

ВСТУПАЯ В СЛЕДУЮЩИЙ ГОД

Радуюсь, что завершился високосный коронавирусный 2020 г., мы не отказываемся от традиции обернуться и посмотреть, что же из старого года будет продолжаться в новом, 2021 г. Не будем затрагивать тему ожидания третьей волны пандемии и противовирусной вакцинации. Обратимся к сюжетам повседневной жизни. Прежде всего, это рост цен на потребительском рынке. Беспokoит даже не столько рост цен, сколько неуклюжие попытки борьбы с ним путем введения фиксированных цен на одни товары и административного регулирования цен на другие. Наша страна не для того прошла через болезненный процесс перестройки, чтобы возвращаться к административной системе хозяйствования. Все, кто жили в СССР, помнят: цены были отменно низкие, но не было товара, да и услуги были в большом дефиците, что постоянно поддерживало теневые потоки недоступных товаров и услуг. Особенность роста потребительских цен в современной России состоит в опережающем повышении цен на продовольственные товары (табл. 1).

Таблица 1

Индексы потребительских цен в РФ, 2010–2020 гг., декабрь к декабрю предыдущего года, процентов

Год	ИПЦ на товары и услуги	ИПЦ на услуги	ИПЦ на непродовольственные товары	ИПЦ на продовольственные товары
2010	108,78	108,06	104,95	112,89
2011	106,10	108,72	106,65	103,87
2012	106,57	107,28	105,16	107,48
2013	106,47	108,01	104,46	107,32
2014	111,35	110,45	108,05	115,43
2015	112,91	110,20	113,65	114,00
2016	105,39	104,89	106,54	104,57
2017	102,51	104,35	102,75	101,07
2018	104,26	103,94	104,10	104,66
2019	103,04	103,75	102,95	102,58
2020	104,91	102,70	104,79	106,69

Источник: Федеральная служба государственной статистики (Росстат). URL: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ka>

Эта тенденция проявилась еще в 2018 г. и была отмечена нами во вступительной статье в журнале «Финансы и бизнес» № 1 того же года¹. Тогда реакции общества и власти на опережающее повышение цен на продукты питания, включая курятину, почти не было, в центре внимания находился рост цен на услуги ЖКХ. Сейчас эффект опережения роста цен на продовольственные товары усиливается падением уровня жизни, в том числе и из-за локдауна, который вводился в связи с пандемией коронавируса. Так что рост цен на продовольствие стал рассматриваться как угроза уровню жизни, прежде всего малоимущего населения, которое составляет 18,5% общей численности населения России². Больше всего подорожали товары, традиционные для потребления россиян: мука, крупы (гречневая 34,8%, овсяная и перловая 15%, пшено 22,3%). Более чем на 17% выросли цены на баранину; на рыбу и сливочное масло рост цен превысил 10%, выросли цены

¹ Елисеева И. И. Вступая в следующий год // Финансы и бизнес. 2018. № 1. С. 3–5.

² Эта цифра соответствует новой методике определения уровня бедности в Российской Федерации, официально введенной с 1 января 2021 г., согласно которой относительный уровень бедности определяется как 44,2% от медианного значения среднедушевого дохода россиянина.

на табачные изделия (11%). Из непродовольственных товаров выделяется рост цен на строительные материалы, в первую очередь кирпич (7,2%). В динамике цен на услуги опережающими темпами растут те, оказание которых так или иначе связано с органами местной власти — субъектов РФ и муниципальных образований. Прежде всего, это вывоз мусора, за который населению пришлось платить на 40% больше, чем в прошлом году. Из услуг федерального уровня значительно подорожали почтовые услуги: от 8 до 11%. Почти на 9% выросла плата за обучение в государственных и муниципальных образовательных организациях высшего профессионального образования. На 18% стали дороже услуги нотариальных контор.

Если бы мы решили составить список товаров и услуг, рост цен на которые превысил средний по России уровень инфляции (5,5%), то нам потребовалось бы слишком много места для показателей роста цен и кратких комментариев. Карантин из-за пандемии нанес ощутимый удар по малым и микропредприятиям: по официальным данным 3% организаций малого бизнеса прекратили свое существование. Надеемся, что экономическая перепись малых и средних предприятий, которая должна быть проведена Росстатом в 2021 г., позволит получить более-менее реальную картину.

Показатели роста цен являются, в конечном итоге, следствием сохранения высокого уровня монополизации российских рынков товаров и услуг, слабую конкуренцию. Рост цен на продовольствие вызывает дискуссии о поиске адекватных мер социальной политики. Поддерживая идею усиления адресности мер помощи, отмечаем, что иногда желание выделить нуждающихся в помощи сопровождается предложениями о множестве ограничений, выполнение которых потребует на сбор этой ограничительной информации примерно столько же средств, сколько нужно было бы для оказания помощи по одному критерию. Примерно так обстоит дело с обсуждением вопроса о помощи семьям с детьми от 3 до 7 лет. В ходе обсуждения возникла идея о «подозрительно бедных», которые не должны получать помощи от государства. Чтобы их обнаружить, предлагается сосчитать число квадратных метров у семьи с дошкольником, выяснить наличие легковых автомобилей и дач (или дачи). По отдельности вся эта информация имеется, но для выделения домохозяйств по сочетанию всех этих признаков потребуется провести специальное статистическое наблюдение, охватывающее десятки тысяч домохозяйств, с последующей группировкой и анализом. Такая работа стоит немалых денег. Так что всегда нужно сравнивать ценность того, что может быть получено в результате усилий сотен людей, с теми затратами, которые могут быть понесены без поиска специальной информации, только на основе наличия в домохозяйстве детей от 3 до 7 лет.

