

Что выберут инвесторы? Нарращивание объёмов ввода и продаж (резерв вводов жилья в незавершённом жилищном строительстве на начало 2014 года достиг 33,7 млн. кв. м – более 43% от запланированного на 2014 год объёма ввода) при замедлении роста и даже снижении цен на жильё или замораживание вводов при сохранении динамики цен? Начиная с четвёртого квартала прошлого года и по сей день рост цен на жильё заметно отставал от темпов инфляции: на вторичном рынке примерно на 3 проц. пункта, на первичном – на 1–2 проц. пункта. Это пока. Однако, согласно данным Росстата, в июне средняя по России стоимость строительства 1 кв. м жилья выросла на 15% и достигла 41,4 тыс. руб. против 36,2 тыс. руб. годом ранее. Так что все основания для ускорения роста цен на жильё уже в третьем квартале есть, и альтернатива для инвесторов может стать ещё жёстче.

А у покупателей, похоже, альтернативы нет. Во избежание обесценения накоплений (из-за уже ставшего фактом нового витка девальвации рубля) будут брать не то, что хочется, а что подешевле. Так, по данным Аналитического центра ОПИН, уже во втором квартале текущего года доля сделок с «однушками» в Подмоскowie достигла рекордных 67%. Данных по России за рассматриваемый период пока нет, но, согласно Росстату, в 2013 году на сделки с «однушками» приходилось 40%.

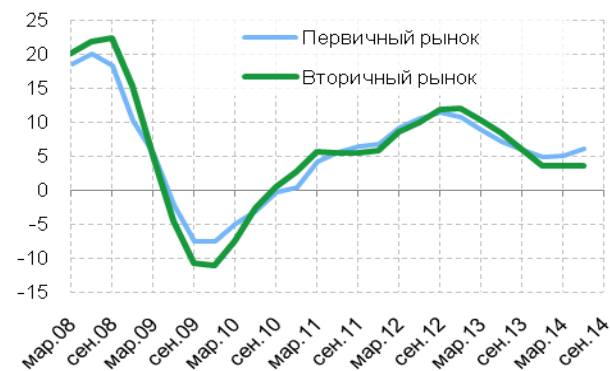
Елена Балашова

Деньги и инфляция

4. Инфляция переходит в наступление

Инфляция в августе 2014 года начала разгоняться. Ускорился рост цен на продукты, попавшие под запрет на ввоз из стран Запада. В сентябре ожидается усиление этой тенденции и общее повышение цен на импортные товары из-за подешевевшего за два месяца рубля.

Рис. 3.3. Динамика средневзвешенной рыночной цены квадратного метра жилья, прирост (снижение) к соответствующему периоду предыдущего года, в %



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

Росстат зафиксировал в августе характерное для этого месяца снижение текущей инфляции – до 0,2% с 0,5% в июле. Впрочем, обычно в августе инфляция замедляется ещё сильнее, зачастую до отрицательных значений. Поэтому скользящий годовой темп инфляции, достигнув максимума в июне (7,8%) и опустившись немного в июле (до 7,4%), в августе вновь повысился – до 7,6% (табл. 4.1).

Таблица 4.1. Динамика ключевых индикаторов инфляции, в %

	2013					2014							
	авг	сен	окт	ноя	дек	январь	фев	мар	апр	май	июнь	июль	авг
<i>В приростах за месяц</i>													
Инфляция	0,1	0,2	0,6	0,6	0,5	0,6	0,7	1,02	0,90	0,90	0,62	0,49	0,25
Базовая инфляция (Росстат)	0,5	0,7	0,6	0,6	0,4	0,4	0,5	0,82	0,87	0,85	0,77	0,62	0,65
Базовая инфляция (ЦР)	0,4	0,6	0,5	0,5	0,4	0,4	0,5	0,79	0,86	0,88	0,73	0,54	0,66
Базовая инфляция (Росстат), с.у.	0,5	0,5	0,6	0,6	0,5	0,4	0,5	0,80	0,92	1,01	0,95	0,73	0,64
Базовая инфляция (ЦР), с.у., в т.ч.	0,5	0,5	0,4	0,5	0,4	0,3	0,5	0,73	0,92	0,99	0,86	0,65	0,64
продовольственные товары, с.у.	0,5	0,7	0,4	0,5	0,5	0,4	0,6	1,10	1,44	1,80	1,49	1,02	0,96
непродовольственные товары, с.у.	0,3	0,2	0,3	0,3	0,3	0,2	0,3	0,49	0,53	0,47	0,44	0,41	0,40
платные услуги, с.у.	0,6	0,5	0,5	0,7	0,6	0,6	0,7	0,54	0,85	0,61	0,59	0,48	0,53
Непродовольственная базовая инфляция (ЦР), с.у.	0,4	0,3	0,3	0,4	0,4	0,3	0,4	0,50	0,61	0,51	0,48	0,42	0,43
<i>В приростах за год</i>													
Инфляция	6,5	6,1	6,3	6,5	6,5	6,1	6,2	6,9	7,3	7,6	7,8	7,4	7,6
Базовая инфляция (Росстат)	5,5	5,5	5,5	5,6	5,6	5,5	5,5	6,0	6,5	7,0	7,5	7,8	8,0
Базовая инфляция (ЦР)	4,8	4,8	4,7	4,7	4,8	4,7	4,9	5,3	5,9	6,5	7,0	7,3	7,5

