

Такая динамика создавала нишу для роста отечественного производства, однако последующий рост импорта на фоне более слабого роста внутреннего спроса привел к увеличению эластичности до 1,3 и «похоронил» шансы на импортозамещение.

В последние месяцы **сокращение импорта и внутреннего спроса** было практически одинаковым – примерно 40% в годовом выражении (т.е. на уровне 2009 г., рис. 4.4) с эластичностью выше 1. При этом экономический спад только набирает обороты и во втором квартале может ещё больше усилиться. По нашему мнению, это может привести к очередной волне сжатия импорта, в то время как стимулирующая политика денежных властей может поддержать внутренний спрос на отечественную продукцию. При сохранении понижательного тренда по импорту до конца года его стоимость в 2015 г. опустится ниже 180 млрд. долл. – при стагнации внутреннего спроса доля импорта окажется ниже 25% и в этом случае импорт, похоже, достигнет дна.

Сергей Пухов

Реальный сектор

5. Рынок жилья в начале 2015 года – итоги и потенциал

Ввод жилья в первом квартале 2015 года увеличился на 33% относительно прошлогоднего уровня, объём выданных рублёвых ипотечных кредитов снизился в январе-феврале на 24%, а процентная ставка, вплотную приблизившись к 15% годовых, достигла максимума с сентября 2009 г. С начала года выросла и средняя рыночная цена квадратного метра (в рублях), но её рост был в три с лишним раза ниже темпа инфляции. Ждать ли в ближайшей перспективе коллапса жилищного рынка? Или антикризисные меры с учётом накопленного потенциала спроса и предложения помогут самортизировать удар?

Рис. 4.4. Эластичность импорта по внутреннему спросу в текущих долларовых ценах



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

В январе-марте текущего года, согласно данным Росстата, построено 18,5 млн. кв. м нового жилья – почти в два раза больше, чем в среднем за тот же период в 2010–2013 гг. При этом **второй год подряд (в 2014–2015 гг.) в первом квартале сохраняется более чем 30%-ный рост вводов** (рис. 5.1). Итог впечатляющий, но есть ли потенциал для дальнейшего роста предложения на жилищном рынке? Рассмотрим стандартную цепочку: инвестиции, незавершённое строительство, вводы – всё без учёта вклада населения, поскольку построенное индивидуальными застройщиками жильё, как правило, предназначено для своей семьи и не выводится на рынок. То есть результатом будут прочие вводы¹⁰, из которых 98% (по данным Росстата) приходится на многоквартирные жилые дома большой и малой этажности. Прочие вводы жилья в 2014 г. составили 45,8, а в первом квартале 2014–2015 гг. соответственно 7,3 и 9 млн. кв. м.

На фоне снижения общей динамики инвестиций в основной капитал **капитальные вложения в жилищное строительство** (исключая население и субъекты малого предпринимательства) **в 2014 г. выросли по сравнению с 2013 г. на 90%** в текущих ценах, а с поправкой на индекс-дефлятор – более чем на 80% и превысили 640 млрд. руб. Чтобы понять, много это или мало, поясним, что при средней цене 52–53 тыс. руб. за 1 кв. м (именно такая цена, по нашей оценке, была на первичном рынке жилья в первом квартале 2015 г.) этих средств инвесторов-застройщиков хватило бы для строительства 12 млн. кв. м новых жилых домов, то есть более четверти от прошлогоднего годового объёма прочих вводов. Кроме того, на начало 2015 г. общая площадь жилых домов, находящихся в незавершённом строительстве, увеличилась за год на 7,5% и составила 36,2 млн. кв. м. Это без малого 80% от объёма прочих вводов 2014 г. Примерно такой же уровень задела держится с 2011 г. Так что **потенциал предложения нового жилья в 2015 г. выглядит вполне достаточным.**

¹⁰ Т.е. вводы в действие жилых домов за вычетом жилья, построенного населением за свой счёт и с помощью кредитов.

