработная плата работников организаций – 370–394% от величины прожиточного минимума для трудоспособного населения, а средний размер назначенных пенсий – 155–161% от величины прожиточного минимума для пенсионеров (рис. 3).

Денежные доходы населения увеличились в I-м полугодии 2018 г. относительно величины прожиточного минимума (далее – ПМ) по сравнению с таким же периодом 2015–2017 гг., но остались ниже уровня 2013–2014 гг. Однако в III квартале 2018 г. они сократились относительно ПМ по сравнению с уровнем 2013–2016 гг.

Средний размер пенсий в январе – сентябре 2018 г. увеличился относительно ПМ по сравнению с уровнем 2015–2017 гг., однако остался ниже уровня 2013–2014 гг.

В то же время средняя заработная плата работников организаций в январе – сентябре 2018 г. выросла относительно ПМ того же периода 2013–2017 гг.

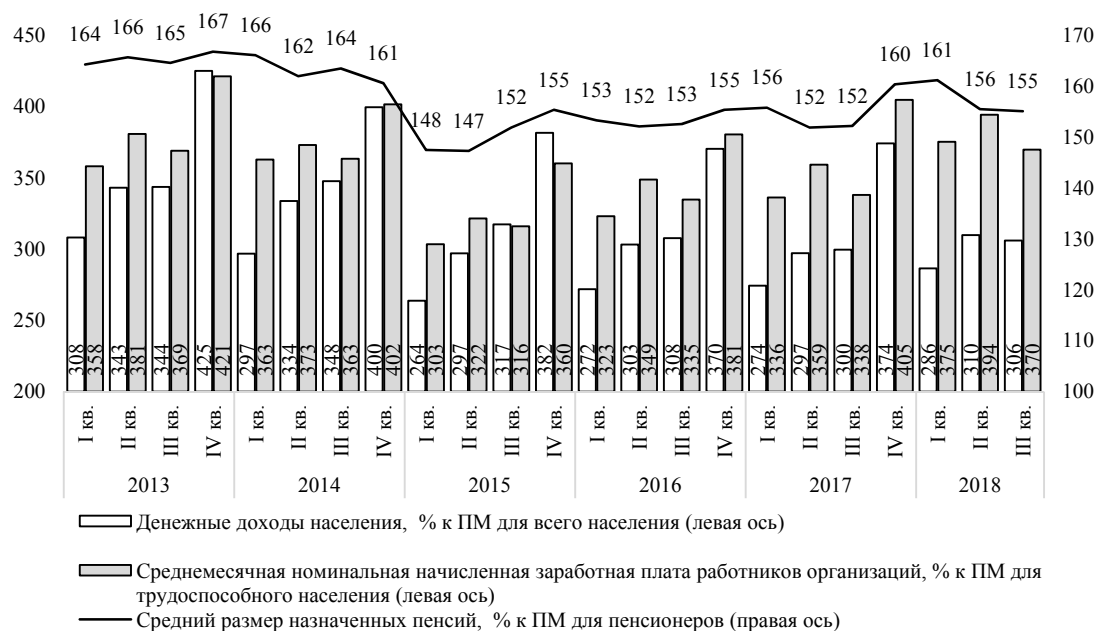


Рис. 3. Денежные доходы населения, среднемесячная номинальная начисленная заработная плата и средний размер назначенных пенсий в 2013–2018 гг., % к величине прожиточного минимума

Источник: Росстат.

В структуре денежных доходов населения в 2018 г. по сравнению с 2015–2017 гг. возросли доля оплаты труда, включая скрытую заработную плату, и доля социальных выплат, при этом снизилась доля доходов от собственности и предпринимательской деятельности (рис. 4).

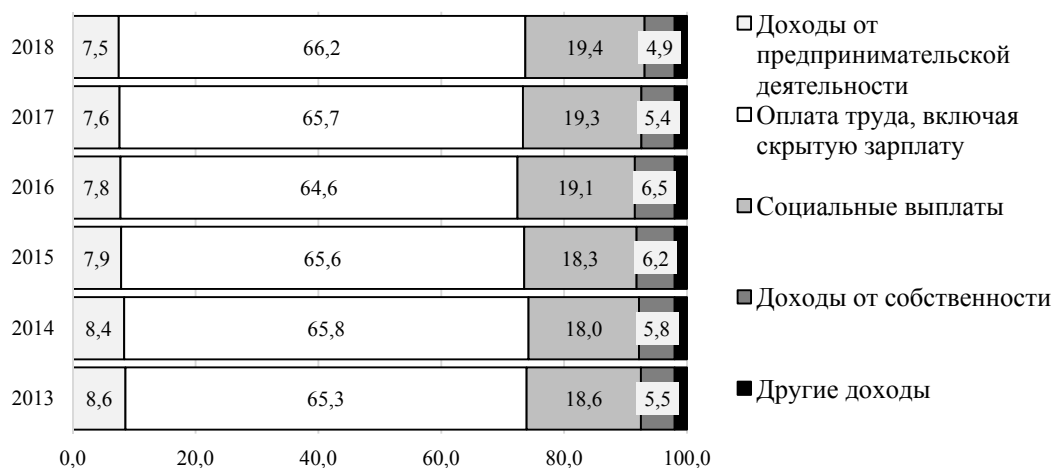


Рис. 4. Структура денежных доходов населения в 2013–2018 гг., %

Источник: Росстат.

Доля денежных доходов, потраченных на оплату товаров и услуг, составила в 2018 г. 76,9%, что выше уровня, наблюдавшегося в 2013–2017 гг. (рис. 5). Доля денежных доходов, использованных на сбережения, в 2018 г. составила 5,5%, что является минимальным значением с 2009 г. Снижение этой доли обусловлено в том числе ростом задолженности по кредитам физическим лицам.

По данным Центрального банка РФ, задолженность по кредитам, предоставленным физическим лицам, в 2018 г. выросла на 22,8% (для сравнения: в 2017 г. – лишь на 13,2%).

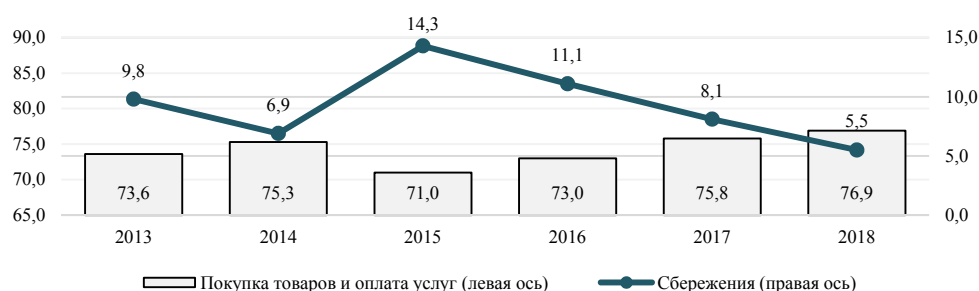


Рис. 5. Доля денежных доходов населения, использованных на покупку товаров и оплату услуг, а также на сбережения в 2013–2018 гг., %

Источник: Росстат.

Таким образом, в 2018 г. в условиях крайне невысокого роста денежных доходов население обращалось за кредитами для поддержания потребительских стандартов.

Результаты опроса Росстата о потребительских ожиданиях населения показывают, что доля населения, считающего благоприятными условия для совершения крупных покупок, увеличилась в 1-м полугодии 2018 г. по сравнению с таким же периодом 2015–2017 гг., в то время как доля населения, считающего условия для совершения крупных покупок неблагоприятными, напротив, сократилась (рис. 6).

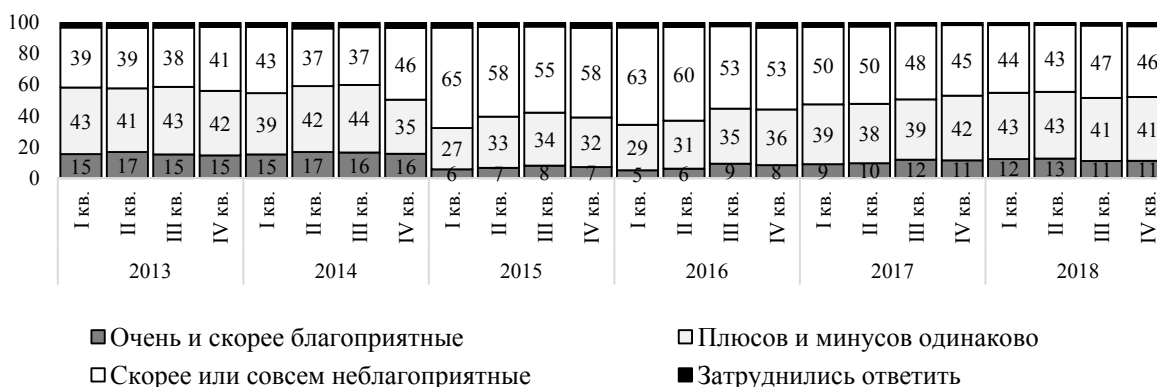


Рис. 6. Мнение населения о благоприятности условий для крупных покупок в 2013–2018 гг., %

Источник: Росстат.

Кроме того, в 1-м полугодии 2018 г. по сравнению с таким же периодом 2015–2017 гг. увеличилась доля населения, считающего благоприятными условия для формирования сбережений, в то время как доля населения, считающего эти условия неблагоприятными, напротив, сократилась (рис. 7).

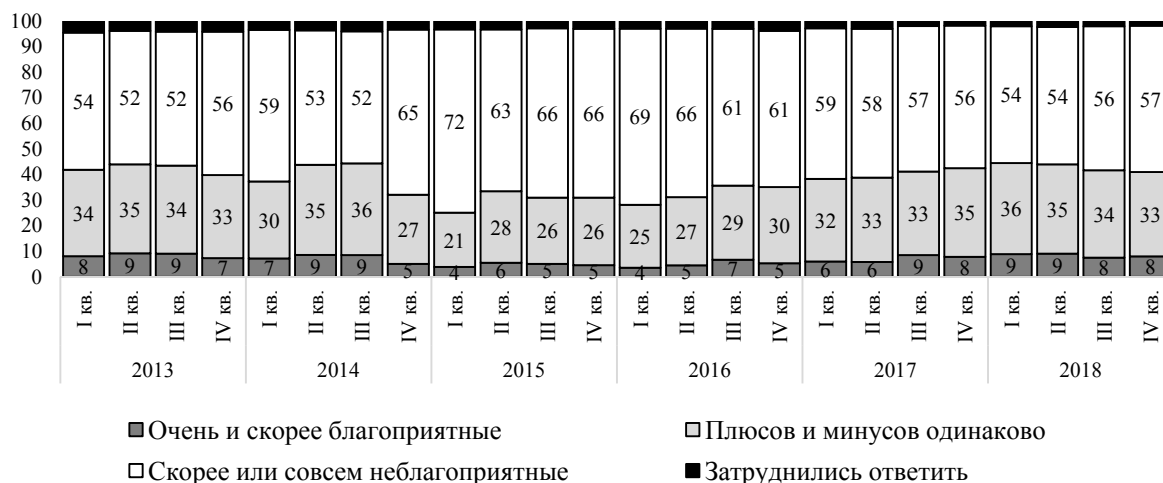


Рис. 7. Мнение населения о благоприятности условий для формирования сбережений в 2013–2018 гг., %

Источник: Росстат.

Доля населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума в III квартале 2018 г. составила 12,9% и снизилась относительно уровня такого же периода 2017 г., однако осталась выше уровня 2013–2016 гг. (рис. 8).

В целом в январе – сентябре 2018 г. уровень абсолютной монетарной бедности населения составил 13,3%, что ниже уровня такого же периода 2015–2017 гг., однако выше уровня 2013–2014 гг.

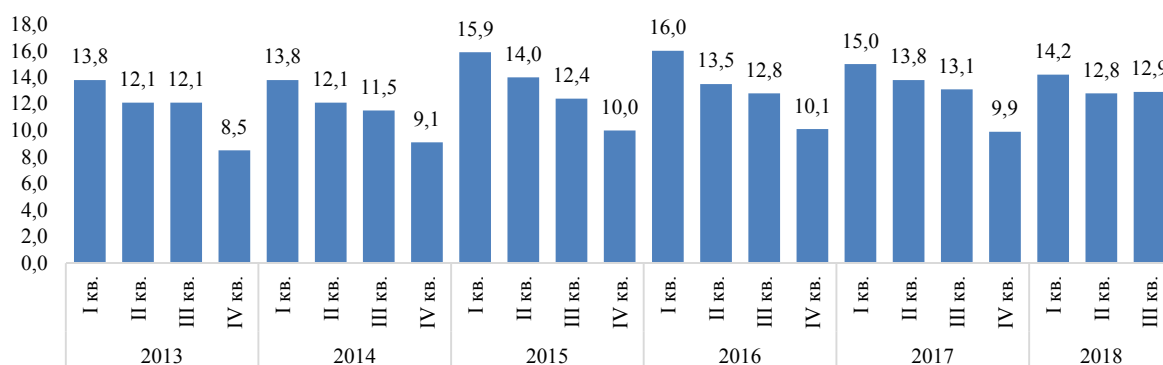


Рис. 8. Доля населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума в целом по Российской Федерации в 2013–2018 гг., %

Источник: Росстат.

В 2018 г. доля субъективно бедного населения, оценивающего свое материальное положение как «плохое» или «очень плохое», составила 23–26% и сократилась по сравнению с 2015–2016 гг. (рис. 9).

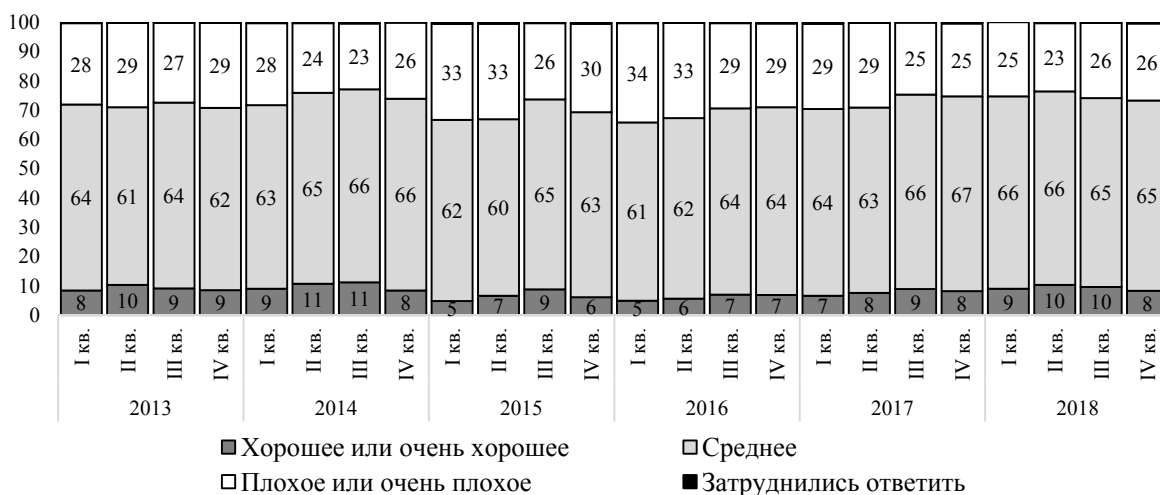


Рис. 9. Мнение населения о текущем материальном положении в 2013–2018 гг., %

Источник: Росстат.

Коэффициент фондов и коэффициент Джини свидетельствуют о том, что уровень доходного неравенства населения в 2018 г. не изменился относительно 2017 г. и остался ниже уровня 2013–2016 гг. (рис. 10).

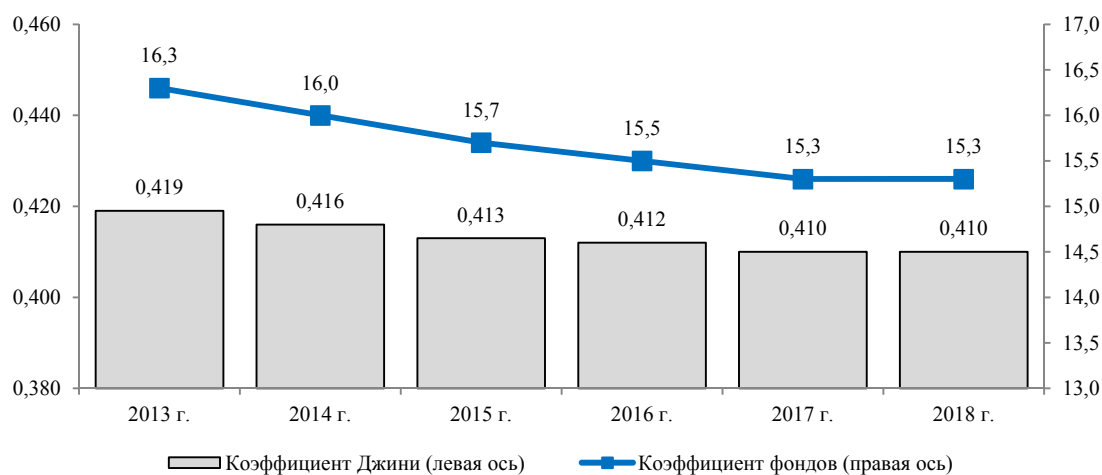


Рис. 10. Коэффициент Джини и коэффициент фондов, 2013–2018 гг.

Источник: Росстат.

## 5.2. Розничная торговля и потребительские цены

Оборот розничной торговли в 2018 г. составил 31,5 трлн руб. в денежном выражении. При этом по отношению к 2017 г. наблюдается прирост товарооборота на 2,6%, в том числе на 1,7% – на пищевую продукцию, напитки и табачные изделия и на 3,4% – на непродовольственные товары. Таким образом, очевидно, что рост товарооборота, начавшийся в 2017 г., продолжается. Более того, по итогам 2018 г. прирост оборота розничной торговли можно сравнить с показателями 2014 г., т.е. можно говорить о возвращении к докризисным значениям. Помимо этого, следует отметить, что, если в 2014 г. рост товарооборота обеспечивался в первую очередь за счет непродовольственных товаров, то в 2018 г. значительно выросла роль пищевой продукции, включая напитки и табачные изделия (рис. 11).



Рис. 11. Динамика оборота розничной торговли в сопоставимых ценах, % к предыдущему году

Источник: Росстат.

Если проводить сравнение с двумя годами, когда прирост оборота розничной торговли показывал отрицательные значения (2015 и 2016 гг.), можно говорить о том, что за два года (по отношению к 2016 г.) товарооборот вырос на 3,8% в сопоставимых ценах, в том числе на пищевые продукты, напитки и табачные изделия – на 2,2%, на непродовольственные товары – на 5,4%. Однако даже по отношению к кризисному 2015 г. в сопоставимых ценах оборот розничной торговли в целом снизился на 1,6%, а на пищевую продукцию, включая напитки и табачные изделия, – на 3,2%, хотя на непродовольственные товары он остался на прежнем уровне.

При сравнении с докризисным 2014 г. видно, что показатели того года еще не достигнуты и оборот розничной торговли в сопоставимых ценах снизился на 0,4%, что, впрочем, объясняется снижением оборота пищевой продукции на 2,7%, в то время как оборот непродовольственных товаров вырос на 1,9%. Можно ожидать, что в 2019 г. оборот розничной торговли приблизится к докризисным значениям или даже превзойдет их.

На рис. 12 представлена помесечная динамика розничной торговли относительно соответствующего периода предшествующего года в сопоставимых ценах. Видно, что на протяжении практически всего прошедшего года оборот розничной торговли рос. Однако с июня по сентябрь наблюдался спад оборота пищевых продуктов, напитков и табачных изделий, а с октября начал снижаться оборот непродовольственных товаров и к январю 2019 г. его значение стало ниже, чем для пищевой продукции.

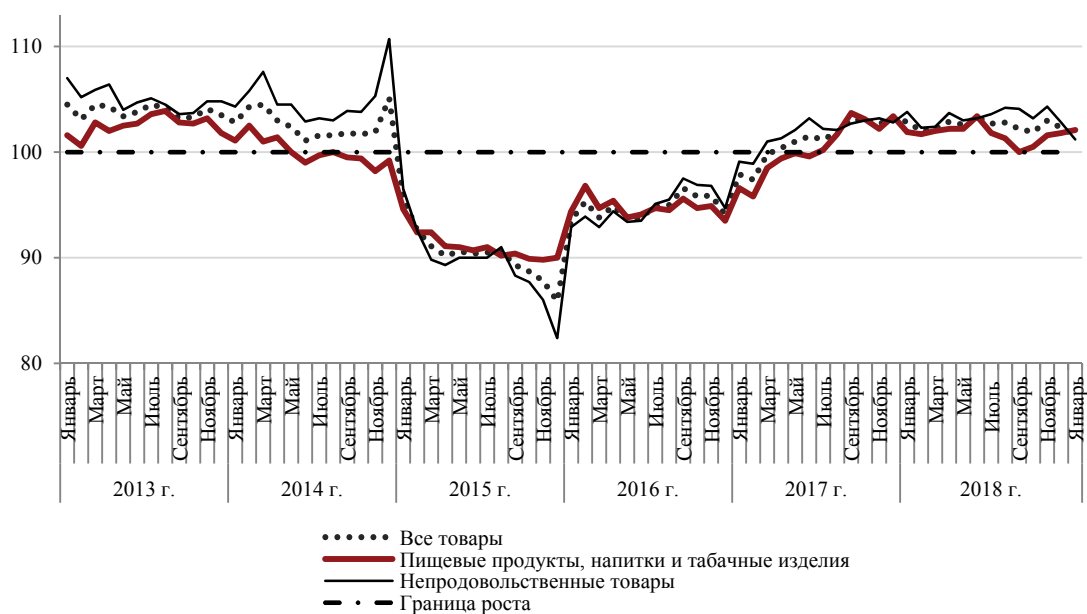


Рис. 12. Ежемесячная динамика оборота розничной торговли и его составляющих в сопоставимых ценах, % к соответствующему месяцу предыдущего года

Источник: Росстат.

В начале 2019 г. (январь) значение оборота розничной торговли в денежном выражении составило 2,5 трлн руб., или в сопоставимых ценах по отношению к январю предыдущего года 101,6%. Рост пищевой продукции, напитков и табачных изделий, который еще в сентябре 2018 г. был на отметке 100%, к январю 2019 г. составил 102,1%. Прирост непродовольственной продукции в январе, хотя и остается положительным, снизился до 1,2%.



Относительно января 2016 г. в сопоставимых ценах значение оборота розничной торговли и обоих его компонентов является положительным, т.е. показатель уже 11 месяцев подряд превышает отметку 100%.

По отношению к январю 2015 г. оборот розничной торговли увеличился на 2,4%. В первую очередь это произошло за счет роста оборота непродовольственных товаров на 4,1%, хотя наблюдается и рост пищевой продукции, включая напитки и табачные изделия. Таким образом, январь 2019 г. стал первым месяцем, начиная с декабря 2016 г., когда показатель оборота розничной торговли и оба его компонента оказались положительными.

Однако относительно декабря 2018 г. в январе текущего года оборот розничной торговли снизился почти на четверть и на пищевую продукцию, напитки и табачные изделия, и на непродовольственные товары. Такой результат легко объясним: в преддверии новогодних праздников наступает пик потребления, а затем оно резко снижается.

Структура оборота розничной торговли меняется с течением времени незначительно: с начала 2013 г. чуть более половины приходится на непродовольственные товары, а, соответственно, чуть менее – на пищевую продукцию, напитки и табачные изделия. В январе 2019 г. соотношение составило соответственно 51,7% (1,3 трлн руб. в денежном выражении) и 48,3% (1,2 трлн руб.). В целом за 2018 г. оборот непродовольственных товаров составил 52,4% (16,5 трлн руб.), а пищевой продукции, напитков и табачных изделий – 47,6% (15 трлн руб.).

Индекс потребительских цен в феврале 2019 г. по отношению к соответствующему периоду предыдущего года составляет 105%, в том числе 105,5% – на продовольственные товары, 104,5% – на непродовольственные товары и 105% – на услуги. Таким образом, в годовом выражении цены выросли по всем составляющим розничного товарооборота (рис. 13).

