

Реальный сектор

3. Рынок жилья: курс на замедление

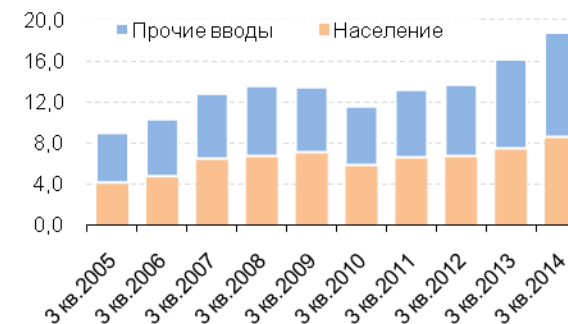
До середины третьего квартала 2014 года рынок российского жилья рос чрезвычайно быстро, но потом под влиянием макроэкономических и геополитических факторов замедлилась динамика как спроса, так и предложения.

Согласно данным Росстата, ввод жилья в третьем квартале 2014 года достиг рекордных 18,8 млн. кв. м (рис. 3.1), увеличившись на 16,8% к тому же периоду прошлого года (и в два с лишним раза относительно третьего квартала 2005 года). Вместе с тем помесечная динамика вводов в течение третьего квартала демонстрировала стремительное замедление предложения нового жилья: разогнавшись в июле до 38,5%, в сентябре темпы ввода жилья упали до 7,8% (соответственно к июлю и сентябрю 2013 года). Минимальной с начала года оказалась и сентябрьская динамика вводов жилья, построенного населением: прирост к соответствующему периоду прошлого года составил 11% против 17–20% в июле-августе. Почему же так резко замедлились темпы предложения нового жилья? Может быть, дело в спросе?

По данным Банка России, в третьем квартале 2014 года было выдано 254 тыс. ипотечных рублёвых кредитов – на 15% больше, чем в том же периоде прошлого года. Это минимальный темп прироста для третьего квартала с 2010 года (рис. 3.2). Относительно второго квартала 2014 года прирост составил лишь 1,6%, а в августе-сентябре количество выданных ипотечных рублёвых кредитов и вовсе снизилось. То есть спрос действительно затормозился. В чём причина?

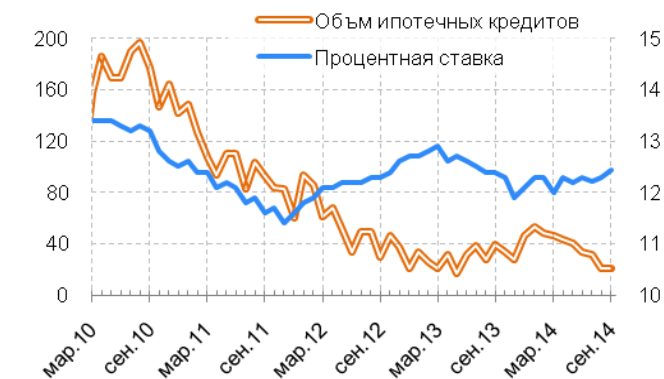
Может быть, это связано с ростом процентной ставки по ипотеке? И правда, кредиты, выданные в сентябре по средней ставке 12,5% годовых, оказались на 0,3 п.п. дороже июньских и на 0,5 п.п. дороже мартовских. Однако вряд ли такой рост ставки можно назвать критическим, способным отпугнуть заемщиков.

Рис. 3.1. Ввод в действие жилых домов в третьем квартале, млн. кв. м



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

Рис. 3.2. Объём рублёвых ипотечных кредитов: прирост (снижение) к соответствующему месяцу предыдущего года (в %) и процентная ставка (правая шкала)



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

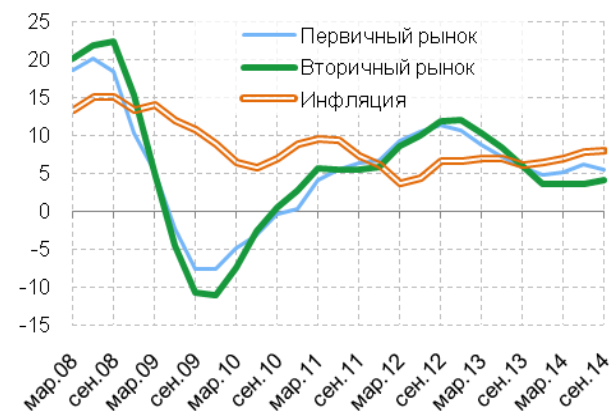
Тогда, может быть, покупатели рассчитывали на существенное замедление роста или даже на снижение цен на рынке жилья? В какой-то мере эти ожидания оправдались. Так, по данным Росстата, в третьем квартале текущего года стоимость строительства 1 кв. м жилья снизилась по сравнению со вторым кварталом на 6,5% (с 41,4 до 38,7 тыс. руб.). Скорее всего – в силу сдвига в пользу строительства более дешёвого жилья эконом-класса, хотя нельзя исключать и «китайский фактор» (см. КГБ № 73).⁶ Так или иначе, средняя рыночная цена на первичном рынке жилья выросла в третьем квартале (сентябрь к июню) лишь на 0,4% (против 2%-ного роста в первом и втором кварталах). Это означает, что «реально» (с поправкой на рост инфляции за тот же период на 1,4%) жильё подешевело (рис. 3.3).

