

Раздел 4. Социальная сфера

4.1. Динамика рынка труда¹

Основные показатели российского рынка труда на протяжении 2022–2023 гг. демонстрировали устойчивую положительную динамику. В 2023 г. численность занятых в экономике за счет вовлечения в экономику потенциальной рабочей силы и изменения пенсионного возраста увеличилась на 2,3% относительно 2022 г., когда было зафиксировано восстановление спроса на рынке труда на допандемийном уровне. Кроме того, на ситуацию на рынке труда оказывало систематическое сокращение занятости в неформальном секторе экономики до 13,3 млн человек против 14,6 млн человек в 2021 г. С ростом экономической активности уровень безработицы (по методологии МОТ) устойчиво снижался с 4,8% в 2021 г. до 3,9% в 2022 г. и 3,2% в 2023 г. Одновременно фиксировалось снижение официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения (*табл. 1*).

Таблица 1

Российский рынок труда в 2019–2023 гг.

	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.				
					Год	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.
<i>Млн человек</i>									
Рабочая сила	75,4	74,9	75,3	74,9	76,0	75,6	75,8	76,4	76,4
Занятые в экономике	71,9	70,6	71,7	72,0	73,6	72,9	73,4	74,1	74,1
Безработные (по методологии МОТ)	3,5	4,3	3,6	3,0	2,4	2,7	2,4	2,3	2,2
<i>% к предыдущему году</i>									
Рабочая сила	99,0	99,4	100,6	99,4	101,5	101,1	101,3	101,7	101,8
Занятые в экономике	99,2	98,1	101,6	100,4	102,3	101,9	102,1	101,7	101,8

1 Автор: Изряднова О.И., заведующая лабораторией структурных проблем экономики Института Гайдара, вед. науч. сотр. ИПЭИ РАНХиГС.

	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.				
					Год	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.
<i>% к численности занятых</i>									
Уровень безработицы	4,6	5,8	4,8	3,9	3,2	3,5	3,2	3,0	2,9
Уровень зарегистрированной безработицы	0,9	3,7	1,0	0,8	0,6	0,7	0,7	0,66	0,6

Источник: Росстат.

Рынок труда в 2022–2023 гг. в условиях рекордно низкой безработицы формировался под влиянием нарастающего дефицита рабочей силы, обусловленного растущим спросом на кадры при ускорении темпов экономического роста до 3,6% и стагнации показателя производительности труда. Ситуация на рынке труда определялась факторами, связанными с демографическими трендами, международными и региональными миграционными потоками.

Дефицит кадров в экономике сформировался под влиянием форсированного структурного сдвига, связанного с ростом объемов выпуска в обрабатывающих производствах, в частности, из-за необходимости импортозамещения, наращивания государственных закупок; активной инвестиционно-строительной деятельности; изменения межрегиональных взаимодействий в новых геоэкономических реалиях. На рынке труда усилился квалификационный дисбаланс из-за быстро меняющихся требований к профессиональным навыкам и знаниям при замещении вакантных должностей. Дефицит кадров смещался от традиционно высокого спроса на IT-специалистов в сегменты рынка труда инженерно-технического персонала, рабочих и массовых профессий. Нехватка персонала на фоне расширения импортозамещающих производств и увеличения государственных заказов стала особенно актуальна для машиностроительного, химического, металлургического и инвестиционно-строительного комплексов. С переориентацией торгово-экономических цепочек и грузопотоков возросла потребность в профессиях транспортно-логистического сектора, особенно в дальневосточных и южных регионах.

В условиях ограниченности трудовых ресурсов сохранение кадрового состава стало одной из основных проблем бизнеса. Изменение численности работников в отдельных видах экономической деятельности и динамика оборота рабочей силы свидетельствовали о перетоке трудовых ресурсов в более динамичные сектора экономики. В целом по экономике в IV квартале 2023 г. было принято на работу 7,7% работников списочного состава, выбыло по различным причинам 7,5% от аналогичного показателя. В общей численности принятых работников доля приема на дополнительно введенные рабочие места в целом по экономике составила 6,4%. В отраслях производства компьютеров, электронных и оптических изделий с изменением там масштабов выпуска на дополнительные рабочие места было принято 13,1% от общего числа принятых на работу. В производстве электрического оборудования аналогичный показатель составил 12,3%, в производстве готовых металлических изделий – 10,9%, в производстве химических веществ – 9,3% и в производстве лекарственных средств и материалов – 9,7%.

Изменялись условия конкуренции за кадры на рынке труда. Потребность организаций в работниках по замещению вакантных рабочих мест выросла до 5,4% от общего числа рабочих мест (в 2020 г. – 3,7%), в том числе в обрабатывающей промышленности – до 5,0% (2,9%), в добыче полезных ископаемых – до 4,1% (2,4%), в энергетике – до 7,7% (3,6%), в строительстве – до 7,5% (5,6%), в транспортировке и хранении – до 6,6% (4,7%) и торговле – до 7,7% (5,6%).

Проблема нехватки трудовых ресурсов усугублялась недостатком навыков и компетенций для замещения вакантных должностей. По данным кадровых агентств, число активных резюме на 1 вакансию снизилось до 3,5 (число вакансий за 2023 г. выросло на 30%, количество резюме – на 1%). Эти сведения подтверждаются и официальными статистическими данными. При сокращении численности официально зарегистрированных безработных почти на четверть по сравнению с 2022 г. нагрузка на 100 заявленных вакансий в органы службы занятости снизилась с 42,3 до 25,9 человека в 2023 г. и средний срок поиска работы уменьшился с 5,9 до 5,4 месяца.

Ограниченность кадрового потенциала и рост государственных заказов вынудили часть производств перейти на многосменный режим работы. Средняя продолжительность рабочего дня по итогам прошедшего года достигла максимума за последнее двадцатилетие и составила 7,17 ч.

На уровень занятости повлияли и базовые условия 2022 г., когда было зафиксировано падение темпов производительности труда на 3,6% относительно предыдущего года (табл. 2).

Таблица 2

Индекс производительности труда по основным видам экономической деятельности в 2019–2022 гг., % к предыдущему году

Виды экономической деятельности	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.
В целом по экономике	102,4	99,6	103,7	96,4
Сельское лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	106,0	99,9	100,6	107,8
сельское, лесное хозяйство, охота	106,0	100,2	100,0	108,7
рыболовство, рыбоводство	102,0	95,0	100,7	97,6
Добыча полезных ископаемых	101,6	95,2	100,7	96,6
Обрабатывающие производства	103,6	104,2	102,6	96,7
Обеспечение электрической энергией, газом и паром	100,2	99,2	105,7	100,8
Водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов	105,8	103,4	106,0	93,0
Строительство	96,8	100,3	99,7	101,8
Торговля оптовая и розничная	101,6	104,0	103,8	87,1
Транспортировка и хранение	101,0	89,8	102,8	95,5
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	100,6	78,7	116,3	101,3
Деятельность в области информации и связи	106,1	101,8	103,7	97,2
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	102,6	95,7	104,8	98,6
Деятельность профессиональная, научная и техническая	107,9	104,7	105,8	92,3
Деятельность административная	96,3	94,3	103,8	98,3

Источник: Росстат.

Основными нереализованными резервами снижения дефицита кадров и роста производительности труда остаются проблемы сокращения масштабов неполной и неформальной занятости, а также неавтоматизированных рабочих мест. В 2023 г. в целом по экономике в режиме неполной занятости находились 13,8% от списочной численности работников организаций. Повышение эффективности трудовой деятельности зависит от адаптации условий управления бизнес-процессами, повышения дисциплины трудовых отношений, организации труда, динамики технологических инноваций в экономике.

4.2. Доходы населения: потребительский спрос и сбережения¹

Сохраняющийся дефицит кадров сдерживает процессы выравнивания динамики производительности труда с ростом заработных плат, замедляя процесс сближения возможностей предложения труда и уровня потребительского спроса.

Дефицит работников привел к ускорению роста заработных плат в большинстве видов экономической деятельности как одного из наиболее доступного фактора сохранения кадрового состава. Чтобы сохранить персонал и компенсировать нехватку инженерных и рабочих кадров, компании поднимали зарплаты, предлагали привлекательные социальные пакеты, улучшали условия труда, вводили программы обучения. Однако экстренная мера закрывать дефицит персонала повышением зарплат упиралась в стагнацию производительности труда, в том числе из-за недостатка квалификационных навыков и компетенций. Решение системной проблемы сбалансированного функционирования рынка труда имеет долгосрочный характер и определяется продолжительностью подготовки квалифицированных инженерных, управленческих и рабочих кадров при реализации инновационно-технологических и организационно-управленческих программ повышения эффективности использования труда.

В среднем за 2023 г. среднемесячная номинальная заработная плата работников составила 73 709 руб. и увеличилась на 12,8% по сравнению с предыдущим годом. Крупные бизнес-структуры, предприятия оборонно-промышленного комплекса зачастую предлагали более высокие зарплаты и социальные программы, что позволяло им конкурировать с гражданскими предприятиями, а также привлекать профильные кадры из малого и среднего бизнеса.

В 2023 г. усилилась кадровая уязвимость организаций базовых отраслей экономики. Драйвером спроса на рабочую силу и роста заработной платы оставались отрасли инфраструктуры и финансовых услуг. Наибольший прирост оплаты труда в номинальном выражении в 2023 г. наблюдался в следующих отраслях обрабатывающего производства: в производстве электрического оборудования (123,7%), производстве компьютерного оборудования (121,9%), производстве транспортных средств (121,7%). Разрыв в заработной плате

1 Автор: *Изряднова О.И.*, заведующая лабораторией структурных проблем экономики Института Гайдара, вед. науч. сотр. ИПЭИ РАНХиГС.

обрабатывающего производства и производств машиностроительного комплекса с общероссийским показателем и другими видами детальности сокращается, что повышает экономическую привлекательность занятости в этих видах деятельности (табл. 3).

Таблица 3

Динамика номинальной начисленной заработной платы по видам экономической деятельности и отношение к среднероссийскому показателю в 2020–2023 гг.

	% к предыдущему году				% к среднероссийскому показателю			
	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.
Всего	107,3	111,5	114,1	112,8	100	100	100	100
Сельское, лесное хозяйство	109,6	113,4	118,6	113,0	68	69	72	72
Добыча полезных ископаемых	106,7	108,5	114,4	110,5	186	181	181	177
Обрабатывающие производства	106,1	112,7	115,3	117,9	91	92	93	97
В том числе:								
производство пищевых продуктов	106,9	113,3	113,8	116,6	73	74	74	77
производство текстильных изделий	113,7	112,5	114,3	115,8	59	59	59	61
производство одежды	99,3	116,2	112,5	124,5	41	42	42	46
обработка древесины и производство изделий из дерева	105,0	117,7	111,4	109,8	60	63	62	60
производство бумаги и бумажных изделий	110,0	110,9	114,8	110,3	102	101	102	100
производство кокса и нефтепродуктов	100,5	106,2	112,0	112,1	160	152	150	149
производство химических веществ	105,5	111,1	118,2	116,3	112	111	115	119
производство лекарственных средств и материалов	115,4	112,0	110,0	112,1	138	139	134	133
производство резиновых и пластмассовых изделий	111,3	113,0	114,8	119,3	77	78	79	83
производство неметаллической минеральной продукции	107,4	113,4	116,8	116,1	79	81	83	85
производство металлургическое	106,3	111,1	118,5	113,8	111	110	115	116
производство готовых металлических изделий	106,3	110,0	116,6	123,8	86	85	86	95
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	105,0	114,0	115,8	121,9	110	113	115	124
производство электрического оборудования	104,7	111,7	115,8	123,2	89	89	90	99
производство машин и оборудования	107,6	113,1	118,0	117,6	93	94	97	101
производство автотранспортных средств,	102,6	114,4	109,9	120,3	91	93	90	95
производство прочих транспортных средств и оборудования	103,6	111,7	114,3	122,1	104	104	105	113
производство мебели	103,3	116,0	114,5	116,7	54	56	56	58
ремонт и монтаж машин и оборудования	105,0	116,5	114,0	113,0	101	105	105	105
Обеспечение электрической энергией, газом и паром	105,5	108,7	113,2	113,6	104	101	100	101
Строительство	104,9	116,1	117,1	113,3	87	91	93	94
Торговля оптовая и розничная	104,3	120,4	114,7	110,0	82	88	88	86
Транспортировка и хранение	103,5	110,3	114,6	113,6	103	102	102	103

	% к предыдущему году				% к среднероссийскому показателю			
	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.
Деятельность гостиниц и общественного питания	97,2	121,2	113,1	115,0	53	58	58	59
Деятельность в области информации и связи	112,8	113,8	124,5	107,5	167	170	186	177
Деятельность финансовая и страховая	108,7	115,6	112,6	115,3	219	227	224	229
Деятельность профессиональная, научная и техническая	106,5	109,1	115,5	106,2	156	153	154	145
Государственное управление и обеспечение военной безопасности	106,9	107,6	108,3	116,3	106	102	97	100
Образование	106,7	109,7	111,5	112,1	77	76	74	74
Деятельность в области здравоохранения	114,9	102,3	109,3	110,9	96	89	85	83
Деятельность в области культуры, спорта, досуга и развлечений	103,1	110,1	107,8	112,9	94	93	88	88

Источник: Росстат.

Рост заработной платы в реальном выражении в 2023 г. на 7,8% оказал решающее влияние на социально-экономическую динамику. Трудовые доходы составили 65,8% от общих доходов населения, на 2,6 п.п. превысили показатель 2022 г. и продемонстрировали устойчивое квартальное повышение вклада в общую динамику. Денежные доходы населения в 2023 г. выросли по сравнению с предыдущим годом на 10,7%, и в номинальном исчислении среднедушевые денежные доходы населения составили 50265 руб. При ослаблении инфляционного давления в 2023 г. до 7,4% против 11,9% в предыдущем году динамика реальных денежных доходов населения вышла в область положительных значений – они увеличились на 4,6%, а реальные располагаемые доходы – на 5,4%. Рост социальных расходов, связанных с пенсионным обеспечением, привел к повышению реального размера назначенных пенсий на 3,3%, но это не сняло накопленное в предыдущем году напряжение. При увеличении номинального размера назначенных пенсий на 9,3% их отношение к прожиточному минимуму повысилось до 157,6%, что обеспечило дополнительный вклад в восстановление позитивной динамики реальных доходов населения, однако увеличился разрыв со средним уровнем начисленной заработной платы (табл. 4).

