

С другой стороны, российские производители на фоне относительного (в силу снижения курса рубля) удорожания продукции конкурентов свои цены тоже повышают, что делает перспективы оживления промышленности даже на фоне произошедшей реальной девальвации рубля весьма проблематичными. О возможном начале «ценовой гонки» российских производителей говорит тот факт, что в первом квартале 2014 г. оптовые цены в промышленности выросли на 4,3% год к году против 2,3% прироста в четвертом квартале 2013 г. (рис. 4.3).

Если ускорившийся рост оптовых цен окажется не случайным «статистическим выбросом», а осознанной реакцией российских производителей на новые условия жизни, то это подорвёт, с одной стороны, весь положительный эффект девальвации, и, с другой, мечту Банка России о снижении инфляции во второй половине года.

Валерий Миронов, Вадим Канофьев

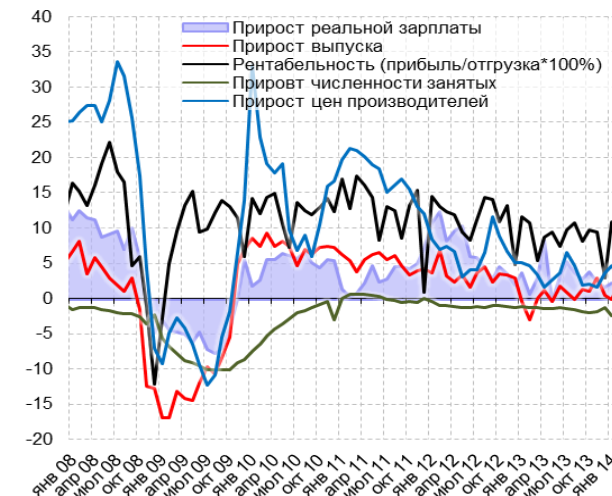
Реальный сектор

5. Рынок жилья в первом квартале 2014 года – рост по всем показателям. А что дальше?

Ввод жилья в первом квартале 2014 г. вырос на 31%, объём выданных рублёвых ипотечных кредитов увеличился на 49% к тому же периоду прошлого года, выросла и средняя цена квадратного метра, но её рост был заметно ниже темпа инфляции. Просто благодать какая-то на фоне общей нестабильности и стагнации экономического роста. Что это – краткосрочный эффект, обусловленный совокупным влиянием макроэкономических и других факторов в отдельно взятом периоде, или изменение ситуации всерьёз и надолго?

Первый квартал текущего года продемонстрировал, согласно данным Росстата, принципиально иной – существенно более высокий – уровень вводов жилья: 13,6 млн. кв. м против стабильных 9–10 млн. кв. м в 2007–2013 гг. (рис. 5.1). При этом

Рис. 4.3. Динамика промышленного производства и занятости в январе 2008 – марте 2014 г. (рост год к году), в %

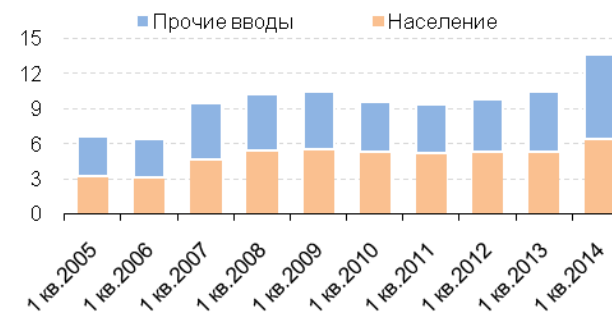


Источник: Росстат, расчеты Института «Центр развития» НИУ ВШЭ.

прочие вводы жилья (т.е. без учёта жилья, построенного населением) составили 7,3 млн. кв. м, увеличившись к уровню первого квартала 2013 г. на 43,6%. Здесь краткосрочный эффект (так сказать, «на новенького»), несомненно, имел место. Созданное в ноябре прошлого года министерство строительства и ЖКХ (Минстрой России) «подгоняло» строителей в целях реализации амбициозных планов министерства по переселению из ветхого и аварийного жилья (на 2014 год запланирован ввод по данному направлению 2 млн. кв. м), по предоставлению квартир ветеранам и выполнению других социальных обязательств государства. Но, по нашим оценкам, суммарный объём социальных вводов в первом квартале не превысил 700 тыс. кв. м, а значит, застройщиками было выведено на рынок не менее 6,6 млн. кв. м коммерческого жилья, что на 30% больше, чем за тот же период прошлого года. А основным фактором стало то, что на фоне снижения общей динамики инвестиций в основной капитал капитальные вложения в жилищное строительство растут и, похоже, становятся всё более привлекательными для инвесторов: их удельный вес вырос с 4,9% в первом квартале до 6,2–6,3% в третьем-четвёртом кварталах 2013 г. (данных Росстата за первый квартал 2014 г. пока нет) преимущественно за счёт сокращения удельного веса строительства других зданий (нежилого назначения) и сооружений. Впрочем, это и понятно: в жилищном строительстве и затраты, и сроки строительства, и период окупаемости инвестиций существенно меньше, а соответственно, и риски ниже, что отвечает критерию разумности поведения инвесторов в нынешней нестабильной макроэкономической ситуации.

