

**Реальный сектор****4. Рынок жилья: абсолютные рекорды на фоне падающей динамики**

*23 января<sup>3</sup> глава Минрегионразвития И. Слюняев озвучил предварительные итоги жилищного строительства в 2012 году: зафиксирован самый высокий ввод жилья с 1990 года – 65 млн. кв. м.<sup>4</sup>*

Правда, до начала четвёртого квартала в планах министерства упорно фигурировала цифра 67 млн. кв. м, да ещё с приставкой «как минимум». Впрочем, уже к концу третьего квартала стало очевидно, что рост ввода жилья к 2011 году (без учёта индивидуального строительства) снизился до неприлично низкого уровня, и эта шапкозакидательская планка потихоньку исчезла. В этой ситуации только абсолютный месячный рекорд в ноябре<sup>5</sup> (без малого 4 млн. кв. м) и почти рекорд (за исключением декабря 2008 года) в декабре 2012 г. (13,3 млн. кв. м) позволили продемонстрировать, пусть небольшой (3,7%), но всё-таки рост к 2011 году.

Индивидуальный сектор жилищного строительства демонстрировал в течение 2012 года стабильную и ровную динамику: 6,1% прироста по итогам первого полугодия и почти столько же по итогам года, что лишь незначительно ниже результата 2011 года (6,7% прироста в годовом выражении).

В результате такого «партнёрства» предложение нового жилья в прошедшем году увеличилось на 4,7% (а планировали на 7,7%). Неосуществлённые планы по строительству дополнительных 2 млн. кв. м не только обернулись, согласно нашей

<sup>3</sup> Выступление И. Слюняева на заседании Комиссии при президенте РФ по мониторингу достижения целевых показателей социально-экономического развития страны.

<sup>4</sup> Росстат уточнил объём ввода жилья в 2012 году – 65,2 млн. кв. м.

<sup>5</sup> Декабрьские показатели не в счёт. Без учёта индивидуального сектора ввод жилья в декабре традиционно составляет от 33 до 39% годового объёма.

**Рис. 4.1. Ввод жилых домов, млн. кв. м**



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

оценке, потерей для жилищного рынка порядка 25 тысяч новых квартир<sup>6</sup>, но и превращают должность главы Минрегионразвития практически в «подрасстрельную». Для достижения обозначенных президентом Путиным плановых показателей по вводу жилья в 2015 г. (90 млн. кв. м) среднегодовой прирост в жилищном строительстве в 2013–2015 гг. должен составлять 11,5%. Впрочем, мы не то чтобы «сильно переживаем» за достижение президентских целей (для этого есть другие люди), но отчётливо понимаем, что торможение жилищного строительства достаточно быстро приведёт к ускорению роста цен на жильё.

Уже к концу первого квартала 2012 г., по данным Росстата, средневзвешенная (по типу квартир) рыночная цена квадратного метра жилья на первичном рынке увеличилась на 9%, на вторичном – на 8,5% по отношению к соответствующему периоду 2011 г. Далее рост цен ускорился, прибавляя по 1,5–2 процентных пункта в квартал, и лишь к концу года, согласно нашей оценке<sup>7</sup>, остановился. При этом в целом за 2012 год темп роста цен на жильё почти в два раза превысил уровень инфляции (12% против 6,6%), тогда как в 2011 г. эти цифры были одного порядка (около 6%).

Кроме снижения темпов роста предложения на рынке жилья, одним из факторов ускорения роста цен в 2012 г. (помимо кризисных ожиданий) могли стать оптимистические ожидания, сложившиеся на рынке жилищного строительства и ипотечного кредитования в конце 2011 года (см. «Новый КГБ» №28).

Понадеявшись на сохранение в 2012 году низких процентных ставок по ипотеке и роста цен в пределах инфляции, население проявило повышенную активность в получении ипотечных кредитов: в первом квартале 2012 г. прирост их количества к соответствующему периоду 2011 г., по данным Банка России, составил 69%.