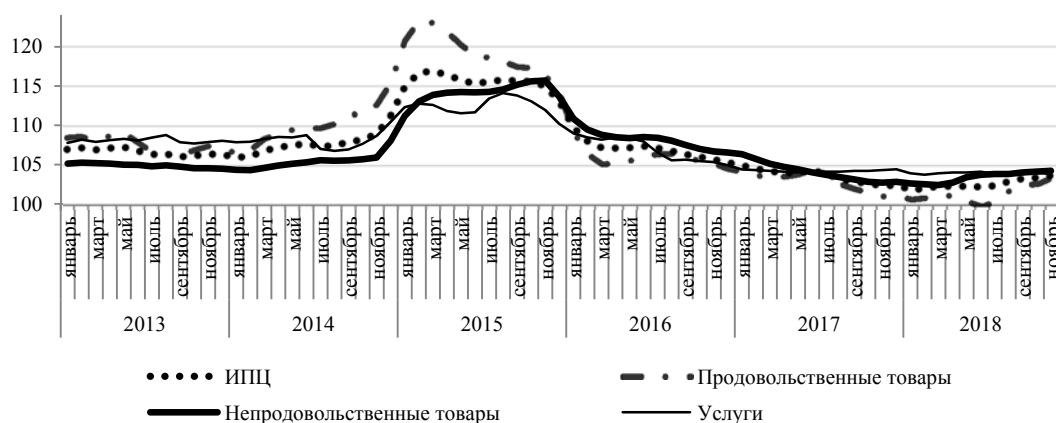


Рис. 13. Совокупный индекс потребительских цен (ИПЦ), индексы цен на продукты питания, на непродовольственные товары и услуги, % к аналогичному месяцу предыдущего года

Источник: Росстат.

В категории продовольственных товаров в годовом выражении (к февралю 2018 г.) более всего выросли цены на сахар-песок (на 30,2%). На втором месте – яйца куриные, хотя они подорожали гораздо меньше (на 20,5%). На 10,8% увеличились цены на мясо и птицу, на 9,1% – на плодоовощную продукцию. На остальные категории пищевой продукции цены выросли в пределах 1,5–6,7%.

За февраль текущего года (к предыдущему месяцу, т.е. к январю 2019 г.) снизились цены сразу на несколько категорий продовольственных товаров. Подешевели яйца куриные (-5%), сахар-песок (-1,1%), мясо и птица (-0,6%), масло подсолнечное (-0,3%). Сильнее всего выросли цены на плодоовощную продукцию (4,9%). В первую очередь это связано с удорожанием помидоров на 16,6%, огурцов – на 14,8%, капусты белокачанной – на 8,4%, лука репчатого – на 5%. На остальные категории продуктов цены выросли на 0,5–1,6%.

В категории непродовольственных товаров сильнее всего в годовом выражении выросли цены на табачные изделия (9,9%) и бензин автомобильный (9,6%). Также подорожали строительные материалы, медикаменты, электротовары и другие бытовые приборы, моющие и чистящие средства, трикотажные изделия, обувь, одежда и белье, ткани (на 1,8–5,8%). Снизились цены только на телерадиотовары (-1,1%).

### 5.3. Кредиты и банковские сбережения населения

2018 г. стал рекордным для ипотечного кредитования. За год было выдано 1,47 млн ипотечных кредитов на 3 трлн руб., что больше на 35,4% по количеству и на 49% по объему выдачи, чем в 2017 г. Росту ипотеки способствовали, с одной стороны, накопленный за предыдущие годы нереализованный спрос российских семей на жилье, с другой – постепенное снижение ставок по ипотеке до исторического минимума 9,41% по кредитам, выданным в сентябре – октябре, и до 9,56%<sup>1</sup> в целом за 2018 г., с третьей стороны – перспективы роста НДС и переход на эскроу-счета в финансировании новостроек в 2019 г. Среди жилищных кредитов ипотечные займы составляют 99,7% по количеству и 99,8% по объему выдачи, это демонстрирует, что жилищное кредитование в РФ на текущий момент практически полностью является ипотечным.

В выдаче кредитов населению роль жилищного кредитования продолжает возрастать. В 2017 г. такие кредиты составляли 22% объема выданных физическим лицам банковских займов (выше, чем за все предыдущие годы наблюдения), а по итогам 2018 г. доля жилищных ипотечных кредитов достигла 24,2% выдачи (*рис. 14*). Задолженность населения перед банками в 2017 г. была на 43% обеспечена залогом жилья (ипотекой), в конце 2018 г. – уже на 43,3%. Еще примерно десятая часть кредитного портфеля банков – это автокредиты. По сравнению с 2017 г. объем автокредитов увеличился с 713 до 817 млрд руб., а их

---

<sup>1</sup> Средневзвешенная ставка за год.

доля снизилась с 10,3 до 9,7% совокупной задолженности населения перед банками по кредитам.

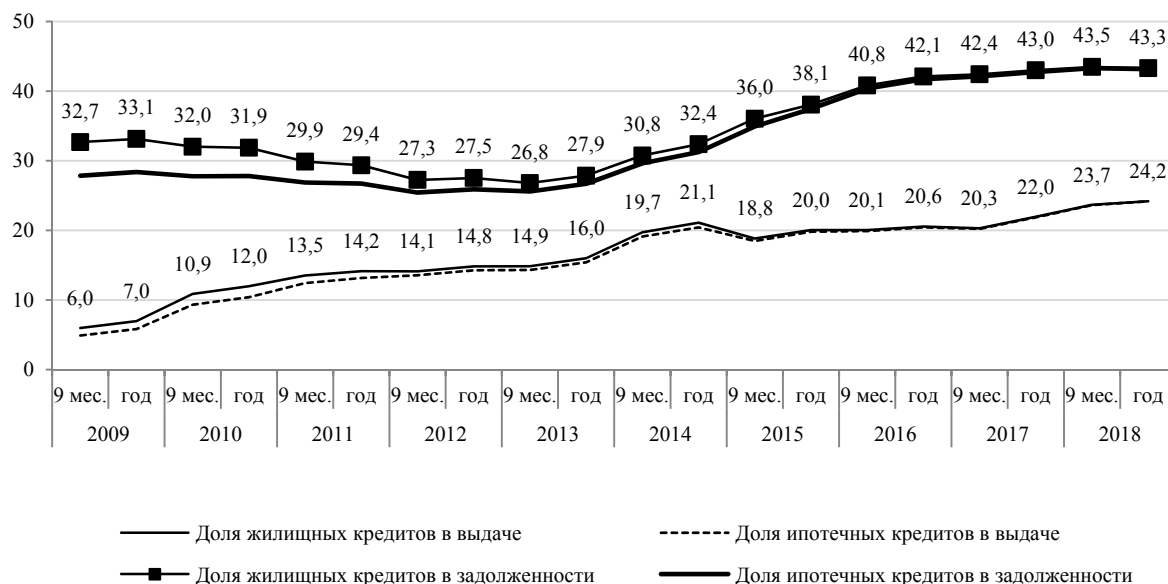


Рис. 14. Роль жилищного ипотечного кредитования в выдаче кредитов населению и в объеме задолженности физических лиц по кредитам перед банками, %

Источник: рассчитано авторами по данным ЦБ РФ.

Динамика ипотечного и неипотечного (нежилищного) кредитования населения в значительной степени различается, что абсолютно ожидаемо – в этих секторах кредитования разные ставки, сроки, условия выдачи займов и, главное, у них разная чувствительность к экономическим условиям. В результате спада выдачи потребительских нежилищных кредитов на 14% в 2015 г. задолженность населения по всем кредитам перед банками тогда сократилась на 6%, несмотря на рост сектора жилищного кредитования на 13% (рис. 15). В 2016 г. спад нежилищного кредитования углубился еще на 5%, при этом жилищное кредитование продолжало расти на 13% в год, оставаясь в целом драйвером кредитования населения.

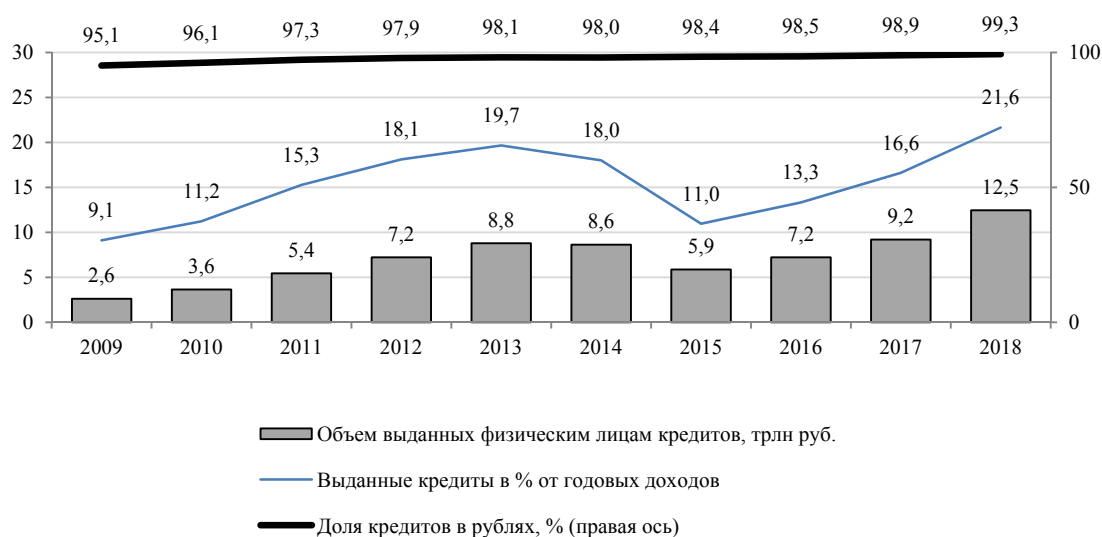
В 2017 г. нежилищное кредитование начало активно расти, хотя и с меньшими темпами, чем ипотека, и в 2018 г. рост задолженности физических лиц по нежилищным кредитам составил 21,8% к предыдущему году, почти догнав темп роста жилищных кредитов (23,6%). Отметим, что по автокредитам в 2018 г. рост был ниже – 14,6% к 2017 г. Более глубокая ретроспектива показывает, что в 2011–2013 гг. темпы прироста номинальной задолженности населения по кредитам достигали 35–40% в год, однако тогда, в отличие от последних лет, нежилищное кредитование развивалось быстрее ипотеки.



*Рис. 15.* Рост задолженности населения по жилищным и нежилищным кредитам, % к предыдущему году

*Источник:* рассчитано авторами по данным ЦБ РФ.

За 2018 г. банки выдали населению 12,5 трлн руб. – рекордный объем кредитов (*рис. 16*), тогда как год назад – в 2017 г. – физические лица заимствовали 9,2 трлн руб. кредитов. В номинальном выражении объемы выдачи кредитов восстановились до уровня 2013 г. еще в 2017 г., однако в соотношении с годовыми доходами населения докризисный уровень достигнут только сейчас: объем кредитных займов за 2018 г. эквивалентен 21,6% годовых доходов населения (предыдущий максимум составлял 19,7% в 2013 г.). Практически все кредиты физическим лицам сегодня выдаются в национальной валюте.



*Рис. 16.* Объем выданных физическим лицам кредитов

*Источник:* рассчитано авторами по данным ЦБ РФ.

Совокупная задолженность населения по кредитам перед банками по итогам 2018 г. достигла 14,9 трлн руб. (рис. 17). 5,1% объема этой задолженности (757,6 млрд руб.) на 1 января 2019 г. имело статус просроченной. Просроченная задолженность по ипотеке, которая в середине кризиса в 2016 г. достигала 1,7%, к концу 2018 г. снизилась до 1,1% объема всей задолженности населения перед банками по ипотеке. Ипотечное кредитование было и продолжает оставаться наиболее благополучным сектором кредитования населения.



Рис. 17. Объем задолженности физических лиц по кредитам на конец года

Источник: рассчитано авторами по данным ЦБ РФ.

Банковские сбережения населения за 2018 г. в номинальном выражении также увеличились. Объем банковских вкладов (депозитов) физических лиц достиг 28,6 трлн руб., в том числе 6,2 трлн руб., или 21,8% этих средств в иностранной валюте и драгоценных металлах (рис. 18). Доля валютных вкладов была максимальной в конце 2015 г., достигая 29,7% объема всех вкладов населения.

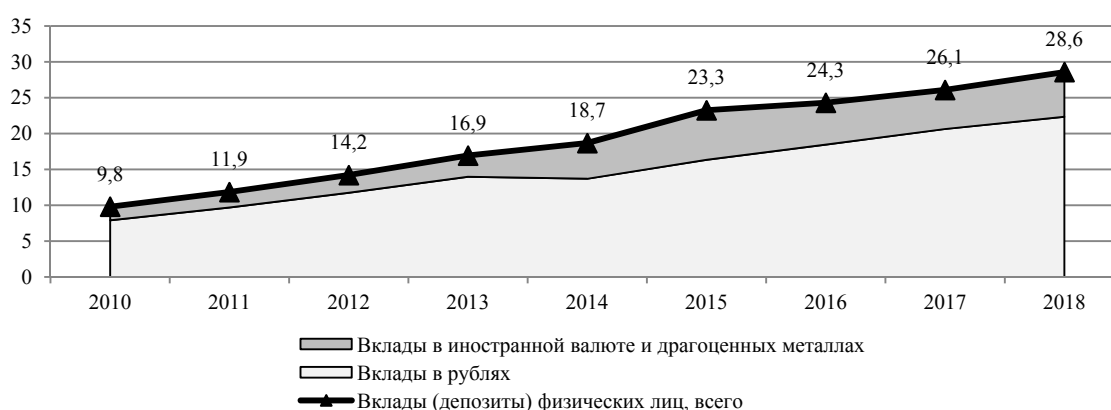


Рис. 18. Объем банковских вкладов (депозитов) физических лиц на конец года, трлн руб.

Источник: рассчитано авторами по данным ЦБ РФ.

Таким образом, в номинальном выражении в последние несколько лет наблюдаются и рост объемов банковских сбережений, и рост задолженности населения перед банками по кредитам. Какой из показателей рос быстрее – сбережения или долги? В 2010 г. объемы банковских сбережений в 2,41 раза превышали задолженность по кредитам (рис. 19). Затем более интенсивно росло кредитование, и указанное соотношение снизилось до 1,65 раза в 2014 г. Далее динамика развернулась в сторону сберегательного поведения домашних хозяйств: к 2016 г. соотношение возросло и достигло 2,26 раза. В последние два года кредитование растет быстрее сбережений, и соотношение сбережения vs кредиты уменьшается. По итогам 2018 г. объем банковских вкладов населения составляет 192% от объема задолженности физических лиц по кредитам, что соответствует уровню 2011–2012 гг.

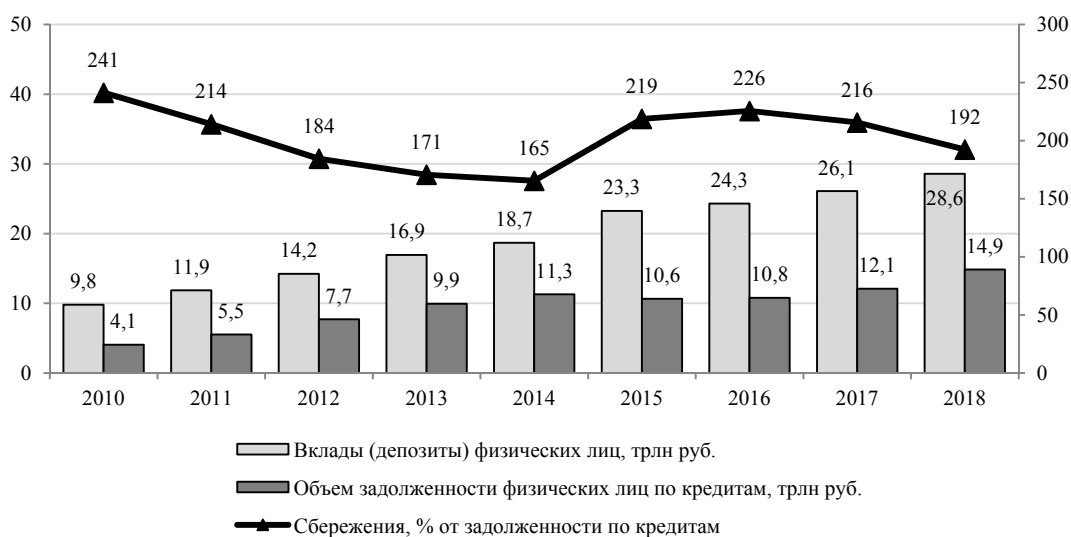


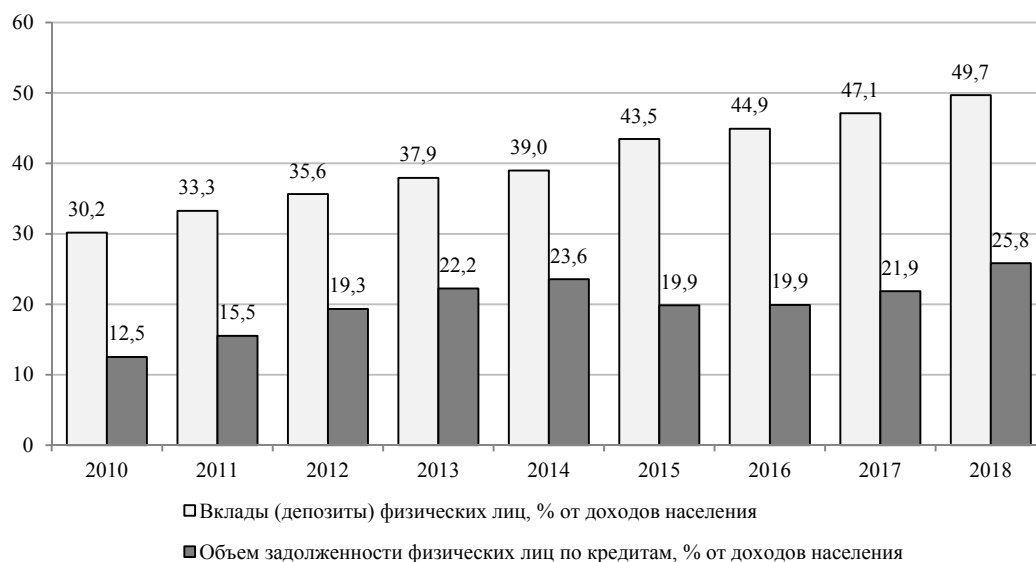
Рис. 19. Соотношение объема банковских вкладов (депозитов) физических лиц и задолженности населения по кредитам (на конец года)

Источник: рассчитано авторами по данным ЦБ РФ.

Относительно денежных доходов банковские вклады населения в течение рассматриваемых лет увеличивались. Составляя по итогам 2017 г. по сравнению с объемом годовых доходов населения 47%, к концу 2018 г. вклады практически достигли половины доходов (49,7%). Это означает, что объемы банковских сбережений населения росли быстрее доходов, которые, в свою очередь, продемонстрировали за последние годы в реальном выражении спад или стагнацию (рис. 20).

Задолженность населения по кредитам перед банками в процентном соотношении к денежным доходам населения также выросла. По итогам 2018 г. она стала эквивалентна 26% от годового объема денежных доходов населения,

тем самым превысив докризисную отметку. В 2017 г. этот показатель составлял 22% и еще был ниже уровня 2013–2014 гг.



*Рис. 20.* Объемы банковских вкладов физических лиц и задолженности населения по кредитам, % от объема денежных доходов населения за год

*Источник:* рассчитано авторами по данным ЦБ РФ и Росстата.

Таким образом, за 2018 г. на фоне стагнирующих доходов достигнуты новые рекорды в соотношениях кредитной задолженности и объема банковских вкладов с денежными доходами населения. Объем задолженности физических лиц по кредитам теперь составляет примерно четверть годового объема денежных доходов населения. По состоянию на конец года банковские сбережения (депозиты) физических лиц вдвое превосходят суммарную задолженность перед банками по кредитам и практически соответствуют по размеру половине годового дохода российского населения.

#### 5.4. Динамика рынка труда

Если 2017 г. ознаменовался значительным сокращением численности рабочей силы (на 0,5 млн человек), что довольно существенно повлияло на многие другие показатели рынка труда, то в 2018 г. снижение практически прекратилось (*рис. 21*). Численность экономически активного населения в 2018 г. составила 74,9 млн человек (без учета Крыма), что всего на 0,1 млн меньше уровня 2017 г. При этом численность населения в трудоспособных возрастах продолжала снижаться, но значительно выросли уровни участия в рабочей силе: в первые 3 квартала 2018 г. на 0,5 п.п. среди населения в трудоспособном возрасте и на

0,6 п.п. среди населения старше трудоспособного возраста<sup>1</sup>. Дополнительное вовлечение населения на рынок труда уже долгое время позволяет сгладить негативные демографические тенденции и сохранять численность рабочей силы приблизительно на одном уровне. Хотя численность населения в трудоспособном возрасте снижается с 2006 г. и уже снизилась на 8 млн человек, численность рабочей силы сохраняется в пределах 75–76 млн человек. В результате по уровню вовлеченности населения в основных трудоспособных возрастах (25–54 года) Россия значительно превосходит большинство развитых стран: в России в 2017 г. этот показатель составил 90,9%, тогда как в среднем по странам ОЭСР – 82,1%<sup>2</sup>.

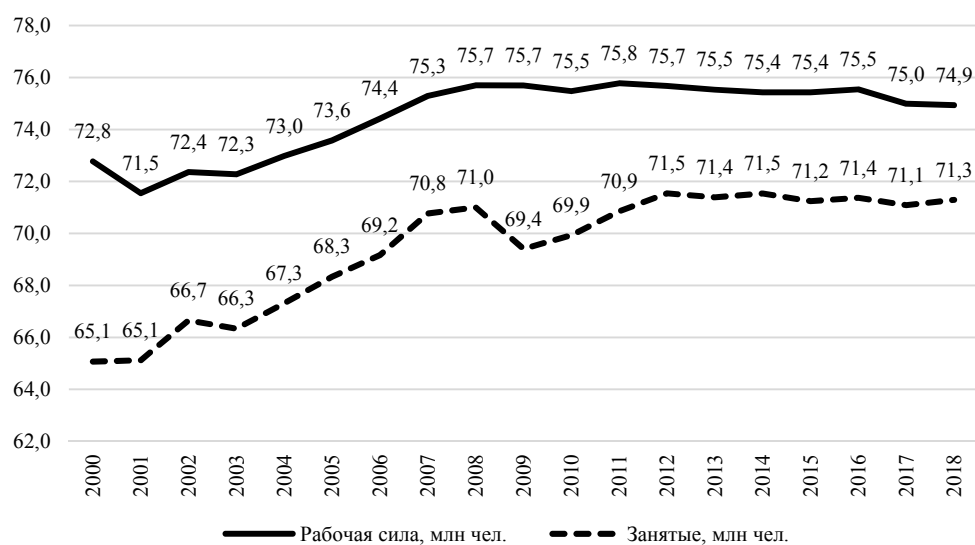


Рис. 21. Численность рабочей силы и занятых (без учета Крыма)

Источник: Росстат.

При этом численность занятых даже выросла в 2018 г. на 0,2 млн человек. Наибольший рост наблюдался в таких отраслях, как здравоохранение, добыча полезных ископаемых, в административной деятельности и сопутствующих дополнительных услугах. В последний вид экономической деятельности Росстат включает различные услуги для поддержки основной деятельности предприятий: аренду и лизинг, туристические и кадровые агентства и многое другое. Определить, в каких из этих видов деятельности наблюдался наибольший рост, не представляется возможным. Снижение наблюдалось в строительстве, электроэнергетике и обрабатывающей промышленности, а также в государственном управлении. Таким образом, в структуре занятости продолжает увеличиваться доля различных видов услуг при снижении доли промышленности.

<sup>1</sup> Данные за полный год на момент написания данного раздела еще не были опубликованы.