Таблица 4

Динамика номинальных и реальных доходов населения в 2022–2023 гг., % к соответствующему периоду предыдущего года

Период	В номинальном выражении			В реальном выражении				
	денежные доходы	заработная плата	пенсии	денежные доходы	располагаемые денежные доходы	заработная плата	пенсии	
2022 г.	год	113,5	114,1	107,1	99,4	99,0	100,3	94,2
	I кв.	114,3	115,0	106,6	102,0	101,4	103,1	96,1
	II кв.	115,3	110,6	103,3	98,2	99,3	94,6	95,41
	III кв.	110,8	112,2	105,7	96,4	95,8	98,1	84,1
	IV кв.	113,9	112,7	100,5	101,1	99,9	100,5	104,2

Период		В номинальном выражении			В реальном выражении			
		денежные доходы	заработная плата	пенсии	денежные доходы	располагаемые денежные доходы	заработная плата	пенсии
2023 г.	год	110,9	114,1	109,3	104,6	105,4	107,8	103,3
	I кв.	111,2	110,7	104,4	102,0	104,4	101,9	105,4
	II кв.	108,2	114,4	100,6	105,0	105,2	111,4	108,6
	III кв.	109,4	114,3	100,4	103,7	103,3	108,7	100,8
	IV кв.	114,9	116,3	100,4	106,8	108,0	108,5	98,8

Источник: Росстат.

При различиях в скорости изменения доходов населения по социальным группам и статусу в 2023 г. несколько увеличился уровень доходного неравенства: коэффициент дифференциации (Джини) составил 0,403 против 0,395 годом ранее, и коэффициент фондов – 14,6 раза против 13,8 раза в 2022 г. Однако в связи с изменением структуры распределения населения по величине среднедушевых доходов и занятых по средней начисленной заработной плате, индексацией и опережающим ростом минимального размера оплаты труда, расширением социальной адресной поддержки низкодоходных групп населения численность населения с денежными доходами ниже границы бедности снизилась до 13,5 млн человек и сократилась на 0,8 млн человек по сравнению с 2022 г. Уровень бедности по итогам IV квартала 2023 г. снизился до минимального за период 30-летних наблюдений уровня в 6,8% при среднегодовом значении 9,3%. Снижение уровня бедности объясняется как активной социальной поддержкой, так и стимулированием предпринимательской активности и занятости (табл. 5).

Таблица 5

Численность населения с доходами ниже границы бедности

Период		Млн человек	% от общей численности населения
2022 г.	год	14,3	9,8
	I кв.	20,9	14,3
	II кв.	17,6	12,1
	III кв.	15,3	10,5
	IV кв.	11,6	7,9
2023 г.	год	13,5	9,3
	I кв.	19,6	13,5
	II кв.	15,7	10,8
	III кв.	14,8	10,2
	IV кв.	9,9	6,8

Источник: Росстат.

В 2023 г. объем денежных доходов населения был равен 88 334,1 млрд руб. и увеличился на 10,7% по сравнению с 2022 г. Денежные расходы населения в 2023 г. составили 82 254,9 млрд руб. и увеличились на 9,5% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 69 507,2 млрд руб., что на 11,3% больше, чем в 2022 г. В 2023 г. прирост

сбережений населения увеличился на 31,7% до 6079,2 млрд руб. против 4627,0 млрд годом ранее.

С ростом доходов населения и восстановлением платежеспособного спроса населения оборот розничной торговли в 2023 г. увеличился на 6,4%, в том числе непродовольственного рынка на 9,5% и продовольственного рынка на 3,3%. Спрос на продовольственном рынке в 2023 г. в целом купировал падение предыдущего года и оставался крайне чувствительным к изменению ценовой конъюнктуры. С повышением цен на продукты питания во второй половине 2023 г. на продовольственном рынке обозначился рост ажиотажного спроса. Восстановление позитивной динамики непродовольственного рынка при накопленном отложенном спросе предыдущего года во II–IV кварталах 2023 г. демонстрировал квартальное ускорение темпов роста на фоне сохранения высоких инфляционных ожиданий, но остался на 2,1% ниже показателя 2021 г.

Динамика спроса на платные услуги и общественное питание второй год находится в положительной области и отражает постепенное восстановление параметров качества жизни (табл. 6).

Таблица 6

Динамика потребительского рынка и потребительских цен в 2022–2023 гг.

	2022 г.	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	2023 г.	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.
% к предыдущему году										
Оборот розничной торговли	93,5	104,8	90,4	90,2	90,4	106,4	93,1	109,4	111,3	111,1
продовольственные товары	98,3	103,3	97,8	96,9	96,1	103,3	96,8	104,8	104,9	105,9
непродовольственные товары	89,4	106,1	84,1	84,7	85,5	109,5	90,0	114,1	117,6	116,4
Общественное питание	107,6	112,7	102,1	105,3	110,6	112,3	112,2	118,4	109,9	109,4
Платные услуги	100,1	97,9	102,6	102,7	95,7	102,4	99,9	102,4	102,6	94,3
% к предыдущему периоду										
Индекс потребительских цен	111,9	110,0	101,3	99,1	101,3	107,4	101,7	101,1	101,8	102,7
Продукты питания	110,6	110,5	102,2	96,4	101,6	108,9	102,4	99,9	101,4	105,0
Непродовольственные товары	112,7	112,9	100,0	99,7	100,2	106,0	100,3	100,9	103,2	101,5
Услуги	113,2	106,0	101,6	102,0	103,1	108,3	102,7	102,8	100,8	101,8

Источник: Росстат.

При сложившейся динамике доходов в 2023 г. наблюдалось изменение потребительского, сберегательного, инвестиционного поведения населения и структуры заимствований. В 2023 г. прирост сбережений домашних хозяйств происходил в основном в форме наличной валюты и депозитов. В условиях повышения процентных ставок вклады населения увеличились на 22,7% и составили почти 51,0% от денежных доходов населения. При сдержанном поведении на рынке ценных бумаг прирост средств населения на счетах эскроу составил 5,2 трлн руб., что стало максимальным показателем за период пятилетних наблюдений. Низкая обеспеченность населения жильем, стимулирующие

государственные программы, а также устоявшееся восприятие вложений в недвижимость как инструмента сохранения сбережений определяли и инвестиционное поведение, и динамику жилищного строительства. Рост сберегательной активности населения сопровождался смещением части спроса на недвижимость в сторону депозитных продуктов. Общая площадь введенных жилых домов за счет средств населения составила 58,7 млн кв. м, или 53,1% от общего объема жилья, введенного в 2023 г., против 55,7% в 2022 г.

Рост кредитования домашних хозяйств составил 123,8%, и основной вклад, как и годом ранее, обеспечивался ипотечными жилищными кредитами. Доля ипотечных кредитов в 2023 г. составила 8,8% доходов населения, а в структуре финансовых обязательств домашних хозяйств на ипотечные жилищные кредиты приходится больше половины объема задолженности по кредитам. В условиях рыночных шоков ипотека 2023 г. демонстрировала высокую устойчивость при реализации новаций в регулировании ипотечного бизнеса, направленных на снижение рисков и для населения, и для банков.

4.3. Система образования¹

В 2023 г. в системе российского образования продолжали действовать основные тенденции, сложившиеся в период пандемии коронавируса и во многом укрепившиеся с началом специальной военной операции в 2022 г. В высшем образовании Российская Федерация заявила о выходе из Болонской системы, что уже привело к свертыванию партнерских отношений с европейскими университетами и прекращению академической мобильности преподавателей и студентов, в школьном образовании Россия оказалась отрезанной от международных сопоставительных исследований качества общего образования, проводимых ОЭСР – PISA, TIMSS и PIRLS. Происходит разворот в сторону азиатских, арабских и латиноамериканских образовательных систем, через которые тем не менее осуществляется доступ и к европейским/американским разработкам в сфере образования. Вместе с тем в системе высшего образования проектируется новая национальная система, архитектура которой с весны 2023 г. стала отрабатываться в экспериментальном режиме шестью вузами: Балтийским федеральным университетом им. И. Канта, Московским авиационным институтом (национальным исследовательским университетом), Национальным исследовательским технологическим университетом «МИСиС», Московским педагогическим государственным университетом, Санкт-Петербургским горным университетом (НИУ), Национальным исследовательским Томским государственным университетом. Эксперимент по новой системе высшего образования должен продлиться три года, но некоторые вузы смогут использовать его результаты в своей деятельности и раньше, т.е. до окончания пилотного проекта. В 2023 г. в рамках эксперимента было разработано около 180 новых образовательных программ, которые,

1 Авторы: *Клячко Т.Л.*, д-р экон. наук, директор Центра экономики непрерывного образования (ЦЭНО) ИПЭИ РАНХиГС; *Токарева Г.С.*, науч. сотр. ЦЭНО ИПЭИ РАНХиГС.

как предполагается, станут основой для новых федеральных государственных образовательных стандартов (ФГОС) и создадут каркас новой системы высшего образования в России.

4.3.1. Общее образование

В *дошкольном образовании* (входит в общее образование детей) основной акцент сделан на повышение охвата детей услугами дошкольных образовательных организаций (далее – ДОО). С 2018 по 2022 г. в целом по Российской Федерации охват детей до 3 лет услугами ДОО вырос на 6,1 п.п. (с 22,2 до 28,3%), детей 3–6 лет – на 4,6 п.п. (с 84,2 до 88,8%)¹. При этом, например, в Москве в 2018–2022 гг. охват детей ДОО в возрасте до 3 лет снизился на 2,8 п.п. (с 19,7 до 16,9%), а детей 3–6 лет за период 2018–2021 гг. вырос на 3,3 п.п. (с 67,8 до 71,1%), а в 2022 г. оказался даже ниже уровня 2018 г. (67,6%). Вряд ли Москва не может обеспечить детей местами в дошкольных образовательных организациях, скорее, родители предпочитают домашнее воспитание дошкольников и имеют для этого материальные возможности. В Санкт-Петербурге ситуация иная. Охват детей услугами ДОО растет как в возрасте до 3 лет, так и 3–6 лет, включая и возраст 7 лет: охват детей до 3 лет услугами ДОО вырос с 21,4% в 2018 г. до 29,7% в 2022 г., а детей 3–6 лет – с 90,6 до 110,1% (многие дети 7 лет посещают ДОО). Наиболее низкий охват детей дошкольным образованием наблюдается в Республике Дагестан: в 2022 г. всего 7,6% детей до 3 лет были охвачены соответствующими услугами, в возрасте 3–6 лет – 47,7%, т.е. менее половины². Обычно считается, что население республик Северного Кавказа не стремится отдавать детей в ДОО, но в остальных регионах СКФО идет быстрый рост охвата детей дошкольным образованием, и в возрасте 3–6 лет этот показатель приближается или превышает 2/3 от общей численности дошкольников указанного возраста.

Если же говорить о наличии мест в дошкольных образовательных организациях, то напряженная ситуация сохраняется в Чеченской Республике, где в 2022 г. на 100 мест приходился 131 ребенок в городской местности и 118 детей – в сельской. Еще более тяжелое положение в городах Республики Тыва: 133 ребенка приходилось на 100 мест. Кроме того, острая нехватка мест в ДОО наблюдается в Тюменской области (без автономных округов) с показателем 124 ребенка на 100 мест в городах, при этом в селе на 100 мест претендуют 100 детей, т.е. ситуация достаточно неплохая. В остальных регионах, где есть превышение числа детей относительно имеющихся мест, это в основном характерно для городской местности и составляет не более 112 детей на 100 мест³.

В *школьном образовании* после существенного снижения численности учащихся в 2000-е годы в 2020-е годы идет устойчивый рост контингентов (*рис. 1*).

1 На момент подготовки обзора данные об охвате детей услугами дошкольных образовательных организаций за 2023 г. отсутствовали.

2 Росстат. URL: https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Frosstat.gov.ru%2Fstorage%2Fmediabank%2Fpokazateli_DO.xlsx&wdOrigin=BROWSELINK

3 Там же.

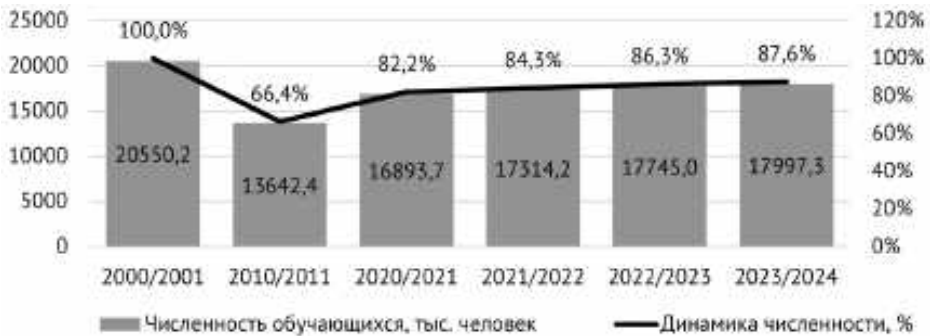


Рис. 1. Численность учащихся школ в 2000/2001–2023/2024 учебных годах (левая шкала) и ее динамика (правая шкала)

Источник: Рассчитано по данным Росстата и ОО-1 2023.

После снижения численности школьников на треть в течение 2000–2010 гг. она стала расти и в 2023/2024 учебном году достигла 87,6% от уровня 2000/2001 учебного года (рис. 1). Вместе с тем школьный контингент мог бы быть в последние годы еще больше, но продолжается растущий отток выпускников 9-го класса в систему среднего профессионального образования. В 2022/2023 учебном году 9-й класс окончили 1535,7 тыс. человек, а 10-й класс уже только – 663,9 тыс. человек. Соответственно, после окончания основной школы ее в последние годы покидают (в зависимости от года) более 850–870 тыс. учащихся (т.е. примерно 55–57%).