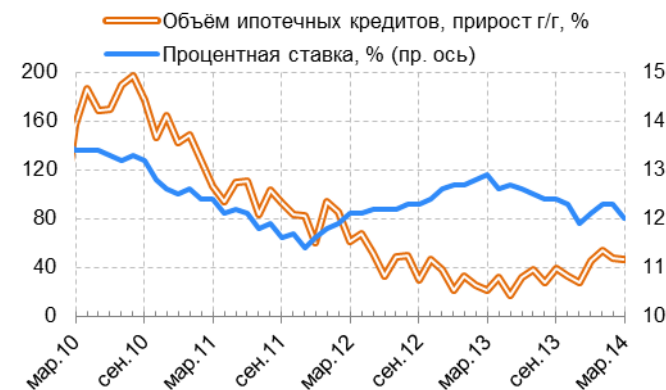
Тем более что динамика спроса населения на жильё в первом квартале текущего года оставила далеко позади прошлогодние показатели и заметно опережала динамику предложения нового жилья. Так, по данным Банка России, в рассматриваемом периоде было выдано 198 тыс. ипотечных рублёвых кредитов на сумму 333 млрд. руб., а прирост к уровню 2013 г. составил 39 и 49% соответственно. При этом доступность ипотеки практически не изменилась: ставка составляла всё те же 12+% годовых. А спрос носил если и не ажиотажный, то сильно подстёгнутый девальвацией рубля и санацией банковской системы характер. Подтверждением

Рис. 5.1. Ввод в действие жилых домов в первом квартале, млн. кв. м



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

Рис. 5.2. Динамика процентной ставки и объёмов рублёвых ипотечных кредитов



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

такого рода спровоцированного спроса могут служить данные различных агентств недвижимости о предпочтениях покупателей в первом квартале 2014 г. Это однокомнатные квартиры низкого качества (на вторичном рынке) и типовые квартиры (на первичном рынке). (Об этом же говорят и данные Росстата, указывая на опережающую динамику цен на квартиры указанных категорий.) То есть высокие темпы спроса на рынке жилья в первом квартале – не от хорошей жизни, а скорее, во избежание обесценения накоплений. А это уже чисто краткосрочный эффект, и значит, уже в ближайшей перспективе возможна коррекция спроса, что может охладить и «пыл» инвесторов на рынке жилья.

Ещё одна опасность для будущего развития жилищного рынка кроется в динамике цен на жильё. В первом квартале рост цен был заметно ниже темпа инфляции и составил 5,1% на первичном и 3,6% – на вторичном рынке (к соответствующему периоду 2013 г.). Но уже в марте, согласно данным Росстата, стоимость строительства 1 кв. м. жилья достигла 39,3 тыс. руб. против 34,9 тыс. руб. годом ранее, то есть выросла на 12,5%, что, несомненно, повлечёт за собой ускорение роста цен предложения на рынке жилья в ближайшей перспективе. Вряд ли потребителю это понравится, и тогда сегодняшняя видимая «благодать» может обернуться серьёзными испытаниями для всех участников российского жилищного рынка.

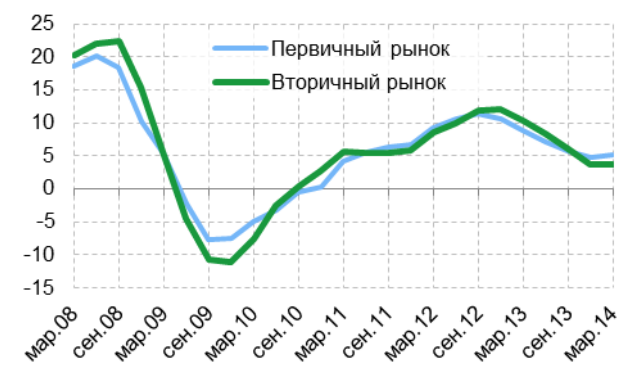
Елена Балашова

Деньги и инфляция

6. Пик девальвационного всплеска инфляции пройден

В апреле 2014 г. инфляционные процессы, ускорившиеся в результате произошедшей в начале года девальвацией рубля, стабилизировались. Цены на импортные продукты питания и непродовольственные товары росли так же сильно, как и в марте. Мы ожидаем, что в июне-июле инфляция может сильно замедлиться.

Рис. 5.3. Динамика средневзвешенной рыночной цены квадратного метра жилья (прирост к соответствующему периоду предыдущего года), в %



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