

Реальный сектор

4. Рынок жилья во втором квартале: взлёт, торможение и ажиотажный спрос

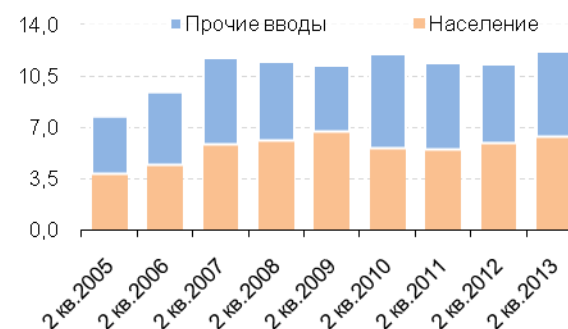
Второй квартал 2013 г. на российском рынке жилья оказался весьма противоречивым с тенденцией к ухудшению важнейших параметров рынка к концу периода, и ближайшая перспектива оптимизма не добавляет.

По данным Росстата, ввод жилья во втором квартале 2013 г. вырос к уровню прошлого года на 7,6% и составил 12,2 млн. кв. м, что является максимальным результатом за последние девять лет (предыдущий рекорд во втором квартале был зафиксирован в 2010 г. – 12 млн. кв. м). Отмечено и небольшое ускорение динамики ввода жилья относительно первого квартала текущего года – на 1,1 п.п. Но чтобы выйти на запланированные Минрегионразвития 71 млн. кв. м по итогам 2013 г., темп ввода жилья во втором полугодии должен вырасти до 9,5%. Пока же удельный вес первого полугодия в годовом объеме ввода жилья (в предыдущие годы – в фактическом, в текущем году – в планируемом) составил 31,8%, что является минимальным результатом с 2007 г.

Во втором квартале зафиксировано некоторое оживление спроса населения на рынке жилья. Так, по данным Банка России, если в первом квартале 2013 г. количество выданных рублёвых ипотечных кредитов выросло на 12,1%, то во втором – на 15% к соответствующему периоду прошлого года. При этом наибольший взлёт кредитования наблюдался в апреле – почти 69 тысяч выданных ипотечных рублёвых кредитов на сумму 111,9 млрд. руб. (больше с начала 2010 г. было только в прошлом декабре).

Вообще текущий апрель получился во всех смыслах образцово-показательным. Так, ввод жилья вырос на 26,7%, объём ипотечного кредитования – на 31,8% к апрелю 2012 г., а упорно растущая с декабря 2011 г. процентная ставка снизилась

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



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

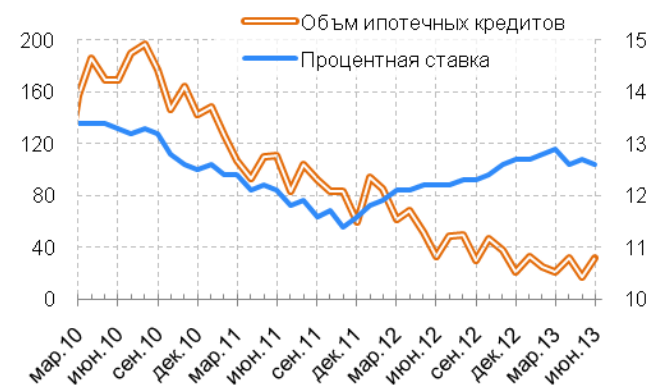
сразу на 0,3 п.п. (с 12,9% в марте до 12,6% в апреле). При этом средняя по России рыночная цена предложения 1 кв. м жилья¹, по данным Национальной ассоциации сметного ценообразования и стоимостного инжиниринга, выросла к марту менее чем на 0,4%, а в 8 регионах России, в том числе в Москве и Московской области, было зафиксировано абсолютное снижение цен на жильё в анализируемых Ассоциацией сегментах рынка.