В 2023 г. основной государственный экзамен (ОГЭ) сдавали 1549,3 тыс. школьников, сдали 1512,5 тыс. человек (97,5%), получив аттестат об основном общем образовании.

К ЕГЭ в 2023 г. было допущено 612,4 тыс. человек, из которых его сдали, получив аттестат об общем среднем образовании, 605,2 тыс. выпускников, или 98,8%. При этом вновь снизилась численность учащихся 11-го класса, сдававших профильную математику и физику. Если в 2022 г. профильную математику сдавали 45% выпускников 11-го класса школы, а физику – 15%, то в 2023 г. профильную математику и физику выбрали соответственно 42% и 12% сдававших ЕГЭ. Таким образом, снижение за год составило 3 п.п. по каждому из указанных предметов. Вместе с тем с 2018 г. доли 11-классников, которые выбирают при сдаче единого экзамена профильную математику и физику, сократились на 11 и 9 п.п. соответственно при одновременном росте бюджетного приема в вузы на инженерно-технические направления подготовки и специальности, требующие для поступления сдачи именно данных дисциплин. Это приводит к тому, что либо средние баллы ЕГЭ, достаточные для того, чтобы абитуриент стал студентом по указанным образовательным программам, явно снижаются, либо происходит постепенная девальвация результатов единого экзамена.

Во многом ситуация с усвоением математики и физики в школе, других предметов естественно-научного цикла и с их выбором для сдачи ЕГЭ связана

с дефицитом учителей по данным предметам, особенно в сельской школе. Проблемы с нехваткой педагогических кадров в системе общего образования в общественном мнении связываются практически исключительно с низкой заработной платой, особенно когда речь идет о молодых учителях. При этом, по данным Росстата, в среднем заработная плата школьных педагогических работников в подавляющем большинстве субъектов Российской Федерации составляет не менее 100% от средней заработной платы по соответствующему региону.

В среднем по России в целом за январь – сентябрь 2023 г.¹ заработная плата школьных учителей составила 53 637 руб.

То, что в рамках «своего» региона средняя заработная плата учителей достигала утвержденного целевого показателя, не воспринимается педагогической общественностью как достижение. При этом межрегиональное сравнение учительских зарплат рождает ощущение серьезного неравенства: выше 53 637 руб. средняя заработная плата учительства была в 21 регионе страны, в остальных она была ниже, иногда существенно. Так, в 7 субъектах Федерации она составляла от 40 до 60% от указанной средней по России, еще в 16 – выше 60%, но ниже 70%. Поэтому как самими учителями, так и депутатами Законодательных собраний субъектов Российской Федерации и Госдумы постоянно ставится вопрос: «Почему за равный труд учителя в разных регионах страны получают разную оплату?». Повсеместно считается, что региональные различия в уровне жизни не должны отражаться на размере заработной платы учителей, имеющих одинаковую квалификацию. То, что такой подход открывает «ящик Пандоры» и ставит огромное число вопросов, не принимается во внимание. Между тем при его реализации придется выработать общероссийские критерии эффективности труда педагогов, что может привести к пересмотру квалификационных категорий и, вполне возможно, приведет к лишению части учителей этих категорий, к снижению, а не к повышению заработных плат у многих пожилых педагогов, на которых держится определенная стабильность школьного образования. Кроме того, попытка ликвидировать межрегиональные различия под лозунгом «равная оплата за равный труд» быстро повлечет за собой необходимость пересмотра заработных плат и подходов к их установлению во всех отраслях социальной сферы, что может дестабилизировать многие региональные бюджеты и потребовать пересмотра системы межбюджетных трансфертов.

Проводимый в настоящее время в 5 субъектах Российской Федерации эксперимент по введению новой системы оплаты труда педагогических работников практически не комментируется ни по содержанию, ни по результатам, хотя известие о его начале было встречено учителями с воодушевлением. Однако в 2023 г. в основном обсуждались инициативы отдельных депутатов Госдумы по проблеме закрепления молодых учителей в школе за

¹ Последние доступные официальные данные: URL: <https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Frosstat.gov.ru%2Fstorage%2Fmediabank%2F03-23-02.xlsx&wdOrigin=BROWSELINK>

счет перехода либо к распределению выпускников педагогических вузов, либо к внедрению специальных доплат к заработной плате для молодых специалистов. Кроме того, дефицит педагогических работников предложено преодолевать путем использования труда старшекурсников педвузов и педучилищ.

Между тем в 2023 г. в школах стаж менее 3 лет имели 8,6% учителей, а стаж 20 лет и более – 57,8%. При этом самую низкую долю – 4,9% – составляли учителя, чей стаж варьировал от 3 до 5 лет. Это означает, что молодежь в школу приходит, но через достаточно короткий срок ее покидает, не выдержав условий работы (высокая учебная нагрузка и нагрузка, связанная с бумажным оформлением своей деятельности, отношения в педколлективе, с родителями учащихся или самими учащимися). Несмотря на все декларируемые усилия по снижению «бумажного вала», он тем не менее остается высоким.

Распределение учителей по возрасту в 2023 г. приведено на *рис. 2*.

Численность учителей до 35 лет (т.е. молодежи) составляет в настоящее время 23,0%, а более 50 лет – 43,6%. Таким образом, перед системой общего образования может уже через несколько лет вполне объективно встать проблема замещения старшего поколения учителей более молодым.

Быстрое развитие дистанционных образовательных технологий и электронного обучения также ставит задачу омоложения учительского корпуса.

Если же рассматривать вопрос о качестве школьного образования, то необходимо отметить, что все последние годы идет нарастание использования репетиторов в подготовке школьников не только к ЕГЭ, но и к повседневным занятиям (*рис. 3, 4*).

Как видно из *рис. 3*, практически все выпускники школ, которые собирались поступать в вузы, занимались с репетиторами (индивидуально или



Рис. 2. Распределение учителей по возрасту (левая шкала), доля учителей этого возраста (правая шкала)

Источник: Минпросвещения. URL: <https://edu.gov.ru/activity/statistics/>



Рис. 3. Методы подготовки выпускников 11-х классов школы к ЕГЭ, %
(допускалось не более двух ответов)

Источник: Социологическое исследование ЦЭНО ИПЭИ РАНХиГС выпускников вузов о их моделях образовательного и трудового поведения (май – июнь 2023 г.).

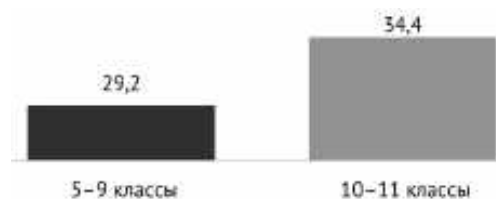


Рис. 4. Занятия с репетиторами учащихся 5–9-х и 10–11-х классов с целью «подтянуть школьные предметы», %

Источник: Социологический опрос ЦЭНО ИПЭИ РАНХиГС родителей учащихся школ (сентябрь 2023 г.).

в группе), готовясь к ЕГЭ. Что касается использования репетиторов в повседневных занятиях, то включенность школьников в такие занятия в основной и старшей школе показана на рис. 4.

В основной школе (5–9-е классы) с репетиторами по школьным предметам занимаются почти 30%, в старшей – чуть меньше 35%. Можно предположить, что те, кто занимается с репетиторами в основной школе, – это учащиеся, которые предполагают продолжать обучение в 10–11-х классах, поэтому вынуждены усиленно заниматься и прибегать к внешней помощи. При этом, как показывает исследование ЦЭНО ИПЭИ РАНХиГС, к сдаче ОГЭ с репетиторами готовятся 24,1% учащихся 9-го класса (т.е. примерно четверть). Здесь мотивация занятий – хорошо сдать ОГЭ, чтобы иметь возможность поступить на престижные программы в организации среднего профессионального образования (прежде всего ИКТ, медицина, дизайн, экономика, управление и право), в том числе в колледжи при вузах и/или на бюджетные места, а также перейти из обычной школы в 10-й класс лицея или гимназии (в лучшую школу города), попасть в 10-й класс по тому профилю обучения, который желателен, и т.п. Вместе с тем следует отметить, что число случаев обращения к репетиторам при подготовке к ОГЭ в последние годы снижается, так как выбор в пользу организаций СПО по окончании 9-го класса увеличивается, и часть семей предпочитает платить за образование в колледже, а не репетиторам, поскольку плата за обучение в данном случае невысока и, что немаловажно, растянута по времени.

4.3.2. Дополнительное образование детей

Статистическая информация по дополнительному образованию детей (далее – ДОД) за 2022 и 2023 гг. отсутствует. Поэтому основные тенденции могут быть прослежены только по социологическим исследованиям. Социологический опрос родителей школьников, проведенный ЦЭНО ИПЭИ РАНХиГС в 2023 г. в трех российских регионах – Свердловской области, Ставропольском и Алтайском краях, позволил выявить некоторые важные моменты, связанные с развитием ДОД.

Включенность в систему дополнительного образования ребенка отметили 63% опрошенных родителей школьников. Чаще на включенность в систему ДОД указывают в семьях, чей уровень материальной обеспеченности (73%), общественного положения (74%) и жилищных условий (73%) характеризуется как высокий и выше среднего. Другими словами, семьи с высоким уровнем социального капитала уделяют большое внимание развитию детей, не ограничиваясь только теми возможностями, которые дает обязательное школьное образование.

При этом в элитарном сегменте школьного образования уровень посещаемости дополнительных занятий выше: он составил в 2023 г. 78% в школах с углубленным изучением отдельных предметов, в гимназиях и лицеях.

Более половины (56%) среди тех, кто сообщил о включенности ребенка в систему дополнительного образования, говорили о бесплатном посещении дополнительных занятий. На посещение только платных занятий указали пятая часть (19%) родителей, на комбинированный вариант посещения (и бесплатное, и платное) – четверть (25%) (рис. 5).

Следует отметить, что в последние годы в рамках национального проекта «Образование» стали выдавать специальные сертификаты (сертификаты персонифицированного финансирования дополнительного образования – ПФДО) для посещения организаций ДОД. Это увеличило посещаемость дополнительных занятий детьми из низкодоходных семей. При этом семьи с доходами выше среднего часто предпочитают оплачивать дополнительное образование детей, а не использовать полученный сертификат, стремясь обеспечить для своих детей более высокое качество преподавания. Так, только платные дополнительные занятия чаще посещают дети в школах с углубленным

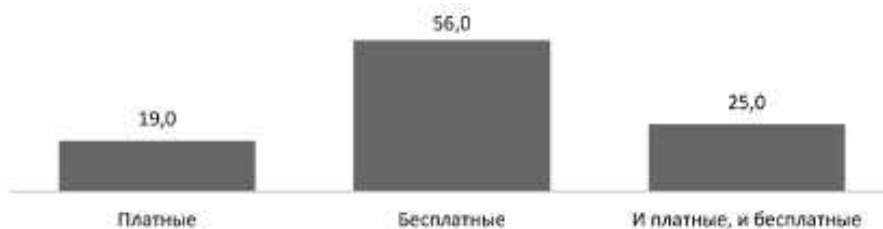


Рис. 5. Распределение ответов на вопрос о платности – бесплатности дополнительных занятий детей, %

Источник: Социологический опрос ЦЭНО ИПЭИ РАНХиГС родителей учащихся школ (сентябрь 2023 г.)



Рис. 6. Распределение ответов респондентов на вопросы: «Какую сумму Вы тратите на оплату всех дополнительных занятий ребенка в месяц?» (открытый вопрос) и «Тип поселения» (вопрос задавался родителем, чей ребенок посещал дополнительные занятия), %

Источник: Социологический опрос ЦЭНО ИПЭИ РАНХиГС родителей учащихся школ (сентябрь 2023 г.).

изучением отдельных предметов, в гимназиях и лицеях (28%), в семьях, чей уровень материальной обеспеченности, общественного положения и жилищных условий выше среднего (соответственно 28, 28 и 29%).

Только бесплатные занятия чаще посещают дети, обучающиеся в сельской местности (70%), в обычных школах без специализации (62%), учащиеся 5–9-х классов (66%), а также дети из семей, чей уровень материальной обеспеченности, общественного положения и жилищных условий характеризуется как средний и ниже.

Среди респондентов, чей ребенок посещает дополнительные занятия, на отсутствие ежемесячных трат на эти цели указали 36%. О тратах в размере до 5 тыс. руб. сообщили 10%, от 5 до 10 тыс. руб. – 26%, выше 10 тыс. руб. – 5%. Более высокие затраты фиксируются в областных центрах, более низкие – в сельских поселениях (рис. 6).

Большинство опрошенных родителей (61%), чей ребенок посещал дополнительные занятия, указали, что в 2023 г. не произошло изменений в динамике семейных затрат на эти цели. Вместе с тем об увеличении затрат сообщили 39%, о снижении – менее 1%. Отсутствие изменений чаще отмечали жители сельских поселений (71% среди них говорили об этом), о существенном или незначительном росте затрат чаще сообщали родители в нестоличных городах (46%) (рис. 7).

Более четверти опрошенных (28%) оказывались в ситуации недоступности дополнительного образования, это в первую очередь было связано с тем, что не получилось подобрать подходящий вариант (70%). При этом 39% опрошенных, которые сталкивались с недоступностью дополнительного образования, объясняли это дефицитом времени, пятая часть (20%) – нехваткой денежных средств (рис. 8).



Рис. 7. Распределение ответов респондентов на вопрос: «Изменилась ли затраты семьи на дополнительные занятия ребенка по сравнению с прошлым учебным годом?», %

Источник: Социологический опрос ЦЭНО ИПЭИ РАНХиГС родителей учащихся школ (сентябрь 2023 г.).

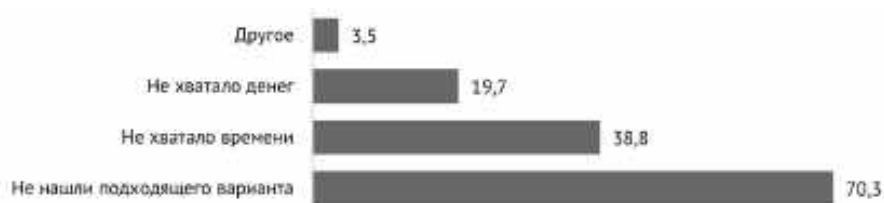


Рис. 8. Распределение ответов респондентов на вопрос: «По каким причинам ребенок не смог получить желаемое дополнительное образование?», % (среди родителей, которые сталкивались с недоступностью допобразования для ребенка, допускалось несколько ответов)

Источник: Социологический опрос ЦЭНО ИПЭИ РАНХиГС родителей учащихся школ (сентябрь 2023 г.).

