

Таким образом, как индикаторы загрузки мощностей, так и проведенные нами расчеты трендовых показателей динамики российского ВВП, которые традиционно характеризуют нахождение экономики в той или иной фазе экономического цикла (см. рис. 4.3 и 4.4), не позволяют уверенно и беспелеционно утверждать о перегреве или, наоборот, о переохлаждении российской экономики. Скорее, она находится в некоей точке равновесия. Но это означает, что стимулирование спроса без параллельного улучшения инвестиционной динамики может привести к ускорению инфляции и нарастанию инфляционных ожиданий. При этом говорить надо скорее о превентивном, а не о параллельном с накачкой спроса оживлении инвестиционной активности, потому что для создания новых мощностей в любых, даже не самых капиталоемких отраслях нужно время. Учитывая, что госкомпании являются лидерами в снижении инвестиций, а растут инвестиции лишь в частном секторе, скорейшая приватизация госсектора в России является одним из важнейших факторов ускорения роста инвестиций, а значит и роста экономики в целом.

Валерий Миронов, Вадим Канофьев

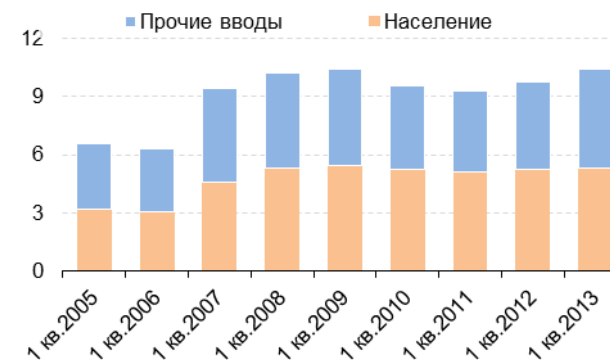
Реальный сектор

5. Рынок жилья в первом квартале: спрос не поддерживает предложение?

Оптимистические ожидания на подъём рынка жилья в первом квартале, связанные с существенным ростом предложения в конце 2012 – начале 2013 года, не оправдались из-за ряда негативных факторов, тормозящих динамику спроса.

По данным Росстата, ввод жилья в первом квартале 2013 г. вырос к уровню прошлого года на 6,5% и составил 10,4 млн. кв. м, что является максимальным

Рис. 5.1. Ввод жилых домов, млн. кв. м



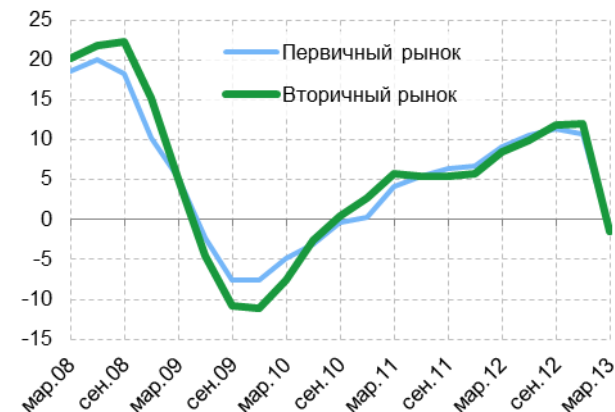
Источник: Росстат, расчёты Института «Центр развития» НИУ ВШЭ.

(наряду с вводом жилья в первом квартале 2009 г.) результатом за последние девять лет. Более того, на первый взгляд, этот результат явился закономерным продолжением тенденций 2012 г., когда рыночная цена 1 кв. м выросла к уровню 2011 г. почти на 11%, в четвертом квартале и в целом за год достигнуты рекордные показатели по вводу жилья – соответственно 30,6 и 65,2 млн. кв. м. Однако при ближайшем рассмотрении ситуация оказалась не столь благоприятной: вслед за январским рекордом (было введено 3,6 млн. кв. м жилья и достигнут почти 15%-ный прирост к январю прошлого года) последовал удручающий март с неубедительным приростом ввода жилья всего на 1% и впервые с начала 2010 г. зафиксированным снижением цен (как на первичном, так и на вторичном рынке жилья) примерно на 1,5% к марту 2012 г.

Представляется, что оптимистические ожидания рынка в значительной мере были скорректированы существенными негативными тенденциями на стороне спроса: замедление роста российской экономики (до 1%) и реальной зарплаты (до 4,2%) к первому кварталу прошлого года, растущие с начала 2012 г. ставки по жилищным кредитам. А без заметного снижения ставок по ипотеке добиться реального роста спроса на рынке жилья не представляется возможным.

