
Промышленность

РЫНОК ПЕРВИЧНОГО ЖИЛЬЯ: СЦЕНАРИИ РАЗВИТИЯ СИТУАЦИИ

Е. А. ПОНОМАРЕВА

В марте-апреле 2022 г. ключевые макроэкономические параметры российской экономики существенно изменились. Это повлияло на все отраслевые рынки, включая рынок первичного жилья. В период пандемии коронавируса строительная отрасль была поддержана путем реализации программы льготной ипотеки. Однако текущие изменения предполагают более длительное и сильное сокращение спроса на первичное жилье.

В связи с этим целесообразно рассмотреть возможность дополнительного снижения ставок по программе льготной ипотеки до 9–10% годовых. Необходимо скорректировать параметры мониторинга финансовой устойчивости строительных компаний с целью прогнозирования вероятности банкротства компаний в ближайшие 6–12 месяцев, включив в него оценку дополнительных финансовых параметров застройщиков и параметры макроэкономической конъюнктуры — обменный курс рубля и ставку по ипотеке.

Ключевые слова: строительная отрасль, рынок первичного жилья, новостройки, льготная ипотека.

JEL: R32, R38, E37, C33.

Динамика спроса и предложения жилья на первичном рынке в новых условиях

Строительная отрасль, ввиду резкого повышения Банком России ключевой ставки, усиления инфляции, изменений обменного курса и перераспределения спроса населения с покупки недвижимости на товары и услуги первой необходимости, является одной из наиболее пострадавших от введенных международных санкций. Для оценки последствий санкционного давления на отрасль была использована построенная в 2022 г. эконометрическая модель РАНХиГС¹.

Модель представляет собой систему одновременных уравнений спроса и предложения на первичном рынке жилья. При этом факторами спроса выступают: реальные доходы населения, индекс роста цен на первичном рынке жилья в текущем периоде, ставка по ипотеке, объем имеющегося жилищного фонда, об-

менный курс рубля к доллару. Факторами предложения являются: стоимость арендного жилья (как основная альтернатива покупке жилья), реальные доходы населения, уровень безработицы, базовый индекс потребительских цен, ставка по ипотеке, индекс стоимости строительных материалов, объемы жилищного фонда, обменный курс рубля к доллару, количество застройщиков, индекс роста цен на первичном рынке жилья в прошлом периоде (цены на жилье в динамике демонстрируют высокий уровень инерционности). Модель оценивалась на панельных данных с первого квартала 2013 г. по второй квартал 2020 г., объектом наблюдения являлись регионы Российской Федерации.

Впоследствии модель была использована для прогнозирования динамики цен и количества сделок на рынке первичного жилья с учетом набора предположений о краткосрочной динамике основных факторов спроса и предложения.

Пономарева Екатерина Александровна, заведующий лабораторией социально-экономических проблем регулирования контрольно-надзорной деятельности РАНХиГС при Президенте Российской Федерации, канд. экон. наук (Москва), e-mail: ropomareva-ea@ranepa.ru

¹ Модель построена в рамках государственного задания по теме «Разработка предложений по развитию рынка первичного жилья с учетом макроэкономических факторов динамики цен».

Оценки экспертных организаций, ЦБ РФ и Минэкономразвития России² позволяют сформулировать предположения относительно динамики ключевых макроэкономических показателей — инфляции, безработицы, реальных доходов населения и обменного курса рубля к доллару. (См. табл. 1³.)

Согласно экспертным оценкам в 2022 г. цены вырастут на 20–22%, однако наихудший прогноз по инфляции Банка России⁴ предполагает усиление инфляции до 35%.

Так как часть иностранных компаний, приостановивших свою деятельность в России в

связи с введением санкций, начала процедуры по продаже своих активов, можно ожидать менее негативного сценария роста числа безработных, чем прогнозировалось первоначально. Большинство экспертов говорят об уровне безработицы по итогам 2022 г. в 7–9%, причем с течением времени они пересматривают свой прогноз в сторону снижения⁵.

Также большинство экспертных организаций предполагают, что падение реальных доходов и реальных заработных плат составит в текущем году 7–11%. Наиболее консервативный прогноз исходит из отсутствия роста но-

Таблица 1
Использованные в расчетах предположения о динамике основных макроэкономических показателей, в %