В целом в 2023 г. доступность организаций ДОД осталась примерно на том же уровне, как и годом ранее, но часть детей так и не были вовлечены в дополнительное образование, что было связано с различными видами дефицита: с дефицитом предложения занятий, в которых были заинтересованы дети (семьи), дефицитом времени на посещение организаций ДОД (занятий) или дефицитом в семье денег на оплату соответствующих услуг.

4.3.3. Среднее профессиональное образование

В 2023 г. в Российской Федерации насчитывалось 4653 организации (самостоятельных и филиалов), которые реализовывали программы среднего профессионального образования (программы подготовки квалифицированных рабочих и служащих, программы подготовки специалистов среднего звена) (рис. 9).

В 2023 г. среди самостоятельных организаций СПО государственные организации составляли 87%, частные – 13%, среди филиалов самостоятельных организаций показатели были близкими: соответственно 84 и 16%. Аналогичная картина характерна и для колледжей при вузах – они в основном входят в состав государственных высших учебных заведений, в составе частных их мало.



Рис. 9. Число образовательных организаций среднего профессионального образования в 2023 г., ед.

Источник: Минпросвещения, форма статистического наблюдения СПО-1 за 2023 г. URL: https://edu.gov.ru/activity/statistics/secondary_prof_edu

Динамика численности студентов организаций СПО, в том числе по формам обучения, представлена на рис. 10.

С 2016/2017 по 2023/2024 учебный год численность студентов в системе СПО выросла на 30,1%, с 2020/2021 по 2023/2024 учебный год – на 11,2% (рис. 11).

Основной контингент организаций СПО в 2023 г. учился по программам подготовки специалистов среднего звена (ППССЗ) – 85,1%. В последние годы выпускники 9-го класса школы массово уходят в систему среднего профессионального образования, что рассматривается как большое достижение образовательной политики. Однако проблема состоит в том, что молодежь идет в колледжи не на программы подготовки рабочих кадров, а на специальности, которые фактически повторяют направления подготовки в бакалавриате вузов. Наиболее наглядно это видно по колледжам, которые входят в состав

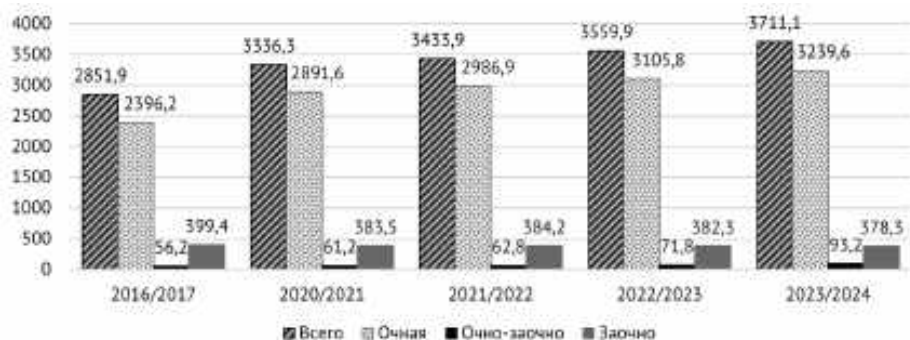


Рис. 10. Численность студентов организаций СПО в 2016/2017, 2020/2021–2023/2024 учебных годах, тыс. человек

Источник: Формы статистического наблюдения СПО-1 за 2017 г., 2020–2023 гг.

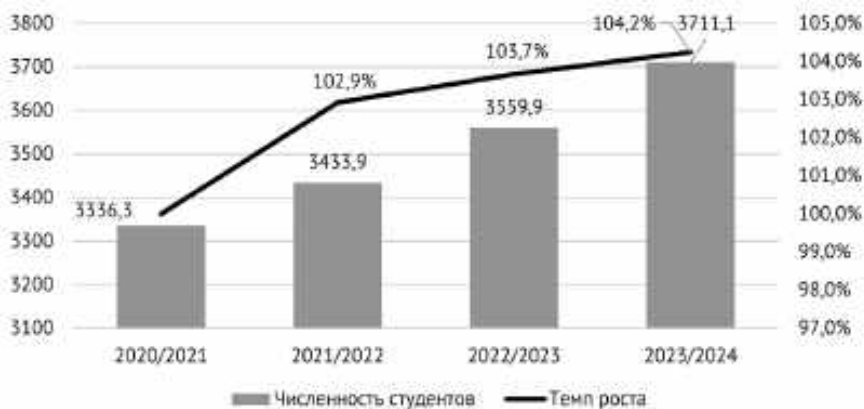


Рис. 11. Численность студентов организаций СПО (левая шкала, тыс. человек) и темп ее роста (правая шкала, %, 2020/2021 учебный год = 100%)

Источник: Рассчитано по формам статистического наблюдения СПО-1 за 2020–2023 гг.

высших учебных заведений. При этом вузы и их филиалы набирают выпускников 9-х и 11-х классов в свои организации СПО во многом для того, чтобы обеспечить себе контингент студентов в бакалавриате и/или специалитете.

В региональном разрезе в 2023 г. ситуация была следующей: в Москве обучалось 7,5% всех студентов, которые проходили подготовку по программам подготовки ССЗ, в Санкт-Петербурге – 3,4, в Краснодарском крае – 4,2, в Московской области – 3,5, в Ростовской области – 3,0, в Свердловской области – 3,4%. В остальных регионах эти доли были меньше 3,0%. Самые низкие показатели подготовки ССЗ были в ДФО: в Еврейской АО и Магаданской области – по 0,1%¹.

Подготовка рабочих кадров в системе СПО составила в 2023 г. менее 15%, а именно 577,2 тыс. человек из 3711,1 тыс. человек. В Москве по программам подготовки квалифицированных рабочих и служащих (ППКРС) обучалось 4,0% от всех студентов указанных программ в России, в Санкт-Петербурге – 3,6%. В лидерах также были Краснодарский край (4,2%), Ростовская область (3,8%), Московская область (3,3%), Свердловская область (3,2%). Что касается минимальной доли, то здесь снова выделялись Еврейская АО и Магаданская область, но уже с 0,2% (Чукотский АО не готовит кадры ни на ППССЗ, ни на ППКРС)².

Низкая численность учащихся по программам подготовки квалифицированных рабочих особенно остро проявилась в 2022 и 2023 гг., когда был осознан растущий дефицит работников этого уровня в экономике России. Вместе с тем существенно нарастить выпуск рабочих кадров, как предполагалось сделать в рамках федерального проекта «Профессионалитет», сократив примерно

1 Расчеты по форме статистического наблюдения СПО-1 за 2023 г. URL: https://edu.gov.ru/activity/statistics/secondary_prof_edu

2 Там же.

в 2 раза сроки подготовки рабочих, скорее всего, не удастся. Во-первых, работодатели уже говорят о снижении качества образования при таком «ускорении», во-вторых, многие выпускники программ подготовки квалифицированных рабочих в «профессионалитете» не достигают возраста 18 лет и, следовательно, не могут работать на многих предприятиях и в организациях, где допускается использовать труд только совершеннолетних молодых людей. Более того, для выпускников программ «профессионалитета» возникает вопрос их дальнейших образовательных траекторий: не ясно, смогут ли они поступать, например, в вузы, что было доступно выпускникам традиционных программ подготовки квалифицированных рабочих и служащих, хотя в основном эти выпускники при продолжении образования шли на программы подготовки специалистов среднего звена.

Что касается дефицита работников, особенно рабочих кадров, то именно их нехватка в ближайшие годы станет важным ограничителем роста российской экономики, и восполнить этот дефицит за счет их подготовки в системе СПО, как показывает опыт 2023 г., не удастся.

4.3.4. Высшее образование

В системе высшего образования в 2023 г. был, как указано выше, начат эксперимент по переходу на новую национальную систему высшего образования. Этот пилотный проект должен продлиться 3 года. В его рамках, как было отмечено, идет разработка новых образовательных программ и ФГОС.

Основные новации, которые демонстрирует эксперимент: введение базового и специализированного уровней высшего образования. При этом специализированный уровень нацелен на углубление и расширение спектра тех знаний и навыков, которые получены на базовом уровне. Соответственно, сохраняется профильность подготовки, но за счет междисциплинарности программ делается попытка обеспечить их определенную гибкость. Второе важное изменение связано с большей практикоориентированностью основных образовательных программ, поскольку в них значительно повышается удельный вес производственной практики (не только просто практических занятий или моделирования практических ситуаций с отработкой их элементов на тренажерах и симуляторах, но и учебных практик), а именно получения практического опыта в производственных условиях (в условиях конкретных предприятий и организаций: например, конструкторских бюро либо научных лабораторий).

Превращение специализированного уровня высшего образования – магистратуры – не только в академический трек, но и в профессиональный (после 5-летней базовой подготовки и получения опыта работы), по идее, должно стать одним из важных элементов непрерывного профессионального образования, не обязательно сопряженного с научной карьерой (впрочем, и в настоящее время магистратура автоматически не ведет в аспирантуру и к получению научной степени). Во многом профессиональная магистратура (скорее одногодичная, чем двухгодичная) в большей мере корреспондирует

с программами современного бизнес-образования MBA, которое более продолжительно по срокам его получения.

Вместе с тем в эксперименте, в котором отрабатывается новая архитектура ФГОС и основных образовательных программ, не апробируются многие организационно-экономические и финансовые вопросы, а также реакции (или оценки) населения на предлагаемые изменения. Привязка образовательных программ к их финансовому обеспечению обусловлена механизмом бюджетного финансирования учебного процесса в российских вузах и, кроме того, оплатой обучения платными студентами (российским населением и иностранными гражданами). Используемый в России механизм нормативного подушевого финансирования достаточно жестко связывает образовательную программу и обучающихся на ней бюджетных студентов с объемом бюджетных средств, поступающих в вуз. Что касается платных студентов, то плата за обучение в той или иной степени привязана к нормативам бюджетного финансирования.

Изменение сроков обучения по основным образовательным программам и структуры подготовки может привести к изменению объемов бюджетных средств, которые потребуются для их реализации, а также к перераспределению бюджетного финансирования между вузами. Иным исходом может стать пересмотр размеров бюджетных нормативов и, соответственно, платы за обучение по той или иной программе. При этом увеличение или уменьшение платы за высшее образование приведет к трансформации поведения различных доходных групп населения.

Вместе с тем пока идет эксперимент, российская система высшего образования будет фактически функционировать в прежнем режиме, за исключением тех немногих вузов, которые захотят присоединиться к упомянутому эксперименту в инициативном порядке.

Единственное, что реально будет происходить в данное время, – это продолжение сдвига контрольных цифр приема (бюджетных мест и, соответственно бюджетного финансирования) в пользу региональных высших учебных заведений, а структура подготовки все больше будет меняться в сторону инженерно-технических специальностей и ИКТ.

При этом указанные сдвиги происходят в условиях снижения доли выпускников 11-х классов, идущих в вузы (*табл. 7*).

В среднем по России в вузы после окончания 11-го класса идут в последние годы меньше половины выпускников школ (*табл. 7*). При этом, как было отмечено выше, ЕГЭ в 2023 г. сдали и получили аттестат о среднем образовании 98% выпускников 11-го класса. Это означает, что большая часть тех, кто получил образование в старшей школе, в 2023 г. поступали в организации СПО или шли работать, прерывая на некоторое время процесс учебы (предположить, что они навсегда перестали учиться, крайне сложно, так как современная экономика требует постоянного дообучения и переобучения). Самая низкая доля переходящих в вузы после окончания средней школы наблюдалась в последние годы в Дальневосточном федеральном округе, самая высокая – в Приволжском. Вместе с тем самые низкие указанные показатели

Доля выпускников 11-х классов, идущих в вузы, по федеральным округам, %

	2017/2018 учебный год	2018/2019 учебный год	2019/2020 учебный год	2020/2021 учебный год	2021/2022 учебный год	2022/2023 учебный год
Российская Феде- рация	54,2	52,6	48,5	44,5	46,5	47,1
Центральный федеральный округ	66,1	65,7	62,7	59,1	60,4	62,3
Северо-Западный федеральный округ	48,9	43,0	43,8	40,9	41,7	42,0
Южный федераль- ный округ	67,2	67,8	56,7	51,9	52,4	53,9
Северо-Кавказский федеральный округ	41,0	40,5	37,6	32,6	36,2	34,4
Приволжский федеральный округ	69,7	67,3	64,7	61,1	65,7	67,8
Уральский федеральный округ	47,4	48,2	43,0	39,2	41,0	40,9
Сибирский федеральный округ	58,6	56,9	51,2	46,9	48,1	49,4
Дальневосточный федеральный округ	34,4	31,4	28,1	24,1	26,3	26,4

Источник: Рассчитано по формам статистического наблюдения ОО-1, СПО-1, ВО-1 за 2018–2023 гг.

были зафиксированы по всем федеральным округам в 2020/2021 учебном году, что было связано с пандемией коронавируса, когда для тех, кто не собирался идти в высшие учебные заведения, отменили сдачу единого государственного экзамена. Эта мера привела к тому, что в условиях стресса, обусловленного переходом на дистанционное обучение и сложностью с переездом в другой регион для поступления в вуз, выбор в пользу продолжения образования в системе СПО выглядел вполне рациональным. С 2021/2022 учебного года доля поступающих в вуз сразу после выпуска из школы стала расти, что знаменовало собой возвращение к обычной (нормальной) жизни и привычной модели образовательного поведения. Но полного восстановления все же пока не произошло. Тем более что ухудшение экономического положения населения в 2017–2022 гг. также стимулировало молодежь идти в организации среднего профессионального образования, где, как было отмечено выше, плата за обучение существенно ниже по сравнению с вузами, если не получается поступить на бюджетное место.