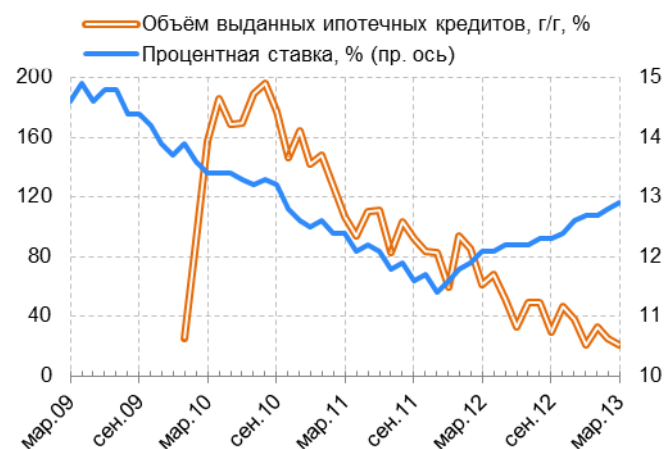
Это понимает и руководство страны, неоднократно указывавшее на необходимость снижения процентных ставок по жилищным кредитам. После выборов президент Путин озвучил формулу для процентной ставки по рублёвой ипотеке – темп инфляции +2,2 п.п., но это к 2018 году. А вот премьер Медведев полтора месяца назад (1 апреля) поставил задачу уже на текущий год, посетовав, что «на 7% мы, конечно, в этом году не выйдем». (Конечно, не выйдем, а он цифры-то видел? По ипотечным рублёвым кредитам, выданным в марте 2013 г., средняя ставка составила 12,9% годовых и выросла за год на 0,8 процентных пункта.) И далее: «но будем стараться давить эту ставку как можно ниже, *хотя бы* на уровень 10,9%». Иными словами, ставка должна начать снижаться *хотя бы* на 0,2 п.п. в месяц до конца 2013 г. Иначе говоря, если верить премьеру, с покупкой жилья в ближайшие месяцы следует повременить. И это ещё один

Рис.5.2. Динамика средневзвешенной рыночной цены квадратного метра жилья (прирост к соответствующему кварталу предыдущего года), в %



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

Рис.5.3. Динамика процентной ставки и объёмов по выданным ипотечным кредитам



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

дополнительный фактор, тормозящий сегодняшний спрос. А как давить будем? Банк России предлагает через инфляцию, которую на ближайшие два-три года следует загнать в коридор от 3 до 6%. Свежо предание...

Свидетельством сохранения остывающего спроса на жилищном рынке является и замедляющаяся с начала 2012 г. динамика объемов выданных рублёвых ипотечных кредитов: по данным Банка России, количество выданных в первом квартале 2013 г. ипотечных кредитов выросло по сравнению с прошлым годом лишь на 12%, тогда как в первом квартале 2012 г. прирост составил 70%. Также по данным Росреестра России, договоров участия в долевом строительстве в первом квартале текущего года было зарегистрировано только на 4% больше, чем годом ранее.

Елена Балашова

Деньги и инфляция

6. Рост по всем фронтам. Снижению конец?

Потребительская инфляция в апреле оказалась выше, чем в марте, что связано, прежде всего, с прекращением действия временных факторов – базовая инфляция, напротив, снизилась. Однако с учётом сезонного фактора оказывается, что инфляционные процессы в экономике ускорились. Причем по всем основным агрегатам.

Согласно последним данным Росстата, инфляция в апреле составила 0,5% против 0,3% в марте, а накопленная за 12 месяцев инфляция подскочила до 7,2 с 7,0% в марте. В основе этого замедления лежала зависящая преимущественно от сезонного и административного факторов динамика цен на некоторые небазовые

Табл. 6.1. Структура месячной инфляции в марте и апреле 2013 г.

	Вклад в инфляцию, п.п.		Прирост м/м, %	
	мар.13	апр.13	мар.13	апр.13
Инфляция	0,34	0,51	0,34	0,51
Товары и услуги, зависимые от сезонного и административного факторов	0,07	0,28	0,24	0,94
Флодоовощная продукция	0,00	0,14	0,05	3,59
Транспортные услуги	-0,06	0,03	-2,02	1,01
Прочие	0,13	0,11	0,59	0,52
Базовая инфляция	0,27	0,23	0,37	0,32
Продовольственные товары	0,07	0,05	0,25	0,18
Непродовольственные товары	0,10	0,10	0,31	0,30
Услуги	0,09	0,08	0,86	0,70

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