

НИУ ВШЭ, построенные на основе опросов Росстата, находятся в явно положительной зоне, однако в августе не выросли по отношению к июню, а индекс предпринимательской уверенности упал с +1 в июле до 0 в августе (рис. 1.3). Запасы – в полной норме, но это лишь значит, что производство не будет опережать прирост спроса, а если последний будет замедляться, что наиболее вероятно, то выпуск будет и дальше замедляться. Идти будем от 4,3% прироста годового ВВП в 2010–2011 гг. не к 6%, что является желанной целью для экономического блока правительства, а вниз к 3%. Хорошо бы не ниже.

Валерий Миронов, Дарья Авдеева

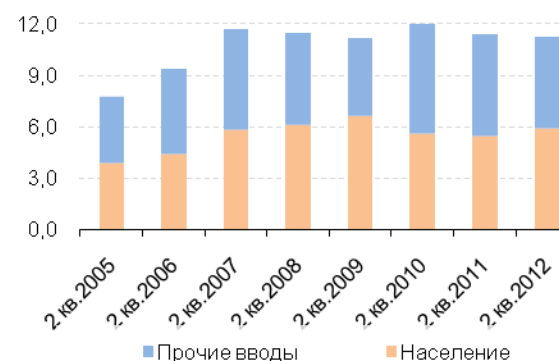
2. Рынок жилья на распутье

Основные показатели предложения и спроса на российском рынке жилья во втором квартале текущего года заметно снизились по сравнению как с прошлогодними результатами, так и относительно первого квартала, а сам рынок можно охарактеризовать как растерянный и выжидающий.

По данным Росстата, вводы жилья во втором квартале 2012 года (11,25 млн. кв. м) оказались ниже прошлогодних (11,4 млн. кв. м), а отставание от максимального результата, достигнутого во втором квартале 2010 года (12 млн. кв. м), составило более 6%. Впрочем, за период с начала текущего года, благодаря положительной динамике первого квартала, вводы жилья выросли на 1,8%. Таким образом, предложение нового жилья в 2012 году, пусть незначительно, но всё же увеличилось, а что же спрос? А спрос «думает»: брать или не брать.

С одной стороны, рост числа сделок купли-продажи жилья продолжается, но сильно замедлился: по данным Росреестра, во втором квартале текущего года их число по России в целом выросло лишь на 8% к соответствующему периоду прошлого года, что в разы ниже показателей как первого квартала 2012 года (рост на 21%), так и второго квартала 2011 года (рост на 27,5%). С другой стороны, рынок

Рис. 2.1. Ввод жилых домов, млн. кв. м



Источник: Росстат, расчеты Института «Центр развития» НИУ ВШЭ.

ипотечного кредитования продолжал динамично развиваться, т.е. население все более охотно приобретает жилье в кредит: по данным Банка России, количество выданных населению ипотечных кредитов во втором квартале текущего года превысило показатель второго квартала прошлого года на 38%, а сумма выданных кредитов – увеличилась почти в 1,5 раза. В результате удельный вес сделок купли-продажи жилья с использованием ипотеки вырос до 17% против 15% в первом квартале и 13% – годом ранее.

При этом нельзя сказать, что привлекательность ипотеки в условиях растущих процентных ставок повысилась: если в конце прошлого года рублёвые ипотечные кредиты предлагались населению в среднем под 11,6% годовых (минимальная ставка с 2006 года), то к концу первого полугодия 2012 года – уже под 12,2%. Более того, рост цен на жилье ускорился: во втором квартале средневзвешенная (по типу квартир) рыночная цена 1 кв. м жилья в России выросла на первичном рынке на 10,6%, на вторичном – на 10,1% по сравнению с прошлогодней. Косвенным подтверждением роста цен может служить и увеличение среднего размера ипотечного кредита на 8% за год – с 1,3 млн. руб. во втором квартале 2011 года до 1,5 млн. руб. во втором квартале текущего года.

Складывается впечатление, что покупатели жилья разделились на два противоположных лагеря. Одни, в ожидании дальнейшего нарастания негативных явлений на рынке жилищного кредитования, решили: «Надо брать, пока не стало хуже». Другие же: «Надо подождать, поскольку есть возможность поднакопить средств – благо растут ставки по депозитам», тем более что есть надежды на то, что рост цен на жилье, ошарашивший покупателей во втором квартале, в силу ожидаемого роста предложения (в 2012 году запланирован ввод 67 млн. кв. м жилья, т.е. во втором полугодии следует ожидать более чем 10%-ного роста вводов), скорее всего, сменится снижением.

Кто прав, покажет время и наш анализ показателей российского рынка жилья во втором полугодии 2012 года.

Елена Балашова

Таблица 2.1. Отдельные показатели рынка жилья России

| | 2011 год | | 2012 год | |
|--|----------|--------|----------|--------|
| | I кв. | II кв. | I кв. | II кв. |
| Число сделок купли-продажи жилья, тыс. | 691 | 907 | 836 | 983 |
| Выдано жилищных кредитов, тыс. ед. | 92 | 142 | 137 | 183 |
| млрд. руб. | 116 | 183 | 190 | 259 |
| Выдано ипотечных кредитов, тыс. ед. | 75 | 122 | 127 | 169 |
| млрд. руб. | 105 | 181 | 169 | 248 |
| Средневзвешенная цена 1 кв. м жилья, тыс. руб. | | | | |
| первичный рынок | 41,5 | 42,2 | 45 | 46,4 |
| вторичный рынок | 46,2 | 46,7 | 51,9 | 53,4 |

Источник: Росстат, Банк России, Росреестр.