<sup>2</sup> Источник: OECD-stat. URL: <https://stats.oecd.org/#>



Исторического минимума в 2018 г. достиг уровень безработицы – 4,8% (рис. 22). В среднем за год численность безработных составляла 3,7 млн человек, что на 0,3 млн ниже уровня 2017 г. По этому показателю Россия также ниже большинства стран ОЭСР – в 2017 г. средний уровень для таких стран составлял 5,9%.

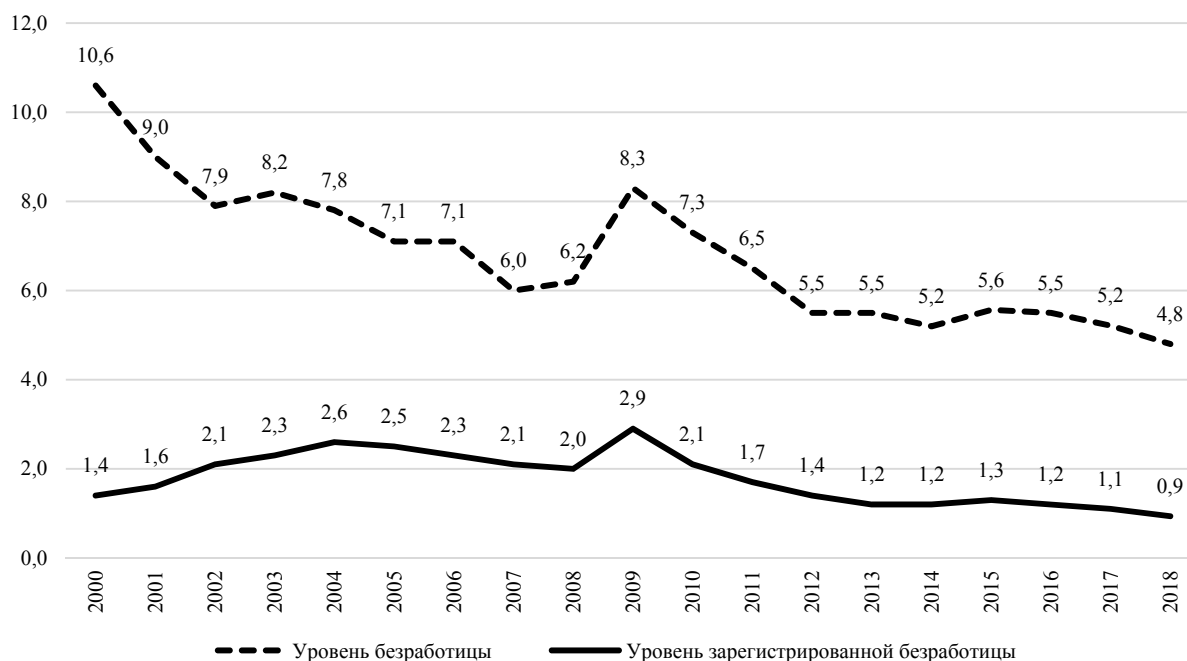


Рис. 22. Уровни безработицы (по методологии МОТ) и зарегистрированной безработицы, %

Источник: Росстат.

Снижение уровня безработицы и рост занятости свидетельствуют о постепенном экономическом росте, в результате чего нарастает дефицит рабочей силы. Об этом свидетельствует еще несколько факторов. Во-первых, согласно опросам промышленных предприятий, остается высокой, на уровне 2011–2014 гг., загрузка наличной рабочей силы<sup>1</sup>. Во-вторых, в государственных службах занятости при уменьшении численности обращающихся туда безработных растет число вакансий. В 2018 г. средняя нагрузка безработного населения в службах занятости составила 53,8 человека на 100 заявленных вакансий, что также является историческим минимумом по данному показателю. В-третьих, частные службы занятости отмечают изменения соотношения между ищущими работу и вакансиями. Согласно данным компании Headhunter, в среднем за 2018 г. на одну

<sup>1</sup> Аукуционек С.П. и др. Статистические ряды РЭБ // Российский экономический барометр. 2018. №. 2 (68).

открытую вакансию приходилось 5,7 активного резюме, тогда как в 2017 г. – на 15% больше<sup>1</sup>.

Вместе с тем продолжается рост неполной занятости (рис. 23), но ее структура несколько изменилась за период, по которому предоставляет данные Росстат (2013–2018 гг.). Доля вынужденной неполной занятости после пикового значения в 3,3% от среднесписочной численности в 2016 г. немного снизилась до 3,0% в 2018 г.<sup>2</sup> Однако продолжает нарастать доля работников, имевших отпуска без сохранения заработной платы. В среднем в 2018 г. 8,0% всех работников на крупных и средних предприятиях находились в таких отпусках, что на 1,4 п.п. больше уровня 2013 г. Наиболее распространены неоплачиваемые отпуска на обрабатывающих производствах, где в IV квартале прошлого года 17,5% всех работников находились в таких отпусках, а также в строительстве (16,5% всех работников), в гостиничном и ресторанном бизнесе (14,5%). Хотя формально такие отпуска имеют для работника добровольный характер, можно предположить, что в большинстве случаев, особенно в указанных выше отраслях, для работников неоплачиваемый отпуск является вынужденным и навязан работодателем. Это в том числе свидетельствует и о проблемах, с которыми сталкиваются предприятия в данных отраслях. При этом для находящихся в таком отпуске работников в статистической отчетности организаций указывается заработная плата на основании оплаты труда за предыдущие периоды, что позволяет предприятиям сохранять неизменным фонд оплаты труда в своей статистической отчетности.

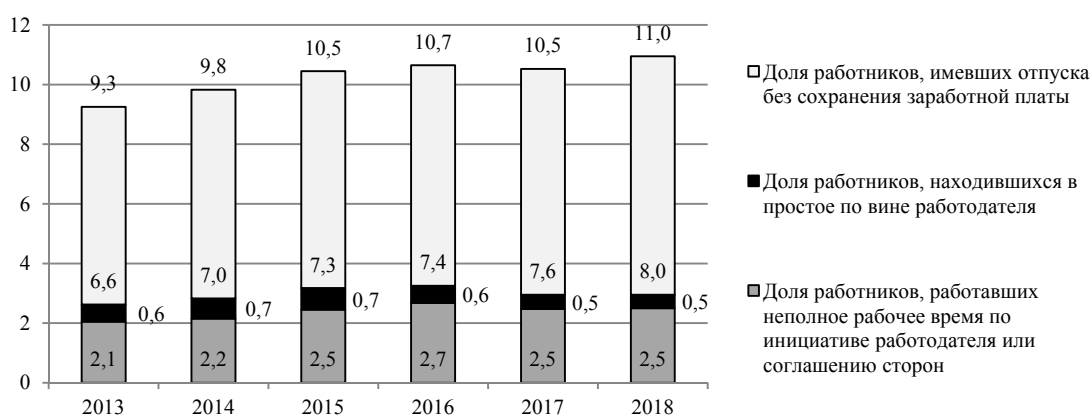


Рис. 23. Неполная занятость на крупных и средних предприятиях, % от общей численности работников средних и крупных предприятий

Источник: Росстат.

<sup>1</sup> Источник: URL: <https://stats.hh.ru/>

<sup>2</sup> Под вынужденной понимается занятость работников, работавших неполное рабочее время по инициативе работодателя или по соглашению сторон или находившихся в простое по вине работодателя.

В IV квартале 2017 г. и I квартале 2018 г. рост заработных плат значительно ускорился (рис. 24). В результате средний уровень реальных заработных плат в 2018 г. вырос на 6,8% и впервые превысил уровень 2014 г. Хотя падение заработных плат во время последнего экономического кризиса продолжалось относительно недолго, последующий рост был минимальным, поэтому на протяжении длительного периода средний размер заработных плат оставался ниже уровня 2014 г. Ускорение роста связано преимущественно с двумя факторами: с одной стороны, с увеличением МРОТ, а с другой – с выполнением майских указов Президента 2012 г. по доведению заработных плат отдельных категорий бюджетников до определенных в указе целевых показателей.

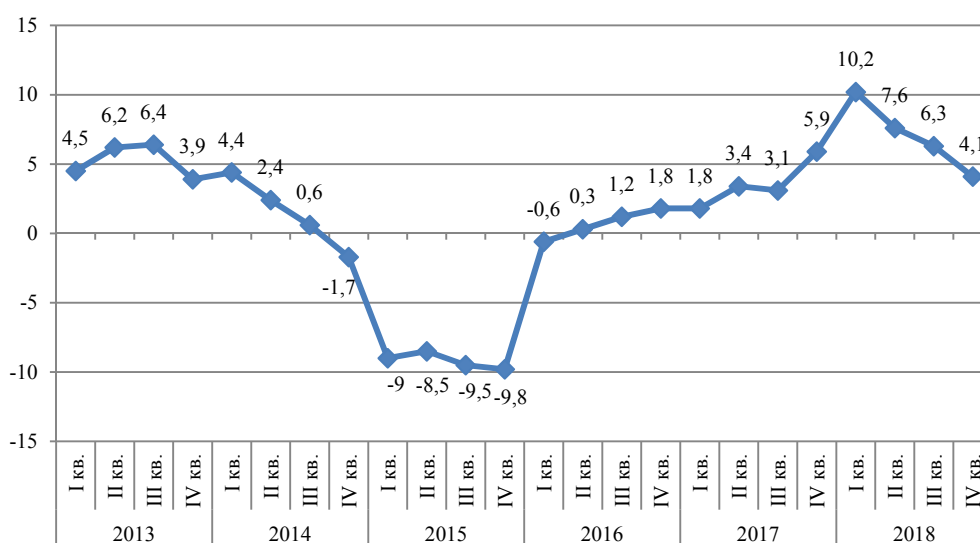


Рис. 24. Темпы прироста реальных заработных плат относительно соответствующего показателя прошлого года, %

Источник: Росстат.

Увеличение МРОТ было вызвано не только ростом его ставки на федеральном уровне с 7800 до 11 163 руб., но и с возвращением законодательной нормы, согласно которой к данной ставке необходимо применять районные коэффициенты для лиц, работающих в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях. Таким образом, наибольший рост МРОТ в 2018 г. наблюдался в северных регионах, в регионах Сибири и Дальнего Востока: на Чукотке, в Архангельской области, Тыве, Хакасии, Приморском крае, Горном Алтае.

Выполнение майских 2012 г. указов президента привело к значительному росту заработных плат в отраслях с преобладающим бюджетным сектором: в здравоохранении (рост заработных плат на 23,7% в номинальном выражении), в образовании (14,2%), в деятельности в области культуры (18,9%). В остальных отраслях рост был существенно ниже, особенно в отраслях добычи полезных ископаемых (5,9%), в государственном управлении (6,1%), в торговле (6,3%).

Таким образом, рынок труда в 2018 г. показывал возвращение к докризисным тенденциям: сохранение на практически неизменном уровне численности занятых за счет роста экономической активности населения и снижения уровня безработицы. При этом продолжал расти неформальный сектор экономики, тогда как численность занятых на крупных и средних предприятиях снизилась. Наиболее важные изменения на рынке труда были связаны с ускорением в 1-м полугодии 2018 г. роста заработных плат, однако оба фактора роста заработных плат (повышение МРОТ и увеличение заработных плат бюджетников) вызваны действиями государственных органов, имеют искусственный характер, а не связаны с ускорением экономического роста или внутренними изменениями в экономике. Поэтому не удивительно, что ускоренный рост зарплат имел ограниченный характер, и уже к III кварталу наметились признаки замедления. К декабрю одновременно с ускорением инфляции рост заработных плат практически остановился.

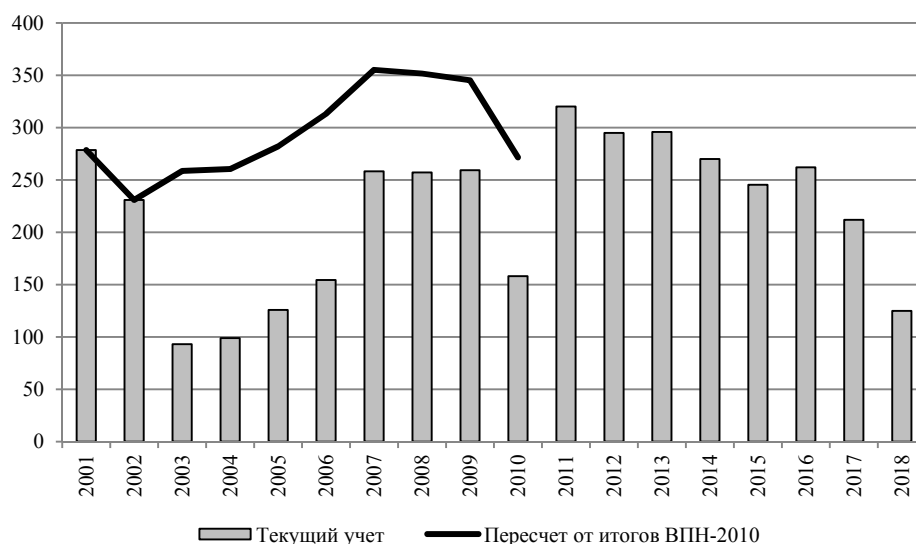
Нельзя обойти вниманием пенсионную реформу и то, как она может повлиять на рынок труда в ближайшее время. С 2019 г. начинается переходный период, во время которого пенсионный возраст будет повышаться. В первый год реформа прежде всего затронет мужчин и женщин, родившихся в 1959 и 1964 гг. соответственно, чей возраст оформления пенсии повышен на 6 месяцев. Это означает, что часть людей в этих когортах, которые намеревались уйти с рынка труда при наступлении пенсионного возраста, будут вынуждены остаться на нем еще как минимум на полгода. При этом, согласно данным Росстата, только 34,7% людей в 2016 г. прекращают трудовую деятельность при достижении пенсионного возраста, тогда как большинство работают значительно дольше – в среднем около пяти лет. По нашим оценкам, повышение пенсионного возраста вынудит 150–200 тыс. человек остаться на рынке труда. Это относительно немного. Так, за 3 квартала 2018 г. численность населения старше трудоспособного возраста, занятых на рынке труда, выросла на 400 тыс. человек. Таким образом, как минимум первые несколько лет реформы дополнительный приток на рынок труда населения старшего возраста будет соответствовать естественной тенденции роста экономической активности среди населения старшего возраста.

## **5.5. Миграционные процессы**

### **5.5.1. Долговременная миграция**

В 2018 г. число прибытий в Россию международных мигрантов незначительно снизилось по сравнению с прошлым годом, но число выбытий существенно возросло. В результате миграционный прирост оказался существенно ниже, чем в 2017 г., и составил 124,9 тыс. человек. Это самый низкий показатель миграционного прироста России в текущем десятилетии. В последний раз Росстат фиксировал миграционный прирост ниже 150 тыс. человек в 2003–2005 гг. (рис. 25), и он

был связан с существенным недоучетом международной миграции в России<sup>1</sup>. Принятые Росстатом меры по совершенствованию текущего учета миграции в 2007 и 2011 гг. практически ликвидировали основные причины недоучета международных мигрантов, поэтому рассчитывать, что миграционный прирост может быть серьезно скорректирован по результатам предстоящей переписи 2020 г., нет оснований.



**Примечание.** ВПН – Всероссийская перепись населения.

Рис. 25. Миграционный прирост населения России, 2001–2018 гг., тыс. человек

Источник: Росстат.

Данные текущего учета естественного движения населения и миграции показывают, что миграция в 2018 г. восполнила потери в результате естественной убыли лишь на 57,2%. В этом десятилетии такая ситуация складывается впервые. Даже в 2010 г., когда естественная убыль составляла 241,4 тыс. человек, т.е. была выше, чем в 2018 г., миграция компенсировала эти потери на 65,5%. Таким образом, в России в 2018 г. после длительного перерыва население вновь стало сокращаться.

В 2018 г. миграционный прирост населения России снижался в обмене практически со всеми странами (табл. 1), особенно явно это видно при сопоставлении с началом десятилетия. По сравнению со среднегодовыми данными за 2012–2013 гг. миграционный прирост населения России незначительно увеличился только с Белоруссией (на 3,6%), а небольшое (на 4,6%) снижение показателя отмечено только в миграции с Таджикистаном. Миграционный прирост с Казахста-

<sup>1</sup> Впоследствии данные были пересчитаны от результатов переписи 2010 г.

ном сократился почти на 1/3, с Азербайджаном и Арменией – более чем наполовину, с Украиной, Молдавией и Киргизией – на 60%. Такое снижение лишь в некоторой степени, и только в случае с Украиной, можно объяснить последствиями роста притока в 2014–2016 гг. и последующего, с определенным лагом, увеличения числа выбытий при возвращении числа прибытий к докризисному (2012–2013 гг.) уровню.

Таблица 1

**Миграционный прирост/убыль населения России за счет международной миграции в 2012–2018 гг., тыс. человек**

	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Международная миграция, всего	294,9	295,9	280,3	245,9	261,9	211,9	124,9
Со странами – участниками СНГ в том числе:	268,4	274,9	270,2	237,8	255,3	203,4	129,1
Азербайджан	18,1	17,2	12,4	10,7	10,4	8,6	8,7
Армения	32	32,2	24	20,6	12	14	14,4
Белоруссия	10,2	3,7	6,8	4,9	2,1	11,8	7,2
Казахстан	36,7	40,1	40,8	34,8	37,1	32,7	26,5
Киргизия	24,1	19,8	15,3	10	11	19,4	8,8
Молдавия	18,6	20,6	17,6	17,4	14,4	9,6	7,7
Таджикистан	31,4	33,6	19,4	11,4	27,3	34,6	31
Туркмения	3,9	3,8	2,6	2,3	2,4	2,9	3
Узбекистан	56,3	67,3	37,1	-20,4	19,7	22,2	6,8
Украина	37	36,4	94,4	146,1	118,8	47,7	14,8
С другими странами	26,5	21	10,1	8,2	6,7	8,4	-4,2

Источник: Росстат.

В то же время миграция с Украины поддержала миграционный прирост России на обычном уровне (250–280 тыс. человек) в 2014–2016 гг., если бы резкого увеличения прибывших из этой страны не произошло, миграционный прирост был бы ниже 200 тыс. уже начиная с 2015 г.

Не восстановился со времени падения в 2014 г. миграционный прирост с Узбекистаном, в 2018 г. он составил лишь 31% от показателя предшествующего года. Возможно, потеря интереса к миграции в Россию для жителей этой страны связана с надеждой на позитивные перемены в Узбекистане. В 2018 г. основным миграционным донором России стал Таджикистан.

Убыль населения России за счет миграции со странами дальнего зарубежья Росстат фиксирует впервые с 2007 г. Однако говорить о смене тенденций миграции на основе данной информации сложно: учет миграции с этими странами в России недостоверен, при сравнении с данными основных принимающих стран видно, что выезд из страны недоучитывается.

Снижение миграционного прироста населения России до уровня ниже 200 тыс. человек не отвечает задачам демографического развития страны, если понимать их как стремление к долгосрочной стабилизации и росту населения страны. В складывающейся в ближайшие годы демографической ситуации этой цели соответствовал бы миграционный прирост на уровне не менее 250–300 тыс. человек.

Число переселений в пределах России в 2018 г. увеличилось на 160,8 тыс. человек, или на 3,8% по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

После резкого роста фиксируемых статистикой потоков долговременной внутренней миграции в 2011–2012 гг., в последние годы число переселений в пределах России практически стабилизировалось на уровне 4–4,2 млн человек. Не претерпевают изменений и направления миграции. Новых центров притяжения населения, помимо уже существующих (Москва и Санкт-Петербург с их областями, Краснодарский край, г. Севастополь, Тюменская область), не появляется. Сохраняется отток населения из регионов Дальневосточного и Сибирского федеральных округов, несмотря на принимаемые меры по его сокращению.

### 5.5.2. Временная миграция

Статистика пребывания временных мигрантов на территории России мало меняется в последние 3 года. Показатели 2018 г. фактически колебались на уровне предшествующего года: в 1-ю половину года они были чуть ниже, чем в 2017 г., а во 2-ю половину (с осени) – наоборот, чуть выше. При этом по сравнению с докризисными значениями численности временных мигрантов мы по-прежнему наблюдаем заметное сокращение, более того, даже масштабы 2015–2016 гг. пока не достигнуты. Тем не менее внутригодовой движение показателя сохраняется, он демонстрирует летний рост временной миграции, который в 2018 г. захватил также и осенние месяцы. Пик пришелся на конец сентября – начало октября (10,2 млн). На 1 ноября 2018 г. в России находилось 10,1 млн иностранцев, на конец 2018 г. – 9,7 млн (на конец 2017 г. – 9,2 млн).

Среди временных мигрантов неизменно численное преобладание граждан стран – членов СНГ: на 1 ноября 2018 г. – 8,49 млн (84% от всех пребывавших), на конец 2018 г. – 8,2 млн. В лидерах – граждане Украины, Узбекистана и Таджикистана (*табл. 2*).

Таблица 2

#### Пребывание иностранных граждан из СНГ в РФ на дату, человек

	05.11.2014	05.11.2015	01.11.2016	01.11.2017	01.11.2018
Азербайджан	610 327	532 321	527 615	597 938	660 314
Армения	514 663	504 971	509 070	507 790	507 557
Белоруссия	498 878	634 861	744 653	699 463	656 815
Казахстан	575 400	685 841	607 044	545 852	545 592
Киргизия	552 014	526 502	581 197	619 498	654 892
Молдавия	586 122	517 692	495 463	448 728	361 397
Таджикистан	1 105 500	933 155	964 030	1 037 729	1 155 114
Узбекистан	2 335 960	1 943 384	1 671 931	1 793 664	1 961 814
Украина	2 651 109	2 566 377	2 590 568	2 217 642	1 987 752
СНГ, всего	9 429 973	8 845 104	8 691 571	8 468 304	8 491 247

Источник: данные ФМС РФ и ГУВМ МВД РФ.

За последние годы последствия экономического кризиса и резкого изменения миграционного законодательства в 2015 г. в сфере временной миграции преодолены лишь частично. Первоначальный рост миграции из стран ЕАЭС практически остановился, единственным исключением остается Киргизия – численность мигрантов из этой страны продолжает расти, и, видимо, потенциал роста еще не исчерпан. Восстановилась временная миграция из Азербайджана. Растет миграция

из Таджикистана и Узбекистана, однако докризисные значения пока не достигнуты (по сравнению с 2013 г. – отставание на 6 и 28%, соответственно). Продолжается значительное сокращение временной миграции из Молдавии, а в последние три года – с Украины.

Россия не стала привлекать больше мигрантов из развитых западных стран, их численность продолжает оставаться минимальной по сравнению с докризисными значениями. Незначительные колебания в 2018 г. никак не меняют общую тенденцию (табл. 3). Чуть выросли по сравнению с 2017 г. коммерческие и деловые поездки, но трудовая миграция, а также служебные и частные поездки продолжают сокращаться. В целом сравнение с докризисными показателями демонстрирует падение в среднем в 2,5 раза, а по отдельным странам (Испания, США, Великобритания) – в 5–7 раз.

Таблица 3

**Пребывание иностранных граждан из некоторых стран  
ЕС и США в РФ на дату, человек**

	13.11.2013	01.11.2015	01.11.2016	01.11.2017	01.11.2018
ЕС в целом	1 177 829	481 567	516 368	448 566	462 276
Германия	352 335	122 131	115 425	111 792	108 591
Испания	77 200	15 864	15 579	14 337	16 127
Италия	77 193	30 489	28 244	24 388	25 761
Великобритания	174 061	38 637	29 142	23 944	23 020
Финляндия	108 312	46 513	99 065	73 715	64 819
Франция	65 559	35 968	29 268	26 963	30 010
США	220 086	50 638	52 840	44 370	46 988

Источник: данные ФМС РФ и ГУВМ МВД РФ.