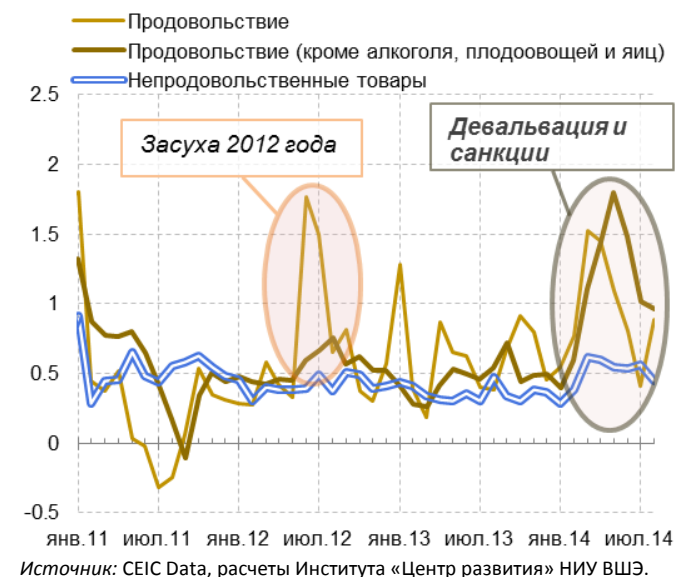
Примечание. С.у. – сезонность устранена.

В базовой инфляции (БИПЦ) по методологии Института «Центр развития» НИУ ВШЭ не учитывается изменение цен: из числа продовольственных товаров – на плодоовощную продукцию, яйца и алкогольные напитки, из числа непродовольственных товаров – на бензин, меховые изделия и табачную продукцию, из числа услуг – на транспортные, жилищные, коммунальные, образовательные, санаторно-оздоровительные и услуги дошкольного воспитания.

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

Сезонное сглаживание динамики цен фиксирует заметное повышение инфляции в продовольствии – до 0,9% против 0,4% месяцем ранее (рис. 4.1). Вполне

Рис. 4.1. Динамика цен на продовольственные и непродовольственные товары (прирост к предыдущему месяцу, сезонность устранена), в %



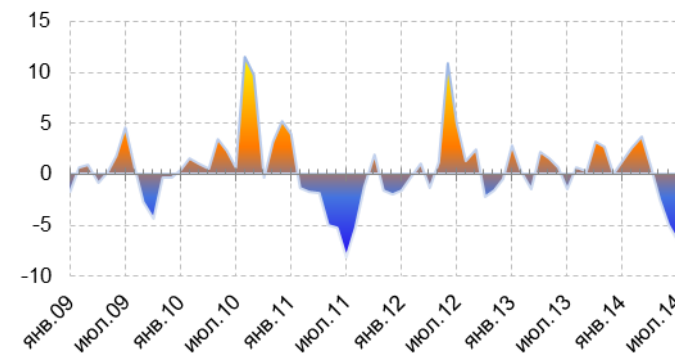
Источник: CEIC Data, расчеты Института «Центр развития» НИУ ВШЭ.

ожидаемо начали дорожать попавшие под российские санкции товары. Сильнее всего среагировали цены на плодоовощную продукцию: после почти рекордного по масштабу снижения на протяжении нескольких месяцев (в июле наблюдалось снижение на 6,5%, рис. 4.2) они изменили динамику и резко (на 1,3%) выросли в августе. Вновь ускорился рост цен на мясо и птицу (до 2,0% в августе с 1,6% в июле), рыбу и морепродукты (до 1,4% с 1,0%), сыры (до 2,7% с 0,3%). И лишь цены на молоко, жидкую молочную продукцию и сливочное масло сохраняют прежнюю динамику (впрочем, по этим позициям доля запрещённого импорта менее значительна, поэтому удивительного ничего нет). Итого, сезонно сглаженный индекс цен на подсанкционные продукты прибавил за август 1,4% (рис. 4.3), а поскольку суммарный вес этих продуктов в корзине товаров и услуг, используемых для расчёта ИПЦ, составляет 14,0%, августовский рост цен на этот набор продуктовых групп прибавил к накопленной с начала года сезонно сглаженной инфляции 0,2 п.п. При этом в июле, т.е. до введения 6 августа продовольственных санкций, цены, переломив тренд на повышение, как раз начали снижаться, и это выглядело довольно многообещающим. После санкций же рассчитывать на отыгрыш сильного роста цен на эти продукты, произошедший (по разным причинам) за последние полтора года, не приходится.

Рост цен практически на все остальные продукты питания замедлился, что обусловлено сбором урожая, благоприятной конъюнктурой на мировом продовольственном рынке и адаптацией цен к укрепившемуся в мае-июне рублю. В целом сезонно сглаженная базовая продовольственная инфляция (т.е. по продовольственным группам с исторически наиболее стабильной динамикой цен – рис. 4.1, коричневая линия) в августе (1,0%) вдвое превышала средний за 2012–2013 гг. уровни (0,5% в месяц).