Показатель	Значение по итогам 2022 г.		Примечание
	Версия от 18.03.2022 г.	Версия от 15.04.2022 г.	
Динамика стоимости аренды жилья	+10	+10	
Динамика реальных доходов населения	-15	-15	
Динамика уровня безработицы	+8,7 п.п.	+4,8 п.п.	Ввиду закрытия части иностранных компаний в результате санкций предполагалось неравномерное высвобождение рабочей силы (наибольшая часть высвобождается в первом квартале 2022 г.)
Динамика базового индекса потребительских цен	+30	+30	
Динамика индекса цен на строительные материалы	+70	+100	По итогам количественной оценки показатель оказывает относительно небольшое влияние на динамику рынка (рассматривался наиболее негативный сценарий)
Динамика обменного курса рубля к доллару	+100	+15	Предполагался неравномерный рост показателя (наибольший рост в связи с введением санкций в первом квартале 2022 г.)
Динамика количества выданных ипотечных кредитов	-15	-15	
Динамика объемов жилищного фонда	0	0	В краткосрочном периоде (1 год) объем жилищного фонда меняется незначительно
Ставка по ипотеке (без государственной поддержки)	23	16,9	

Источник: составлено автором с учетом динамики макроэкономических показателей в 2008–2009 гг. и 2014–2015 гг.

² Правительство обсудило параметры обновленного макропрогноза. 27.04.2022. URL: <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2022/04/27/919912-parametri-obnovlennogo-makroprognoza>

³ В табл. 1 также приведены значения основных показателей для предыдущей версии прогноза, построенного до существенных изменений обменного курса и ключевой ставки Банка России, а также в условиях неопределенности динамики цен на строительные материалы ввиду разрыва логистических цепочек.

⁴ Макроэкономический опрос Банка России. 21.04.2022 г. URL: http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

⁵ Например, в апреле был пересмотрен макроэкономический опрос Банка России.

минальных и сокращения реальных доходов на величину инфляции.

Динамика обменного курса рубля к доллару в феврале-марте 2022 г. была нестабильной, значительное ослабление рубля сменилось его резким укреплением. В настоящее время большинство экспертных организаций прогнозируют обесценение курса рубля до 80–85 руб./долл. (или примерно на 8–15%) до конца 2022 г.

В феврале и начале марта 2022 г. наблюдалась значительная неопределенность параметров цен на строительные материалы. Оценки роста себестоимости строительства в марте увеличились на 30% (рост на отдельные статьи расходов составлял до 50%)⁶, в результате к концу года можно ожидать более сильного повышения цен — до 150%.

Можно также предполагать, что совокупность указанных выше факторов будет способствовать более быстрому снижению цен на рынке первичного жилья, чем ожидалось в условиях обесценения обменного курса рубля и высокой стоимости кредитов. В динамике рынка неизбежны перемены — уже к началу второго квартала 2022 г. можно ожидать снижения цен на новостройки в связи с существенным падением спроса⁷ и повышением ставок по программе льготной ипотеки⁸. Следствием снижения цен станет дополнительное сокращение доходов строительных компаний. Изменение макроэкономической конъюнктуры, включая рост ставок по кредитам, также приведет к ухудшению их финансовой стабильности.

На основе количественной модели динамики спроса и предложения на рынке недви-

жимости РАНХиГС, а также предположений, представленных в табл. 1, был сформирован прогноз динамики цен и количества продаж на первичном рынке жилья, а также проведена оценка недополученных строительными компаниями в связи с этими изменениями доходов. (См. табл. 2.)

Оценка социально-экономических последствий вариантов поддержки строительной отрасли

Для оценки социально-экономических последствий и принятия решений об уровне поддержки отрасли рассматривались четыре сценария⁹:

1. Отсутствие льготной ипотеки (ставка 16,9% в год).
2. Льготная ипотека по ставке 12% в год (принятый вариант).
3. Льготная ипотека по ставке 9% в год.
4. Льготная ипотека по ставке 6% в год.

Оцененная количественная модель позволяет рассчитать эффекты от введенных санкций и программы льготной ипотеки на динамику цен на первичном рынке жилья, динамику числа заключенных договоров долевого участия на первичном рынке жилой недвижимости, а также динамику выручки строительной отрасли по отношению к среднеквартальным значениям этих показателей. (См. табл. 2.)

Для проведения количественных оценок потерь строительной отрасли мы исходили из того, что среднее количество заключаемых договоров долевого участия за один квартал составляет порядка 250 тыс. шт., среднее число ипотечных кредитов, оформляемых на первичное жилье, — около 425 тыс. шт. в год (с учетом того, что значение данного показателя

⁶ Оценены масштабы роста цен на стройматериалы в России / Lenta.ru. 29.03.2022. URL: <https://lenta.ru/news/2022/03/29/stroi/>

⁷ По данным Росреестра, за вторую неделю апреля (с 11-го по 17-е число) количество регистраций договоров долевого участия (ДДУ) на первичном рынке жилья упало более чем на 49% от среднего показателя числа регистраций за неделю с начала года. См. данные Росреестра: URL: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/rosreestr-na-uchyetno-registratsionnye-deystviya-podano-pochti-511-tysyach-zayavleniy/>

⁸ Официальная статистика по динамике цен на первичном рынке жилья пока отсутствует, однако по экспертным оценкам цены в марте 2022 г. продолжали расти в пределах 1–3%. См., например, данные Сбериндекса: URL: https://sberindex.ru/ru/dashboards/real_estate_deals_primary_market

⁹ Изменение числа сценариев произошло в связи со снижением ключевой ставки и изменением условий программы льготной ипотеки.