На конец декабря 2018 г. в России находилось 3,76 млн трудовых мигрантов, 3,64 млн из них – это граждане стран СНГ (97%), 125 тыс. – из дальнего зарубежья. По сравнению с 2017 г. численность трудовых мигрантов выросла на 4%, на конец декабря 2017 г. их было 3,61 млн. Численность трудовых мигрантов (официально указавших при въезде цель «работа по найму») мало меняется в последние годы. Внутри этой категории наблюдается небольшой рост трудовой миграции из всех стран СНГ, за исключением Украины и Молдавии; мигранты из этих двух стран все больше переориентируются на работу в Европе.

Доля легализующихся трудовых мигрантов по сравнению с прошлым годом почти не изменилась (а до этого, после резкого сокращения в 2015 г., показывала постепенный рост), что говорит не в пользу последних изменений миграционной политики и практики (или об исчерпанности потенциала тех, кто, в принципе, готов к легализации в условиях существующей ситуации на российском рынке труда). К концу года около 75% трудовых мигрантов имели на руках действительные документы для работы в России (патент или разрешение на работу) или обладали правом работать без таких документов (граждане стран – членов ЕАЭС).

Статистика оформления новых документов для работы в России также не показывает роста по сравнению с 2017 г. (хотя показатели и выше данных 2016 г.) (табл. 4). Тем более не преодолено отставание от значений пикового по оформлению документов 2014 г. – более чем в 2 раза.



Таблица 4

**Оформление разрешительных документов для работы  
мигрантов в РФ**

		2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Разрешения на работу для иностранных граждан (ИГ)*		1 334 899	177 175	133 215	139 595	120 666
В том числе:	Разрешения на работу для квалифицированных специалистов (КС)*	158 644	22 099	14 775	17 333	19 360
	Разрешения на работу для высококвалифицированных специалистов (ВКС)	34 225	41 829	25 469	21 363	25 845
Патенты**		2 379 374	1 779 796	1 492 203	1 658 119	1 649 121
<b>Итого</b>		<b>3 714 273</b>	<b>1 956 971</b>	<b>1 625 418</b>	<b>1 797 714</b>	<b>1 769 787</b>

\* С 1 января 2015 г. выдаются только ИГ из визовых стран.

\*\* С 1 января 2015 г. выдаются ИГ из безвизовых стран для работы как у физических, так и у юридических лиц.

Трудовые мигранты все заметнее участвуют в пополнении региональных бюджетов: за 2018 г. авансовые платежи за патенты превысили 57 млрд руб. (в 2017 г. – 51 млрд). Фактически эти платежи обеспечивают мигранты из Узбекистана и Таджикистана – на их долю пришлось 88% оформленных патентов, в 2017 г. – 86%. Граждан Украины среди оформляющих патент с каждым годом все меньше – 7,9% в 2017 г. и 6,5% в 2018 г.

Итоги 2018 г. в сфере трудовой миграции свидетельствуют о консервации всех существовавших проблем. Не появилось новых экономических стимулов для массового привлечения более квалифицированных мигрантов или хотя бы расширения списка стран – доноров трудовой миграции в Россию. Мигранты из развитых западных стран или таких стран СНГ, как Украина и Молдавия, все реже выбирают работу в России. В то же время механизмы легализации трудовых мигрантов «буксуют», не позволяя полностью вывести из тени тех, кто уже находится на российском рынке труда.

### 5.6. Демографическая ситуация

По предварительным данным Росстата, ожидаемая продолжительность жизни населения составила 72,84 года (мужчины – 67,66 года, женщины – 77,87 года), суммарный коэффициент рождаемости равен 1,597 на одну женщину в репродуктивном возрасте.

За 2018 г. естественная убыль населения России составила 218,4 тыс. человек<sup>1</sup>, что превышает аналогичный показатель 2017 г. на 62,5% (на 84 тыс. человек). Общая тенденция изменения естественного прироста/убыли схожа с предыдущими годами (рис. 2б). Однако ежемесячная убыль населения в 2018 г. более значительная. В 2016–2017 гг. в летние месяцы наблюдался прирост, в 2018 г. он был только в августе.

<sup>1</sup> Здесь и далее сведения за октябрь – декабрь 2018 г. выгружены из Единого государственного реестра записей актов гражданского состояния (ЕГР ЗАГС). Данные за январь – декабрь могут быть скорректированы.

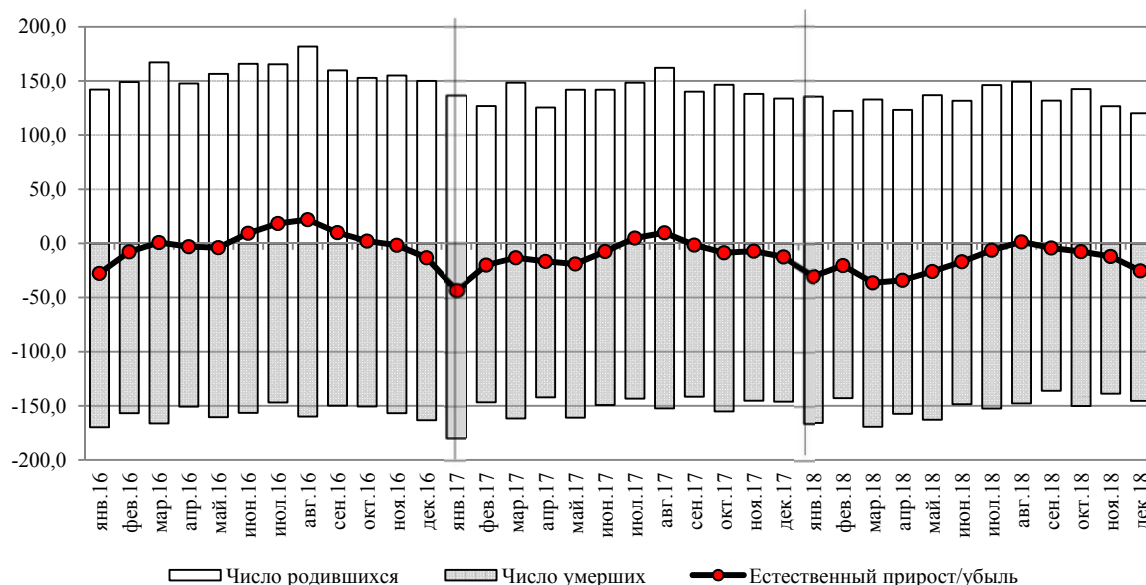


Рис. 26. Число родившихся и естественный прирост (убыль), 2016–2018 гг., тыс. человек

Источник: ЕМИСС; оперативная информация Росстата.

Сокращение населения наблюдается в большинстве регионов Российской Федерации. Однако есть и регионы, демонстрирующие прирост (рис. 27). Максимальный коэффициент естественного прироста наблюдается в Республике Дагестан, Чеченской Республике, Тюменской области, ХМАО, Москве. Наиболее значительную убыль демонстрируют Нижегородская, Ростовская, Воронежская, Кемеровская и Тульская области.



Рис. 27. Естественный прирост (убыль) населения, январь – декабрь 2018 г.

Источник: Росстат.

На естественную убыль населения в данный период влияют два разнонаправленных фактора: как продолжающееся значительное сокращение рождаемости, так и незначительное снижение показателей смертности населения. Число родившихся в 2018 г. составило 1599,3 тыс. человек, это на 5,4% (90,5 тыс. человек) меньше, чем за аналогичный период предшествующего года. Пик интенсивности рождений пришелся на август (рис. 28), когда родилось 149,2 тыс. человек. Минимальный показатель наблюдался в декабре (120,1 тыс. человек).

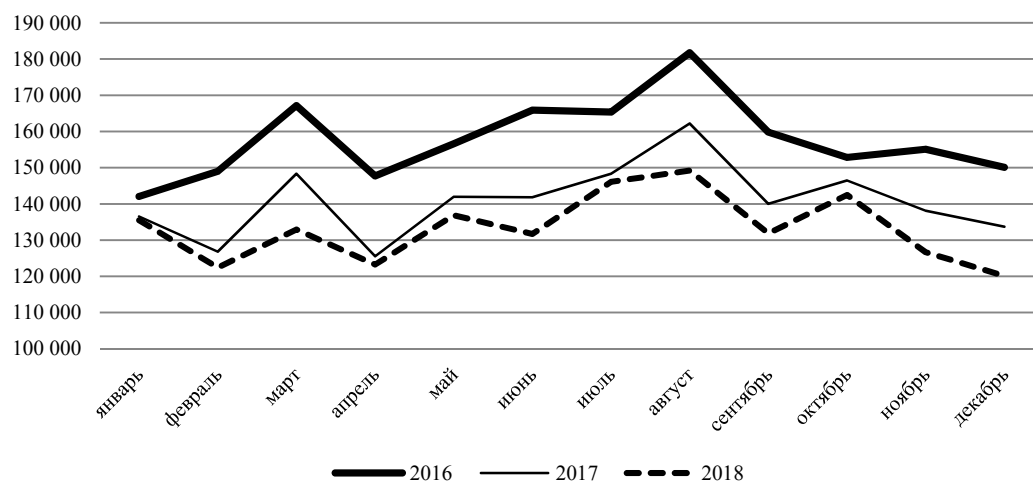


Рис. 28. Число родившихся, январь – декабрь 2016–2018 гг., тыс. человек

Источник: ЕМИСС; Росстат.

Продолжается снижение общего коэффициента рождаемости. В 2018 г. он был равен 10,9‰. Это ниже аналогичного показателя за 2017 г. (11,5‰) на 5,2%. Снижение коэффициента демонстрируют практически все регионы России, исключение составляют республики Калмыкия, Северная Осетия – Алания. Максимальное падение коэффициента наблюдается в Магаданской области (на 12%), в Республике Коми (на 11%), в Ненецком АО (на 10,5%), в Ставропольском крае (на 9,5%), в Костромской, Смоленской областях, г. Севастополе (на 9%).

Лидерами по уровню общего коэффициента рождаемости за 2018 г. являются Республики Тыва (20,4‰), Дагестан (15,5‰), Ингушетия (15,8‰), Алтай (15,2‰), Чеченская Республика (20,2‰) (рис. 28). В наихудшем положении – Пензенская область (8,6‰), Республика Мордовия (8,3‰), Тульская (8,3‰), Смоленская (8,3‰), Тамбовская (8‰), Ленинградская (7,7‰) области.

Число умерших за 2018 г. составило 1817,7 тыс. человек, это на 6,6 тыс. больше, чем за аналогичный период 2017 г. (на 0,4% меньше, чем в 2016 г.). Общий коэффициент смертности равен 12,4‰.

За 2018 г. больше всего смертей зарегистрировано в марте (169 тыс. человек), а в сентябре зафиксированы минимальные абсолютные показатели смертности населения (136 тыс. человек). В марте – мае и в июле 2018 г. абсолютное число

умерших было выше аналогичных показателей 2017 г. Абсолютный показатель смертности населения в сентябре самый низкий по сравнению с аналогичными периодами 2016–2017 гг. (рис. 29).

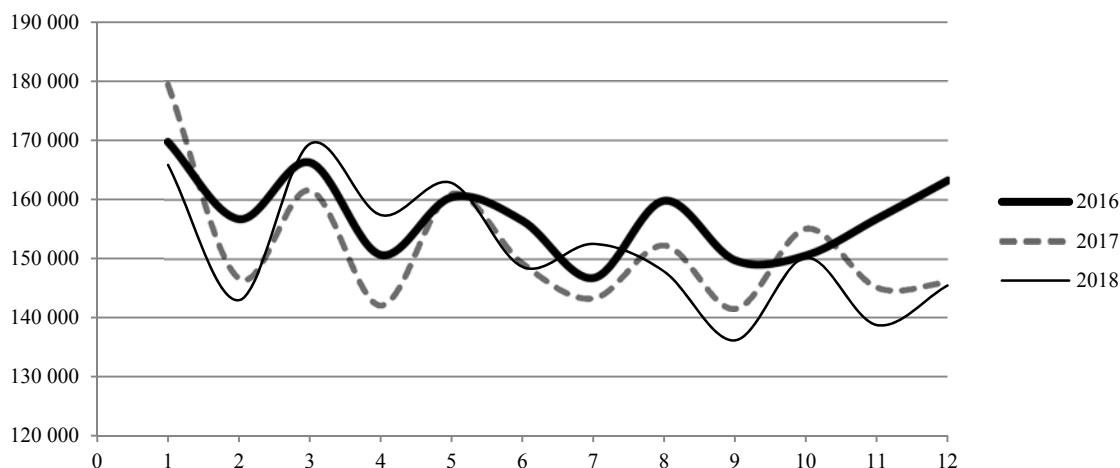


Рис. 29. Число умерших по месяцам, январь – декабрь 2016–2018 гг., человек

Источник: ЕМИСС; Росстат.

По оперативным данным Росстата, разрыв между минимальным и максимальным показателями общего коэффициента смертности в регионах России за 2018 г. составил 14%. Наибольший коэффициент демонстрируют Псковская и Тверская области (16,8%), наименьший – Республика Ингушетия (3%). Величина общего коэффициента смертности населения традиционно максимальна в регионах с высокой долей населения старших возрастов (Псковская, Новгородская, Тверская, Тульская, Владимирская, Ивановская области). Наименьшие показатели традиционно демонстрируют регионы, характеризующиеся более молодой структурой населения (Республика Ингушетия, Чеченская Республика, ЯНАО, Республика Дагестан, ХМАО).

В 32 регионах наблюдается рост общего коэффициента смертности (от 0,6 до 22%) (по сравнению с аналогичным периодом 2017 г.), в 14 регионах он остался на уровне 2017 г., в остальных – снизился. Максимальный рост общего коэффициента смертности наблюдался в Чукотском автономном округе (на 22%), в Ненецком автономном округе (на 5,9%), в Забайкальском крае (на 5,2%), в Сахалинской области (на 5%) (рис. 30).

Наибольшее снижение показателя демонстрируют Чеченская Республика (на 8,7%), Кабардино-Балкарская Республика (на 8,2%), Республика Ингушетия (на 6,2%), Республика Дагестан (на 5,9%), Карачаево-Черкесская Республика (на 4,3%), ЯНАО (на 4%).



Рис. 30. Изменение общего коэффициента смертности населения в разрезе регионов (январь – декабрь 2018 г. по отношению к январю – декабрю 2017 г.), %

Источник: Росстат.

Общий коэффициент смертности населения дает возможность оперативно, но очень грубо оценить тенденции смертности для населения. Поскольку интенсивность смертности в значительной степени зависит от возраста и пола, значение общего коэффициента смертности также испытывает сильное влияние со стороны возрастного состава населения. Но данные о смертности населения по полу и возрасту публикуются по результатам годовой статистики, и за 2018 г. пока не представлены.

Важным показателем смертности и одновременно качества жизни является коэффициент младенческой смертности – число умерших детей в возрасте до 1 года в расчете на 1000 живорожденных. Информация об уровне младенческой смертности публикуется Росстатом не только по годовым данным, но и в оперативной статистике ЕДН ежемесячно. Однако к анализу ежемесячных показателей данного коэффициента необходимо подходить с осторожностью (особенно в региональном разрезе). Так как данный показатель характеризуется малой численностью, любое незначительное помесечное колебание влияет на уровень показателя.

Коэффициент младенческой смертности продолжает снижаться. За 2018 г. его уровень был равен 5,1 случая на 1000 родившихся живыми. Данный показатель на 5,7% ниже аналогичного показателя за 2017 г. Увеличился региональный разрыв коэффициента младенческой смертности. За 2018 г. он составляет 9,6‰. В 2017 г. данный показатель был равен 8,2‰. Рост регионального разрыва между минимальным и максимальным показателями обеспечило как увеличение максимального показателя (11,1‰), так и незначительное снижение минимального (1,7‰).

Наибольший коэффициент смертности детей до 1 года наблюдается в Чукотском АО (11,1‰), Еврейской АО (9,5‰), Республике Тыва (9,4‰), Республике Дагестан (8,3‰), Республике Алтай (7,5‰) (рис. 31). К регионам с минимальным уровнем младенческой смертности за рассматриваемый период относятся: Ненецкий АО (1,7‰), г. Севастополь (2,8‰), Сахалинская область (2,8‰), ХМАО (2,8‰), Ярославская и Ленинградские области (3,2 ‰).



Рис. 31. Коэффициент младенческой смертности, 2018 г., на 1000 родившихся живыми

Источник: Росстат.

В структуре причин смерти населения России за 2018 г. по-прежнему преобладает доля болезней системы кровообращения (46,3%), далее по убыванию идут новообразования (15,9%), другие классы причин (11,7%), внешние причины (7,2%), болезни нервной системы (6,2%), болезни органов пищеварения (5,1%), болезни органов дыхания (3,3%), болезни эндокринной системы, расстройства питания и нарушения обмена веществ (2,3%), инфекционные и паразитарные болезни (1,7%).

Общий коэффициент смертности населения в 2018 г. оставался на уровне 2017 г. Если показатели смертности населения от внешних причин (на 5,5%), болезней органов дыхания (на 1,5%), болезней системы кровообращения (на 1,9%), новообразований (на 0,1%), от инфекционных и паразитарных болезней (на 0,9%) демонстрируют снижение, то коэффициенты смертности населения от болезней нервной системы (на 12,3%), эндокринной системы, расстройства питания и нарушения обмена веществ (на 8,4%), органов пищеварения (на 1,6%), других классов причин (на 0,7%), наоборот, повысились по сравнению с аналогичным периодом 2017 г.

Таким образом, в настоящее время Россия находится на пути перехода к сложному демографическому этапу, который характеризуется новыми демографическими рисками и естественной убылью населения страны. Данные за 2018 г. подтверждают этот факт. Продолжается значительное снижение числа рождений, связанное с малочисленной когортой женщин в репродуктивном возрасте. Высокие показатели смертности являются еще одной составляющей, обеспечивающей естественную убыль населения страны.

### 5.7. Основные события 2018 г. в системе образования<sup>1</sup>

В 2018 г. основные события в системе образования можно разделить на два неравных этапа: до майского 2018 г. Указа Президента Российской Федерации и после этого указа. До мая основное внимание было сосредоточено на заработной плате учителей, «битва» за повышение которой до средней зарплаты по соответствующему региону не прекращается вот уже 6 лет. Средняя заработная плата профессорско-преподавательского состава вузов привлекает значительно меньшее внимание, хотя к 2000 г. ее величина должна была достичь 200% уровня средней заработной платы в субъекте Российской Федерации, в котором расположено высшее учебное заведение. С мая 2018 г. основное внимание в системе образования было переключено на подготовку национального проекта «Образование», а также на то, какой объем бюджетного финансирования будет выделен на указанные цели. Кроме того, в системе высшего образования развернулась серьезная дискуссия относительно государственной аккредитации вузов.

#### 5.7.1. Динамика средней заработной платы учителей

До президентских выборов средняя заработная плата учителей росла. Причем в отличие от предыдущих лет данные о ее размере до марта 2018 г. публиковали ежемесячно<sup>2</sup> (рис. 32).

В принципе, динамика средней заработной платы учителей в начале 2018 г. мало чем отличалась от ее изменений в предыдущие годы, но сам факт ежемесячной публикации данных показывал исключительное внимание к данной теме. После роста в первом полугодии средняя заработная плата учителей все эти годы падала в III квартале и снова вырастала в IV, несколько снижалась в I квартале и вновь начинала расти во II. В 2018 г. не было допущено даже минимального снижения показателя в I квартале. Это привело к тому, что в начале 2018 г., по данным Мониторинга эффективности школы, проводимого ЦЭНО ИПЭИ РАНХиГС, доля учителей, недовольных своей заработной платой, снизилась до 60% (40% были ею удовлетворены) против почти 2/3 недовольных учителей годом ранее. Но в целом по системе общего образования проблема серьезного недовольства учительства своим материальным положением сохранилась.

<sup>1</sup> Автор раздела: Т. Клячко, РАНХиГС.

<sup>2</sup> В предыдущие годы данные публиковались только поквартально.

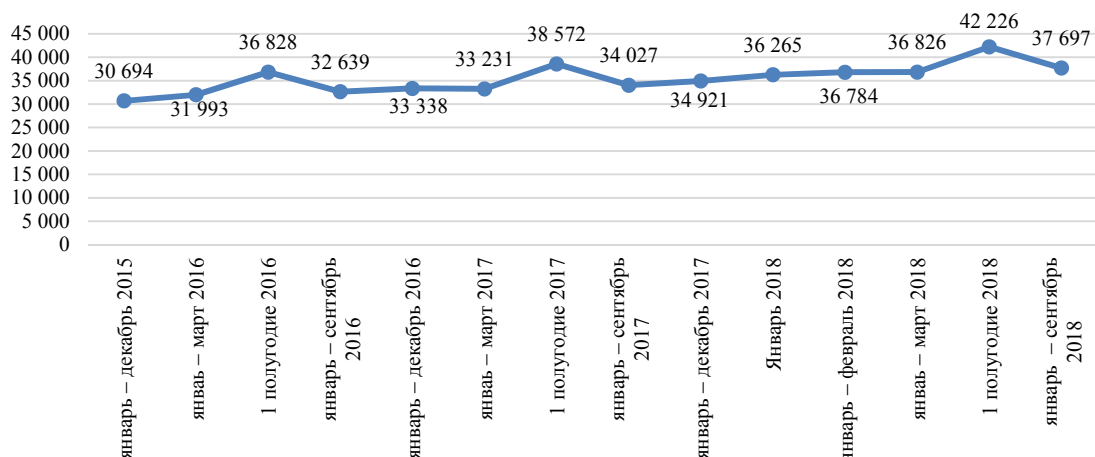


Рис. 32. Динамика средней заработной платы учителей с 2015 г. по январь – сентябрь 2018 г.

Источник: Росстат.

За девять месяцев 2018 г. средняя заработная плата учителей составила в России 100,9% средней по экономике страны, достигнув 37 697 руб. При этом в школах, находящихся в федеральной собственности, она была значительно выше – 63 539 руб. (170,1% средней заработной платы по российской экономике), а в школах субъектов Российской Федерации – 62 039 руб. (166,1%). В муниципальных школах средняя учительская зарплата, напротив, не достигала средней заработной платы по экономике России, составив только 85,7% ее уровня. Это подкрепило появившееся в 2017 г. стремление перевести муниципальные школы в ведение субъектов Российской Федерации («вернуть государство» в систему образования), объясняемое тем, что данная мера позволит существенно повысить заработную плату учителей. По мнению идеологов указанного перехода, при передаче из региональных бюджетов муниципальным субвенций, которые должны обеспечить зарплату учителей и покрыть учебные расходы, до 20% выделенных бюджетных средств якобы не доходят до школ. Все уверения финансистов, что выделяемые по субвенции бюджетные средства имеют целевой характер и поэтому не могут быть потрачены вне системы общего образования, не воспринимаются. Проблема состоит, видимо, в том, что муниципалитеты не всегда обеспечивают доведение выделенных средств в школы строго по подушевому нормативу, пытаясь обеспечить стабильность (устойчивость) муниципальной системы в целом, а не рост благосостояния отдельных сильных школ<sup>1</sup>. Вместе с тем указанная дифференциация заработной платы учителей в последние годы подталкивает к огосударствлению школы для

<sup>1</sup> Например, муниципалитеты пытаются сохранить небольшие школы в пешей доступности от дома учащихся, а не переводить их в статус филиала большой школы. Это обусловлено, с одной стороны, стремлением к большему разнообразию школ, а с другой – сохранением в них рабочих мест, с тем чтобы не росла безработица при узких региональных рынках труда.



того, чтобы снизить накапливающееся напряжение в системе. То обстоятельство, что региональных школ мало, поэтому в них средняя заработная плата учителей может быть значительно выше средней учительской заработной платы в многочисленных муниципальных школах, в расчет не принимается: возможно, в учительской среде существует убеждение: если школы станут непосредственной ответственностью региональных властей, то последние будут вынуждены увеличить бюджетные расходы на общее образование. В то же время, по большому счету, вопрос о том, будет школа муниципальной или региональной, учительскую общественность не волнует, для нее главное – добиться повышения заработной платы и снижения дифференциации ее уровня. Следует также отметить, что в обществе распространено представление, что если повысить заработную плату учителю до средней по экономике региона, то он не будет работать на 1,5 ставки и/или подрабатывать. Добиться этого можно, только запретив работать более чем на 1 ставку, но тогда в школу должно будет прийти дополнительно, по расчетам, более 230,9 тыс. учителей, а расходы на заработную плату нужно будет увеличить не менее чем на 136 млрд руб. в год. При этом указанные меры не дают гарантии, что учителя не будут подрабатывать за пределами школы – например, репетиторством.