<sup>6</sup> Согласно данным Росстата, средняя площадь построенной в 2012 году квартиры (включая квартиры в индивидуальных домах) составила 79 кв. м.

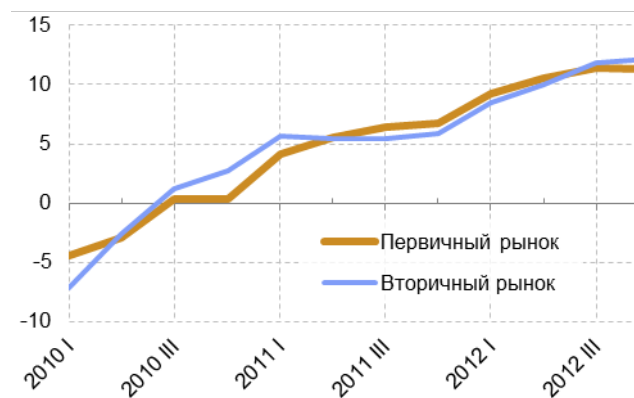
<sup>7</sup> Данных Росстата за четвёртый квартал пока нет, для расчёта привлекались материалы ряда ведущих российских агентств недвижимости.

**Рис. 4.2. Ввод жилья (прирост год к году), в %**



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

**Рис. 4.3. Динамика средневзвешенной рыночной цены квадратного метра жилья (прирост год к году), в %**



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

Однако на этом фоне отставшее предложение немедленно подтолкнуло цены на жильё и процентные ставки вверх, и склонность к получению кредитов стала расти не столь быстро. Во втором квартале их количество увеличилось на 38%, в третьем – на 27%, за первые два месяца четвёртого квартала – на 23% (всё – к аналогичному периоду 2011 г.).

Таким образом, итоги 2012 года на рынке жилья выглядят противоречиво: с одной стороны, рекордные объёмы нового строительства, с другой – явное отставание темпов роста предложения от спроса, а в итоге – разворот в ценовой динамике и динамике процентных ставок на ипотечные кредиты (впрочем, на последние повлияла не только и не столько ситуация на рынке жилья, сколько общее изменение ситуации в денежно-кредитной сфере).

В такой ситуации давать какой-либо определённый прогноз на 2012 год крайне тяжело, всё сведётся к известной логике: пациент либо скорее жив, чем мёртв, либо скорее мёртв, чем жив. Или рост цен на жильё приведёт к росту предложения, или...

*Елена Балашова*

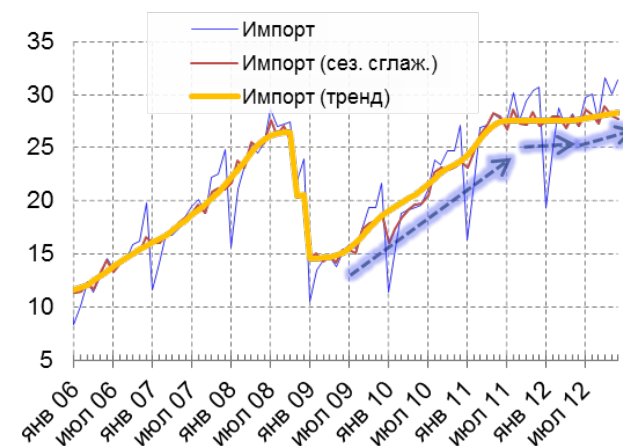
## Платежный баланс

### 5. Наметилась тенденция к росту импорта

*В декабре 2012 г. стоимость импорта, по оценке Банка России, превысила 31 млрд. долл., увеличившись на 2% год к году. Несмотря на столь скромную величину, по всей видимости, можно говорить об обозначившейся тенденции к устойчивому росту импорта.*

Чтобы определиться с тенденцией, рассмотрим импорт в виде динамики сезонно сглаженного ряда и тренда (рис. 5.1). В период стагнации, который начался, по

**Рис. 5.1. Динамика стоимости импорта, млрд. долл.**



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