

что не может не сказаться на объеме и качестве бюджетных услуг.

Андрей Чернявский

Реальный сектор

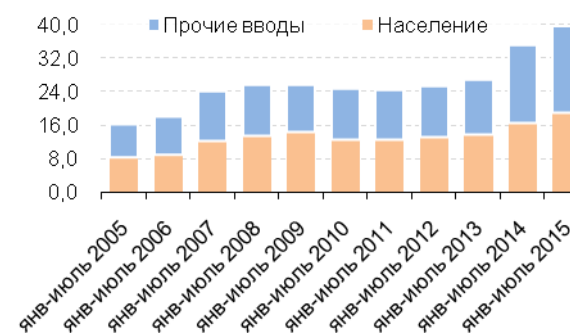
6. Рынок жилья в январе-июле – угрозы явные и скрытые

Текущая ситуация на рынке жилья характеризуется дальнейшим нарастанием дисбаланса между спросом и предложением. Как будет развиваться ситуация до конца текущего года и с какими угрозами рынок может столкнуться уже в будущем году?

В январе-июле текущего года, согласно данным Росстата, построено 39,8 млн кв. м нового жилья – на 11,9% больше, чем за тот же период прошлого года (рис. 6.1). Совсем неплохо, учитывая рекордные вводы в каждом периоде 2014 г. **Но если в первом квартале вводы жилья выросли на 32%, то во втором – только на 0,5%** (при нулевом росте в мае и абсолютном снижении в июне). А в июле жилья было введено почти на 6% меньше чем годом ранее.

Несмотря на текущее замедление, **потенциал предложения нового жилья в 2015 г. пока выглядит более чем достаточным** благодаря высокому уровню незавершенного строительства, накопленного на начало года, и более чем двукратному росту инвестиций в жилища в первом полугодии 2014 г. (к тому же периоду 2013 г.) (подробнее см. в выпуске КГБ №92). Однако уже в следующем году **проблемы с вводами могут возникнуть**. Так, по данным Росстата, инвестиции в жилищное строительство в январе-июне сократились (с поправкой на индекс-дефлятор) на 11%, в том числе во втором квартале – на 15% к соответствующему периоду 2014 г. Сокращается и количество заявок от застройщиков на возведение новых объектов жилой недвижимости. В результате, даже по оптимистичному

Рис. 6.1. Ввод в действие жилых домов в январе-июле, млн кв. м



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

прогнозу Минстроя (по состоянию на 5 августа), ввод жилья в 2016 г. может составить порядка 70 млн кв. м. – на 17% ниже показателя 2014 г.

Похоже, период быстрого наращивания предложения нового жилья на российском рынке остался в прошлом, и новая динамика вводов будет приспосабливаться к падающему спросу.

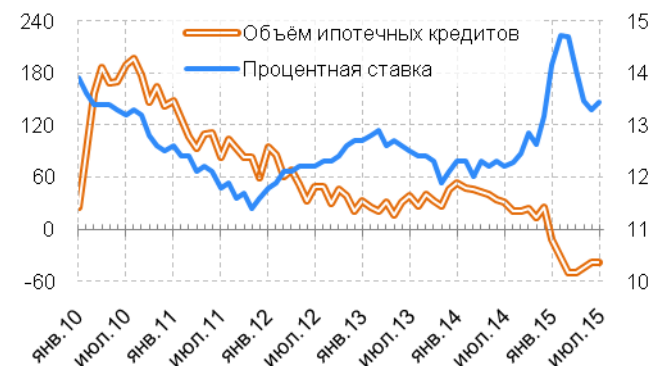
Именно резким падением спроса населения на жильё в 2015 г. из-за девальвации рубля, снижения реальных доходов, высокой инфляции, удорожания ипотечных кредитов обусловлены наибольшие проблемы на жилищном рынке. Так, по данным Банка России, в январе-июле текущего года было выдано 338,5 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 555,3 млрд руб. – соответственно на 37% и 40% меньше, чем годом ранее (рис. 6.2). При этом максимальное падение объёмов ипотечного кредитования зафиксировано весной – на 48%, а летом (в июне-июле) снижение несколько замедлилось и составило 38,4% к соответствующему периоду 2014 г. Существенную поддержку спросу оказала стартовавшая официально в марте (а фактически в апреле) программа субсидирования ипотечной процентной ставки⁶, в рамках которой, по данным Минфина, в апреле-июле было выдано 78 тыс. льготных ипотечных кредитов на сумму 136,5 млрд руб. (соответственно 38% и 40% от общего количества и объёма выданных за тот же период ипотечных кредитов).

Каковы же перспективы спроса на жильё до конца 2015 г.? Если исходить из среднего за 2012-2014 гг. удельного веса первых семи месяцев года в общем объёме выданных ипотечных кредитов, то к концу года сумма может составить 1,1 трлн руб., а снижение к прошлому году – 37%. Но текущий год особый, и у экспертов свои резоны и цифры.

Так, по состоянию жилищного рынка на 7 сентября руководитель АИЖК А. Плутник полагает, что объём ипотечного кредитования в 2015 г. достигнет 1,2-1,3 трлн руб.,

⁶ Об условиях и объёмах ипотечного кредитования по программе субсидирования процентной ставки см. выпуск КГБ №92.

Рис. 6.2. 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

что примерно на 30% ниже уровня 2014 г. Оптимистичная оценка основывается на ожидании оживления спроса в оставшиеся месяцы года благодаря дальнейшему снижению процентной ставки, как по льготной ипотеке, так и по другим программам АИЖК и ведущих банков.