Борьба за повышение учительской заработной платы отодвинула за пределы общественного внимания вопросы собственно качества школьного образования и профессионализма учителей, уровня подготовки выпускников педагогических вузов, современности программ педагогического образования. Некоторый интерес к содержанию образования был проявлен только тогда, когда федеральный перечень учебников был сокращен на треть и было объявлено об изменении процедуры их экспертизы. Но серьезного обсуждения процедуры отбора школьных учебников, их роли в современном образовательном процессе, когда учащимся доступны учебные материалы в Интернете, пока, по крайней мере, не произошло.

### 5.7.2. Национальный проект «Образование»

С мая 2018 г. основное внимание в системе образования было переключено на подготовку национального проекта «Образование», а также на то, какой объем бюджетного финансирования будет выделен на указанные цели. Кроме того, рабочие группы должны были разработать мероприятия по достижению целей и реализации тех задач, которые были обозначены в президентском Указе № 204 от 7 мая 2018 г. «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года». В конечном итоге в национальный проект «Образование» вошло 10 федеральных проектов:

- 1) «Современная школа»;
- 2) «Успех каждого ребенка»;
- 3) «Поддержка семей, имеющих детей»;
- 4) «Цифровая образовательная среда»;
- 5) «Учитель будущего»;

- 6) «Молодые профессионалы (повышение конкурентоспособности профессионального образования)»;
- 7) «Новые возможности для каждого»;
- 8) «Социальная активность»;
- 9) «Экспорт образования»;
- 10) «Социальные лифты для каждого».

В рамках указанного национального проекта планируется повысить конкурентоспособность российского общего и профессионального, в том числе высшего, образования, обеспечить раннее развитие детей и успех каждого ребенка за счет развития дополнительного образования детей, резко увеличить охват непрерывным профессиональным образованием занятого населения. Кроме того, предполагается развивать цифровую образовательную среду, ликвидировать нехватку мест в детских садах (яслях) и школах, повысить квалификацию российских учителей, которые должны работать в новых условиях. Во многом именно реализация национального проекта «Образование» рассматривается правительством как осуществление бюджетного маневра в пользу системы образования.

В рамках федерального проекта «Современная школа» к 2024 г. в 16 тыс. школ, расположенных в сельской местности и малых городах, предполагается обновление материально-технической базы для реализации образовательных программ цифрового и гуманитарного профилей. При осуществлении проекта это потребует дополнительных расходов региональных бюджетов для содержания данной материально-технической базы и ее обновления по мере совершенствования программ цифрового и гуманитарного профилей. Реализация национального проекта в этой части предполагает соответствующее увеличение текущих расходов региональных бюджетов (т.е. выходящих за рамки данного проекта), что в складывающейся экономической ситуации маловероятно. Следовательно, эффективность бюджетных расходов в рамках данного федерального проекта будет постепенно снижаться (по мере старения материально-технической базы школ, где она была обновлена в 2019–2020 гг.).

Федеральный проект «Успех каждого ребенка» предполагает быстрое наращивание мощности системы дополнительного образования детей (ДОД). При этом Федерация, по сути дела, создает условия для реализации дополнительных занятий детей и молодежи (до 18 лет). Прежде всего получает развитие инфраструктура технопарков «Кванториум», а также образовательных центров «Сириус», в дополнительное образование детей активно вовлекаются вузы. В то же время обеспечение текущей деятельности существующей в субъектах РФ системы ДОД падает в основном на региональные и муниципальные бюджеты, возможности которых ограничены. Между тем в основном именно эта система на постоянной основе доступна детям из малообеспеченных семей в сельской местности и малых городах.

По федеральному проекту «Поддержка семей, имеющих детей» предусматривается развитие инфраструктуры дошкольных образовательных организаций для

увеличения числа ясельных групп для детей с 1,5 лет и охвата детей до 3 лет соответствующими услугами. Кроме того, в рамках данного проекта предполагается развернуть систему психолого-педагогического сопровождения родителей (законных представителей) на этапе раннего развития детей, а также граждан, желающих взять на воспитание в свои семьи детей, оставшихся без попечения родителей. Опять же уже на стадии реализации федерального проекта будет постепенно нарастать нагрузка на региональные и муниципальные бюджеты по обеспечению текущей деятельности системы дошкольного образования в связи с увеличением в ней яслей (ясельных групп).

В соответствии с федеральным проектом «Цифровая образовательная среда» предполагается создание целевой модели цифровой образовательной среды, которая постепенно будет внедряться во всех субъектах Российской Федерации. При этом в образовательных организациях будут постепенно обновлены информационное наполнение и функциональные возможности открытых и общедоступных информационных ресурсов. Еще одно направление – увеличение в школах и других региональных образовательных организациях скорости интернет-трафика. В рамках данного проекта обновление информационных ресурсов вполне может и дальше реализовываться в рамках федеральных проектов и, соответственно, финансироваться из федерального бюджета. Но дальнейшее повышение скорости интернет-трафика, хотя затраты на данный процесс и будут снижаться, ляжет в конечном итоге на региональные бюджеты, если с самого начала не будет оговорено, что эти расходы и в последующем станут ответственностью федерального центра.

Федеральный проект «Учитель будущего» направлен на существенное повышение квалификации российского учительского корпуса. Во многом это связано с распространенным в последние годы представлением, что качество образования в наибольшей степени зависит от профессионализма педагогов и в значительно меньшей – от размера классов и расходов на одного учащегося. Этот проект, в принципе, может быть достаточно успешным, поскольку Федерация возьмет на себя значительные бюджетные расходы по реализации программ дополнительного профессионального образования, которые в настоящее время в основном финансируются из региональных бюджетов. Основные проблемы – содержание программ повышения квалификации, качества структур ДПО, которые будут их реализовывать, а также организация обучения. Так, наиболее эффективным была бы переподготовка школьных команд, а не отдельных учителей и школьных управленцев. Вместе с тем необходимо переходить и к новому формату программ повышения квалификации, когда учитель направляется на занятия по повышению квалификации не один раз в три года, как это заложено в законе «Об образовании в Российской Федерации», а каждый год, выбирая себе (совместно с коллегами) определенные программы. Целесообразно в рамках данного проекта значительно расширить программы повышения квалификации школьных команд на базе федеральных, национальных исследовательских и опорных университетов, а не на базе

действующих региональных организаций ДПО для учителей и педвузов, которые сами нуждаются в серьезном обновлении их деятельности. Это может потребовать увеличения бюджетных расходов на этот проект сверх запланированных сумм. Вместе с тем в федеральном проекте предполагается, что Федерация межбюджетными трансфертами передаст средства на программы повышения квалификации учителей в регионы, что может означать их реализацию преимущественно на базе региональных институтов развития образования, т.е. в старом неэффективном формате.

Федеральный проект «Молодые профессионалы (повышение конкурентоспособности профессионального образования)» призван обеспечить повышение качества российского профессионального образования и его продвижение на уровень лучших международных образцов. Однако в основном данный проект в части среднего профессионального образования сосредоточен на подготовке рабочих кадров в рамках международного проекта WorldSkills. Это существенно снижает его эффективность, если учесть, что в настоящее время в России поток в систему среднего профессионального образования (СПО) после 9-го класса направлен прежде всего на программы обучения специалистов среднего звена. Между тем система СПО (подготовка специалистов среднего звена) в ближайшие годы входит в зону риска по финансовому обеспечению, поскольку контингенты в ней быстро растут, а соответствующего увеличения бюджетных расходов не происходит в силу ограниченности региональных бюджетов, которые ее финансируют. Кроме того, в среднесрочной перспективе, если Россия предполагает интенсивный переход на инновационный путь развития, в системе СПО необходимо обеспечить смену основных направлений подготовки в пользу новых специальностей и профессий. А это потребует как переподготовки преподавательского корпуса и мастеров производственного обучения, так и интенсивной замены устаревшей материально-технической базы организаций среднего профессионального образования, поскольку обучение на этом уровне образования является практико-ориентированным. В связи с этим здесь могут потребоваться дополнительные расходы федерального бюджета сверх запланированных.

Рост глобальной конкурентоспособности российской системы высшего образования должен быть обеспечен за счет реализации проекта 5-100 для 30 российских университетов, однако со значительно более реалистичными критериями успешности российских вузов на международной арене: к 2024 г. каждый ведущий университет, получающий государственную поддержку, обеспечивает достижение в том числе следующих показателей:

- вхождение не менее двух лет подряд в топ-1000 международных рейтингов (фактически это провал проекта 5-100 в его прежней конфигурации);
- вхождение не менее двух лет подряд в топ-200 как минимум одного предметного или отраслевого международного рейтинга;

- размещение не менее 10 открытых онлайн-курсов на международных платформах онлайн-образования с общим числом слушателей не менее 5000 не менее чем из 5 стран;
- доля научно-педагогических работников в возрасте до 35 лет составляет не менее 20% общего числа НПП.

Таким образом, должна быть обеспечена определенная устойчивость результатов деятельности ведущих вузов, которые войдут в данный федеральный проект.

Объем бюджетного финансирования на поддержку ведущих университетов составит, по нашим расчетам, порядка 500 млн руб. в год в расчете на один вуз (на протяжении 6 лет). При этом доля бюджетных расходов на вузовскую компоненту данного федерального проекта не превысит в год 3,5–4% от расходов на высшее образование федерального бюджета в 2018 г. Таким образом, проект по финансовым показателям вполне может быть реализован без особых рисков для федерального бюджета.

Федеральный проект «Новые возможности для каждого» направлен на развитие непрерывного образования (профессиональное обучение и дополнительное образование). К сожалению, эффективность данного проекта будет достаточно низкой, так как он не решает важнейших задач повышения человеческого капитала за счет постоянного обновления компетенций работников, а также создания условий для вовлечения в непрерывное образование пенсионеров, которые смогут таким образом продлить свою трудовую деятельность, получив новые знания и навыки. В проекте предусмотрена возможность признания результатов неформального образования (включая самообразование), но не решен вопрос зачета опыта трудовой деятельности, что позволило бы создать для работников стимулы к самообучению и существенно повысить уровень человеческого капитала в России.

Федеральный проект «Социальная активность» – это прежде всего проект по развитию волонтерского движения (добровольчества), т.е. он ориентирован на молодежную активность (является элементом молодежной политики). На него, по имеющейся информации, выделяется 8,32 млрд руб. из федерального бюджета, или в среднем примерно 1,39 млрд в год, что составляет 28,1% бюджетных расходов на молодежную политику федерального бюджета Российской Федерации в 2018 г. (по бюджетной росписи на 01.08.2018). С одной стороны, это выглядит как серьезный прирост расходов федерального бюджета на указанную цель, а с другой – в 2018 г. расходы федерального бюджета на молодежную политику сократились, согласно уточненной бюджетной росписи на 01.08.2018, на 2,6 млрд руб. по сравнению с 2017 г., а расходы на нее региональных бюджетов увеличились на 5,3 млрд руб. Другими словами, происходит увеличение нагрузки на регионы и по этому направлению. В связи с этим возникают сомнения по поводу возможности эффективной реализации молодежной политики в долгосрочной перспективе, поскольку общая нагрузка на консолидированные бюджеты субъектов Российской

Федерации существенно вырастает как в период 2019–2024 гг., так и за его пределами.

Федеральный проект «Экспорт образования» осуществляется исключительно за счет средств федерального бюджета: на него предполагается выделить 107,493 млрд руб. в течение 6 лет (в среднем примерно 18 млрд руб. в год). В основном эти средства пойдут на создание и обновление кампусов вузов. Прирост человеческого капитала России в рамках данного проекта связан с трудоустройством иностранных выпускников вузов в России. Вместе с тем запланированные размеры указанного трудоустройства – не менее 5% от выпуска иностранных студентов, т.е. не менее 5,5 тыс. человек в год, – представляются незначительными, чтобы серьезно повлиять на российский рынок труда. Правда, речь идет о нижней границе численности трудоустроенных иностранцев с высшим образованием, полученным в России. Тем не менее принятый в ФП целевой показатель не будет стимулировать соответствующие структуры к активному трудоустройству иностранных выпускников российских вузов в России и в российских компаниях, работающих за рубежом.

Федеральный проект «Социальные лифты для каждого» направлен на создание условий для профессионального и карьерного роста граждан за счет их участия в различных (видимо, профессиональных) конкурсах (в 2024 г. таких конкурсов будет 35 с охватом не менее 1,7 млн участников). Содержание и характер указанных конкурсов должны быть уточнены по мере развертывания данного проекта, который целиком будет финансироваться из федерального бюджета.

Расчеты показывают, что объем бюджетных средств, выделяемых на реализацию национального проекта «Образование», явно недостаточен, чтобы существенно улучшить сложившуюся ситуацию в системе как общего, так и профессионального образования (табл. 5).

Таблица 5

**Динамика бюджетных расходов на образование  
в 2019–2024 гг., млрд руб.**

	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.
ВВП	104 974,9	111 669,0	118 446,1	125 385,7	132 469,5	139 728,7
Расходы на образование без расходов на нацпроект	3 779,1	4 020,1	4 264,1	4 513,9	4 768,9	5 030,2
Расходы на нацпроект	110,10	131,50	141,80	120,30	119,80	124,20
Всего расходов на образование	3 889,20	4 151,58	4 405,86	4 634,18	4 888,70	5 154,43
Доля расходов на образование в ВВП, %	3,70	3,72	3,72	3,70	3,69	3,69

Источник: расчеты автора.

Это связано с тем, что, согласно демографическому прогнозу и в связи с ростом охвата детей дошкольного возраста дошкольным образованием, в ближайшие годы будут расти контингенты детских дошкольных организаций и школ, что требует дополнительного финансирования только для того, чтобы система осталась на том уровне, которого она достигла в 2017 г. Аналогично обстоит дело и с системой среднего профессионального образования. Туда в последние годы воз-

растет поток выпускников 9-го класса (по прогнозу, численность студентов профессиональных образовательных организаций может увеличиться к 2024 г. более чем в 1,5 раза – с 2,1 млн до 3,2 млн человек).

По расчетам, при темпах экономического роста не выше 2,5% в год до 2024 г. и поддержании расходов, идущих на образование, в долях ВВП на уровне 2018 г. (т.е. в размере 3,6%), а также при сохранении сложившейся структуры бюджетных расходов по уровням образования получается, что бюджетные расходы в среднем на 1 ребенка в системе дошкольного образования в номинальном выражении составят в 2024 г. 118,3 тыс. руб. (в реальном – 86,4 тыс. руб.) против 107,5 тыс. руб. в 2018 г.; в школьном (общем) образовании – 152,7 тыс. руб. (в реальном выражении – 111,5 тыс. руб.) по сравнению со 115,5 тыс. руб. в 2018 г.; в системе СПО – соответственно расходы в расчете на 1 студента будут равны 101,2 тыс. руб. (или 73,9 тыс. руб. в реальном выражении) против 108,6 тыс. в 2018 г., а в высшем образовании номинальные расходы вырастут в 2024 г. до 431,1 тыс. руб. (реальные – до 314,7 тыс. руб.) по сравнению с 288,3 тыс. руб. в 2018 г.

Таким образом, во-первых, система образования, несмотря на реализацию национального проекта, окажется в достаточно тяжелом финансовом положении и, к сожалению, не сможет нормально развиваться. Другими словами, все новации (цифровая образовательная среда, повышение квалификации учителей и преподавателей в системе профессионального образования, создание детских технопарков и образовательных центров для поддержки одаренных детей и подростков) не смогут повысить общий уровень качества российского образования. При этом человеческий капитал в России практически перестанет расти (хотя локальные успехи и будут обеспечены).

Во-вторых, проведенный анализ показывает, что имеются значительные риски реализации национального проекта «Образование» в его нынешнем виде, особенно для региональных бюджетов, поскольку просчитаны только прямые расходы субъектов Российской Федерации на его осуществление – 6% всего объема затрат. Однако в федеральных проектах, входящих в национальный проект «Образование», не учтены те расходы, которые возникнут на региональном уровне как сопутствующие. Например, в федеральном проекте «Современная школа» строительство новых школ, ликвидация третьей смены потребуют увеличения численности учителей и обслуживающего персонала, и, соответственно, затрат региональных бюджетов на оплату труда. Кроме того, увеличатся и расходы на учебные материалы, на содержание школьных зданий и сооружений, на обновление, как было отмечено выше, материально-технической базы школ. Следовательно, необходимо значительное увеличение бюджетных расходов на текущую, а не только на проектную деятельность в системе образования. Лишь увеличение бюджетных расходов на образование по крайней мере до 4,4–4,6% ВВП (т.е. до среднего уровня по странам ОЭСР) позволит изменить ситуацию внутри системы образования в лучшую сторону и обеспечить конкурентоспособность России на международном рынке образования.

### 5.7.3. Аккредитация вузов

Проблема государственной аккредитации вузов существует не первый год. Она во многом обострилась с лишением аккредитации, а потом и с отзывом лицензии у Европейского университета в Санкт-Петербурге в 2017 г. (в 2018 г. лицензия ему была выдана вновь, но здание в центре Санкт-Петербурга университет потерял). В 2018 г. не прошла аккредитацию Московская высшая школа социальных и экономических наук (знаменитая «Шанинка»), что привело к постановке ректорским корпусом вопроса об адекватности самой процедуры аккредитации и ее проведения, о составе экспертов, ее проводящих. Рособнадзор готов пойти на определенные изменения, но в основном они имеют технический характер: более качественный подбор экспертов, больший объем документов, передаваемых дистанционно. В ситуации, когда федеральные государственные образовательные стандарты ориентированы практически исключительно на выработку компетенций и их количество, мало что может быть изменено в государственной аккредитации, ориентированной на проверку реализации вузами ФГОС 3+ (ФГОС 3++). Для изменения подхода к аккредитации вузов необходимо сначала поменять подход к ФГОС.

Действительно, в условиях быстрой смены технологий и постоянно нарастающего информационного потока стремление к замене конкретных знаний универсальными компетенциями является вполне объяснимым: кажется, что конкретное знание быстро устаревает. Поэтому нужно обеспечить умение учиться, искать необходимую информацию, умение работать в команде, широкие коммуникативные навыки, проектное мышление и проектную работу и т.п. Соответственно, результаты образования требуется выражать не в перечне конкретных знаний и умений, а в наборе различных компетенций, которыми должен обладать тот или иной молодой специалист (бакалавр, магистр) в зависимости от направлений подготовки или специальности. В развитых странах такой подход основан на том, что современное знание по предметам выработано и закреплено в курсах и программах, т.е. есть определенное и согласованное общее ядро, которое должен освоить каждый выпускник университета. На это ядро фактически «наращиваются», как оболочка, компетенции, которыми должны обладать обучающиеся для эффективного использования полученных знаний. Таким образом осуществляется подстройка под быстро меняющиеся запросы рынка труда.

Фиксация во ФГОСах собственно компетенций без консенсусного ядра по каждой дисциплине не позволяет достигать таких согласованных результатов обучения – как фундаментальных, так и прикладных, практико-ориентированных. Соответственно, в этом случае ФГОСы не обеспечивают качества высшего образования, по крайней мере, если говорить о нижней его границе. Кроме того, они не позволяют сопоставлять результаты обучения в разных высших учебных заведениях, что крайне важно не только для работодателей, но и для выпускников вузов.

Это означает, что подходы к формированию ФГОС высшего образования в России необходимо как можно быстрее менять. При этом первым шагом в нужном



направлении было бы сокращение в бакалавриате числа направлений подготовки до 20–25 (сейчас их в 2 раза больше, и их число не поддается планированию).

Соответственно, государственная аккредитация вузов должна в первую очередь проверять усвоение студентами согласованного вузами предметного ядра.

Кроме всего прочего, система аккредитации в российском высшем образовании является весьма противоречивой. Это связано с тем, что в российской системе высшего образования существуют еще несколько механизмов, которые определяют эффективность деятельности вузов: «Мониторинг эффективности деятельности вузов» (действует с 2012 г.) и конкурс по распределению контрольных цифр приема, который также по логике должен учитывать качество предоставляемых вузами образовательных услуг, имеющийся у них кадровый потенциал, их материально-техническую и информационную базы, позволяющие им получать государственное задание и сопутствующее ему бюджетное финансирование.

При этом хорошо известны случаи, когда вуз, признанный эффективным в рамках «Мониторинга эффективности деятельности вузов», лишился не только аккредитации, но и лицензии (см. выше). Вместе с тем вузы, которые были признаны неэффективными в ходе мониторинга, вполне могли иметь государственную аккредитацию. При этом Рособрнадзор вмешивался в ситуацию только после получения результатов мониторинга.

Конкурсное распределение контрольных цифр приема (КЦП) требует, чтобы вуз, участвующий в конкурсе, имел государственную аккредитацию, только в этом случае он может получить бюджетные места (госзадание) и бюджетные средства. Но получивший по конкурсу КЦП вуз в пределах того же года может, в принципе, лишиться аккредитации.

Кроме того, один и тот же государственный вуз может быть аккредитован по одним программам и не аккредитован по другим. При этом, если не аккредитуется хотя бы одна образовательная программа (направление/специальность) в укрупненной группе направлений подготовки (УГН/УГС), то не аккредитуется все направление/все специальности, входящие в данную УГН/УГС.

Вместе с тем качество образования у ведущих российских вузов определяется целым рядом факторов, которые выходят далеко за границы традиционных аккредитационных требований. В определяющей степени они связаны с научно-педагогической (научной) квалификацией профессорско-преподавательского состава вузов. Соответственно, в этом случае могут быть прописаны особые требования к научно-педагогическим работникам этих высших учебных заведений (например, число иностранных профессоров, регулярно читающих в них курсы, количество публикаций в рейтинговых журналах, интенсивность участия НПП в международных конференциях и семинарах, численность иностранных студентов, число онлайн-курсов, размещенных на образовательных платформах, и т.п.).

Некоторой внешней (независимой) по отношению к государственной аккредитации вузов может быть их оценка на основе национального рейтинга (рейтингов)

вузов<sup>1</sup>. Может также учитываться вхождение вуза в признанные международные институциональные и предметные рейтинги, в рейтинги по областям знаний.

Следует отметить, что при проведении аккредитации на уполномоченные органы исполнительной власти должны быть возложены функции обеспечения взаимодействия субъектов системы аккредитации, правовое регулирование и информационно-методическая поддержка создаваемых команд экспертов.

В настоящее время в Российской Федерации аккредитацию вузов целесообразно строить на двух основаниях – на репутации вуза и на риск-ориентированном менеджменте. Риск-ориентированный менеджмент исходит из практики Рособнадзора, который, выполняя контрольно-надзорные функции, формирует «кредитную» историю высших учебных заведений.

Применяя этот подход, получаем три группы вузов:

1. Ведущие вузы, которые характеризуются двумя параметрами: а) они имеют право устанавливать собственные стандарты, б) у них хорошая «кредитная» история.

2. Группа вузов, которые имеют «хорошую» «кредитную» историю.

3. Группа вузов, которые имеют «плохую» «кредитную» историю.

Соответственно, первая группа (ведущие вузы) получает бессрочную аккредитацию. Тем не менее к ней применяется требование полной информационной открытости.

Вторая группа вузов получает аккредитацию на срок 12 лет, после этого проходит аккредитацию по упрощенной процедуре, которую необходимо разработать.

Третья группа вузов проходит стандартную процедуру аккредитации (1 раз в 6 лет).

