

«катастрофическая» для характеристики текущей ситуации в области инвестиций (рис. 1.3).

Мы практически не сомневаемся, что рост в феврале покажет и оптовая торговля (данные пока не опубликованы), поскольку в январе наблюдалось 9%-ное падение<sup>2</sup> (рис. 1.2).

Существенно улучшилась динамика потребления населения. Так, если за декабрь и январь розничный товарооборот вырос в сумме на 0,2%, то за февраль рост составил уже 0,7%. Правда, параллельно с этим потребление услуг сократилось на 0,2%, что продлило период стагнации в сфере услуг до полугода и более (рис. 1.4).

Вот только жаль, что радоваться такой статистике людям, «видевшим» март с его санкциями, ростом процентных ставок и курса доллара, падением фондовых индексов, смысла мало. Политические пертурбации свели на нет все завоевания (вернее, намётки таковых) на поприще улучшения привлекательности России для зарубежных и отечественных инвесторов. Мы практически не сомневаемся, что статистика за март и апрель перечеркнёт достижения февраля.

*Николай Кондрашов*

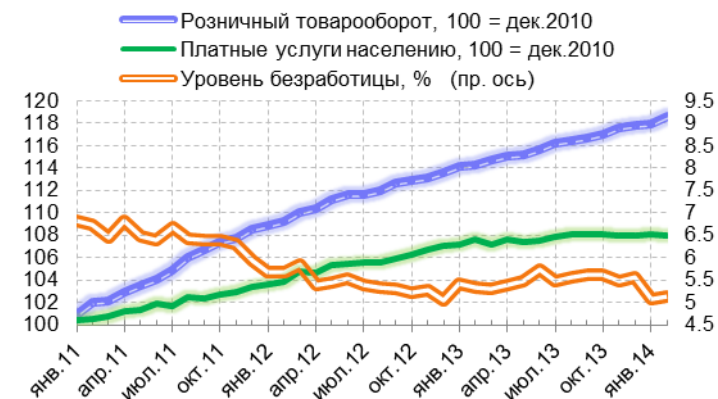
## Реальный сектор

### 2. Рынок жилья в январе 2014 года: оживление с подвохом

*Ввод жилья в январе 2014 г. вырос на 29%, объём выданных рублёвых ипотечных кредитов – на 53,5% к январю прошлого года, рост средней цены квадратного метра был ниже темпа инфляции почти на 30%. Действительно ли так хорошо обстояли дела на рынке жилья в январе или всё-таки есть какой-то подвох?*

<sup>2</sup> Впрочем, Росстат, скорее всего, пересмотрит статистику по оптовой торговле за январь на менее провальную. В этом случае роста в феврале может и не быть.

**Рис. 1.4. Динамика потребления населения и уровня безработицы (сезонность устранена)**



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

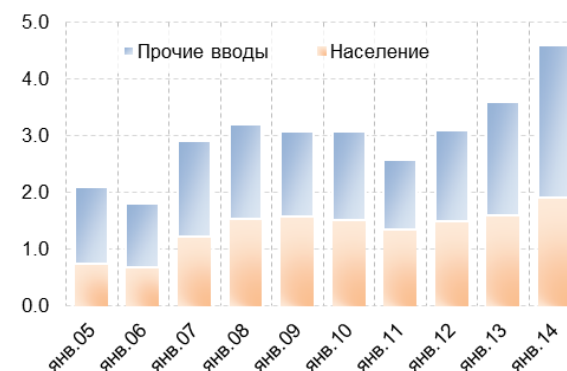
Подвох был. Так, рекордный ввод жилья в январе (4,6 млн. м<sup>2</sup>) лишь в какой-то степени компенсировал беспрецедентное за посткризисный период падение, зафиксированное в декабре прошлого года, – на 11% к декабрю 2012 г. В результате суммарный ввод жилья за декабрь 2013 г. – январь 2014 г. оказался ниже уровня годичной давности на 4,5%. Ещё более контрастная картина наблюдалась по прочим вводам (т.е. без учёта жилья, построенного населением): в январе было введено 2,7 млн. м<sup>2</sup> (+34% к январю 2013 г.), а по итогам декабря-января предложение нового жилья на российском рынке снизилось на 9% к уровню прошлого года. Возможно, строительные компании в ожидании девальвации попридержали декабрьские вводы в расчёте на рост цен в начале 2014 г. Тем более что динамика цен на жильё в конце прошлого года не могла радовать строителей: в декабре прирост цен на первичном рынке замедлился до 4,8% к декабрю 2012 г., что было заметно ниже темпа инфляции (6,5%) и не является характерным для последнего месяца года. Оправдались ли ценовые ожидания застройщиков в январе 2014 г.?