В мае российский рынок жилья был малоактивным – как со стороны предложения, так и со стороны спроса. Замедлился ввод жилья до 9,8% к уровню 2012 г., по сравнению с апрелем сократился объём жилищного кредитования на 17%, ставка по выданным в мае ипотечным рублёвым кредитам не только не продолжила снижение, но напротив, подросла на 0,1 п.п. (до 12,7%), рост средней по России цены предложения 1 кв. м жилья (по данным вышеназванной Ассоциации) не превысил 0,1% к апрелю. А «виноваты», по всей видимости, длинные майские праздники.

В июне спрос на ипотечные кредиты вновь вырос (не дотянув, правда, до апрельских показателей), но его рост происходил уже на фоне абсолютного снижения предложения нового жилья (-3% к июню прошлого года), незначительного роста цены 1 кв. м жилья (в среднем в пределах 0,5% к маю) и при сохранении высокой процентной ставки (12,6% годовых). А подтолкнули июньский спрос на жильё (правда, не с той стороны, с какой ожидалось) банки, которые, вместо того чтобы снижать ставки по ипотечному кредитованию, понизили в мае-июне доходность депозитов населения (пошли на это 62 из 100 крупнейших российских банков, в том числе Сбербанк и ВТБ24). Немаловажным фактором июньской активизации спроса населения на рынке жилья стало и заметное ускорение падения в июне курса рубля к доллару США (на 3,5% к маю и на 5,2% к марту). И хотя по итогам второго квартала, как следует из данных Росстата, это не повлияло на рост цен на жильё (индекс роста цен по России в

¹ В домах массовых серий на вторичном рынке и новостройках, сданных государственной комиссии или находящихся в процессе сдачи.

Рис. 4.2. Процентная ставка (пр. ось) и динамика объёмов (лев. ось) по рублёвым ипотечным кредитам (прирост к соответствующему месяцу предыдущего года), в %



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

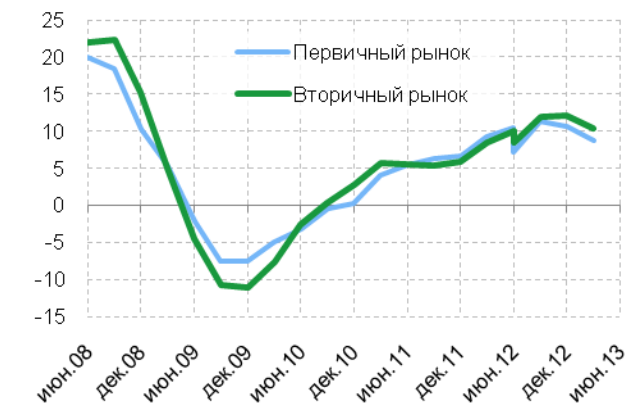
целом в июне по отношению к марту составил чуть более 1%), по мнению ряда ведущих российских агентств недвижимости, уже 5%-ная девальвация рубля есть повод для корректировки рублёвых цен на рынке жилой недвижимости в сторону повышения. Таким образом, июньский рост спроса на жильё носил, скорее, ажиотажный характер – по сути, происходил от противоположного: бери, пока не стало хуже.

Что же касается процентной ставки по рублёвой ипотеке, то «старания» премьера Медведева «додавить» её к концу 2013 г. до 10,9% (см. «Новый КГБ» № 45) уже можно расценивать как первоапрельскую шутку – похоже, потуги банков ограничились главным образом апрельским результатом. И новых заявлений руководства страны по этому вопросу что-то пока не слышно.

Ближайшая перспектива развития жилищного рынка России, как нам представляется, не выглядит радужной. Свежие данные Росстата по вводу жилья в июле (нет роста к уровню прошлого года) оптимизма не добавили: теперь за оставшиеся до конца 2013 г. пять месяцев среднемесячный темп ввода жилья должен составить уже 10,5% (для выхода на планируемые 71 млн. кв. м). Банковские аналитики не прогнозируют сколь-нибудь заметного снижения средней ставки по рублёвой ипотеке и называют цифру 12,5% годовых. Ослабление курса рубля продолжилось в июле-августе, что, с учётом накопленной девальвации во втором квартале, приведёт, скорее всего, к росту рублёвых цен на жильё.

Елена Балашова

Рис. 4.3. Динамика средневзвешенной рыночной цены квадратного метра жилья (прирост к соответствующему периоду предыдущего года), в %



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