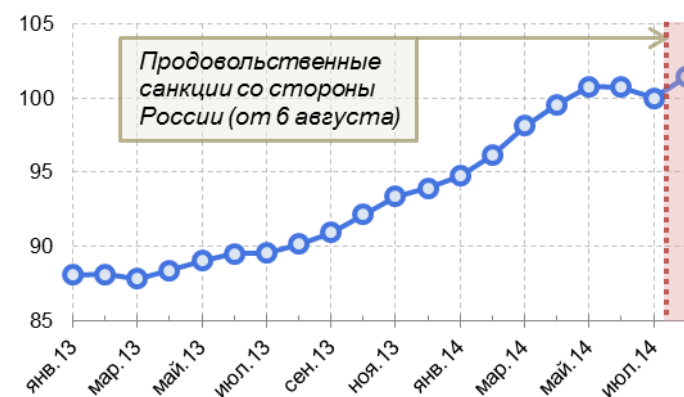
В непродовольственных товарах, не обременённых какими-либо санкциями, в августе наблюдалось замедление роста цен – до 0,44% с 0,56% в июле (сезонность устранена). Правда, августовский темп (5,4% годовых) на 1 п.п. выше среднего темпа додевальвационного 2013 г. (4,4% годовых, рис. 4.1) говорит, скорее всего, о

Рис. 4.2. Динамика цен на плодоовощную продукцию (прирост к предыдущему месяцу, сезонность устранена), в %



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

Рис. 4.3. Индекс цен на подсанкционные продукты (июль 2014 = 100, сезонность устранена), в %



Примечание. Индекс рассчитывается по следующим продуктовым группам: мясо и птица, рыба и морепродукты, молоко и молочная продукция, сливочное масло, сыры, плодоовощная продукция. Взвешивание осуществляется при помощи весов, используемых Росстатом для расчёта индекса потребительских цен.

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

том, что этот сектор всё ещё компенсирует потери от первой волны девальвации (рис. 4.4).

В целом динамика инфляции в последние месяцы говорит о том, что укрепление рубля в мае-июне не смогло опустить инфляцию до преддевальвационных уровней, не говоря уже о её снижении. Ввиду непродолжительности периода ревальвации (чуть более 2 месяцев) и того факта, что за ней последовала вторая волна девальвации, повысившая курс доллара с 34 руб. в начале июля до 37 руб. в начале сентября (+9%)⁵, мы предполагаем, что фаза «дальнейшего замедления роста цен» будет едва ли не полностью проигнорирована товарным рынком, и в сентябре-октябре цены на продовольственные и непродовольственные товары ответят ускоренным ростом (или, по крайней мере, продолжат расти повышенным темпом). Но это только фактор валютного курса.

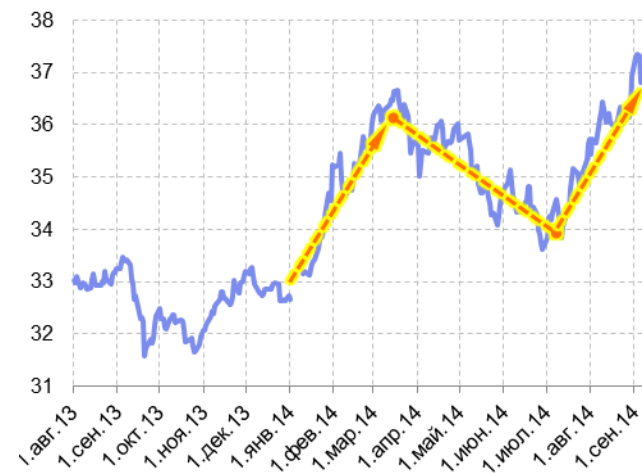
По нашим оценкам, заметно сильнее ускорится рост цен на продукты питания, в отношении которых Россией были наложены санкции. Дело в том, что даже то повышение цен, которое зафиксировал Росстат в августовской статистике, в соответствии с методологией расчёта индекса потребительских цен, оценивалось на основе данных за 21–25 августа (а не по самый конец августа), т.е. спустя менее 20 дней с даты вступления в силу продовольственных санкций. Так что основной эффект санкций нам ещё предстоит увидеть.

Совокупность этих двух факторов (курс и продовольственные санкции) фактически ставят крест на перспективах снижения скользящего годового темпа инфляции. С августовских 7,6% инфляция может подняться к концу 2014 г. до 8,0% и держаться на этих уровнях первые месяцы 2015 г., когда она будет «поддержана» ещё и введением налога с продаж. При таких предпосылках даже отмена продовольственных санкций вряд ли поможет обеспечить инфляцию в следующем 2015 г. ниже 6,5%.

Николай Кондрашов

⁵ Курс евро за это время прибавил примерно 2 рубля, т.е. 4,5%.

Рис. 4.4. Динамика курса доллара, руб.



Источник: Банк России.