Проведенное ЦЭНО ИПЭИ РАНХиГС социологическое исследование выпускников вузов показало, что в 2023 г. даже оканчивающие высшую школу не считают обязательным получать высшее образование (табл. 8)¹.

Как следует из табл. 8, выпускники вузов из семей с высоким уровнем образования родителей, высоким материальным и социальным статусами

¹ Исследование проводилось в Свердловской, Волгоградской и Ивановской областях в мае – июне 2023 г.

Таблица 8

Представления выпускников вузов о необходимости/желательности получения высшего образования для успеха в карьере и жизни, %

	Необходимо	Желательно	Не нужно	Затруднились ответить
В целом	34,2	42,4	11,9	11,6
Тип поселения, в котором получают высшее образование				
Областной центр	32,2	42,9	13,2	11,7
Нестолличный город	40,2	40,9	7,9	11,0
Группы направлений получаемой профессиональной подготовки				
Экономика и право	45,5	38,4	8,5	7,6
Гуманитарные специальности	33,6	44,0	10,8	11,6
Естественные науки, медицина, инженерные специальности	31,3	41,6	15,1	12,0
Сфера услуг	25,5	48,0	7,8	18,6
Образовательный статус родителей				
Ограниченный	31,9	45,9	12,2	10,0
Средний	32,7	43,5	11,2	12,6
Высокий	38,6	38,0	11,1	12,2
Материальный статус родителей				
Ограниченный	22,4	47,7	16,8	13,1
Средний	31,4	45,4	12,5	10,7
Высокий	44,8	34,0	8,7	12,5
Социальный статус родителей				
Ограниченный	26,5	44,9	24,5	4,1
Средний	31,6	45,4	11,8	11,3
Высокий	40,2	36,5	10,3	12,9

Источник: Социологический опрос выпускников вузов (проведен ЦЭНО ИПЭИ РАНХиГС в мае – июне 2023 г.).

семьи¹ в наибольшей мере считали необходимым иметь высшее образование, студенты из остальных семей в большей степени склонялись к тому, что иметь высшее образование желательно, но не обязательно. При этом выпускники из семей с ограниченным уровнем образования родителей и невысоким материальным и социальным статусами семей выказали наибольшую степень отрицания нужности высшего образования. Это достаточно серьезный сигнал для вузов: если высшее образование не дает качественного и востребованного работодателями образования, то оно не рассматривается как социальный лифт для молодежи из низкодходных слоев населения.

1 Высокий уровень образования родителей – оба родителя (или единственный) имеют высшее образование; средний уровень – один родитель имеет высшее образование, второй не имеет его; ограниченный – родители (оба или единственный) не имеют высшего образования. Материальная обеспеченность семьи и ее социальный статус определялись оценками самих респондентов.

4.4. Жилищный рынок городов России и жилищное строительство¹

В 2023 г. российский рынок недвижимости находился на стадии активного восстановительного роста после потрясений 2022 г. Его основным двигателем был механизм господдержки ипотеки, который стимулировал спрос, обеспечивая преобладание ипотечных сделок в общем объеме сделок в российских городах.

Индикаторы потребительской активности рынка, особенно в части ипотечного кредитования, и ценовая динамика свидетельствуют, что предсказания наступления стагнации не оправдались. Как для первичного, так и для вторичного сегмента характерным стало повышение темпов роста в течение года. При однозначно позитивной экономической ситуации (рост ВВП на 3,6% и реальных располагаемых доходов населения на 5,4%) объемы жилищного строительства росли в опережающем темпе. При этом в отличие от 2022 г. и нескольких предшествующих лет прирост ввода многоквартирных домов оказался намного большим, чем результаты индивидуального жилищного строительства.

В июле – августе Банк России после долгого перерыва повысил ключевую ставку, однако охлаждения рынка пока не произошло. Эффект повышения ключевой ставки (и снижения вследствие этого доступности ипотеки) к концу года не привел ни к снижению темпов роста, ни к повышению цен, что, вероятно, связано с отложенным характером возможной реакции рынка недвижимости.

Регулирующий эффект ключевой ставки опережает цены с определенным лагом, что можно было наблюдать и в 2022 г., когда цены на недвижимость вышли на максимум спустя примерно три месяца после достижения пика ключевой ставкой. Объяснение этого состоит в совокупном действии факторов относительной инертности рынка недвижимости и смещения части будущего спроса в более близкие временные интервалы. Повышение ключевой ставки будет сильнее влиять на рынок по мере исчерпания потенциала финансирования за счет предодобренной ипотеки² по более низким ставкам. Поэтому ожидаемого замедления рынка жилья в 2023 г. не произошло, и, вероятно, это может случиться в первой половине 2024 г.

4.4.1. Цены на рынке жилья

Прежде всего отметим, что существуют различные источники информации о динамике цен на жилую недвижимость. С одной стороны, это официальная отчетность Росстата, а с другой – данные агентств недвижимости.

Для начала обратимся к данным Росстата. Как указано на ведомственном портале³, индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья рассчитыва-

1 Авторы: *Мальгинов Г.Н.*, канд. экон. наук, заведующий лабораторией проблем собственности и корпоративного управления Института Гайдара, вед. науч. сотр. лаборатории анализа институтов и финансовых рынков ИПЭИ РАНХиГС; *Стерник С.Г.*, д-р экон. наук, профессор Финансового университета при Правительстве РФ.

2 Ипотека, одобренная банками до повышения ключевой ставки Банком России.

3 URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/pr_572_12082022.pdf

ются специалистами Росстата на основе зарегистрированных цен на вновь построенные квартиры и на квартиры функционирующего жилого фонда, находящиеся в собственности, если они являются объектами совершения рыночных сделок. Наблюдение ведется по выборочному кругу организаций, осуществляющих операции с недвижимостью в территориальных центрах и отдельных городах субъектов РФ. При регистрации цен на квартиры учитываются их количественные и качественные характеристики. Средние цены по России рассчитываются из средних цен, сложившихся в регионах. В качестве весов используются данные о количестве проданной общей площади квартир отдельно на первичном и вторичном рынках жилья.

Таблица 9

Индексы цен на рынке жилья в 2023 г. (на конец квартала, % к концу предыдущего квартала, по всем типам квартир)

Период	Вторичный рынок	Первичный рынок
I квартал	101,24	99,41
II квартал	101,62	101,27
III квартал	102,34	104,09
IV квартал	103,06	104,67

Источники: Индексы цен на рынке жилья по субъектам Российской Федерации в 2022 г.: данные по первичному рынку. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ind_perv_4kv-2023.xlsx; данные по вторичному рынку. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ind_vtor_4kv-2023.xlsx

Наиболее высоким темпом цены росли в III и IV кварталах 2023 г., когда рынок отыгрывал действие повышения учетной ставки, вызвавшее в том числе реализацию отложенного спроса по предодобренной ипотеке по более низким ипотечным ставкам (табл. 9).

Именно во втором полугодии первичный рынок по темпам роста цен вновь стал обгонять вторичный, наиболее заметно в III квартале. Умеренная динамика первого полугодия (падение цен в первичном сегменте в I квартале и отставание их роста от вторичного во II квартале) не могла кардинально повлиять на итоги года в целом (табл. 10).

Таблица 10

Индексы цен на рынке жилья и средние цены жилых помещений в 2023 г. по категориям объектов (на конец IV квартала)

Категория объектов	Вторичный рынок		Первичный рынок	
	в % к IV кварталу 2022 г.	тыс. руб. за 1 кв. м общей площади	в % к IV кварталу 2022 г.	тыс. руб. за 1 кв. м общей площади
Все типы квартир	108,51	97,4	109,68	140,4
низкого качества	108,44	77,7	–	–
среднего качества (типовые)	108,14	91,6	106,83	124,2
улучшенного качества	109,63	108,2	111,56	143,0
элитные	102,03	137,3	107,98	312,3

Источник: Росстат.

В целом по итогам 2023 г. рост цен на первичном рынке (9,68%) оказался примерно в 1,14 раза выше, чем на вторичном (8,51%).

В обоих сегментах максимальный рост цен наблюдался по жилью улучшенного качества при некотором превосходстве первичного сегмента (11,6% против 9,6%). Наибольшая же разница в пользу первичного рынка наблюдалась по элитному жилью (8% против 2%). Напротив, темпы роста на квартиры среднего качества (типовые) на вторичном рынке оказались выше, чем на первичном (8,1% против 6,8%), что сопоставимо с динамикой цен на квартиры низкого качества (8,4%).

Динамика цен в территориальном разрезе подтверждает опережение первичного рынка по темпам роста цен в целом по стране. Однако в отличие от 2022 г., когда наблюдалось повсеместное превышение темпов роста первичного рынка над вторичным по всем регионам, картина ценовой динамики стала более мозаичной (*табл. 11*).

Таблица 11

**Индексы цен на рынке жилья в 2023 г. по федеральным округам
(на конец IV квартала, % к IV кварталу 2022 г., по всем типам квартир)**

Федеральный округ (ФО)	Вторичный рынок	Первичный рынок
Россия	108,5	109,7
Центральный ФО	106,1	112,6
Северо-Западный ФО	107,1	100,9
Южный ФО	108,8	106,4
Северо-Кавказский ФО	109,7	102,2
Приволжский ФО	108,1	111,1
Уральский ФО	108,0	116,8
Сибирский ФО	114,1	115,3
Дальневосточный ФО	106,5	108,0

Источники: Индексы цен на рынке жилья по субъектам Российской Федерации в 2022 г.: данные по первичному рынку. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ind_perv_4kv-2023.xlsx; данные по вторичному рынку. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ind_vtor_4kv-2023.xlsx

В 5 федеральных округах (Центральном, Приволжском, Уральском, Сибирском и Дальневосточном) рост цен в первичном сегменте превзошел аналогичную величину во вторичном, в максимальной степени – в Центральном ФО и на Урале. В 3 других федеральных округах (Северо-Западном, Южном, Северо-Кавказском) наблюдалось превышение темпов роста вторичного рынка над первичным, в наибольшей степени в Северо-Западном ФО и на Северном Кавказе.

Более детальная ценовая динамика – на уровне субъектов Федерации¹ – представлена в *табл. 12*.

¹ Выборку составили регионы, лидирующие по численности населения в соответствующих федеральных округах, включая все, где имеются города с численностью населения более

Таблица 12

Индексы цен на рынке жилья по регионам (на конец квартала, IV квартал 2023 г. к IV кварталу 2022 г., %, по всем типам квартир)

	Вторичный рынок	Первичный рынок
Россия	108,5	109,7
Федеральный округ/регион		
Центральный ФО	106,1	112,6
Москва	105,5	113,8
Московская область	103,1	116,0
Воронежская область	101,9	111,9
Северо-Западный ФО	107,1	100,9
Санкт-Петербург	95,4	100,4
Ленинградская область	104,6	94,0
Южный ФО	108,8	106,4
Краснодарский край	106,5	104,5
Волгоградская область	109,7	113,2
Ростовская область	109,5	108,0
Северо-Кавказский ФО	109,7	102,2
Дагестан	111,2	109,7
Ставропольский край	113,6	99,8
Приволжский ФО	108,1	111,1
Башкортостан	110,1	107,0
Татарстан	100,1	108,2
Пермский край	116,7	113,1
Нижегородская область	116,7	113,3
Самарская область	110,9	113,1
Уральский ФО	108,0	116,8
Свердловская область	103,5	116,5
Тюменская область*	107,1	114,0
Челябинская область	124,0	123,2
Сибирский ФО	114,1	115,3
Красноярский край	113,2	116,7
Новосибирская область	121,4	119,4
Омская область	117,5	116,9
Дальневосточный ФО	106,5	108,0
Приморский край	103,3	106,2
Хабаровский край	105,8	108,8

* Включая автономные округа.

Источники: Индексы цен на рынке жилья по субъектам Российской Федерации в 2022 г.: данные по первичному рынку. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ind_perv_4kv-2023.xlsx; данные по вторичному рынку. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ind_vtor_4kv-2023.xlsx

На первичном рынке регионом-лидером по росту цен (более 20%) стала Челябинская область (23,2%); с темпами более 15% они росли в Новосибирской (19,4%), Омской (16,9%), Свердловской (16,5%), Московской (16%) областях,

1 млн человек.

а также в Красноярском крае (16,7%). Снижение темпов роста наблюдалось по всем регионам, а их количество с двузначной величиной прироста по сравнению с ситуацией годом ранее существенно снизилось. При этом по отдельным регионам наметилось снижение цен: в Ленинградской области они упали на 6%, а на Ставрополье продемонстрировали стагнацию.

Во вторичном сегменте число регионов с темпами роста более 20% существенно снизилось по сравнению с 2022 г. В группу лидеров вошли Челябинская (24%) и Новосибирская области (21,4%). Темпы роста более 10% наблюдались в Омской (17,5%), Нижегородской (16,7%) областях, Пермском (16,7%) и Ставропольском (13,6%) краях, Дагестане (11,2%), Башкортостане (10,1%). На противоположном полюсе оказались Татарстан (0,1%), Воронежская (1,9%) и Московская (3,1%) области, Приморский (3,3%) край, а в Санкт-Петербурге отмечено падение цен на 4,6%.

В целом же число регионов, где наблюдалось превышение темпов роста цен на первичном рынке по сравнению со вторичным рынком, примерно сравнялось с количеством регионов, где сложилась обратная ситуация (12 против 11). Этим 2023 г. существенно отличается от 2022 г., когда первичный рынок в целом рос более активно, чем вторичный.

С целью анализа уровня цен в абсолютном измерении рассмотрим данные профессиональных аналитиков рынка ряда известных компаний, объединенных Российской гильдией риэлторов (РГР) (табл. 13).

Таблица 13

Цены на многоквартирное жилье в городах России в III квартале 2023 г.