Тем не менее спрос в августе–сентябре не только не вырос, но даже замедлился. Мы связываем это с двумя факторами. Во-первых, с девальвацией рубля – как фактической, так и ожидаемой. Ведь за исключением элитного жилья в Москве и Санкт-Петербурге цена предложения на российском рынке номинируется в рублях. Конвертировав рубли в валюту и отложив покупку жилья (намеченную, например, на август–сентябрь), покупатель мог рассчитывать на существенный рост накоплений в ближайшей перспективе (после обратной конвертации), позволяющий за счёт увеличения суммы первоначального взноса снизить ипотечное бремя или претендовать на более комфортное жильё. Во-вторых, общий рост неопределенности, как всегда, вызывает у населения сомнения в стабильности собственного финансового положения. Неудивительно, что желающих взять ипотеку стало меньше.

Радужной ближайшую перспективу для российского рынка жилья, конечно, не назовёшь, но и нет пока достаточных оснований характеризовать её как

⁶ На сегодняшний день от грандиозных планов Минстроя и РЖС по привлечению китайцев к строительству дешёвого жилья во всех регионах России остались два пилотных проекта, намеченных к реализации в Татарстане и Кировской области. Но и в этих регионах местные строители заявляют о готовности обеспечить стоимость строительства не выше заявленной китайцами.

Рис. 3.3. Средняя рыночная цена квадратного метра жилья и потребительская инфляция, прирост (снижение) к соответствующему периоду предыдущего года, в %



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

кризисную. Скорее, следует говорить об ужесточении условий для основных игроков жилищного рынка: инвесторы могут столкнуться с падением спроса, нехваткой средств для инвестиций в новые жилищные проекты, замедлением роста цен; покупателей ждёт удорожание ипотеки, возможное ограничение предложения жилья и усиление требований со стороны банков к платёжеспособности заёмщиков.

Елена Балашова

Платежный баланс

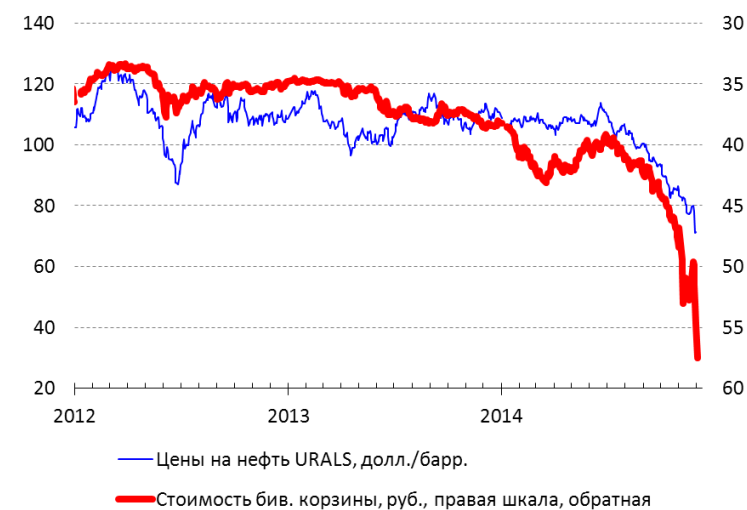
4. Нефтяные котировки обвалили рубль

27 ноября 2014 года ОПЕК не стал снижать квоты нефтедобычи. Как следствие, нефтяные котировки продолжили падение, увлекая за собой российский рубль.

Падение цен на нефть началось еще в середине июня. Российская нефть марки Urals, достигнув 19 июня внутригодового максимума 113,7 долл./барр., через пять месяцев стоила на треть дешевле – чуть более 77 долл./барр. Несмотря на обвал цен, страны–члены ОПЕК на очередном заседании 27 ноября не стали сокращать квоты, сохранив официальный предельный уровень нефтедобычи на прежнем уровне 30 млн. барр. в сутки. Реакция рынка была однозначной: только за один день нефтяные котировки упали еще на 9%, опустившись до 71 долл./барр. Вслед за нефтью стал слабеть рубль: с 27 ноября стоимость бивалютной корзины выросла более чем на 11% до 57,5 руб.

Все привыкли к мысли, что ОПЕК должен балансировать спрос и предложение путем квотирования своей добычи – увеличивать ее, когда спрос превышает предложение, и наоборот, снижать, когда на рынке переизбыток нефти.

Рис. 4.1. Динамика цен на российскую нефть и курс рубля



Источники: Банк России, Reuters.