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



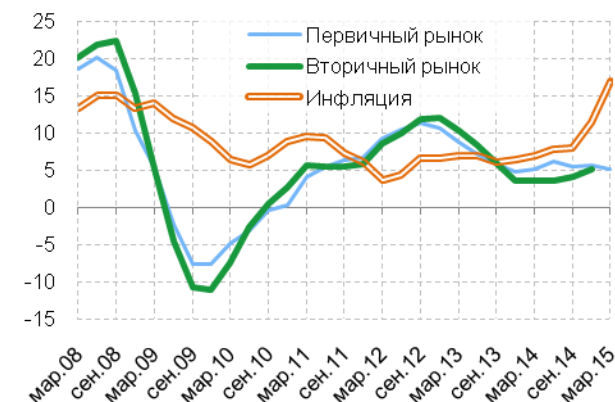
Источник: Росстат, расчёты Института «Центр развития» НИУ ВШЭ.

Будут ли выведены эти объёмы на рынок? Это зависит от динамики цен на первичном рынке жилья и масштабов спроса. Пока росстатовских данных о средней рыночной цене квадратного метра в первом квартале 2015 г. нет, обратимся к альтернативным источникам, отслеживающим динамику цен ежемесячно. Так, по данным Национальной ассоциации сметного ценообразования и стоимостного инжиниринга, цена предложения квадратного метра жилья в России¹¹ в марте выросла на 1,6% к декабрю или (с учётом отчётных данных Росстата за прошлый год) на 5% к марту 2014 г. (рис. 5.2). То есть **рост цены на первичном рынке был в 3,25 раза ниже темпа инфляции в тот же период (+16,9%)**, и пока нет достаточных оснований прогнозировать заметное ускорение её роста. При этом средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. м жилья в первом квартале текущего года составила 39,8 тыс. руб., увеличившись к уровню прошлого года лишь на 1,3%. Таким образом, **застройщики сохранили пока примерно 30%-ный потенциал рентабельности.**

Наибольшие проблемы на жилищном рынке в первом квартале 2015 г. связаны с резким падением спроса населения на жильё из-за девальвации рубля, падения реальных доходов, высокой инфляции, удорожания ипотечных кредитов и снижения спроса после ажиотажа в конце прошлого года. Так, по данным Банка России, в январе-феврале текущего года было выдано 92 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 150 млрд. руб. – соответственно на 22 и 24% меньше, чем годом ранее, но при этом на 10 и 14% больше, чем в январе-феврале 2013 г. (рис. 5.3). Однако масштабы ипотечного кредитования в январе-феврале не дают объективной картины падения спроса в начале 2015 г., поскольку большая часть заявок на эти кредиты была сформирована ещё в конце прошлого года на фоне ипотечного бума. **О фактическом потенциале спроса на ипотечном рынке можно судить по количеству поданных в начале текущего года заявок на ипотечные кредиты.** По данным Объединённого кредитного бюро (крупнейшего бюро

¹¹ На основе выборки по более чем 30 городам России в домах массовых серий и новостройках, сданных государственной комиссии или находящихся в процессе сдачи.

Рис. 5.2. 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.

кредитных историй России), число заявок на ипотеку в январе сократилось на 53%, в феврале – на 72%, в марте – на 63% по сравнению с тем же месяцем 2014 г.

Поможет ли заметно улучшить ситуацию **антикризисная программа субсидирования ипотечной процентной ставки**? Программа, рассчитанная на один год (до конца марта 2016 г.), предусматривает выдачу ипотечных кредитов для приобретения жилья исключительно на первичном рынке на общую сумму около 400 млрд. руб. под 12% годовых сроком до 30 лет и первоначальном взносе в 20%. Условия чрезвычайно привлекательные для заёмщиков, и несомненно, что весь лимит по программе будет выбран. Однако **это всего 23% от объёма ипотечного кредитования 2014 г.**, и при сегодняшнем среднем уровне цен на жильё в новостройках в рамках программы может быть приобретено до 7 млн. кв. м (15% от объёма прочих вводов 2014 г.). Немного!

Прогноз Минстроя на 2015 г. в целом по ипотечному рынку (с льготными и обычными условиями кредитования) даёт цифру в 850 млрд. руб., то есть **ожидается двукратное падение платёжеспособного спроса на ипотеку** по сравнению с уровнем 2014 г.

Таким образом, по итогам первого квартала **можно констатировать увеличение разрыва между спросом и предложением**, а то, как рынок будет реагировать на сложившуюся ситуацию, станет понятно уже в ближайшие месяцы.

Елена Балашова

Рис. 5.3. 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.