

стран мира, составленном IMD. При этом с учетом тенденции к фактическому замораживанию издержек на создание человеческого капитала относительно ВВП (что видно в среднесрочных проектировках российского бюджета) задача выполнения долгосрочных целей форсированного сценария долгосрочного прогноза не выглядит гарантированной, так как именно накопление человеческого капитала – основа роста производительности труда.

*Валерий Миронов, Вадим Канофьев*

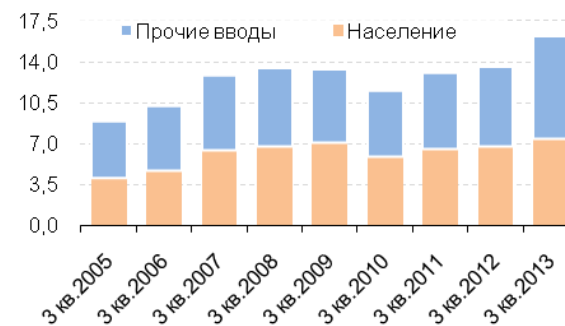
## Реальный сектор

### 4. Рынок жилья в третьем квартале: рост пока не впрок

*Рекордные темпы ввода жилых домов, снижение средней ставки по рублёвой ипотеке, замедление роста цен на жильё – всё это приметы третьего квартала текущего года. Но может ли среднестатистический россиянин сегодня купить квартиру?*

По данным Росстата, ввод жилья в третьем квартале 2013 г. вырос к уровню прошлого года на 18,7% и составил 16,1 млн. кв. м (рис. 4.1), что является максимальным результатом с 2005 г. (предыдущий рекорд в третьем квартале был зафиксирован в прошлом году – 13,6 млн. кв. м). А по сравнению со вторым кварталом жилья в России было введено больше на 32%. Теперь, чтобы выйти на запланированные Минрегионразвития 71 млн. кв. м по итогам 2013 г., достаточно увеличить ввод жилья в четвёртом квартале на 4% (к тому же периоду прошлого года). Результат представляется легко достижимым, учитывая тот факт, что в текущем году удельный вес девяти месяцев в годовом (планируемом) объёме ввода жилья составил 55%, а это полностью соответствует средней за последние девять лет «раскладке» вводов по кварталам.

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



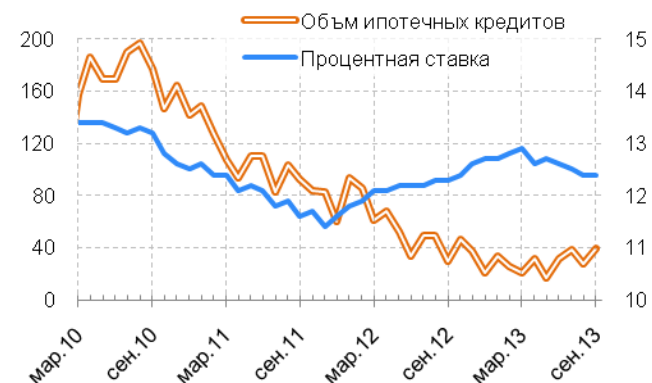
Источник: Росстат, расчёты Института «Центр развития» НИУ ВШЭ.

В третьем квартале зафиксировано заметное оживление спроса населения на рынке жилья, о чём свидетельствует ускорение динамики ипотечного кредитования. Так, по данным Банка России, в первом квартале 2013 г. количество выданных рублёвых ипотечных кредитов выросло на 12%, во втором – на 15%, а в третьем – на 23% (к соответствующему периоду прошлого года). Правда, пока темпы остаются ниже достигнутых в 2012 г., и ипотечным кредитованием в третьем квартале было охвачено чуть более 220 тыс. заёмщиков. Более высокая динамика наблюдалась на рынке ипотечных кредитов в валюте, количество которых относительно третьего квартала прошлого года выросло на 29%, что и понятно ввиду почти 10%-ной девальвации рубля к началу года и общего фона кризисных настроений. Но доля валютных кредитов в общем объёме ипотечного кредитования составляет лишь 0,2% по количеству и 1% по стоимости.

Настроение потенциального покупателя может несколько улучшить снижение средней процентной ставки по рублёвой ипотеке – с 12,9% в марте до 12,4% в августе-сентябре (рис. 4.2) и замедляющаяся динамика роста цен на жильё (рис. 4.3.). Сентябрьский 6%-ный рост стоимости квадратного метра, в принципе, соответствует общей динамике потребительской инфляции и существенно отстает от роста денежных доходов населения, которые составили 11,2% по итогам трех кварталов.