в 2020–2021 гг. составляло порядка 500 тыс. шт. и можно ожидать падения количества выданных кредитов на 15%).

Из табл. 2 следует, что в условиях укрепления рубля при высокой инфляции будут происходить более быстрое снижение цен на первичном рынке жилья и менее значительное падение числа продаж, чем ожидалось в предыдущем варианте прогноза. Будет наблюдаться более существенное сокращение дохо-

дов компаний, что потребует меньшего объема средств на реализацию программы льготной ипотеки (ввиду снижения ставок по кредитам). Значимыми отличиями текущей ситуации от 2020 г. станут более значительный рост цен на потребительские товары и высокая вероятность перераспределения расходов населения от покупки недвижимости на другие категории трат, что приведет к недостаточному спросу на первичном рынке жилья. ■

Таблица 2
Сценарные прогнозы изменения цен и количества продаж на первичном рынке жилья в 2022 г.

Сценарий	Показатель	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.
Сценарий 1: отсутствие льготной ипотеки	Изменение цены 1 кв. м по отношению к средней цене 1 кв. м в 2021 г., в %	-3	-10	-16	-21
	Изменение числа ДДУ по отношению к среднему числу ДДУ в 2021 г. за квартал, в %	21	37	52	64
	Изменение выручки строительных компаний к среднеквартальной выручке в 2021 г., млрд руб.	-6,87	-41,20	-85,80	-131,53
	Объем поддержки, млрд руб.	Не требуется			
Сценарий 2: льготная ипотека под 12% в год	Изменение цены 1 кв. м по отношению к средней цене 1 кв. м в 2021 г., в %	-2	-9	-15	-21
	Изменение числа ДДУ по отношению к среднему числу ДДУ в 2021 г. за квартал, в %	15	26	40	52
	Изменение выручки строительных компаний к среднеквартальной выручке в 2021 г., млрд руб.	-3,25	-27,42	-65,07	-106,04
	Объем поддержки, млрд руб.	2,9			
Сценарий 3: льготная ипотека под 9% в год	Изменение цены 1 кв. м по отношению к средней цене 1 кв. м в 2021 г., в %	-2	-9	-15	-20
	Изменение числа ДДУ по отношению к среднему числу ДДУ в 2021 г. за квартал, в %	11	23	37	49
	Изменение выручки строительных компаний к среднеквартальной выручке в 2021 г., млрд руб.	-2,20	-23,36	-58,95	-98,49
	Объем поддержки, млрд руб.	5,1			
Сценарий 4: льготная ипотека под 6% в год	Изменение цены 1 кв. м по отношению к средней цене 1 кв. м в 2021 г., в %	-1	-8%	-14	-19
	Изменение числа ДДУ по отношению к среднему числу ДДУ в 2021 г. за квартал, в %	7	16	31	43
	Изменение выручки строительных компаний к среднеквартальной выручке в 2021 г., млрд руб.	-0,64	-14,57	-45,39	-81,73
	Объем поддержки, млрд руб.	6,7			

Примечание. ДДУ – договор долевого участия.

Источник: составлено автором на основе расчетов по эконометрической модели.

Primary Housing Market: Scenarios for the Development

Ekaterina A. Ponomareva – Head of Research Department on Socio-Economic Regulatory Problems of the Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration, Candidate of Economic Sciences (Moscow, Russia). E-mail: ponomareva-ea@ranepa.ru

In March-April 2022, the key macroeconomic parameters of the Russian economy changed markedly. This affected all industry markets, including the primary housing market. During the coronavirus pandemic, the construction industry was supported by preferential mortgage program. However, current macroeconomic changes suggest a longer and stronger decline in demand for primary housing.

In this connection, it is advisable to consider the possibility of an additional reduction of interest rates under the preferential mortgage program down to 9–10% per annum. It is necessary to adjust the parameters of the monitoring of the financial stability of construction companies in order to forecast the probability of their bankruptcy in the next 6–12 months by including in it the assessment of additional financial parameters of developers and parameters of the macroeconomic environment – the ruble exchange rate and the mortgage rate.

Key words: construction industry, primary housing market, new construction, preferential mortgage.

JEL-codes: R32, R38, E37, C33.