

второе после Саудовской Аравии место по душевому номинальному ВВП в валютном выражении, шестое место – по рейтингу в сфере макроэкономики и одиннадцатое – по глобальному рейтингу конкурентоспособности (см. табл. 2.1).

В принципе, учитывая некоторую странность подходов авторов рейтинга, отдающих, например, 25-е место по уровню развития институтов Саудовской Аравии, результат для России терпимый. Однако без выхода на экспортные рынки с несырьевой продукцией, а значит, без встраивания в ГЦС на основе понятным образом выбранных приоритетов экономической политики, без комплексного и сбалансированного подхода к этой проблеме у российской экономики может произойти регресс.

Например, активно реализуемая стратегия создания просто дорогих и очень дорогих инфраструктурных объектов за счет госбюджета при плохих институтах может не дать нужного результата, но точно усилить коррупцию. И наоборот, создание эффективных, то есть справедливых и конкурентных правил игры, для чего требуется сравнительно немного денег, может обеспечить устойчивый подъем экономики на основе углубления специализации в мировой.

*Валерий Миронов, Алексей Кузнецов, Алексей Немчик*

## Реальный сектор

### ***3. Рынок жилья: второй квартал почти как первый. Всё дело – в «почти»***

*На первый взгляд, ситуация на российском рынке жилья во втором квартале мало изменилась по сравнению с той, которая сложилась в первом квартале: те же чрезвычайно высокие темпы роста спроса и предложения, похожая (заметно ниже темпа инфляции) динамика цен. Однако рост процентной ставки и повышение инфляции могут стать основой кардинальных изменений на рынке жилья уже в ближайшей перспективе.*

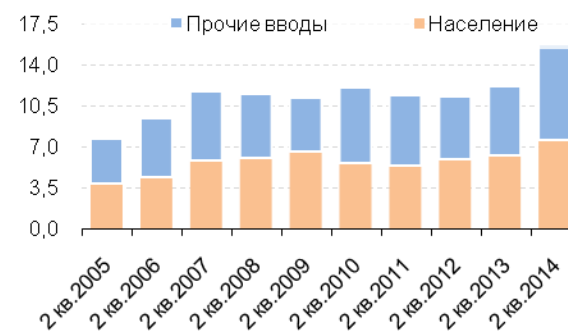
Второй квартал 2014 года (как и первый) продемонстрировал, согласно данным Росстата, принципиально иные, существенно более высокие объёмы ввода жилья (15,8 млн. кв. м против стабильных 11–12 млн. кв. м в 2007–2013 годах) и темпы их роста (+29% к тому же периоду прошлого года). При этом прочие вводы (т.е. без учёта жилья, построенного населением) превысили 8 млн. кв. м, увеличившись к уровню второго квартала 2013 года на 38%. На фоне снижения общей динамики инвестиций в основной капитал удельный вес<sup>4</sup> инвестиций в жилищное строительство во втором квартале увеличился с 5 до 6,2% по сравнению со вторым кварталом прошлого года. Инвестиционная привлекательность вложений в жилищное строительство вполне объяснима в нынешней макроэкономической ситуации: здесь затраты, сроки строительства и период окупаемости капитальных вложений существенно меньше, чем по другим направлениям, а значит, и ниже риски.

Тем более что динамика спроса населения на жильё во втором квартале противоречит экономической динамике: по данным Банка России, в рассматриваемом периоде было выдано рекордных 250 тыс. ипотечных рублёвых кредитов на сумму 433 млрд. руб., а прирост к уровню 2013 года составил 30 и 39% соответственно.

Важным моментом второго квартала стал рост процентной ставки: выданные в июне ипотечные кредиты оказались на 0,3 проц. пункта дороже (12,3% годовых) по сравнению с мартскими. Мы не склонны видеть в этом эффект санкций: ограничения на привлечение внешнего финансирования для пяти крупнейших банков России были введены только в конце июля. Скорее, здесь можно говорить о влиянии растущей инфляции. По прогнозу экспертов ведущих российских агентств недвижимости уже этой осенью средняя ставка может вырасти до 13% и даже до 14% годовых, да и прогнозы по инфляции тоже звучат не сильно привлекательно для покупки жилья.

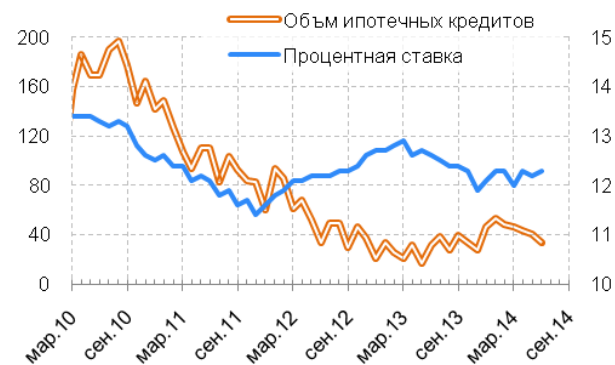
<sup>4</sup> В инвестициях в основной капитал без субъектов малого предпринимательства и объёма инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами.

**Рис. 3.1. Ввод в действие жилых домов во втором квартале, млн. кв. м**



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

**Рис. 3.2. 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.

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 Подмосковье достигла рекордных 67%. Данных по России за рассматриваемый период пока нет, но, согласно Росстату, в 2013 году на сделки с «однушками» приходилось 40%.

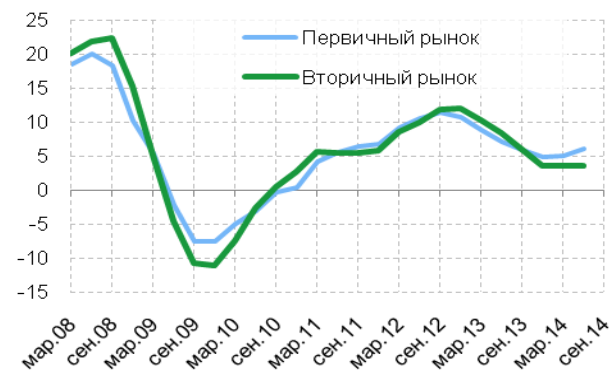
*Елена Балашова*

## 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