Федеральный округ/ город	Вторичный рынок, тыс. руб./кв. м	Первичный рынок, тыс. руб./кв. м	Разница в ценах, %
Центральный ФО			
Москва	286,5	365,8	на 79,3 тыс. руб. (27,7%) выше на первичном рынке
Раменское (Московская область)	146	149,5	на 3,5 тыс. руб. (2,4%) выше на первичном рынке
Истра (Московская область)	180	нет данных	
Сергиев Посад (Московская область)	139,5	отсутствует	
Воронеж	85	107,5	на 22,5 тыс. руб. (26,5%) выше на первичном рынке
Рязань	126	215,5	на 89,5 тыс. руб. (71%) выше на первичном рынке
Кострома	100	90	на 10 тыс. руб. (11,1%) выше на вторичном рынке
Северо-Западный ФО			
Калининград	130	255	на 125 тыс. руб. (96,2%) выше на первичном рынке
Южный ФО			
Краснодар	120	129	на 9 тыс. руб. (7,5%) выше на первичном рынке

Федеральный округ/ город	Вторичный рынок, тыс. руб./кв. м	Первичный рынок, тыс. руб./кв. м	Разница в ценах, %
Новороссийск	145	155	на 10 тыс. руб. (6,9%) в выше на первичном рынке
Волгоград	145	130	на 15 тыс. руб. (11,5%) выше на вторичном рынке
Уральский ФО			
Екатеринбург	240	235	на 5 тыс. руб. (2,1%) выше на вторичном рынке
Тюмень	172,5	173	на 0,5 тыс. руб. (0,3%) выше на вторичном рынке
Челябинск	72,5	95	на 22,5 тыс. руб. (31,0%) выше на первичном рынке
Сибирский ФО			
Новосибирск	110	122,5	на 12,5 тыс. руб. (11,4%) выше на первичном рынке
Дальневосточный ФО			
Хабаровск	105,5	181,5	на 76 тыс. руб. (72%) выше на первичном рынке

Источники: Аналитическая справка за III квартал 2023. Динамика показателей рынка много-квартирного жилья в городах РФ. РГР, 2023. С. 7–8; расчеты авторов.

В ушедшем году цены в первичном сегменте оставались более высокими, чем на вторичном рынке, в большинстве городов. Самое заметное (почти вдвое) превышение цен на новостройки наблюдалось в Калининграде, далее шли Хабаровск и Рязань (более 70%). При примерном равенстве цен в Тюмени обратное соотношение имело место в Костроме, Волгограде и Екатеринбурге, причем в двух городах, стоящих на Волге, цены вторичного рынка опережали первичный сегмент более чем на 11%.

4.4.2. Строительство и ввод нового жилья

По предварительным данным Росстата, за 2023 г. в России было введено 110,4 млн кв. м жилья, что на 7,5% больше, чем в 2022 г., когда был достигнут предыдущий максимум (табл. 14). Эта величина стала рекордной во всей отечественной истории.

Таблица 14

Ввод в действие жилых домов в России в 1999–2023 гг.

Год	Млн кв. м общей площади	Темпы роста, %	
		к предыдущему году	к 2000 г.
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

Год	Млн кв. м общей площади	Темпы роста, %	
		к предыдущему году	к 2000 г.
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	75,7	95,1	248,5
2019	82,0/81,0*	108,3/107,0*	270,6/267,3*
2020	82,2/77,1*	100,2/95,2*	271,3/254,5*
2021	92,6	112,7	305,6
2022	102,7	111,0	338,9
2023	110,4	107,5	364,3

* Без учета ввода домов на садовых участках, объем которого приведен по первоначальным данным Росстата (2019 г. – 1,0 млн кв. м, 2020 г. – 5,1 млн кв. м, для 2021–2023 гг. такие данные отсутствуют).

Источники: Росстат; расчеты авторов.

Позитивная динамика ввода наблюдалась в подавляющем большинстве территорий¹, включая почти все регионы с общим объемом ввода жилья более 1 млн кв. м (табл. 15).

Таблица 15

**Динамика ввода жилья в регионах России в 2023 г.
(упорядочено по темпам ввода)**

Субъект РФ	Темпы ввода жилья, % к 2022 г.
Республика Дагестан	160,9
Новосибирская область	134,4
Республика Крым	131,5
Калужская область	122,1
Тульская область	120,9
Иркутская область	119,1
Оренбургская область	118,9
Удмуртская Республика	118,2
Красноярский край	116,8
Приморский край	115,8
Чеченская Республика	115,6
Саратовская область	114,0

¹ Падение объемов ввода имело место всего в 8 регионах, включая Московскую область.

Субъект РФ	Темпы ввода жилья, % к 2022 г.
Тюменская область	112,6
Челябинская область	111,8
Республика Татарстан	111,1
Свердловская область	110,9
Ростовская область	109,6
Нижегородская область	109,3
Ставропольский край	109,2
Республика Башкортостан	108,3
г. Москва	108,0
Ленинградская область	105,5
Воронежская область	104,8
Самарская область	103,0
Краснодарский край	100,6
г. Санкт-Петербург	100,2
Пермский край	97,0
Владимирская область	96,8
Калининградская область	92,3
Московская область	88,6

Источник: Социально-экономическое положение России – 2023. С. 303–304. URL: <http://rosstat.gov.ru/>

Максимальный прирост ввода жилья (около 61%) отмечен в Дагестане, более 30% – в Новосибирской области и Крыму, более 20% – в Калужской и Тульской областях. Иркутская и Оренбургская области, Красноярский и Приморский края, а также Чечня продемонстрировали рост ввода жилья в интервале от 15 до 20%, т.е. рост, превышающий среднероссийскую величину вдвое и более. Еще в 15 регионах наблюдалась положительная динамика ввода жилья, но менее указанной величины. В 4 регионах, включая Московскую область, произошло его сокращение.

По сравнению с предыдущим годом произошли некоторые изменения внутри группы регионов-лидеров, обусловленные существенным сокращением объемов жилищного строительства в Московской области, которая, несмотря на падение (11,4% против роста более чем в 1,5 раза годом ранее), сохранила свое лидерство по абсолютному объему ввода (около 12,5 млн кв. м). Москва с приростом на 8% замкнула тройку лидеров (более 7,3 млн кв. м), пропустив вперед Краснодарский край (более 7,6 млн кв. м). В пятерку регионов-лидеров также вошли Ленинградская область (около 4,2 млн кв. м) и Санкт-Петербург (около 3,5 млн кв. м), причем северная столица оказалась позади сопредельной области¹. Удельный вес столичного региона в общем объеме жилищного строительства по стране составил 17,9% (включая Московскую область – 11,3% и Москву – 6,6%), снизившись по сравнению с 2022 г. на 2,4 п.п. за счет Подмосковья (в 2022 г. – около 13,7%).

1 Также более 3 млн кв. м за год введено в Тюменской области (включая автономные округа), Татарстане, Башкортостане, Свердловской и Новосибирской областях.

Общие данные по вводу жилья включают как многоквартирное жилье, построенное профессиональными девелоперами, так и результаты индивидуального жилищного строительства (ИЖС, т.е. построенное частными лицами самостоятельно на своем земельном участке).

Третий год подряд удельный вес жилья, построенного населением самостоятельно за свой счет или с помощью заемных средств, превышал половину общего ввода (53,2%). Соответственно, доля многоквартирного жилья, стабильно сокращавшаяся после 2016 г., составила 46,8%, оказавшись на 2,5 п.п. больше, чем в 2022 г. (табл. 16). Последнее, однако, произошло не из-за сокращения ввода по итогам ИЖС, а за счет резкого наращивания многоквартирного строительства (51,7 млн кв. м против 45,5 млн кв. м годом ранее).

Таблица 16

Структура ввода жилых домов в Российской Федерации в 2010–2023 гг.

Год	Всего, млн кв. м	Многоквартирное жилищное (МКЖ) строительство		Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) за счет собственных и привлеченных средств	
		млн кв. м	доля в общем вводе, %	млн кв. м	доля в общем вводе, %
2010	58,4	32,9	56,3	25,5	43,7
2011	62,3	35,5	57,0	26,8	43,0
2012	65,7	37,3	56,8	28,4	43,2
2013	70,5	39,8	56,5	30,7	43,5
2014	84,2	48,0	57,0	36,2	43,0
2015	85,3	50,1	58,7	35,2	41,3
2016	80,2	48,4	60,3	31,8	39,7
2017	79,2	46,2	58,3	33,0	41,7
2018	75,7	43,3	57,2	32,4	42,8
2019	82,0	43,5	53,0	38,5	47,0
2020	82,2	42,4	51,6	39,8	48,4
2021	92,6	43,5	47,0	49,1	53,0
2022	102,7	45,5	44,3	57,2	55,7
2023	110,4	51,7	46,8	58,7	53,2

Источники: Росстат; расчеты авторов.

По данным Росстата, площадь объектов индивидуального жилищного строительства, введенных в России, по итогам 2023 г. составила 58,7 млн кв. м, что на 2,6% больше, чем в предыдущем году. В пятерку регионов – лидеров по абсолютной величине ввода жилья, построенного населением, вошли Подмосковье (около 7,7 млн кв. м), Краснодарский край (более 4,2 млн кв. м), Ленинградская область (около 2,5 млн кв. м), Башкортостан (около 2,1 млн кв. м), Чечня (более 2,0 млн кв. м).

Если же рассматривать все регионы с совокупным объемом ввода жилья более 1 млн кв. м подробнее, то складывается весьма пестрая картина (табл. 17).

Таблица 17

Доля ввода жилья населением в регионах России с совокупным объемом ввода жилья более 1 млн кв. м в 2023 г.

Субъект РФ	%
Чеченская Республика*	87,3
Республика Крым	74,1
Калужская область	73,2
Оренбургская область	70,3
Иркутская область*	68,2
Владимирская область	67,9
Республика Дагестан*	67,0
Ставропольский край*	65,1
Пермский край*	64,7
Республика Башкортостан*	62,1
Удмуртская Республика	62,0
Московская область*	61,5
Нижегородская область*	60,5
Ленинградская область*	59,5
Самарская область*	58,9
Ростовская область*	58,8
Саратовская область	58,2
Тульская область	58,2
Краснодарский край*	55,5
Челябинская область*	54,0
Воронежская область*	49,7
Республика Татарстан*	49,4
Калининградская область	48,1
Приморский край	46,5
Свердловская область*	45,2
Красноярский край	42,9
Тюменская область (включая автономные округа)*	42,1
Новосибирская область	29,8
г. Москва	11,3
г. Санкт-Петербург	6,3

* Регионы, где ввод жилья населением превысил 1 млн кв. м.

Источники: Росстат; расчеты авторов.

ИЖС обеспечило от 70 до 90% объемов ввода в Чечне, Республике Крым, Калужской и Оренбургской областях, от 60% до 70% – в Иркутской и Владимирской областях, Дагестане, Ставропольском и Пермском краях, Башкортостане, Удмуртии, Московской и Нижегородской областях, от 50 до 60% – в Ленинградской, Самарской, Ростовской, Саратовской, Тульской, Челябинской областях, а также в Краснодарском крае.

На другом полюсе по-прежнему оказались Москва и Санкт-Петербург, где вклад ИЖС составил 11,3% и 6,3% соответственно¹. Промежуточное положение

1 Для сравнения: еще в одном городе федерального значения – Севастополе доля жилья, введенного населением, составила 82,9% (при совокупном объеме ввода около 0,48 млн кв. м).

заняли Воронежская область, Татарстан, Калининградская область, Приморский край, Свердловская область, Красноярский край и Тюменская область, где ИЖС обеспечило от 40 до 50% объемов ввода, а также Новосибирская область, где вклад ИЖС составил 29,8%.

Также убедительно выглядели успехи в строительстве многоквартирного жилья (МКЖ), где был превышен максимум за последнее десятилетие. Более половины (59,8%) объемов ввода жилья (без учета построенного населением)¹ пришлось на 12 регионов (с величиной ввода не менее 1 млн кв. м в каждом из них), а удельный вес первой пятерки (Москва и Московская область, Краснодарский край, Санкт-Петербург, Тюменская область с автономными округами) составил 38,9% всего объема ввода многоквартирного жилья.

Совокупный ввод жилья, который составил 110 млн кв. м, превзошел объемы жилищного строительства, предусмотренные паспортом национального проекта (НП) «Жилье и городская среда» (в действующей редакции) для 2028 г. (108 млн кв. м)². Однако следует отметить, что с учетом существенного повышения ключевой ставка Банком России во втором полугодии 2023 г. возможно снижение объема ввода в среднесрочной перспективе. Так, по оценке института развития жилищного рынка – компании ДОМ.РФ³, на 2024 г. планируется запуск на 20% меньшего объема новых проектов, что должно привести к снижению объема ввода после 2026 г., т.е. в рамках того временного интервала, когда НП предусмотрено плавное увеличение объемов ввода жилья от 100 до 120 млн кв. м в 2029– 2030 гг.

4.4.3. Ситуация в строительной отрасли

По итогам 2023 г. порталом ЕРЗ.РФ не проводилось опросов, аналогичных тому, что прошел в предыдущем году⁴ при участии Школы девелоперов⁵, ГК⁶ и RBG⁷. Вместе с тем отдельные участники рынка⁸ разделяют мнение о том, что выявленные ключевые тренды 2022 г. отчасти сохраняли свою актуальность (в частности, выход застройщиков за пределы локальных рынков, сокращение площади квартир). Однако, помимо этого, отмечается возросшая

1 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.

2 URL: <https://minstroyrf.gov.ru/docs/221887/>

3 Итоги 2023 г. в жилищной сфере. ДОМ.РФ. С. 33.

4 См. Российская экономика в 2022 г. Вып. 44. М., 2023. С. 349.

5 Специализированный центр компетенций и образовательная платформа для девелоперов и застройщиков России и СНГ. URL: <https://www.development-school.com/about>

6 Консалтинговое агентство ГК входит в топ-100 крупнейших консалтинговых групп и компаний России, в сегменте маркетинга и PR занимает первое место (рейтинг RAEX). Агентство специализируется на комплексном консалтинге в девелопменте с 2005 г., помогая застройщикам создавать лучшие микрорайоны и жилые комплексы. URL: <https://gmk.ru/>

7 Компания RRG – профессиональный игрок рынка коммерческой недвижимости с 2005 г. Представляет собой центр профессиональных компетенций в сфере недвижимости, обладая базой знаний, профессиональных связей и экспертов-партнеров, позволяющих настраивать продукты и услугу под цели клиента и особенности проекта. URL: <https://rrg.ru/>

8 URL: <https://erzrf.ru/publikacii/rynok-developmenta-itogi-2023-goda-i-trendy-2024-go>

неопределенность, связанная как с повышением ключевой ставки, так и с перспективами завершения программы «льготной ипотеки».