Напряженная ситуация сложилась на рынке жилья — как на первичном, так и на вторичном (табл. 2 и 3).

Таблица 2

Средние цены на первичном рынке жилья РФ, руб.

Показатель	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Все квартиры	48 144	43 686	48 163	50 208	51 714	51 530	53 287	56 882	61 832	64 059	79 003
квартиры среднего качества (типовые)	46 807	44 777	49 872	49 966	49 189	51 370	55 189	56 609	56 280	61 228	80 430
квартиры улучшенного качества	47 685	42 881	47 178	49 252	50 906	49 266	48 675	52 896	60 141	59 097	68 629
элитные квартиры	69 351	49 042	54 843	65 754	80 804	87 019	95 937	104 414	131 820	157 273	170 538

Источник: Федеральная служба государственной статистики (Росстат). URL: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/P8h4NAi9/tab-hous2.html>

Таблица 3

**Средние цены на вторичном рынке жилья Российской Федерации,
на конец года, рублей за 1 квадратный метр общей площади**

Показатель	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Все квартиры	59 998	48 243	56 370	56 478	58 085	56 283	53 983	52 350	54 924	58 528	66 712
в том числе: квартиры низкого качества	54 203	42 368	48 102	49 289	51 584	49 769	45 149	42 486	47 050	49 122	52 569
квартиры среднего качества (типовые)	56 762	44 002	51 279	51 419	52 664	51 574	49 359	48 159	51 157	53 864	61 020
квартиры улучшенно- го качества	60 814	50 858	60 847	60 738	62 288	60 347	59 051	57 673	59 248	63 117	72 486
элитные квартиры	105 302	73 168	84 525	97 811	99 261	85 084	75 256	75 032	78 245	84 334	103 043

Источник: Федеральная служба государственной статистики (Росстат). URL: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/P8h4NAi9/tab-hous2.html>

Конечно, все стоимостные показатели даны в текущих ценах. Но и, принимая во внимание инфляцию, все равно видим повышение темпов роста цен на жилье в 2020 г. В целом по РФ цены на первичном рынке жилья выросли на 23,3% по сравнению с 2019 г., тогда как в 2019 г. рост цен составлял всего лишь 3,6% (по сравнению с 2018 г.). Цены на вторичном рынке жилья тоже выросли в 2020 г. в гораздо большей степени, чем в 2019 г. — на 14% против 6,5%.

Самый большой рост цен на первичном рынке жилья в 2020 г. на стандартное типовое жилье — на 31,4% по сравнению с 2019 г., на жилье улучшенного качества цены выросли на 16,1%, на элитное жилье — на 8,4%. Основными причинами роста цен на первичном рынке стали ипотека при государственной поддержке ипотечного кредита на уровне 6,1%, уже упоминавшийся выше рост цен на строительные материалы, рост затрат на рабочую силу ввиду оттока трудовых мигрантов из Средней Азии в связи с пандемией, введением эскроу-счетов для строительных компаний. Последний фактор кардинально повлиял на маркетинговую политику строительных компаний, на тактику продаж (до этого нововведения у многих строительных корпораций сохранялся одобренный задел долевого участия). В современных условиях маркетинг строительных компаний пробует различные формы продажи жилья:

продажи на этапе нулевого цикла («на котловане», т. е. покупателям, купившим квартиру по цене готового жилья, придется ждать вселения в нее два, а то и три года). При этом компании стараются продавать квартиры не самой удачной планировки, с плохим видом из окон квартиры, придерживая квартиры с более удобной планировкой в ожидании последующего роста цен за время строительства. Это практика слабых строительных компаний, ограниченных в средствах.

продажи всех квартир на этапе заключительной стадии строительства по максимально высоким ценам. Это практика крупных строительных корпораций.

Если до 2019 г. схемы продаж были понятны и стабильны, соответственно, рост цен на жилье был предсказуем, то с конца 2019 г. неопределенность на рынке жилья усиливается. Введение эскроу-счетов привело пока что к малозаметному

сокращению объема строительства в 2020 г. (всего лишь на 2 п.п.), но в дальнейшем негативное воздействие этого фактора может возрасти из-за снижения потребительского спроса, а также из-за переключения денежного потока с первичного рынка на вторичный: люди хотят квартиру здесь и сейчас. Это желание усиливается из-за территориального неравенства в комфортности условий проживания и стремления улучшить условия жизни путем переезда из удаленного провинциального места с неразвитой социальной инфраструктурой в крупный город. В результате цены на жилье в крупных городах растут опережающими темпами. Так, например, новая однокомнатная квартира 35 кв. м в Санкт-Петербурге стоила в 2019 г. около 4 млн руб., а в конце 2020 г. — первом полугодии 2021 г. цена такой квартиры стала составлять 6 млн руб.

Неопределенность маркетинговых стратегий строительных компаний будет сохраняться длительный период, пока они не научатся работать в новых условиях (конечно, при сохранении стабильности введенных правил)¹.

Потребности в жилье так же, как и потребности в еде, относятся к базовым потребностям человека. Пожелаем всем россиянам удовлетворения этих потребностей в условиях проведения государством активной социальной политики.

И. И. Елисеева

¹ Благодарим за консультации М. В. Боченину, к.э.н., аналитика российского рынка жилья.