При этом строится национальный рейтинг вузов (или используется уже разработанный МГУ им. М.В. Ломоносова рейтинг «Три миссии университета»). Движение в рамках этого рейтинга – повышение позиций в течение нескольких лет может служить основанием для перевода вуза в другую группу (более высокую, но этот перевод должен сопровождаться процедурой аккредитации). Вместе с тем резкое повышение позиций в рейтинге или, наоборот, резкое понижение позиций вуза – например, в течение года – влечет за собой проверку Рособнадзора (аккредитацию). Постепенное (устойчивое) падение в рейтинге (на протяжении нескольких лет) также должно приводить к проверке Рособнадзора (аккредитации).

Аккредитация проводится экспертами, имеющими высокую репутацию: именно они должны подписывать заключение по аккредитационной экспертизе. В число указанных экспертов могут входить известные международные ученые. Эти эксперты получают бюджет (каждый эксперт) для формирования команд экспертов, которые и проводят под их руководством экспертизу (команды могут меняться при проведении аккредитации различных вузов).

---

<sup>1</sup> При этом необходимо, чтобы эти рейтинги разрабатывались независимой организацией с международным участием.

Процедура аккредитации строится на ином подходе к ФГОС: в каждом стандарте выделяется предметное ядро (см. выше), достижение которого и проверяется, одновременно проверяется развитие вполне определенных (четко фиксированных) компетенций (умение работать в команде, умение эффективно искать информацию, знание иностранных языков и т.п.). Для проверки достижения ядра формируется открытый (постоянно пополняемый) фонд оценочных средств, на основе которого проводится независимая оценка знаний студентов.

Описанный подход к аккредитации вузов более соответствует международным стандартам и правилам данной деятельности. Аккредитация не столько фиксирует конечный образовательный результат, сколько оценивает движение к нему, развитие самого вуза (университета) в соответствии с новыми требованиями внешней по отношению к нему среды.

### **5.8. Жилищный рынок городов России<sup>1</sup>**

Предварительные итоги развития российской экономики в 2018 г. носят весьма противоречивый характер. С одной стороны, произошло ускорение роста ВВП на 2,3%, с другой стороны, существенно выросла потребительская инфляция, которая не смогла удержаться на минимальном с начала рыночных реформ уровне 2017 г. (2,5%), достигнув 4,3%. Для динамики доходов населения, являющейся значимым фактором для рынка недвижимости, на протяжении всего года была характерна волатильность, неоднократная смена трендов. Несмотря на позитивные итоги первых двух кварталов, связанные предположительно с электоральным циклом, в итоге реальные располагаемые доходы населения остались примерно на уровне 2017 г.

Ключевая ставка Центробанка в течение 1-го полугодия истекшего года была дважды понижена и к началу осени составляла 7,25% годовых. Однако в последующие месяцы она была дважды повышена и вернулась к уровню конца 2017 г. (7,75%). Такая динамика данного индикатора обусловила падение ставок по банковским кредитам и значительно улучшила положение заемщиков.

По данным Росстата, объем ипотечного жилищного кредитования (ИЖК) в 2018 г. вырос примерно в 1,5 раза (до 3012,7 млрд руб.) по сравнению с 2017 г. (2021,4 млрд руб.)<sup>2</sup>. Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, выданным с начала года, упала примерно на 1 п.п. и составила 9,56% (в 2017 г. – 10,64%, в 2016 г. – 12,48%).

---

<sup>1</sup> Авторы раздела: Г. Мальгинов, Институт Гайдара, РАНХиГС; С. Стерник, Финансовый университет при Правительстве РФ, Московская ассоциация риэлторов.

<sup>2</sup> Общая сумма жилищных кредитов несколько превышает указанную величину ипотеки в рублях, но на нее приходится более 99% всего объема жилищного кредитования.

Как следует из отчета, подготовленного АО «ДОМ.РФ»<sup>1</sup> совместно с исследовательской компанией Frank RG, в 2018 г. было выдано 1,5 млн кредитов (включая рефинансирование ранее выданных кредитов). Снижение *средневзвешенной (для первичного и вторичного рынка жилья)* ставки по ипотеке до своего исторического минимума явилось основной причиной роста объема ИЖК. Это привлекло на рынок новых заемщиков, взявших ипотечных кредитов на сумму 2,67 трлн руб. Однако выгоду от снижения ставок получили не только новые, но и действующие заемщики, которые смогли воспользоваться возможностью рефинансировать свою ипотеку в сторону снижения ежемесячного платежа (в среднем на 15%). Первоначальная ставка по кредитам для таких заемщиков в среднем составляла 12,5%, а после рефинансирования снизилась до 9,5% годовых. Услугами рефинансирования ипотеки воспользовались в 2018 г. около 165 тыс. семей (11% от общего числа ипотечных заемщиков). Средний размер ипотечного жилищного кредита в 2018 г. составил около 2 млн руб. (в 2017 г. – 1,86 млн руб.). Совокупный ипотечный портфель банковского сектора РФ достиг 6,7 трлн руб., увеличившись за год на четверть. Доля сделок с ипотекой в новостройках в 2018 г. составила 56%, на вторичном рынке жилья – 49%.

Именно рекордный рост объемов ипотеки обусловил переход от стагнации на жилищном рынке к росту цен в обоих его сегментах.

#### 5.8.1. Динамика цен на жилую недвижимость

Основные показатели динамики цен на вторичном рынке жилья городов России приведены в *табл. 6*<sup>2</sup>.

В исследованную выборку входят 25 городов и один регион (Московская область, по которой приводятся усредненные по городам данные), в том числе 18 городов, являющихся центрами субъектов РФ, с совокупной численностью населения около 40,4 млн человек<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Новое наименование, полученное в марте 2018 г. бывшим Агентством ипотечного жилищного кредитования (АИЖК), на базе которого в 2015 г. появился Единый институт развития в жилищной сфере, включивший дочерние компании АИЖК и Фонд содействия развитию жилищного строительства.

<sup>2</sup> Источниками данных по вторичному рынку являются компании, указанные в Публичном графике динамики цен на вторичном рынке городов России (URL: <http://realtymarket.ru/Public-nii-grafik-cen-vtori-noi-ndvijimosti-gorodo/>), по первичному – приведенные в Примечании к *табл. 7*. Обработка и интерпретация данных осуществляются в соответствии с положениями работ: (1) *Стерник Г.М., Стерник С.Г.* Анализ рынка недвижимости для профессионалов: монография. М.: Экономика, 2009 и (2) *Стерник Г.М., Стерник С.Г.* Методология моделирования и прогнозирования жилищного рынка: монография. Москва: РГ-Пресс, 2018.

<sup>3</sup> По сравнению с выборкой, которая использовалась для анализа ценовой ситуации на вторичном рынке в предыдущем годовом обзоре (см.: *Мальгинов Г., Стерник С.* Жилищный рынок городов России в 2017 г. // *Российская экономика в 2017 году. Тенденции и перспективы*. М.: ИЭП, 2017. С. 362–382), в ней отсутствуют Нижний Новгород, Челябинск, Ульяновск, Рязань, но добавлены Хабаровск и Новый Уренгой.

Таблица 6

**Цены на вторичном рынке жилья в городах России  
в 2016–2018 гг.**

Город (регион)	Средняя удельная цена предложения, тыс. руб./кв. м			Индекс цен в декабре 2017 г. к декабрю 2017 г.		Индекс цен в декабре 2018 г. к декабрю 2017 г.	
				номинальный	реальный (IGS)	номинальный	реальный (IGS)
	декабрь 2016 г.	декабрь 2017 г.	декабрь 2018 г.				
Москва	212,0	210,2	222,0	0,992	0,968	1,056	1,012
Санкт-Петербург	106,0	107,4	114,0	1,013	0,988	1,061	1,017
Владивосток	93,8	95,9	109,6	1,022	0,997	1,143	1,096
Новый Уренгой (Тюменская область)	89,9	89,2	93,5	0,992	0,968	1,048	1,005
Московская область	81,9	81,0	81,7	0,989	0,965	1,009	0,967
Хабаровск	73,8	82,2	82,8	1,114	1,087	1,007	0,965
Сургут (Тюменская область)	69,0	69,8	75,5	1,012	0,987	1,082	1,037
Казань	68,4	68,9	79,2	1,007	0,982	1,149	1,102
Екатеринбург	68,1	67,3	71,0	0,988	0,964	1,055	1,012
Самара	62,1	59,6	60,4	0,960	0,937	1,013	0,971
Тюмень	59,3	59,3	63,2	1,000	0,976	1,066	1,022
Новосибирск	58,4	58,5	63,4	1,002	0,978	1,084	1,039
Иркутск	52,0	56,4	61,0	1,085	1,059	1,082	1,037
Красноярск	51,3	52,6	56,2	1,025	1,000	1,068	1,024
Ярославль	51,3	48,6	51,6	0,947	0,924	1,062	1,018
Пермь	49,8	49,3	53,3	0,990	0,966	1,081	1,036
Кемерово	45,7	44,3	43,9	0,969	0,946	0,991	0,950
Воронеж	44,4	43,6	46,3	0,982	0,958	1,062	1,018
Омск	44,3	43,2	45,6	0,975	0,951	1,056	1,012
Барнаул	44,0	44,0	45,4	1,000	0,976	1,032	0,989
Тобольск (Тюменская область)	42,6	49,3	43,3	1,157	1,129	0,878	0,842
Тольятти (Самарская область)	41,2	39,3	40,1	0,954	0,931	1,020	0,978
Сызрань (Самарская область)	39,0	36,7	35,7	0,941	0,918	0,973	0,933
Ставрополь	38,9	39,5	42,9	1,015	0,990	1,086	1,041
Первоуральск (Свердловская область)	36,8	36,1	36,3	0,981	0,957	1,006	0,965
Шахты (Ростовская область)	34,6	33,8	33,7	0,977	0,953	0,997	0,956

Если использовать этот показатель в качестве критерия, то в выборке представлены:

- Москва (12,5 млн человек);
- Подмоскowie (с суммарным городским населением более 6,1 млн человек) и Санкт-Петербург (5,35 млн человек) (в совокупности – около 11,5 млн человек);
- 8 городов с населением более 1 млн человек (помимо двух столиц) (Новосибирск, Екатеринбург, Казань, Омск, Самара, Красноярск, Пермь, Воронеж) (в совокупности – 9,85 млн человек);
- 8 городов с населением от 500 тыс. до 1 млн человек (Тюмень, Тольятти, Барнаул, Иркутск, Хабаровск, Ярославль, Владивосток, Кемерово) (в совокупности – более 5,1 млн человек);

– 3 города с населением от 200 до 500 тыс. человек (Ставрополь, Сургут, Шахты) (в совокупности – более 1,0 млн чел.);

– 4 города с населением менее 200 тыс. человек (Сызрань, Первоуральск, Новый Уренгой, Тобольск) (в совокупности – более 0,4 млн человек).

2018 г. ознаменовался практически повсеместным ростом цен на вторичном рынке жилья. Максимально (на 14–15%) они выросли в Казани и Владивостоке. В Ставрополе, Новосибирске, Иркутске, Сургуте, Перми рост цен превысил 8%. Москва и Санкт-Петербург, где он составил более 5–6%, по этому показателю являлись, скорее, середняками, к которым можно отнести также Красноярск, Тюмень, Воронеж, Ярославль, Омск, Екатеринбург и с натяжкой Новый Уренгой (с ростом цен чуть менее 5%).

Существенно меньшим (в пределах 1–2%) рост был в Самаре и Тольятти. В Московской области, Хабаровске, Первоуральске, Шахтах, Кемерове изменение цен находилось в интервале +/-1%, а явными аутсайдерами являлись Сызрань и Тобольск, где наблюдалось падение цен в абсолютном выражении. Во всех городах, кроме Хабаровска, Иркутска и Тобольска, по сравнению с 2017 г. имела место более высокая динамика цен, включая ситуации смены тренда с падения на рост и замедление падения.

При этом в большинстве городов выборки произошло увеличение реальной стоимости жилья (индекс IGS)<sup>1</sup>. В Казани ее рост превысил 10%, во Владивостоке – 9,5%, в Ставрополе, Новосибирске, Иркутске, Сургуте, Перми – более 3,5–4%, а в городах, относящихся к группе середняков, составлял до 2,4%, включая Москву с показателем в 1,2%. Во всех остальных городах выборки, включая Подмоскowie, произошло падение реальной стоимости жилья.

Данные о ценах на первичном рынке имеются по 12 городам и Московской области (табл. 7).

Таблица 7

**Цены на первичном рынке жилья в городах России в 2016–2018 гг.**

Город (регион)	Средняя удельная цена предложения, тыс. руб./кв. м			Индекс цен в декабре 2017 г. к декабрю 2016 г.		Индекс цен в декабре 2018 г. к декабрю 2017 г.	
				номинальный	реальный (IGS)	номинальный	реальный (IGS)
	декабрь 2016 г.	декабрь 2017 г.	декабрь 2018 г.				
1	2	3	4	5	6	7	8
Москва	176,7	179,9	202,0	1,018	0,993	1,123	1,077
Санкт-Петербург	101,7	100,6	106,0	0,989	0,965	1,054	1,011
Московская область	81,9	85,1	85,2	1,039	1,014	1,001	0,960
Казань	66,7	69,1	79,9	1,036	1,011	1,156	1,108
Екатеринбург	63,1	63,3	63,3	1,003	0,979	1,000	0,959
Сургут (Тюменская область)	61,0	63,2	69,5	1,036	1,011	1,100	1,055
Новосибирск	58,8	59,9	66,3	1,019	0,994	1,107	1,061

<sup>1</sup> Расчет индекса IGS производится по следующей формуле:  $IGS = I_{цр}/I_{ир}$ , где  $I_{цр}$  – индекс цены на жилье в рублях;  $I_{ир}$  – индекс потребительских цен.

Окончание таблицы 7

1	2	3	4	5	6	7	8
Тюмень	53,4	56,6	62,1	1,060	1,034	1,097	1,052
Самара	53,3	46,3	49,8	0,869	0,847	1,076	1,032
Ростов-на-Дону	51,3	52,0	50,6	1,014	0,989	0,973	0,933
Ярославль	49,8	50,6	49,7	1,016	0,991	0,982	0,942
Тобольск (Тюменская область)	46,3	49,3	50,2	1,065	1,039	1,018	0,976
Ставрополь	35,9	36,3	40,7	1,011	0,986	1,121	1,075

*Источник:* Москва и Московская область – Комитет МАР по аналитике и консалтингу (по данным ГК «МИЭЛЬ», «МИЭЛЬ-Новостройки», ООО «Стерникс Консалтинг»), Санкт-Петербург – ГК «Бюллетень недвижимости», Казань – www.tatre.ru, Новосибирск – RID Analytics, Сургут, Тобольск – ФРК «Этажи», Тюмень – «UPConsAllt», ФРК «Этажи», Самара – СОФЖИ, Ярославль – ООО «Метро-Оценка», Ростов-на-Дону – ЕМТ Консалтинг, Ставрополь – ООО «Центр Илекта».

На первичном рынке подобно вторичному рост цен наблюдался почти во всех городах. Исключение составили Ростов-на-Дону и Ярославль. Безусловным лидером являлась Казань, где рост цен составил около 16%. Более чем на 9,5–12% они выросли в Москве, Ставрополе, Новосибирске, Сургуте и Тюмени. Существенно меньшим темпом росли цены в Самаре, Санкт-Петербурге и Тобольске. В Московской области и Екатеринбурге наблюдалась ценовая стабильность. Помимо них, более низкая по сравнению с 2017 г. динамика цен отмечалась в Ростове-на-Дону, Ярославле и Тобольске.

Показатели реальной стоимости жилья (индекс IGS) в 2018 г. выросли в большинстве рассматриваемых городов, за исключением Тобольска, Екатеринбурга, Ярославля, Ростова-на-Дону, а также Подмосковья. Наибольший прирост отмечался в Казани (около 11%), в Москве и Ставрополе он превысил 7,5%. В Новосибирске, Сургуте, Тюмени, Самаре, Санкт-Петербурге индекс IGS вырос в меньшей степени (от 1 до 6%).

Таким образом, после падения в 2015–2016 гг. и стабилизации в 2017 г. цены предложения на рынке жилой недвижимости городов России в основном перешли в стадию роста, более характерную для вторичного сегмента, что сказалось и на активности действовавших на нем субъектов.

В связи с этим особо следует сказать о Москве, где в 2018 г. заметное влияние на некоторые тенденции рынка жилья стала оказывать программа реновации жилого фонда.

Часть потенциальных покупателей жилья на первичном рынке, оказавшихся бенефициарами переселений по программе реновации, в 2018 г. приостановили свои намерения до получения от города в счет собственного имеющегося жилья новых квартир большей площади и более высокого качества. В дальнейшем полученные квартиры могут быть использованы самыми разными способами с возможностью претендовать на еще лучшие рыночные предложения, чем до попадания в указанную программу. В связи с этим на вторичном рынке цены на квартиры в пятиэтажках, попавших под реновацию, поднялись в среднем на 20%. Вслед за этим в пределах жилых групп и микрорайонов поднялись в цене и квартиры в окружающих пятиэтажках, даже не входящих в программу реновации.

Всего по итогам 2018 г. на вторичном рынке Москвы, по данным Росреестра, была заключена 156 431 сделка, что на 26,3% больше, чем в предыдущем году. Таким образом, впервые после последних трех лет относительной стабильности при некоторых колебаниях вторичному рынку удалось вплотную приблизиться к показателям рекордного 2014 г., когда было зарегистрировано 162 038 прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья (в 2015 г. – 113 769, в 2016 г. – 126 045, 2017 г. – 123 894) (рис. 33).

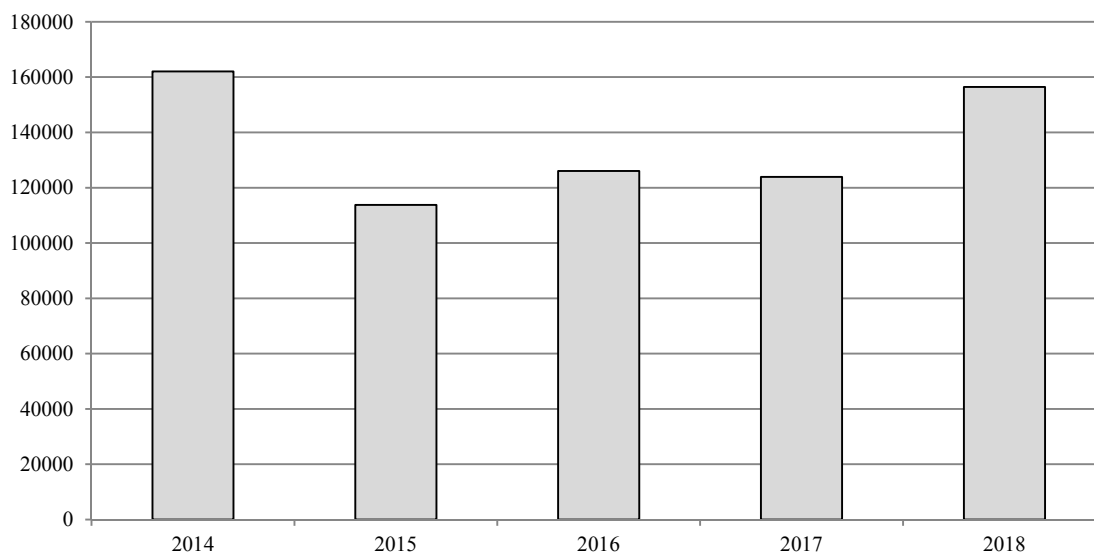


Рис. 33. Динамика количества сделок с жильем на вторичном рынке Москвы в 2014–2018 гг., шт.

Источник: Управление Росреестра по Москве.

### 5.8.2. Строительство, ввод и предложение нового жилья

В минувшем 2018 г. в эксплуатацию было введено 75,3 млн кв. м общей площади жилья, что на 4,9% меньше, чем в 2017 г., т.е. спад в жилищном строительстве продолжился третий год подряд, демонстрируя худшую динамику по сравнению с общеэкономическими показателями (табл. 8).

Таблица 8

#### Ввод в действие жилых домов в России в 1999–2018 гг.

Год	Млн кв. м общей площади	Темпы роста, %	
		к предыдущему году	к 2000 г.
1	2	3	4
1999	32,0	104,2	105,6
2000	30,3	94,7	100,0
2001	31,7	104,6	104,6
2002	33,8	106,6	111,5
2003	36,4	107,7	120,1
2004	41,0	112,6	135,3
2005	43,6	106,3	143,9



Окончание таблицы 8

1	2	3	4
2006	50,6	116,0	167,0
2007	61,2	120,9	202,0
2008	64,1	104,7	211,5
2009	59,9	93,4	197,7
2010	58,4	97,5	192,7
2011	62,3	106,6	205,6
2012	65,7	104,7	216,8
2013	70,5	107,3	232,7
2014	84,2	119,4	277,9
2015	85,3	101,3	281,5
2016	80,2	94,0	264,7
2017	79,2	98,8	261,4
2018	75,3	95,1	248,5

*Источник:* Российский статистический ежегодник. 2010: Стат. сб. М.: Росстат, 2010, с. 477; Российский статистический ежегодник. 2016: Стат. сб. М.: Росстат, 2016, с. 427; Регионы России. Социально-экономические показатели. 2016: Стат. сб. М.: Росстат, 2016, с. 828; Регионы России. Социально-экономические показатели. 2018: Стат. сб. М.: Росстат, 2016, с. 774; О жилищном строительстве в 2018 году, [www.gks.ru](http://www.gks.ru); расчеты авторов.

В связи с этим ситуация в отрасли перестала напоминать 2009–2010 гг., когда после двух лет снижения объемы ввода жилья вышли на траекторию роста, который продолжался до 2015 г. включительно. При этом абсолютная величина показателя по-прежнему превышает предкризисный максимум 2008 г. и уровень 2013 г. Поквартальная динамика после прироста в I квартале стабилизировалась, составляя около 90% от соответствующего периода 2017 г.

Более негативная ситуация складывается с вводом застройщиками многоквартирного жилья. Его объем<sup>1</sup> также сокращается третий год подряд, причем увеличивающимися темпами. После максимума ввода (50,1 млн кв. м), достигнутого в 2015 г., темпы падения по сравнению с предыдущим годом составили в 2016 г. 3,4%, в 2017 г. – 4,5% и в 2018 г. – 7,3%. Данный спад можно объяснить снижением числа начатых новых проектов в 2015–2016 гг. из-за нестабильного экономического положения и снижения спроса населения.

Возрастают сроки строительства. Согласно исследованию компании «Метриум», из застройщиков, входящих в Топ-100, только 14 не допустили ни одного случая переноса сроков ввода жилья. А доля своевременно и досрочно сданного жилья снизилась до 40,1% в 2018 г. против 46,7% в 2017 г. (в 2016 г. – 58,9%)<sup>2</sup>.

Индивидуальными застройщиками в 2018 г. введено 232,2 тыс. жилых домов общей площадью 32,5 млн кв. м, что на 1,6% меньше, чем в 2017 г., т.е. индивидуальное домостроение показало более благоприятную динамику, нежели жилищное строительство в целом. Его доля в общей площади завершеного строительством жилья составила в целом по России 43,1%, т.е. вернулась примерно на уровень 2010–2014 гг.

<sup>1</sup> В официальной отчетности Росстата такой показатель отсутствует. Однако он может быть рассчитан как разность совокупного объема ввода жилья и ввода жилья населением за счет собственных и привлеченных средств.

<sup>2</sup> URL: <https://erzrf.ru>.

Позитивная динамика ввода жилья наблюдалась менее чем в половине всех субъектов РФ страны, но в большинстве регионов его совокупные объемы превысили 1 млн кв. м.

Таблица 9

**Динамика ввода жилья в регионах России в 2018 г.  
(упорядочено по темпам ввода)**

Регион	Темпы ввода жилья, % к 2017 г.
Санкт-Петербург	111,7
Красноярский край	108,0
Челябинская область	106,9
Москва	103,6
Нижегородская область	103,3
Ленинградская область	100,7
Ростовская область	100,6
Новосибирская область	100,6
Саратовская область	100,3
Воронежская область	100,2
Татарстан	100,1
Самарская область	99,7
Московская область	96,8
Свердловская область	96,8
Белгородская область	93,5
Башкортостан	93,0
Краснодарский край	92,9
Пермский край	91,8
Тюменская область (с автономными округами)	84,9

Источник: О жилищном строительстве в 2018 году, URL: [www.gks.ru](http://www.gks.ru).