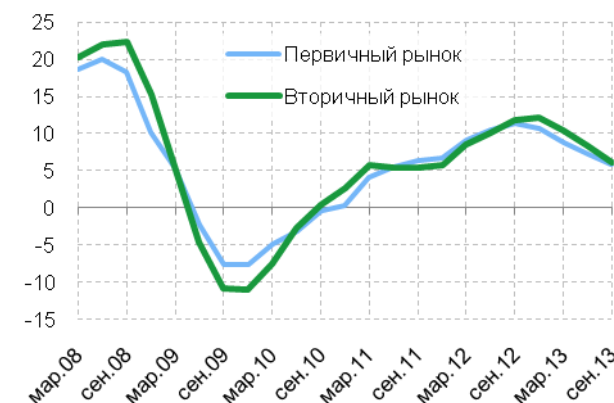
А может ли среднестатистическая российская семья из трёх человек (супруги и ребёнок) позволить себе купить хотя бы однокомнатную квартиру по ипотеке в сегодняшних условиях? Посчитаем. Средняя зарплата в России в сентябре составила без малого 30 тыс. руб., при двух работающих за вычетом НДФЛ доход семьи составит 52,2 тыс. руб. в месяц. Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг, по данным Росстата на конец сентября, увеличилась до 10 550 руб. на человека, на троих получается 31 650 руб. в месяц. Остаётся 20 550 руб. При площади 40 кв. м и средней по стране цене за квадратный метр в 50 тыс. руб. квартира будет стоить 2 млн. руб. Примерно по такой цене в сентябре можно было приобрести однокомнатную квартиру в

**Рис. 4.2. Процентная ставка (правая ось) и динамика объёмов рублёвых ипотечных кредитов (левая ось), прирост к соответствующему месяцу предыдущего года, в %**



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

**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.

Волгограде, Казани, Перми, Хабаровске, Красноярске, Липецке, Тюмени, Ярославле<sup>3</sup> (здесь отклонение цены квадратного метра от среднего по России значения не превышало 5%). При сегодняшних средних условиях ипотечного кредитования – по данным Банка России, это ставка в 12,4% годовых и срок ипотеки чуть менее 15 лет (177 месяцев) – положительный ответ на поставленный вопрос получается при 20%-ном первоначальном взносе по ипотеке. Тогда ежемесячный платёж составит 20 тыс. руб. Но вы верите, что на 10 550 рублей в месяц можно прожить 15 лет?

*Елена Балашова*

## Деньги и инфляция

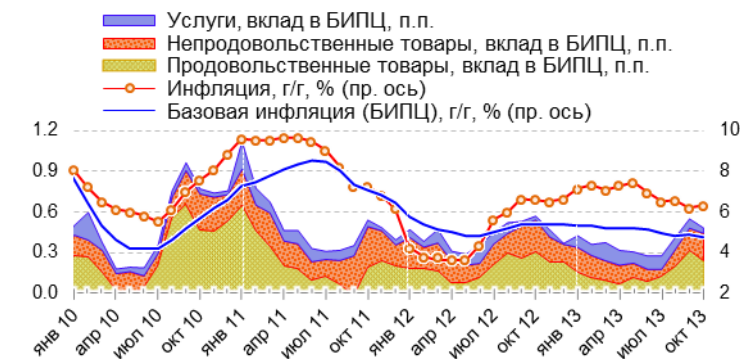
### 5. Цены – разбухли от дождя

*В октябре 2013 г. инфляция ускорилась – не только из-за влияния сезонного фактора, но и вследствие взлёта цен на овощи, спровоцированного слишком дождливым сентябрём.*

Согласно данным Росстата, инфляция в октябре составила 0,6%, ускорившись с 0,2% в сентябре, а темп накопленного за 12 месяцев роста цен впервые за последние полгода вырос – с 6,1% в сентябре до 6,3% (если быть точным, то на 0,12 п.п.). Столь резкое ускорение текущей инфляции было обеспечено нестандартно быстрым для этого месяца ростом цен на плодоовощную продукцию и яйца. Из-за выпадения в сентябре слишком большого количества осадков на овощебазах и полях овощи начали гнить, а цены на огурцы и помидоры подскочили на 57 и 30% соответственно. В результате, если обычно в октябре

<sup>3</sup> По данным Национальной ассоциации сметного ценообразования и стоимостного инжиниринга в домах массовых серий на вторичном рынке и новостройках, сданных государственной комиссии или находящихся в процессе сдачи.

**Рис. 5.1. Динамика инфляции, базовой инфляции и вклад в базовую инфляцию за месяц различных компонент**



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