По оценке экспертов Российской гильдии риэлторов¹, наблюдавшийся ранее тренд на снижение площади квартир трансформировался в явный дисбаланс в сторону квартир небольшой площади (1–2-комнатные квартиры). Ограниченность выбора квартир большей площади (3–4 комнатные квартиры) при ипотеке с наименьшими процентными ставками именно для этой категории жилья потенциально может привести к рассогласованию спроса и предложения, особенно с учетом того, что ипотека с господдержкой является одним из ключевых драйверов рынка.

Говоря о механизме финансирования жилищного строительства, можно констатировать, что переход к системе с использованием инструментов проектного финансирования вошел в стадию зрелости. На конец 2023 г. с использованием счетов эскроу возводилось уже 95% строящегося многоквартирного жилья против 51,5%, 76,8% и 89% на конец 2020, 2021 и 2022 гг. соответственно. Последнее подтверждается стабильным наращиванием объемов предоставления кредитов с использованием соответствующих инструментов. Сумма кредитных линий выросла до 16,5 трлн руб. по итогам 2023 г. (по сравнению с 14 трлн руб. в III квартале 2022 г.). При этом с раскрытых счетов эскроу застройщики получили 3,7 трлн руб., а остатки на счетах эскроу составили 5,8 трлн руб., что, по оценке ДОМ.РФ, позволит застройщикам сохранить финансовую устойчивость и в 2024 г.² Даже в условиях повышения ключевой ставки система финансирования в целом позволила сохранить и нарастить объемы строительства. Ее дальнейшая устойчивость и последующее развитие будут зависеть не только от краткосрочных факторов наличия соответствующей ликвидности, но и от долгосрочных параметров, связанных с устойчивым балансом спроса и предложения на рынке.

Реальную строительную активность в жилищной сфере и перспективы отрасли характеризуют следующие показатели.

По данным Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС), совокупная площадь жилья, строящегося с учетом всех механизмов финансирования, на 31 декабря 2023 г. составила 106 млн кв. м, оказавшись примерно на 5% больше, чем годом ранее (100,8 млн кв. м). Основная его часть (101,6 млн кв. м.) приходилась на жилье, возводимое в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, что предполагает заключение физическими лицами договоров долевого участия (ДДУ). Рекордные продажи жилья балансировались высокими запусками. В результате доля проданного жилья в общем объеме строящегося (32% на 1 января 2024 г.) соответствовала нормальной модели проектного финансирования (продажа 70% квартир на момент ввода в эксплуатацию). Рынок, однако, начал движение к дефициту предложения: в частности, в проектах с плановым вводом в 2024 г. уже

1 РГР. Аналитическая справка за III квартал 2023 г. Динамика показателей рынка многоквартирного жилья в городах РФ. 2023. С. 4.

2 ДОМ.РФ. Итоги 2023 года в жилищной сфере, с. 15.

распродано более половины площадей, а около 70% объема нереализованного жилья будет введено после 2024 г.¹

Заметным событием на рынке стало изменение в табели о рангах строительства многоквартирного жилья. С кризисными явлениями столкнулся многолетний бессменный лидер девелопмента – Группа компаний (ГК) ПИК. Серьезным симптомом снижения инвестиционной привлекательности застройщика можно считать смену менеджмента и перераспределение структуры капитала с выходом из него банка ВТБ в III квартале 2023 г. Лидерство перешло к ГК «Самолет»².

Для лучшего понимания процессов, происходивших на рынке жилья в минувшем году, рассмотрим жилищный рынок столицы, который традиционно является ориентиром для региональных рынков, т.е. складывающаяся на нем ситуация может оказаться характерной для других крупных городов (возможно, с определенным временным лагом).

4.4.4. Жилищный рынок Москвы

Первичный рынок

В 2023 г. в Москве, по данным компании «Метриум»³, было заключено 102,8 тыс. сделок ДДУ с новостройками, что на 36% превысило показатель 2022 г. При этом 79,5 тыс. сделок были ипотечными (77%). За последнюю треть года на фоне повышения учетной ставки было заключено 45% сделок от общего числа сделок за год.

Их количественный рост сопровождался достаточно активным ростом цен при сокращении объемов предложения, что объясняется как повышенным спросом, так и низкой активностью застройщиков в отношении вывода дополнительного предложения на рынок. За декабрь 2023 г. объем предложения по всему первичному рынку сократился на 1/4 по сравнению с последним месяцем 2022 г.

В основном пониженный уровень объема предложения к концу года наблюдался в массовом сегменте. Данное явление также может быть обусловлено особенностями избранной застройщиками политики в отношении вывода новых лотов на рынок. В I квартале 2024 г. можно ожидать восстановления объема предложения, как минимум, в связи с пониженной покупательской активностью.

Сохраняла актуальность тенденция к росту востребованности квартир и апартаментов компактных форматов, что в целом соответствует общероссийской тенденции. За 2023 г. доля сделок с квартирами и апартаментами менее 40 кв. м составила 58%, а средняя площадь квартиры, приобретаемой по ДДУ, – 41,3 кв. м, уменьшившись за год на 7,5%. В структуре сделок преобладают именно студии и лоты с одной спальней, причем средняя площадь

1 Итоги 2023 г. в жилищной сфере. 2023 г. // ДОМ.РФ. Март 2024 г. С. 22.

2 URL: <https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/rf?topType=0&date=240101>

3 Обзор рынка жилой недвижимости. IV квартал 2023 г. URL: <https://www.metrium.ru/upload/iblock/6c3/t0p1ypox8kf5y6qltt382rw6efqd905m.pdf>

приобретаемых лотов также сокращается. Такое поведение покупателей обусловлено стремлением снизить платежи по ипотеке.

В 2023 г. наблюдался повсеместный рост цен на недвижимость (табл. 18).

Таблица 18

Цены и их динамика в различных сегментах рынка жилья Москвы

Сегмент	Средневзвешенная цена на декабрь 2023 г., руб./ кв. м	Динамика цен, %	
		за IV квартал 2023 г.	за 12 месяцев (IV квартал 2023 г. к IV кварталу 2022 г.)
Москва (в прежних границах)	508 220	4	16
массовый	332 480	3	24
бизнес	442 750	0	6
премиум	634 830	3	10
высокобюджетный	1 935 780	-1	6
Новая Москва	242 490	2	8
Всего	430 140	3	12

Источник: Обзор рынка жилья Москвы // Метриум. IV квартал 2023 г. С. 6. URL: <https://www.metrium.ru/upload/iblock/6c3/t0p1yроx8kf5y6qltt382rw6efqd905m.pdf>

Средневзвешенная цена квадратного метра по итогам декабря 2023 г. составила 430,14 тыс. руб., увеличившись по городу в целом за год на 12% (в том числе за IV квартал – на 3%). Прирост цен в границах старой Москвы (16% за год) вдвое превосходил величину аналогичного показателя в Новой Москве (8%).

Наиболее заметно в границах старой Москвы выросла стоимость квадратного метра квартир и апартаментов массового сегмента (на 24% за год в целом). Премиум сегмент подорожал на 10%, что сопоставимо с уровнем инфляции (как и в Новой Москве). Наименее существенным (на 6%) был рост цен на недвижимость бизнес-класса и высокобюджетную недвижимость, оказавшись ниже инфляционной динамики. Однако следует учитывать, что показатель роста по сегменту также зависит от структуры предложения и экспозиции.

Стоит отметить, что на протяжении последних месяцев доля ипотечных сделок была высокой по всем классам жилья. При этом доля ипотечных ДДУ на рынке массового сегмента, постоянно возрастая, в декабре 2023 г. составила 89%, что определяет зависимость дальнейшей динамики рынка недвижимости от условий выдачи ипотечных кредитов.

В связи с повышением ключевой ставки и ожиданием увеличения первоначального взноса по льготной ипотеке на рынке новостроек Москвы с августа 2023 г. наблюдался повышенный спрос, простимулированный стремлением потребителем успеть приобрести недвижимость по доступным ипотечным программам.

Перенос будущего спроса на конец года в значительной мере объяснялся ожидаемым ужесточением условий по ипотеке. Так, первоначальный взнос по ипотеке с господдержкой, по условиям которой можно приобрести жилье

в новостройках по ставке 8% годовых, увеличился с 20 до 30%. А максимальный размер кредита по такой ипотеке был унифицирован для всех регионов (6 млн руб.), тогда как ранее для Москвы, Подмосковья, Санкт-Петербурга и Ленинградской области он составлял 12 млн руб.

Вторичный рынок

Росреестр зафиксировал сразу три рекорда по числу сделок с квартирами на вторичном рынке Москвы. Абсолютно рекордной за всю историю наблюдений ведомства стала активность покупателей жилья в сентябре, в III квартале и в целом за девять месяцев 2023 г.¹

Ранее ажиотажный спрос на вторичном рынке столицы отмечали и риэлторы. Такую активность покупателей готового жилья эксперты объясняют меняющимися условиями ипотечного кредитования в связи с ростом ключевой ставки ЦБ РФ, а главное – перспективой дальнейшего их ухудшения при росте ставок по ипотеке до фактически запретительных.

Восстановление спроса на вторичное жилье наметилось еще в начале 2023 г. Весной интерес покупателей резко вырос. Показатели за первое полугодие превзошли ожидания риэлторов, спрос оказался выше, чем даже в докризисный 2021 г. Эксперты объясняли это накопившимся отложенным в 2022 г. спросом. Потенциальные покупатели поняли, что ставки по ипотеке не станут ниже, и снова были готовы покупать недвижимость. Интерес к вторичному рынку поддержали и более низкие цены по сравнению с первичным сегментом, а также завершение периода околонулевых ипотечных ставок на новостройки из-за повышения ключевой ставки ЦБ РФ.

По итогам III квартала на вторичном рынке жилья Москвы было зарегистрировано 49,44 тыс. сделок. Эта рекордная величина превзошла показатели данного периода в предшествующие два года: III квартала 2022 г. – на 74,1%, а III квартала 2021 г. – на 17,4%.

4.4.5. Динамика ипотечного кредитования и меры государственной поддержки

Спрос на ипотеку в 2023 г. был высоким, а в отдельные месяцы – ажиотажным. Рынок обновил рекорд 2022 г. на фоне ослабления рубля, повышения ключевой ставки, модификации условий по льготным программам и ужесточения регулирования Банком России. Выдача ипотеки в 2023 г. (более 2 млн кредитов на 7,8 трлн руб.) стала максимальной за всю историю. Удельный вес ипотеки с господдержкой достиг рекордных значений: около 46% в общем количестве выдач (2022 г. – 38%) и около 61% по объему (2022 г. – более 48%).

В условиях резкого повышения ключевой ставки и расширения масштабов льготной ипотеки активный рост ипотечных портфелей банков сопровождался ослаблением стандартов кредитования, в частности, увеличивалась доля выдач с первоначальным взносом менее 20%, а также объемы кредитов, предоставленных заемщикам с высокой долговой нагрузкой.

¹ URL: <https://realty.rbc.ru/news/65a699f79a79471dbb4f75cf>

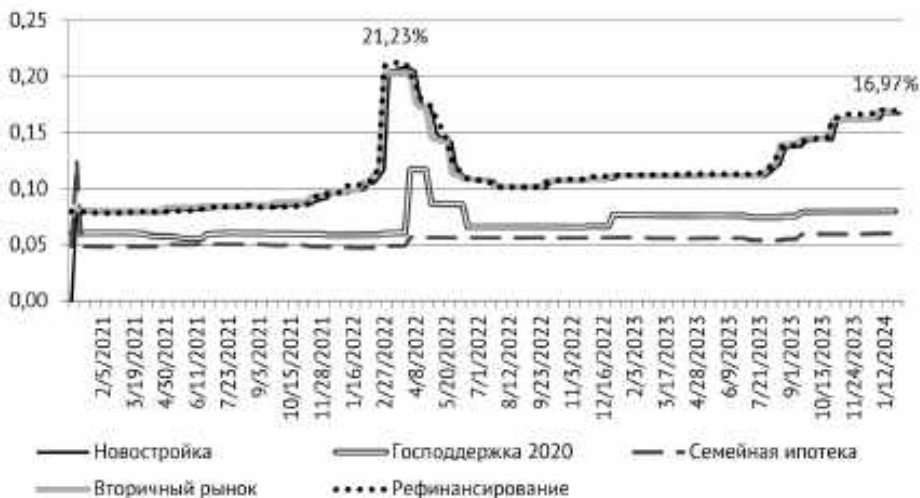


Рис. 12. Динамика средневзвешенной ставки по основным видам ипотечных кредитов топ-20 крупнейших банков в 2020–2023 гг.

Источник: ДОМ.РФ (URL: <https://www.xn--d1aqf.xn--p1ai/analytics/mortgage/>)

В целях ограничения рисков для банковской системы и экономики в целом Банк России последовательно ужесточал регулирование в 2023 г. В частности, ЦБ РФ увеличил макронадбавки по ипотеке, отсрочив их вступление в силу до 1 октября.

Несмотря на резкое повышение ключевой ставки, спровоцировавшее пропорциональное увеличение средневзвешенных ставок по различным категориям ипотечных кредитов (рис. 12), снижения ипотечного портфеля банковской системы в 2023 г. не произошло.

В течение года динамика ипотечного портфеля была неравномерной:

- начало года ознаменовалось небольшим спадом в январе – феврале, но с конца I квартала и во II квартале 2023 г. выдача ипотеки ускорялась на фоне восстановления экономики, роста располагаемых доходов населения и устойчивой динамики цен на жилье;
- для августа – сентября был характерен ажиотажный спрос на ипотеку, который отражал ожидания резкого повышения ключевой ставки Банком России;
- на фоне высоковероятного дальнейшего увеличения ключевой ставки, в октябре – декабре выдача ипотеки снизилась с рекордного уровня сентября. Последнее стало результатом повышения рыночных ставок на фоне изменения условий по льготным программам и ужесточения регулирования Банка России.