Как следует из *табл. 9*, динамика ввода жилья, существенно превышающая среднероссийскую (более 3%), имела место в Санкт-Петербурге, Красноярском крае, Челябинской и Нижегородской областях, а также в Москве. Еще в 6 регионах наблюдалась положительная динамика ввода жилья, но с темпами менее 1%. В то же время падение объемов ввода жилья имело место в 8 регионах, включая Белгородскую область, Башкортостан, Краснодарский и Пермский края, а также Тюменскую область (с автономными округами), где его глубина составила 6–15%.

Московская область, продемонстрировав спад менее глубокий, чем в целом по стране (3,2%), сохранила свое лидерство среди российских регионов по абсолютной величине ввода жилья (около 8,8 млн кв. м). Москва оказалась в группе лидеров по темпам его роста (3,6%), но по абсолютным объемам ввода жилья, составившего более 3,5 млн кв. м, столица уступила Санкт-Петербургу (около 4,0 млн кв. м), где отмечен наибольший темп ввода жилья (11,7%). В пятерку регионов-лидеров также вошли Краснодарский край (около 4,4 млн кв. м) и Ленинградская область (более 2,6 млн кв. м).

Удельный вес столичного региона в общем объеме жилищного строительства по стране составил 16,4%, из которых основная часть приходится на Московскую область (11,7%), а доля собственно Москвы – 4,7%. Совокупная доля всего столичного региона (вместе с Подмосковьем) выросла по сравнению с 2017 г. (15,8%), практически вернувшись к величине 2010 г. (16,6%), тогда как в 2013–2017 гг. она не превышала 16%.

Если рассматривать ввод только многоквартирных домов, то, по данным Росстата, в 2018 г. в Топ-10 регионов по его объему вошли Московская область, Санкт-Петербург, Москва, Краснодарский край, Ленинградская область, Республика Татарстан, Свердловская, Новосибирская, Ростовская и Самарская области. Из этих десяти регионов рост объема ввода многоквартирных домов застройщиками зафиксирован только в Москве, Санкт-Петербурге и Ростовской области, в Подмосковье, Ленинградской и Самарской областях падение составило 8–10%.

Первые шаги делает новый механизм финансирования жилищного строительства. По состоянию на декабрь 2018 г. 77 проектов, включающих 183 объекта строительства общей площадью более 1,5 млн кв. м, реализуются с использованием эскроу-счетов<sup>1</sup>. По количеству таких проектов лидером является Республика Башкортостан (около 24 проектов), а по общей площади реализуемых проектов – Московская область (более 320 тыс. кв. м). К концу 2018 г. с эскроу-счетами работали семь банков. По данным Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС), наибольшее количество проектов с использованием нового механизма реализуются в Сбербанке, ВТБ и в банке «ДОМ.РФ», который был создан на базе банка «Российский капитал» после внесения всех 100% акций в уставный капитал АИЖК в самом конце 2017 г.<sup>2</sup>

Что касается ставшего за последние полтора десятка лет традиционным механизма привлечения средств населения посредством договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), то в целом за 2018 г., по данным Банка России, количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства составило 368 340 ед., что на 18% больше аналогичного показателя 2017 г. (312 164 ед.).

Вместе с тем к концу года стали наблюдаться признаки снижения доступности ипотеки для долевого строительства. Ставка ипотеки под залог ДДУ на конец 2018 г. выросла до 9,39% годовых. Количество выданных ИЖК под залог ДДУ в декабре уменьшилось на 7,7% по сравнению с декабрем 2017 г., тогда как в ноябре наблюдался прирост на 5%, в октябре – на 10,8%. Начало сказываться де-

---

<sup>1</sup> Эскроу-счет (Escrow Account) – специальный накопительный счет, с которого средства могут быть направлены только на погашение определенных обязательств. Открывается в целях временного хранения денежных средств до момента осуществления выплат по целевому назначению. Применительно к долевого строительству этот инструмент предполагает перечисление денежных средств дольщикам застройщику по мере выполнения определенного объема работ после отчета перед банком.

<sup>2</sup> Напомним в связи с этим, что этот банк несколько лет назад оказался проблемным и санировался ГК «Агентство по страхованию вкладов» (АСВ). Законом о федеральном бюджете на 2017–2019 гг. было предусмотрено право правительства принять в казну РФ все его обыкновенные и привилегированные акции, принадлежащие и (или) приобретенные ГК АСВ, передаваемые за счет уменьшения имущественных взносов государства, внесенных в соответствии с законами о федеральном бюджете на 2008–2010 гг. и 2014–2016 гг., на сумму до 92 млрд руб., по цене приобретения таких акций АСВ (балансовой стоимости) и внести их в уставный капитал АИЖК.

кабрьское решение Центробанка о повышении ключевой ставки до 7,75% годовых. Как правило, ставка по ИЖК под залог ДДУ превосходит ключевую ставку ЦБ на 1,5–2 п.п.

В 2018 г. на рынке жилищного строительства продолжилась ощутимая консолидация.

При общем увеличении портфеля строящихся объектов на 10,7 млн кв. м по сравнению с концом 2017 г. 38% прироста пришлось на компании топ-5 (27% – на «Группу компаний (ГК) ПИК» с абсолютным приростом в 2,9 млн кв. м).

По состоянию на декабрь 2018 г. строительство около 20 млн кв. м жилых площадей на территории России (более 15% от общего объема) реализуют 10 лидирующих застройщиков по объему ввода и географии присутствия. Их деятельность в основном сосредоточена в Европейской части страны (Центральный, Северо-Западный, Южный федеральные округа) и на Урале, где будут введены более 90% всех проектов.

В зависимости от региона указанные 10 лидирующих застройщиков генерируют до 30–40% от годового ввода жилых площадей: около 30% в столичных регионах, не более 10% в других регионах Европейской части России и около 5% в регионах Сибирского и Дальневосточного федеральных округов. Что касается структуры региональных рынков с учетом всех представленных на них игроков, уровень концентрации в большинстве регионов низкий или умеренный: совокупная доля 5 крупнейших игроков не превышает 50% более чем в 30 регионах и не превышает 70% – в 60 регионах. Высокая концентрация рынка наблюдается в основном в регионах со сложными климатическими условиями строительства.

Показатели рыночной консолидации в Москве хотя и находятся на высоком уровне, но за последний год изменились незначительно, что является признаком зрелого рынка. Явным лидером по объему строительства здесь является сохраняющая с 2016 г. лидерство на первичном рынке старой Москвы «ГК ПИК» с рыночной долей в 20%, на нее же пришлось 34% совокупного прироста объемов строительства в 2018 г.

По результатам аналитического исследования группы «Метриум», в Топ-20 крупнейших девелоперов Москвы в прежних границах по объемам предложения вошли компании, реализующие всего 150 жилых и апартаментных комплексов. Суммарная площадь объектов, предлагаемых застройщиками из первой «двадцатки», составляет 8,81 млн кв. м, или 67,5% от общего объема площадей на конец года, включая и апартаменты, которые считаются нежилыми помещениями, но в качестве объекта реализации часто рассматриваются в общем контексте девелопмента ввиду перспектив возможного разрешения регистрации в них и увеличения за счет этого ввода жилья.

Пятерка лидеров по показателю реализуемой площади в старой Москве включает:

– «ГК ПИК» (1,94 млн кв. м, 1-е место в Топ по Москве по объему строящегося жилья);

- MR Group (884,73 тыс. кв. м, 5-е место в Топ по Москве);
- «ДОНСТРОЙ» (831,77 тыс. кв. м, 4-е место в Топ по Москве);
- Capital Group (623,98 тыс. кв. м, 14-е место в Топ по Москве);
- Группа «Эталон» (471,39 тыс. кв. м, 8-е место в Топ по Москве)<sup>1</sup>.

Характеризуя данные достижения, аналитики «Метриум» отмечают, что «Группа ПИК» с 2016 г. сохраняет лидерство на первичном рынке старой Москвы.

В 2018 г. лидер российского рынка жилищного строительства начал продажи в 8 новых жилых комплексах, доведя суммарное количество адресов в своем портфеле до 23. В основном это масштабные проекты, рассчитанные на несколько сотен тысяч квадратных метров. А площадь корпусов, находящихся на реализации сегодня, по сравнению с 2016 г. увеличилась у «ГК ПИК» почти вдвое. MR Group, по мнению аналитиков «Метриум», удалось занять вторую строчку в рейтинге благодаря запуску в прошлом году 8 жилых и апартаментных комплексов суммарной площадью 383,6 тыс. кв. м. Годом ранее застройщик занимал третье место. Теперь на нем оказалась компания «ДОНСТРОЙ», у которой в реализации находятся 13 жилых и апартаментных комплексов. За 2018 г. портфель девелопера пополнился четырьмя новыми проектами.

Позиции столичных девелоперов в рейтингах пока во многом определяются степенью их активности на территориях, присоединенных к Москве несколько лет назад. Однако они постепенно перестают играть роль драйвера.

По данным портала ЕРЗ, сегодня в стадии строительства в Новой Москве находятся 47 жилых комплексов, в которых возводятся 509 объектов. Жилая площадь указанной недвижимости (5,33 млн кв. м) составляет 28% от объема строительства жилья в Москве, причем 95% всех строек ведется в Новомосковском округе, остальные 5% – в Троицком. В настоящее время в Новой Москве заметна нехватка объектов социальной, транспортной инфраструктуры, а также качественных рабочих мест, тогда как дефицита жилой недвижимости не предвидится. Действующие разрешения на строительство по своей величине (18 млн кв. м жилья) обеспечивают задел на будущее примерно на 10 лет, исходя из объемов ввода на уровне 1,5–2 млн кв. м в год. Поэтому, как заявил руководитель Департамента развития новых территорий Москвы В. Жидкин на X Финансовом форуме по недвижимости в феврале 2019 г., власти столицы не планируют в ближайшие 5 лет согласовывать строительство нового жилья на присоединенных территориях, отдавая приоритет развитию городской среды, строительству коммерческих площадей и созданию инфраструктурных объектов.

По мнению С. Лобжанидзе, директора аналитической платформы bnMAP.pro (инновационный IT-продукт компании «БЕСТ-Новострой»), квартиры в Новой Москве сегодня продаются более высокими темпами, чем даже в старой Москве,

---

<sup>1</sup> В скобках приведены те места, которые занимают компании по объему строящегося (потенциально предлагаемого к продаже) жилья в Москве в новых границах, имеются в виду квартиры в любых стадиях после получения разрешения на строительство.

за счет большей ценовой доступности, а также активного развития метро. За прошедший год 22% сделок в сегменте новостроек комфорт-класса по Московской агломерации прошло именно в проектах Новой Москвы. Если же цены там немного вырастут, то часть спроса может перетечь в Московскую область, поскольку для покупателя жилья в массовом сегменте по-прежнему во главе угла находится бюджет покупки.

Со временем все большее значение для девелопмента будет приобретать программа реновации жилого фонда, утвержденная 1 августа 2017 г. В нее включено 5172 дома с перспективой расселения более 350 тыс. квартир. Утвержден адресный список из 318 стартовых площадок с потенциалом строительства порядка 4,6 млн кв. м недвижимости во всех округах Москвы. Список будет пополняться.

По данным Департамента градостроительной политики Москвы, в 2018 г. по программе реновации в Москве строилось 98 домов общей площадью около 1,2 млн кв. м, из них 40 новостроек общей площадью порядка 500 тыс. кв. м уже введено в эксплуатацию. Началось переселение из 51 дома, два из которых полностью отселены и пять снесены, в 33 стартовых дома в семи округах Москвы: Восточном, Северо-Восточном, Западном, Юго-Западном, Южном, Северном, Юго-Восточном.

Ближайшие перспективы жилищного строительства выглядят противоречиво.

На конец 2018 г. в России, по данным Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС)<sup>1</sup>, оператором которой выступает ДОМ.РФ, на стадии строительства находились 126,5 млн кв. м многоквартирного жилья, что больше, чем в конце 2017 г. (115,8 млн кв. м) и 2016 г. (111,0 млн кв. м). Такая динамика, свидетельствуя о восстановлении активности застройщиков, позволяет рассчитывать на увеличение объемов ввода через два-три года, что, в свою очередь, создает предпосылки для возможного превышения предложения над спросом и последующего давления на цены в сторону их понижения. Основной объем *текущего жилищного строительства* застройщиками приходится на многоквартирные дома. В них находится 97,2% строящихся жилых единиц, в домах с апартаментами – 2,4%, а доля блокированных домов составляет всего 0,4%<sup>2</sup>.

Пятерка регионов по объему строящегося жилья закономерно состоит из столичных регионов (Москва и Санкт-Петербург с прилегающими областями) и Краснодарского края. Наибольший объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на Москву – 17,8 млн. кв. м (14,1% совокупной площади

---

<sup>1</sup> Система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, связанной с ним.

<sup>2</sup> Апартаменты – квартиры для проживания в нежилых домах (без права регистрации). Блокированные дома – дома типа таунхаусов, имеющие квартиры с отдельными входами с улицы в каждую квартиру и общей стеной.

жилых единиц). Второе место занимает Московская область, данный показатель здесь равен 15,7 млн. кв. м (12,4% от общего объема текущего строительства)<sup>1</sup>.

В то же время 19 декабря 2018 г. на заседании президиума общественного совета Минстроя публично прозвучало мнение министра строительства и коммунального хозяйства РФ В.В. Якушева о невыполнимости **целевого показателя** «увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. м год» (к 2024 г.)<sup>2</sup>, установленного майским указом Президента РФ в качестве одного из индикаторов достижения **национальной цели** «улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно».

По паспорту национального проекта «Жилье и городская среда» ввод жилья в минувшем году должен был составить 86 млн кв. м, но реально подтвердился прогноз на уровне 75,3 млн кв. м. По итогам первых двух месяцев 2019 г. объем ввода жилья сократился на 9,4% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

В этих условиях ситуация в отрасли во многом будет зависеть от функционирования механизмов финансирования строительства жилья.

Далеко не полностью отыграно рынком декабрьское повышение ключевой ставки Центробанком (с 7,5 до 7,75%), т.е. следует ожидать последующего роста ставок по ипотечным кредитам. Прогноз регулятора предполагает, что инфляция достигнет максимума в 1-м полугодии 2019 г. и составит 5,0–5,5% на конец текущего года, а уже в 1-й половине 2020 г. вернется к отметке 4%. В дальнейшем Банк России будет принимать решения по ключевой ставке, оценивая достаточность уже состоявшегося ее повышения в сентябре и декабре 2018 г. для возврата годовой инфляции к целевому ориентиру в 2020 г. Вместе с тем осторожная позиция ЦБ может быть расценена как нежелание регулятора существенно повышать ключевую ставку, позволяя рассчитывать на сдержанный рост ставок по ипотеке в 2019 г.

Определенную роль в этой части могут сыграть анонсированные государством меры социальной поддержки (субсидирование процентных ставок для семей с детьми, ипотечные каникулы). Однако необходимо понимать, что при возможном исчерпании потенциального роста ИЖК их адресатом является не столько население, сколько банки и девелоперы, для которых это выгодный бизнес.

При всем этом пока остается неясным влияние перехода на эскроу-счета. Достаточно привести оценки из вышеупомянутого отчета ДОМ.РФ совместно с исследовательской компанией Frank RG. Так, глава Сбербанка Г. Греф полагает, что это может «ударить» по ипотеке, и рост ставок охладит спрос. А председатель Комитета Госдумы РФ по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Н. Николаев, напротив, ожидает снижения ставок при переходе на эс-

<sup>1</sup> URL: <https://erzrf.ru>.

<sup>2</sup> Используемый в официальных документах и отчетности Росстата показатель означает объемы ввода жилья, а не текущего жилищного строительства.

кросс-счета, поскольку в этом случае, по его мнению, «деньги не уходят «на сторону», а кладутся на эскроу-счет в этом же банке» и «банк будет зарабатывать на этих средствах, не только получая проценты по ипотечному кредиту, но также на «повторном» использовании этих средств».

### 5.8.3. Институциональные изменения системы долевого жилищного строительства и его последствия для рынка жилья

Активное реформирование системы долевого жилищного строительства путем существенной корректировки базового Закона № 214-ФЗ происходит уже несколько лет подряд<sup>1</sup>. Однако изменения 2018 г. по своей интенсивности намного превосходили то, что было сделано на протяжении трех предыдущих лет.

*Во-первых*, из набора способов привлечения средств граждан исключен выпуск эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды (субаренды) земельный участок и получившим в установленном порядке разрешение на строительство на нем многоквартирного дома, облигаций особого вида – жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством РФ о ценных бумагах.

Для такого хорошо известного в прошлом источника, как жилищная кооперация, допускается привлечение средств только жилищно-строительными кооперативами (ЖСК), которые осуществляют строительство на земельных участках, предоставленных им в безвозмездное срочное пользование из муниципальной или государственной собственности, в том числе в соответствии с Законом 2008 г. «О содействии развитию жилищного строительства», или созданы в соответствии с Законом 2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)», при исключении жилищных накопительных кооперативов.

Действие Закона № 214-ФЗ распространено на отношения, связанные с урегулированием обязательств застройщика перед участниками долевого строительства и передачей его имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств унитарной некоммерческой организации (фонду), созданной в соответствии с Законом от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>2</sup>, с учетом особенностей, предусмотренных им,

---

<sup>1</sup> См. годовые обзоры ИЭП: Российская экономика в 2016 г. Тенденции и перспективы. Вып. 38. М.: ИЭП, 2017, с. 328–330; Российская экономика в 2017 г. Тенденции и перспективы. М.: ИЭП, 2017, с. 376–379.

<sup>2</sup> Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» появилась осенью 2017 г. Тогда же были утверждены Правила принятия компанией решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и осуществления контроля за использованием предоставленных средств в рамках такого финансирования.



а также с законами об участии в долевом строительстве и банкротстве. Указанная организация получила статус застройщика.

*Во-вторых*, смягчено одно из важных квалификационных требований к застройщику. Порог площади многоквартирных домов, в создании которых он должен иметь опыт участия (не менее 3 лет), сокращен вдвое (с 10 тыс. до 5 тыс. кв. м).

При этом введен прямой запрет для застройщика одновременно осуществлять деятельность по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) объектов недвижимости по нескольким градостроительным планам земельного участка или по нескольким утвержденным проектам планировки территории.

*В-третьих*, произошли изменения в наборе требований, которым должен соответствовать застройщик, имеющий право на привлечение денежных средств участников долевого строительства, в части финансового обеспечения и контроля.

К необходимости застройщику иметь на банковском счете, открытом в уполномоченном банке, на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ денежных средств в размере не менее 10% от проектной стоимости строительства добавилась возможность на указанную дату иметь кредитный договор с таким банком, предусматривающий предоставление последним целевого кредита на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в размере не менее 40% от проектной стоимости строительства.

Для правила о том, что обязательства застройщика, не связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного либо нескольких разрешений на строительство, не должны превышать 1% от проектной стоимости строительства, сделано исключение. Правило не применяется в отношении обязательств застройщика по устранению недостатков объекта долевого строительства в соответствии с гарантиями качества, предусмотренными договором.

Для нормы, требующей в отношении юридического лица-застройщика отсутствия решения арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с профильным законом 2002 г., сделано исключение в виде случаев, им предусмотренных.

Застройщик теперь должен соблюдать нормативы финансовой устойчивости<sup>1</sup>.

Размер возможной недоимки у юридического лица-застройщика по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджетную систему за прошедший календарный год (при ряде исключений) уточнен во взаимосвязи с законом о банкротстве.

---

<sup>1</sup> Установлены Постановлением Правительства РФ от 26.12.2018 № 1683.

Застройщики, не удовлетворяющие требованиям, не имеют права привлекать денежные средства любых участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов, а не только граждан, как было ранее.

Если застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах нескольких разрешений на строительство, такой застройщик должен иметь отдельный расчетный счет в отношении каждого разрешения на строительство. В договор банковского счета (банковских счетов) включается условие о согласии клиента на предоставление уполномоченным банком информации, предусмотренной данным законом, уполномоченному органу исполнительной власти субъекта РФ и публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства». Операции по списанию средств с банковского счета (банковских счетов) застройщика осуществляются уполномоченным банком в соответствии с требованиями, указанными в законе о долевом строительстве (ст. 18.2). Число расчетных счетов застройщиков не должно превышать количество разрешений на строительство.

Застройщик получил право расторгнуть договор банковского счета с уполномоченным банком. В этом случае застройщик, а также технический заказчик и генеральный подрядчик, выполняющие работы в соответствии с договорами, заключенными с ним, обязаны открыть банковские счета в другом уполномоченном банке и перевести все денежные средства на новые банковские счета.

Застройщик не позднее одного рабочего дня со дня открытия нового банковского счета уведомляет об этом банк, в котором был открыт банковский счет, и иных вышеуказанных лиц. После получения от застройщика уведомления уполномоченный банк не вправе проводить операции по его расчетному счету, за исключением операций, распоряжения о проведении которых поступили до дня или в день получения соответствующего распоряжения об операции по переводу денежных средств на новый расчетный счет застройщика. Сведения об открытии или о закрытии расчетного счета застройщика подлежат размещению застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) с указанием номера расчетного счета, наименования уполномоченного банка и его идентификаторов (идентификационный номер налогоплательщика (ИНН), основной государственный регистрационный номер (ОГРН)) не позднее одного рабочего дня со дня открытия или закрытия расчетного счета застройщика.

Увеличен (с 5 до 30 календарных дней) предельный срок для раскрытия застройщиком промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности после окончания соответствующего промежуточного отчетного периода.

*В-четвертых*, ужесточились требования к раскрытию информации застройщиком.

Теперь это должно происходить в ЕИСЖС (ранее – на официальном сайте застройщика). Информация, подлежащая раскрытию, размещается в ЕИСЖС в течение 5 рабочих дней после дня получения заключения уполномоченного органа

исполнительной власти субъекта РФ о соответствии застройщика и проектной декларации установленным требованиям, по ряду позиций – ежемесячно или ежеквартально. Изменения, внесенные в сведения и документы, подлежащие раскрытию, подлежат размещению в ЕИСЖС в течение 3 рабочих дней со дня внесения таких изменений.

В набор обязательно раскрываемой информации добавлены:

- градостроительный план земельного участка (ГПЗУ);
- схема планировочной организации земельного участка (ГПЗУ), выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;
- документ, содержащий информацию о расчете размера собственных средств и нормативах финансовой устойчивости застройщика;
- сведения о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с профильным законом 2002 г.;
- извещение о начале строительства, реконструкции объекта капитального строительства, направленное в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;
- сведения об открытии (закрытии) расчетного счета застройщика с указанием номера такого счета, наименования уполномоченного банка и его идентификаторов (ИНН, ОГРН);
- иная информация, предусмотренная данным законом.

По ряду позиций информация раскрывается застройщиком в отношении каждого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

Уплата цены договора участия в долевом строительстве после его государственной регистрации разрешена теперь только в безналичном порядке.

Нормы, регулирующие обеспечение исполнения обязательств по договору залогу, не применяются при заключении договоров участия в долевом строительстве, когда привлечение застройщиком денежных средств участников на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости идет путем размещения таких средств на эскроу-счетах.

*В-пятых*, в части требований к органам управления застройщика и его участникам увеличен период, в течение которого не может быть руководителем застройщика или его главным бухгалтером лицо, которое было привлечено в соответствии с законом о банкротстве к субсидиарной ответственности по обязательствам юридического лица и (или) ответственности в виде взыскания убытков с юридического лица. Со дня исполнения лицом обязанности, установленной судебным актом, должно пройти не менее 5 лет (ранее – 3 года).

Аналогичная корректировка по сроку сделана и для лиц, которые осуществляли функции единоличного исполнительного органа юридического лица до даты направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ и были признаны арбитражным судом банкротами.