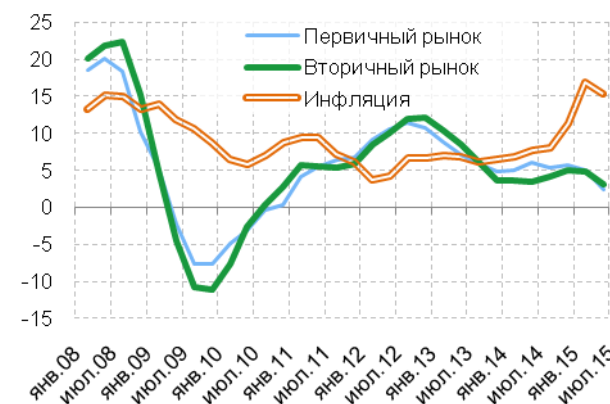
При этом глава Минстроя М. Минь (также по состоянию на 7 сентября) называет цифру в 1 трлн руб., что соответствует снижению по итогам года на 43%, а значит, по его мнению, падение спроса на ипотеку в ближайшие месяцы только ускорится. Возможно, пессимистическая оценка обусловлена высокой степенью истощенности платёжеспособного спроса населения при дефиците «дешёвых» (одно-двухкомнатных эконом-класса) квартир в новостройках.

Косвенным подтверждением высказанного предположения может служить тот факт, что при ограничении на цену квартиры по программе льготной ипотеки в 3 млн руб.⁷ средний размер кредита в апреле-июле составил 1,75 млн руб., что с учётом 20%-го первоначального взноса соответствует цене квартиры в 2,2 млн руб. Таким образом, при сегодняшней средней по России цене квадратного метра в новостройках 52,2 тыс. руб., денег хватает на покупку квартиры лишь площадью 42 кв. м. Таков сегодня средний запрос заёмщика. А средняя площадь квартиры, построенной в январе-июле, согласно данным Росстата, составила 76,5 кв. м. Таково среднее предложение от застройщика. Почувствуйте разницу!

Под влиянием падающего спроса **ускорилось замедление роста цен на рынке жилья**: если на конец первого квартала рост на первичном рынке в среднем по России составлял 5%, то на конец второго – только 2,5% к прошлогоднему уровню, и был в 3–6 раз ниже темпа инфляции. Хуже было только в период с середины 2009 г. и до конца 2010 г. (рис. 6.3). Очевидно, что сложившаяся ценовая ситуация является тормозом для строительства нового жилья, и пока нет оснований для её изменения. Вместе с тем, удешевление средней стоимости строительства 1 кв. м. во втором квартале на 6% по сравнению с прошлогодним уровнем позволило

⁷ Для Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга 8 млн руб.

Рис. 6.3. 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

застройщикам пока сохранить примерно 30%-ный потенциал рентабельности.

В заключение продемонстрируем критическое нарастание дисбаланса между спросом и предложением по итогам января-июля. Если сравнить динамику с тем же периодом прошлого года, то получим: в 2014 г. – рост вводов жилья на 31,5%, рост спроса на ипотеку на 41%; в 2015 г., соответственно, рост на 11,9% и падение на 40%. Ввиду сегодняшней кризисной ситуации, возможно, уже в ближайшее время следует ожидать новых инициатив правительства по стимулированию роста спроса и предложения на жилищном рынке.

Елена Балашова

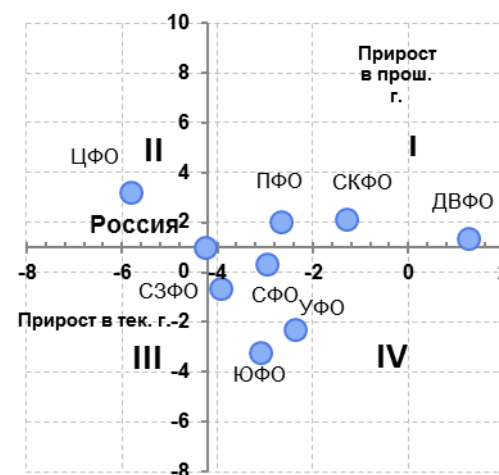
Регионы

7. 2015 г., июль: *abyssus abbyssum invocat*⁸

В июле 2015 г. шло дальнейшее углубление рецессии. На перспективы роста не было и намёка. Какова в таких условиях экономическая динамика регионов? Рассмотрим поведение интегрального показателя благосостояния регионов (ИП) в июле.

ИП⁹, рассчитанный для июля 2015 г., подтверждает продолжение рецессии: для России в целом он упал с -3,9 в июне до -4,2 в июле. **График (рис. 7.1)**

Рис. 7.1. Изменение динамики ИП в январе 2015 г. по сравнению с январём 2014 г. в разрезе федеральных округов



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

⁸ Цитата из Псалтыря, наиболее известная в латинском варианте. Дословный перевод – «Бездна бездну призывает»; в качестве русского аналога можно привести поговорку «Беда не приходит одна».

⁹ Напомним методику расчёта интегрального показателя. Четыре компоненты (к соответствующему периоду предыдущего года), характеризующих развитие региона, – индекс промышленного производства, индекс объёма строительных работ, оборот розничной торговли и объём платных услуг – взвешиваются по долям соответствующих ВЭД в ВРП. Составляется график (точечная диаграмма): по оси абсцисс откладывается прирост интегрального показателя в текущем году, по оси ординат – прирост в соответствующем периоде предыдущего года. В качестве начала координат берётся точка, соответствующая России. Попадание точки в I квадрант означает стабильный рост, во II – смену