Пока нет. Хотя росстатовских данных за первый квартал 2014 г. ждать ещё долго, но можно обратиться к альтернативным источникам, отслеживающим цены на российском рынке жилья ежемесячно. Так, по данным Национальной ассоциации сметного ценообразования и стоимостного инжиниринга, цена предложения квадратного метра жилья в России<sup>3</sup> в январе выросла на 0,44% к декабрю 2013 г., т.е. её рост опять был ниже соответствующего темпа инфляции примерно на 30%. При этом в половине субъектов из рассматриваемой выборки цены на жильё выросли на 0,5% и более, но в четверти субъектов отмечено снижение цен к декабрю.

Вряд ли население могло так быстро отреагировать на замедление и получить в январе в банках (по данным Банка России) 47,7 тыс. рублёвых ипотечных кредитов на сумму 79 млрд. руб. (прирост к январю 2013 г. составил 42 и 53,5%

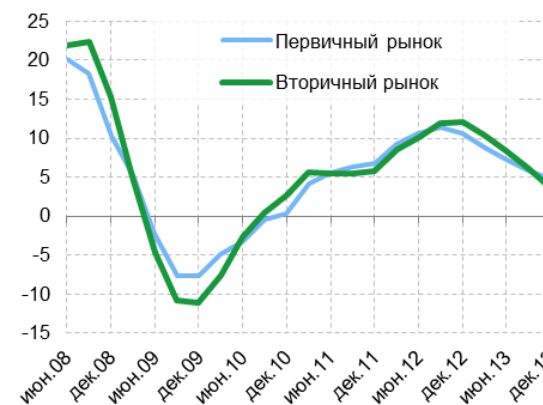
<sup>3</sup> По выборке из 33 городов России в домах массовых серий на вторичном рынке и новостройках, сданных государственной комиссии или находящихся в процессе сдачи.

**Рис. 2.1. Ввод в действие жилых домов, млн. кв. м.**



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

**Рис. 2.2. Динамика средневзвешенной рыночной цены квадратного метра жилья, прирост (снижение) к соответствующему периоду предыдущего года, в %**



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

соответственно). И это несмотря на рост ставки по рублёвой ипотеке – с 11,9% в ноябре 2013 г. до 12,3% в январе 2014 г. Понятно, что дело тут не столько в показателях рынка жилья (динамике цен и объёмах предложения), сколько в макроэкономической нестабильности. Свершившаяся девальвация рубля, продолжающееся падение ставок по депозитам, рост перечня банков, у которых Центробанк отозвал лицензию, – всё это способствовало форсированному притоку денег в январе на рынок жилой недвижимости.

В ближайшие месяцы рынок жилья ожидают серьёзные испытания, связанные с изменениями в финансовом секторе: повышение ставки Банка России и девальвация рубля несомненно приведут к дальнейшему росту ставок по рублёвым ипотечным кредитам. А ведь при каком-то их уровне спрос на кредиты может начать падать.

P.S. Опубликованные в прошедшую пятницу Росстатом данные свидетельствуют о сохранении высоких темпов ввода жилья и в феврале (+40% к февралю 2013 г.), а объём предложения нового жилья в декабре 2013 г. – феврале 2014 г. (25,1 млн. м<sup>2</sup>) даже незначительно превзошёл прошлогодний результат (24,9 млн. м<sup>2</sup>).

*Елена Балашова*

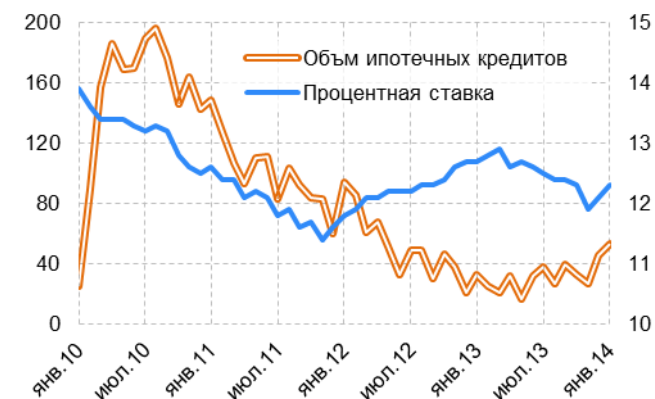
## Бюджет

### 3. Налоговый маневр в нефтяном секторе

*Согласие пойти на снижение экспортных пошлин на нефть, данное Россией при создании Таможенного союза, может разрушить хрупкую конструкцию налогообложения нефтяного сектора, которую с таким трудом создал Минфин.*

С середины 90-х годов российское правительство использует довольно экзотический инструмент изъятия природной ренты – экспортную пошлину на нефть. В принципе, после нескольких настроек и перенастроек параметров, этот

**Рис. 2.3. Процентная ставка (правая шкала) и динамика объёмов рублёвых ипотечных кредитов (левая шкала), прирост (снижение) к соответствующему месяцу предыдущего года, в %**



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