С 25 до 5% снижен порог участия в капитале для физических лиц, исключая для них возможность быть руководителем застройщика или его главным бухгалтером. Такое же изменение касается и лиц, которые прямо или косвенно (через третьих лиц) осуществляли владение в течение 3 лет, предшествовавших дате направления проектной декларации, долей в капитале застройщика, который был признан арбитражным судом несостоятельным (банкротом).

*В-шестых*, коренным образом переработаны нормы, регулирующие механизм использования эскроу-счетов (ст. 15.4 и 15.5).

По общему правилу в целях привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости путем размещения таких средств на эскроу-счетах все участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия на эскроу-счета, открытые в уполномоченном банке.

В случае если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется застройщиком за счет средств целевого кредита, участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия на эскроу-счета, открытые в уполномоченном банке, который предоставил такой целевой кредит. Та же норма распространяется и на ситуации заключения застройщиком договора кредита, предоставленного в целях его рефинансирования (перекредитования).

Договором участия в долевом строительстве должны быть предусмотрены указанные в законе условия, а также обязанность участника долевого строительства (депонента) уплатить цену договора до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены договором (депонируемая сумма), на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) эскроу-счет с указанием сведений о таком банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона).

Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке эскроу-счет.

Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ выдает застройщику заключение о соответствии его и проектной декларации установленным требованиям или отказывает в выдаче такого заключения в случае несоответствия им. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт эскроу-счет,

наступил страховой случай в соответствии с законом о страховании вкладов физических лиц 2003 г., то застройщик и участник долевого строительства обязаны заключить договор эскроу-счета с другим уполномоченным банком.

В отношении использования эскроу-счета основные новации сводятся к следующему.

Заявление об открытии эскроу-счета и надлежащий договор могут быть в соответствии с банковскими правилами заполнены и подписаны простой электронной подписью с использованием систем дистанционного банковского обслуживания (ДБО) уполномоченного банка, если таковые используются при его взаимодействии с клиентами.

Денежные средства на эскроу-счет вносятся после регистрации договора участия в долевом строительстве, с указанием срока условного депонирования денежных средств, не превышающего более чем на 6 месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации, чего не было ранее.

Проценты на сумму денежных средств, находящихся на эскроу-счете, не начисляются, тогда как просуществовавшая около двух лет предыдущая версия это предусматривала.

Изменилось основание для перечисления средств застройщику со стороны банка. Если ранее таковым служил передаточный акт или иной документ, то в новой версии – разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и сведения ЕГРН, подтверждающие государственную регистрацию права собственности, или сведения о размещении этой информации в ЕИСЖС. Для застройщика также появился вариант перечисления средств на его залоговый счет в уполномоченном банке, права по которому переданы ему в залог, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа) о предоставлении денежных средств застройщику.

Помимо предусмотренных Гражданским кодексом РФ оснований прекращения договора эскроу-счета для расчетов по договору участия в долевом строительстве он прекращается по следующим основаниям:

- при расторжении договора;
- при отказе от договора в одностороннем порядке.

В случае прекращения договора эскроу-счета по этим основаниям денежные средства с него на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в ЕГРН, подлежат возврату участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между участником и кредитором.

Договор эскроу-счета должен содержать информацию о банковском счете депонента, куда перечисляются денежные средства в случае неполучения банком указания клиента об их выдаче либо о переводе при прекращении такого договора по указанным выше основаниям.

*В-седьмых*, многие новации касаются использования денежных средств застройщика.

В перечень возможных направлений их использования добавлены:

– платежи в целях приобретения земельных участков в собственность, внесение платы за изменение вида разрешенного использования, платы за снятие установленного в соответствии законом 2001 г. «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» запрета на строительство и реконструкцию зданий, строений, сооружений, расположенных на таких земельных участках (ранее – только арендная плата за землю);

– перевод денежных средств на счет в другом уполномоченном банке, открытым в случае расторжения договора банковского счета;

– размещение временно свободных денежных средств на депозите на банковском счете в уполномоченном банке, в котором открыт расчетный счет застройщика, обусловленное тем, что денежные средства и начисленные по такому депозиту проценты подлежат возврату на расчетный счет застройщика, с которого указанные денежные средства размещались;

– оплата расходов, связанных с содержанием жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест, в том числе плата за коммунальные услуги, в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, для строительства которых привлекались средства участников долевого строительства, со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов недвижимости, если право собственности на указанные помещения не зарегистрировано.

По расчетному счету застройщика не допускается совершение следующих операций:

– операции, связанные с исполнением обязательств третьих лиц;

– операции по исполнению собственных обязательств застройщика перед третьими лицами, которые не связаны с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

– предоставление ссуд, займов;

– покупка ценных бумаг;

– операции, связанные с созданием коммерческих и некоммерческих организаций, участием в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций, за исключением операций, связанных с созданием (участием в уставных капиталах) хозяйственных обществ-застройщиков, по отношению к которым застройщик является (становится) основным обществом;

– оплата выпускаемых (выдаваемых) застройщиком ценных бумаг, за исключением оплаты выпускаемых им акций.

Застройщик не вправе осуществлять иную деятельность, за исключением деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного либо нескольких разрешений на строительство. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости до осуществления государственного кадастрового учета таких объектов застройщик вправе заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении объектов долевого строительства, не являющихся предметом других аналогичных договоров.

В перечне хозяйственных операций, которые не вправе совершать застройщик, введены исключения в виде привлечения целевых кредитов на строительство и предоставляемых учредителями (участниками) застройщика целевых займов, предоставления целевых займов другому застройщику, по отношению к которому он является основным обществом, создания (участия в уставных капиталах) хозяйственных обществ-застройщиков, по отношению к которым застройщик является (становится) основным обществом. Состав документов, необходимых для проведения операций по расчетному счету застройщика, устанавливается Правительством РФ по согласованию с Центробанком. Уполномоченный банк исполняет распоряжение застройщика не позднее следующего рабочего дня со дня его получения либо в целях дополнительной проверки представленных застройщиком документов приостанавливает исполнение такого распоряжения на срок не более 3 рабочих дней. По истечении срока, на который операция приостановлена, уполномоченный банк не позднее следующего рабочего дня исполняет такое распоряжение либо в случаях, перечень которых отдельно определен, отказывает в проведении операции.

В случае поступления распоряжений о совершении таких операций по расчетному счету застройщика уполномоченный банк приостанавливает операцию. В случае отказа в ее проведении он уведомляет об этом уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ и публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» в день отказа в проведении операции по счету. Уведомление должно содержать идентифицирующие сведения о застройщике, содержание операции и основание отказа в ее проведении.

Запрещается снятие с расчетного счета застройщика или зачисление на него денежных средств в наличной форме, за исключением оплаты труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов и страховых взносов, а также случаев возврата на расчетный счет застройщика денежных средств в наличной форме, ранее снятых с него в указанных целях.

Отказ в проведении или приостановление операции по расчетному счету застройщика в установленных случаях не является основанием для применения мер гражданско-правовой ответственности в отношении уполномоченного банка.

По ряду расходных статей и операций определены порядок нормирования и пределы авансирования.

*В-восьмых*, для проектной декларации основные новации состоят в следующем.

На уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ возложена обязанность не только выдачи, но и подготовки заключения о соответствии застройщика и проектной декларации установленным требованиям в срок не более 30 дней со дня ее получения или отказа в выдаче такого заключения.

Дополнительным основанием для последнего является нарушение застройщиком на дату направления им и (или) его основным (дочерним) обществом проектной декларации срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых осуществляется с привлечением средств участников долевого строительства, указанного в проектной декларации на три месяца и более<sup>1</sup>.

*В-девятых*, расширен перечень требуемой информации о застройщике в части сведений о его учредителях (участниках) и бенефициарных владельцах:

– о физических лицах с указанием фамилии, имени и (при наличии) отчества, которые в конечном счете косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться не менее 5% голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал застройщика (далее – бенефициарный владелец);

– позволяющие идентифицировать учредителя (участника) и бенефициарного владельца (для физического лица – страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС) в системе обязательного пенсионного страхования, ИНН при его наличии, для юридического лица – ОГРН и ИНН);

– доля учредителя (участника), акций, контролируемых бенефициарным владельцем, в уставном капитале застройщика;

– описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которыми лицо является бенефициарным владельцем.

*В-десятых*, в части государственного контроля (надзора) установлено, что он осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ (также – контролирующий орган), на территории которого осуществляется данное строительство, в порядке, установленном на региональном уровне с учетом требований, установленных Правительством РФ, при согласовании назначения на должность руководителя контролирующего органа и освобождения от нее уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в порядке, установленном Правительством РФ.

---

<sup>1</sup> Срок отсчитывается от государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства.



В целях усиления защиты прав граждан – участников долевого строительства введена норма о том, что лицо, в том числе бенефициарный владелец, имеющее фактическую возможность определять действия застройщика, в том числе возможность давать указания лицу, осуществляющему функции единоличного исполнительного органа, или члену коллегиальных органов управления застройщика, несет субсидиарную ответственность с застройщиком за убытки, причиненные по их вине гражданам – участникам долевого строительства, хотя в изначальной редакции речь шла о солидарной ответственности.

Появились многочисленные нормы, конкретизирующие функционирование Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС). В частности, ее неотъемлемой частью стал Единый реестр застройщиков (ЕРЗ), сведения из которого являются открытыми, общедоступными и подлежат размещению на сайте ЕИСЖС в Интернете, за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством РФ.

Отдельная статья 23.4 регламентирует взаимодействие уполномоченного органа, органа регистрации прав, контролирующих органов, публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», уполномоченных банков и застройщиков посредством информационных ресурсов, размещенных на сайте ЕИСЖС, в том числе путем предоставления указанным лицам доступа к личным кабинетам, ведение которых осуществляется оператором системы в установленном им порядке, а также с использованием электронных документов.

Основная масса изменений и дополнений, внесенных в закон о долевом строительстве в 2018 г., как и годом ранее, направлена на усиление регламентации деятельности застройщиков. По-прежнему актуальна проблема нестабильности хозяйственного законодательства в этой сфере, свидетельством чему является, например, возврат к осуществлению деятельности по нескольким разрешениям на строительство.

Вследствие существенных изменений законодательства в порядке финансирования строительства многоквартирного жилья в 2017–2018 гг. ожидается не только дальнейшее увеличение доли крупнейших застройщиков на рынке<sup>1</sup>, но и перемещение институциональной ренты рынка от этих застройщиков к уполномоченным банкам (де-факто основным бенефициарам указанного процесса). Механизм перемещения ренты в банковский сектор пока окончательно не сформирован и будет трансформироваться с изменением регулирования, в том числе с

---

<sup>1</sup> Несоблюдение требования по открытию спецсчетов в уполномоченных банках, по оценкам экспертов, не выполнили около 10% застройщиков. Так, по данным erzrf.ru, по состоянию на 15.10.2018 указанное требование не выполнили 143 застройщика Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга. URL: <https://erzrf.ru/news/uzhe-143-zastroyshchikam-zapreshcheno-privlekat-sredstva-dolshchikov-po-ddu?search=%D0%95%D1%89%D0%B5>

учетом практической отработки новых требований. При этом с учетом общей логики преобразований самые существенные изменения будут происходить по следующим направлениям:

- Размещение средств дольщиков на счетах в уполномоченных банках создает для уполномоченных банков дополнительный объем пассивов (причем в отличие от депозитов на остатки по эскроу-счетам не начисляются проценты, что таким образом отделяет застройщика от получения наиболее привлекательного источника финансирования строительства напрямую от дольщиков), параллельно усиливая позиции уполномоченных банков на строительном рынке, а также потенциально увеличивая концентрацию недвижимости как класса активов на балансах крупнейших банков.
- В стремлении минимизировать свои риски, связанные с изменением стоимости недвижимости и потенциальным банкротством застройщиков, уполномоченные банки все в большей степени будут отдавать предпочтение «финансово устойчивым» и «надежным» застройщикам. В связи с этим следует ожидать появления дополнительных требований к застройщикам со стороны банков для включения в число таковых вдобавок к критериям, предусмотренным в законе.
- Уход с рынка застройщиков, которые не смогут по разным причинам соответствовать вновь установленным критериям, и перераспределение рынка в пользу игроков, уже имеющих стабильные связи с уполномоченными банками<sup>1</sup>. Следует ожидать в связи с этим не только банкротства небольших застройщиков, но и нарастания активности на рынке слияний и поглощений в пользу более сильных игроков (в том числе при участии инвестиционно-банковских подразделений уполномоченных банков).

В целом расслоение компаний на рынках финансирования многоквартирного жилья за последние годы резко усилилось. Оно стало естественным результатом предшествующей концентрации бизнеса крупными застройщиками и крупными банками, роста их совокупной институциональной силы, позволяющей перенести акценты имевшихся институциональных барьеров с уровня муниципалитетов (землеотводы и разрешения, доступ к инфраструктуре) на уровень границы бизнеса, выделившегося в строительном секторе.

Указанные изменения правового поля в публичном пространстве позиционируются как вызванные социальными причинами и отчетливой необходимостью повышения надежности и прозрачности системы финансирования строительства

---

<sup>1</sup> Власти трех регионов (Москва, Санкт-Петербург и Ленинградская область) практически одновременно воспользовались положениями реформированного законодательства о долевом строительстве и внесли в Росреестр списки застройщиков, в отношении которых введен запрет на привлечение средств дольщиков. Сразу 95 застройщиков из трех крупнейших по объемам жилищного строительства регионов утратили право регистрировать в Росреестре договора долевого участия.

многоквартирного жилья, в том числе в свете неисполнения обязательств и банкротств крупных застройщиков (СУ-155, Urban Group и др.). В то же время данные требования создают будущие риски для банков и застройщиков, не попавших в число участников трансформированной системы. Экономические показатели последних будут объективно снижаться, при этом упущенные ими доля рынка и прибыль будут преимущественно перераспределены между банками и застройщиками первой группы. Социальные и иные риски для клиентов «отстающих» банков и компаний по другим сегментам рынков при этом могут в последующем существенно возрасти.

Также стоит отметить, что в рейтинге уполномоченных банков, формально подходящих к работе с застройщиками по критериям Правительства Российской Федерации, особое место занимает банковская группа под брендом ДОМ.РФ (на базе банка «Российский капитал»), не отличавшаяся до сих пор высоким уровнем в российских банковских рейтингах. Остальные места по российским рейтингам в подавляющей доле занимают крупнейшие системные и преимущественно государственные банки (в первую очередь – Сбербанк и ВТБ). Однако есть и вопросы об аффилированности рейтинговых агентств с банками-бенефициарами и о соответствии международным стандартам деятельности (некоторые банки с позитивным внутрироссийским рейтингом имеют негативные рейтинги у международных агентств).

Представляется, что процессы консолидации рынка строительства многоквартирного жилья будут в ближайшие годы только усиливаться (за счет как банкротств застройщиков, так и усиления тенденции по слияниям-поглощениям в отрасли). Оценить конкретные последствия указанной консолидации для населения, банков, строительных компаний, теневого рынка пока трудно из-за разнонаправленных трендов, присутствующих на этом рынке, а также из-за ранней стадии указанного процесса (по разным оценкам, процесс может развиваться на протяжении следующих 3–5 лет при непосредственном участии государства). В то же время концепция институциональной ренты и институциональных ограничений в многоуровневой экономике позволяет обогатить мониторинг данного процесса для своевременного выявления рисков, связанных со столь масштабной консолидацией, и структурировать анализ происходящих процессов в целях выработки решений, направленных на сохранение стабильности отрасли и достижение приоритетных показателей ее развития (в том числе по заявленным целевым объемам ввода жилья, обеспеченности и доступности жилья для населения).

Основные изменения и эффекты указанного процесса будут структурироваться по следующим основным направлениям, требующим дальнейшего мониторинга:

- Экономические, которые связаны с потенциально более быстрым ростом объема строительства жилья за счет поддержки лидеров строительной отрасли, потенциальным сокращением издержек за счет эффекта масштаба (в том числе за счет типизации или даже «коммодитизации» массового жилья, оценка крупных портфелей которой будет для банков наиболее удобна). В то же время это

связано с рисками передела рынков строительства жилья, их явной или неявной монополизацией, с банкротствами небольших строительных компаний и вызванным этим повышением нагрузки на рынок труда (что особенно болезненно для небольших городов и отчетливо депрессивных регионов, строительство в которых для крупных застройщиков не является приоритетом).

- Социальные, связанные со снижением рисков обмана граждан (дольщиков) за счет сокращения доли наличных расчетов и размещения средств в устойчивых банках, а также с повышением рисков для клиентов банков, не попавших в число уполномоченных по этой системе, со снижением нелегального рынка труда в строительной сфере.
- Технологические, связанные с большими возможностями крупных консолидированных игроков строительной отрасли осваивать и внедрять достижения в инновационной сфере (в том числе наличие компетенций по разработке и внедрению типовых проектов жилья, подходящих для массовой застройки микрорайонов, «волновой застройки» в рамках программ реновации).
- Финансовые, связанные с возможным усилением банковского контроля за происхождением средств и постепенным выводом из теневого оборота средств населения, а следовательно, с расширением налогооблагаемой базы, а также с повышением устойчивости бюджетной системы. Внедрение банковскими институтами новых инструментов мониторинга строительного сектора (методология оценки устойчивости застройщиков, связанное с этим рейтингование застройщиков, совершенствование методологии массовой оценки и прочее)<sup>1</sup>.

#### 5.8.4. Прогноз жилищного рынка Москвы на 2019 г.

Переходя к прогнозным оценкам жилищного рынка столицы, обратимся к результатам предшествующих годовых прогнозов, которые были даны в период, когда уже складывалась текущая политико-экономическая реальность.

Проверка прогноза ценовой динамики на жилищном рынке Москвы, рассчитанного в июне 2014 г., фактическими данными показала, что в декабре 2014 г. и в начале 2015 г. в связи с макроэкономическим шоком и ажиотажным спросом на жилье цены на вторичном и первичном рынках оказались выше прогноза на 15–16% (рис. 34). В декабре 2015 и 2016 гг. фактические и прогнозные цены практически совпали.

В 2017 г. прогнозировалось снижение цен на 2–3% на вторичном рынке и 3–5% на первичном. Фактически снижение составило всего 0,8% на вторичном и повышение на 1,8% на первичном. Их отклонение от прогноза составило 1–2% на вторичном рынке и 5–7% на первичном. Таким образом, прогноз на 2017 г., рассчитанный при цене на нефть 40 долл./барр. (снижение цен на 3–5%), не подтвердился, он оказался излишне пессимистичным, поскольку реально во 2-й половине

---

<sup>1</sup> Блохин А.А., Стерник С.Г., Телешев Г.В. Трансформация институциональной ренты застройщиков многоквартирного жилья в институциональную ренту кредитных организаций // Имущественные отношения. 2019. № 1 (208). С. 6–17.

года цены стабилизировались. Прогноз дальнейшего снижения цен в плане характеристики тренда был консенсусным, хотя многие московские аналитики предсказывали падение цен на 10–20%.

С учетом фактического результата 2017 г. и начала роста российской экономики при снижении реальных располагаемых доходов населения ценовой прогноз для жилищного рынка Москвы на 2018 г. состоял в вероятном изменении цен в пределах  $\pm 1,5-2,0\%$ , что означает продолжение стагнации с неопределенным горизонтом.

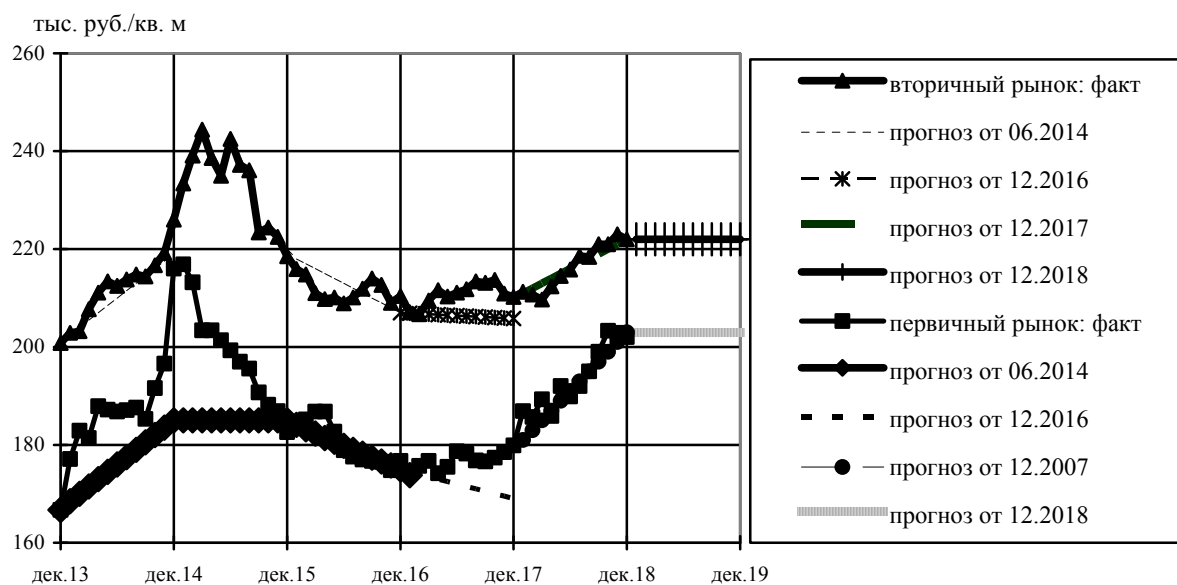


Рис. 34. Сопоставление фактических данных и прогноза цен на жилищном рынке Москвы в 2013–2018 гг. и прогноз на 2019 г.

Источник: данные – Комитет по аналитике МАР; прогноз – ООО «Стерникс Консалтинг».

График на рис. 34 показывает, что фактическая динамика цен в 2018 г. была близка к прогнозируемой.

Ситуацию на жилищном рынке определяли следующие основные факторы.

Соглашение основных мировых производителей нефти (ОПЕК+), к которому присоединилась и Россия, способствовало повышению цен на нее с конца 2017 г., что позволило обеспечить профицит федерального бюджета, относительную стабильность ключевой ставки при понижении ставки по ипотечным кредитам. Была создана возможность для полноценного выполнения социальных обязательств, которые в период электорального цикла были дополнены рядом мер, в результате чего приостановилось падение реальных доходов населения. В итоге цены на жилье в тех городах, где они ранее снижались, стабилизировались, а в тех городах, где наблюдалась стагнация, – начали расти.

В начале 2019 г. мировые цены на нефть несколько снизились, но вряд ли сильно изменятся в дальнейшем. Рост ВВП, по прогнозу Минэкономразвития, замедлится. Неясна ситуация с реальными доходами населения, которые далеки от базового уровня 2013 г.

Драйверы роста цен на жилье, действовавшие в минувшем году (стабилизация реальных доходов населения под влиянием электорального цикла при росте нефтяных цен, снижение ипотечных ставок), исчерпаны. Поддержка жилищного рынка со стороны государства (например, субсидирование ипотеки) дать может немного.

Более глубокие реформы в направлении централизации управления рынком, для которых активно создается институциональная и законодательно-нормативная база, в принципе, способны привести к активизации рынка в рамках сценария, предусмотренного национальным проектом «Жилье и городская среда» до 2024 г., но далеко не сразу. Поэтому на ближайшие 2–3 года представляется обособленным прогноз стагнации рынка и цен.

Однако в случае имеющего ненулевую вероятность санкционного шока (например, отключение системных госбанков от долларовой оборота и т.п.) даже при высокой цене на нефть возможны падение обменного курса рубля и скачок инфляции с возвратом к сценарию частичной долларизации рынка и его следования за инфляцией и девальвацией с некоторым временным лагом. При этом, как показывает история отечественного жилищного рынка с начала 1990-х годов, динамика сегментной инфляции на этом рынке в зависимости от сегмента (вторичный или первичный) может существенно отличаться от потребительской инфляции как в большую, так и в меньшую сторону.