В отличие от 2022 г., когда ипотечное жилищное кредитование фактически было отброшено на 2–3 года, поскольку количество выданных кредитов оказалось сопоставимым с допандемийным 2019 г. (1312 тыс. ед.), а их объем

всего лишь на 8% превысил величину 2020 г. (4,45 трлн руб.), в 2023 г. наблюдался активный рост. По отчетности ДОМ.РФ и ЦБ РФ, выдача ипотеки выросла более чем на 53% по количеству кредитов (2036 тыс. ед.) и примерно на 62% по объему (7,78 трлн руб.) (табл. 19).

Таблица 19

Ипотечное жилищное кредитование в 2022–2023 гг.

Категория кредитов	Количество кредитов				Сумма выданных кредитов			
	тыс. шт.		%		млрд руб.		%	
	2022 г.	2023 г.	2022 г.	2023 г.	2022 г.	2023 г.	2022 г.	2023 г.
Ипотечные кредиты, всего	1 327	2 036	100	100	4 813	7 779	100	100
Вторичный рынок (в том числе рефинансирование)	758	1 038	57,1	51	2 211	3 189	45,95	41
Первичный рынок (под залог ДДУ)	410	692	30,9	34	2 063	3 345	42,85	43
ИЖС и готовые дома	160	305	12,05	15	539	1 245	11,2	16

Источники: Обзор рынка ипотечного кредитования в 2023 г. // ДОМ.РФ. Февраль 2024 г. С. 2. URL: <https://дом.рф>; расчеты авторов.

Изменение структуры спроса на ипотеку в сторону увеличения доли продуктов с господдержкой обусловило дифференциацию динамики разных сегментов рынка.

Основными сдвигами в структуре ИЖК стали повышение удельного веса первичного рынка (под залог договоров долевого участия (ДДУ)) и доли ИЖС и готовых домов. Количественная характеристика этих драйверов рынка, где распространены льготные программы, выглядит следующим образом: новостройки (692 тыс. кредитов) продемонстрировали рост примерно на 69% к 2022 г., а строительство частных домов (305 тыс. кредитов) – в 1,9 раза.

При этом выдача ипотеки на готовые квартиры, где преобладают рыночные программы, росла меньшими темпами (более 1,0 млн кредитов, рост на 37% к 2022 г.) на фоне увеличения рыночных ставок (с 11% в первом полугодии до 16–17% в конце года). В результате в общей структуре выданных ипотечных кредитов удельный вес готовых квартир снизился до 51% (на 6 п.п.), тогда как заметно увеличилась доля ипотеки на новостройки (на 3 п.п.) и ИЖС (на 3 п.п.): до 34 и 15% соответственно.

Объем финансирования первичного рынка вырос по сравнению с 2022 г. на 62%. При этом впервые в истории наблюдений в структуре ИЖС данная категория кредитов по сумме превзошла выдачу новых кредитов на вторичном рынке (около 43% против 41% в общем объеме). Финансирование ИЖС и готовых домов выросло в 2,3 раза и впервые превысило 1 трлн руб. (1245 млрд руб. в 2023 г. по сравнению с 539 млрд руб. годом ранее).

В целом ипотечная задолженность за год возросла на 4,1 трлн руб. (или более чем на 29%). По состоянию на начало 2024 г. ее величина превысила 18 трлн руб. (с учетом приобретенных кредитными организациями прав требования, без учета секьюритизации). При этом ипотека обеспечила 65% прироста всех розничных кредитов, а ее доля достигла 54% общей задолженности

физических лиц. Доля просроченной задолженности в ипотечном портфеле на балансе банков на начало 2024 г. составляла не более 0,6% против 0,7% годом ранее (на начало 2022 г. – 0,8%).

Уровень процентных ставок по ипотеке на протяжении всего прошедшего года колебался под воздействием макроэкономической динамики, ожиданий относительно повышения ключевой ставки и роста доли льготных программ. Несмотря на резкое увеличение ключевой ставки, средневзвешенные ставки на первичном рынке всего лишь вернулись к уровню 2021 г. и составили 5,9%, тогда как на вторичном рынке, напротив, выросли на 0,5 п.п. до 10,1%. В итоге средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в 2023 г. (8,2%) оказалась выше, чем в 2022 г., только на 1 п.п. (7,2%)¹.

Разрыв между ставками на первичном и вторичном рынках более чем в 1,5 раза обусловил привлекательность первичного сегмента и дальнейшее смещение спроса в сторону новостроек. Если в IV квартале 2022 г. на зарегистрированные населением ДДУ на жилые помещения, приобретаемые с помощью ипотеки, пришлось 39%, то в последнем квартале 2023 г. – уже 51%².

В общей структуре выданных кредитов рекордную долю составляют кредиты по льготным программам (табл. 20).

Таблица 20

**Динамика и структура продаж в новостройках в 2020–2023 гг.
(по количеству зарегистрированных населением ДДУ на жилые помещения)**

Категория сделок	2020 г.		2021 г.		2022 г.		2023 г.	
	тыс. шт.	%	тыс. шт.	%	тыс. шт.	%	тыс. шт.	%
Всего ДДУ	609	100	676	100	544	100	773	100
Ипотечные сделки, всего	484	79,5	476	70,4	410	75,4	684	88,5
льготные программы ипотеки	355	58,3	383	56,65	372	68,4	642	83,1
рыночные программы ипотеки	129	21,2	93	13,75	38	7,0	42	5,4
Без ипотеки	125	20,5	200	29,6	134	24,6	89	11,5

Источники: Обзор многоквартирного жилищного строительства в Российской Федерации. 2022 г. // ДОМ.РФ. Февраль 2024 г. С. 22. URL: <https://дом.рф>; расчеты авторов.

На такие сделки пришлось более 4/5 всех заключенных в 2023 г. ДДУ (2022 г. – 68,4%, 2021 г. – 56,6%, 2020 г. – 58,3%), их абсолютное количество по сравнению с 2022 г. увеличилось почти на 73%, в то время как сделки на рыночных условиях выросли менее чем на 11%. Доля рыночной ипотеки в очередной раз оказалась минимальной (5,4%), сократившись примерно на четверть по сравнению с 2022 г. и почти в 4 раза – относительно 2020 г. Удельный вес ДДУ без ипотеки упал более чем вдвое по сравнению с 2022 г. и оказался меньше, чем во все предыдущие годы (11,5%). Абсолютное количество таких сделок за прошедший год (89 тыс.) относительно 2022 г. сократилось на 1/3, впервые опустившись ниже 100 тыс.

1 Обзор рынка ипотечного кредитования в 2023 г. // ДОМ.РФ. Февраль 2024 г. С. 1.

2 Там же. С. 12.

Общий объем выдачи ипотеки с господдержкой в 2023 г. был высоким: около 932 тыс. кредитов на сумму более 4,7 трлн руб. (табл. 21). По сравнению с предыдущим годом он вырос примерно на 85% по количеству кредитов и более чем вдвое по их сумме.

Таблица 21

**Льготное ипотечное кредитование в 2022–2023 гг.
(без учета сельской ипотеки)**

Категория программ	Количество кредитов				Общая сумма			
	тыс. шт.		%		млрд руб.		%	
	2022 г.	2023 г.	2022 г.	2023 г.	2022 г.	2023 г.	2022 г.	2023 г.
Льготные программы, всего	504	932	100	100	2 319	4 727	100	100
Семейная ипотека	181	431	36,0	46,2	858	2 160	37,0	45,7
Льготная ипотека	292	419	58,0	45,0	1 299	2 014	56,0	42,6
IT-ипотека	5	41	1,0	4,4	46	373	2,0	7,9
Дальневосточная и арктическая ипотека	25	41	5,0	4,4	116	180	5,0	3,8

Примечание. Без учета допсоглашений к действующим кредитам в рамках семейной ипотеки.

Источники: Обзор рынка ипотечного кредитования в 2023 г. // ДОМ.РФ. Февраль 2024 г. С. 5.
URL: <https://дом.рф>; расчеты авторов.

Среди конкретных программ лидером стала «Семейная ипотека» (около 46% всего объема льготного кредитования против 36–37% годом ранее), продемонстрировав рост по количеству кредитов и их сумме в 2,4–2,5 раза. Немного отстает льготная ипотека, доля которой по сумме кредитования заметно упала: до менее чем 43% против 56% в 2022 г. По этой программе количество выданных кредитов выросло примерно на 43%, а их сумма – на 55%.

Программа «Дальневосточная ипотека», несмотря на ее расширение на Арктическую зону, оказалась аутсайдером, на нее приходится около 4% объемов льготного кредитования (годом ранее – 5%). Кратно в структуре выдачи по сумме возросла доля IT-ипотеки: с 2% в 2022 г. до почти 8% в 2023 г. По количеству выданных кредитов она стала сопоставима с программой «Дальневосточной и арктической ипотеки», превзойдя ее по сумме кредитования более чем вдвое.

Активное содействие стимулированию ипотечного рынка продолжал оказывать в 2023 г. институт развития – компания ДОМ.РФ:

- выпущен рекордный объем ипотечных облигаций (9 размещений почти на 670 млрд руб.), который оказался на 67,5% выше, чем в 2022 г. (400 млрд руб.);
- состоялось размещение ипотечных облигаций устойчивого развития, впервые секьюритизированы закладные с залогом прав по ДДУ, продолжился рост доли электронных закладных;
- количество инвесторов на рынке ипотечных ценных бумаг (ИЦБ) ДОМ.РФ за год выросло с 7,3 тыс. до 8,7 тыс., в основном за счет физических лиц, хотя крупнейшими держателями ИЦБ ДОМ.РФ оставались банки;

- ключевым драйвером роста ликвидности ИЦБ ДОМ.РФ стали операции РЕПО, объем которых увеличился почти в 3 раза до 16 трлн руб. Более 90% сделок – биржевое РЕПО с Казначейством России¹.

4.4.6. Перспективы рынка жилья на 2024 г.

В текущей экономической ситуации отчасти сохраняется спектр рисков для строительства и продажи жилья, которые проявились в 2022–2023 гг.² и во многом были купированы мерами государственной экономической политики, включая стимулирование импортозамещения.

Ключевым фактором, однако, является эффект от роста ставок по ипотеке, вызванный резким повышением ключевой ставки во втором полугодии 2023 г. Пока он не привел ни к снижению темпов роста, ни к падению цен, что, вероятно, связано с отложенным характером возможной реакции рынка недвижимости и реализацией эффекта снижения доступности ипотеки с определенным лагом (более двух кварталов). Ожидаемое замедление рынка предположительно будет происходить в первом полугодии 2024 г.

Повышение ключевой ставки потенциально ведет к увеличению процентных расходов девелоперов вследствие роста стоимости проектного финансирования. Удовлетворение большей части будущего спроса и фиксация рекордов по количеству сделок в последнем квартале 2023 г. чреваты резким снижением всех индикаторов рынка жилья в последующие два квартала.

В результате возможно снижение цен и объемов строительства и, как следствие, выручки девелоперов. Одновременное повышение при этом процентных расходов способно существенным образом негативно отразиться на показателях прибыльности застройщиков жилья и их инвестиционной привлекательности, предвестниками чего могут быть падение котировок ценных бумаг и долговых обязательств, а также изменения в структуре капитала ряда компаний. Следствием падения доходности девелопмента и ее сближения с уровнем ставок по банковским депозитам станет снижение активности в строительной отрасли при увеличении количества банкротств и возрастании нагрузки на фонды помощи дольщикам жилья.

С точки зрения ценовой динамики можно ожидать замедления роста цен и на первичном, и на вторичном рынке, но никак не повсеместного снижения цен. Вместо этого возможно появление дополнительных дисконтов, в частности, в ситуациях, связанных с необходимостью срочной продажи³.

1 Обзор рынка ипотечных ценных бумаг в 2023 г. // ДОМ.РФ. Февраль 2024 г. С. 1.

2 См. Российская экономика в 2022 г. Вып. 44. М., 2023. С. 362.

3 По информации ЦБ РФ, застройщики стали активнее использовать сомнительные схемы продаж квартир в новостройках с дальнейшим оформлением ипотеки. Одна из них предполагает, что значительная часть средств потребителя на покупку жилья в новостройке не поступает на эскроу-счет в банке, а оформляется как будущий платеж в виде бумажной гарантии. Она определяет, когда и на каких условиях застройщик-продавец получит деньги от покупателя. Другая схема представляет собой продажу квартиры по заниженной цене связанному с застройщиком лицу и переуступку прав на нее по рыночной стоимости. Однако пока она не имеет широкого распространения. Наконец, траншевая ипотека предусматривает выдачу ипотеки частями при уплате цены ДДУ «в рассрочку».

Цены на первичном рынке, по всей видимости, будут, как минимум, продолжать компенсировать инфляцию. Имеется и вероятность их более высокого роста на фоне возможного снижения дополнительного предложения вследствие вероятного купирования льготного кредитования, которое ориентировано на приобретение жилья на первичном рынке. Такой сценарий (даже в мягком варианте введения дополнительных ограничений по действующим программам) способен привести к сокращению ценового разрыва между новостройками и вторичным сегментом рынка. Доля последнего будет расти, а предпочтения покупателей продолжат смещаться в сторону более доступных объектов меньшей площади или расположенных в менее популярных локациях.

В целом недвижимость будет оставаться привлекательным объектом для инвестиций, но падение спроса на жилье может составить 10–20%. Следует ожидать снижения активности на рынке по количеству сделок, а также уменьшения ценовой прозрачности за счет увеличения разрыва между ценами предложения и конечными ценами сделок. Уменьшение активности и доступной ликвидности способно также привести к появлению различного рода «гибридных» схем, направленных на структурирование более сложных сделок (выстраивание цепочек сделок, использование гарантий, поэтапного получения ипотеки и прочие более сложные и менее прозрачные методы структурирования).

Снижение ключевой ставки ЦБ РФ, внесение ясности в будущие приоритеты и параметры льготных программ жилищного кредитования помогут определить новый диапазон рыночных ставок по ипотеке, адекватных складывающейся в экономике ситуации.