

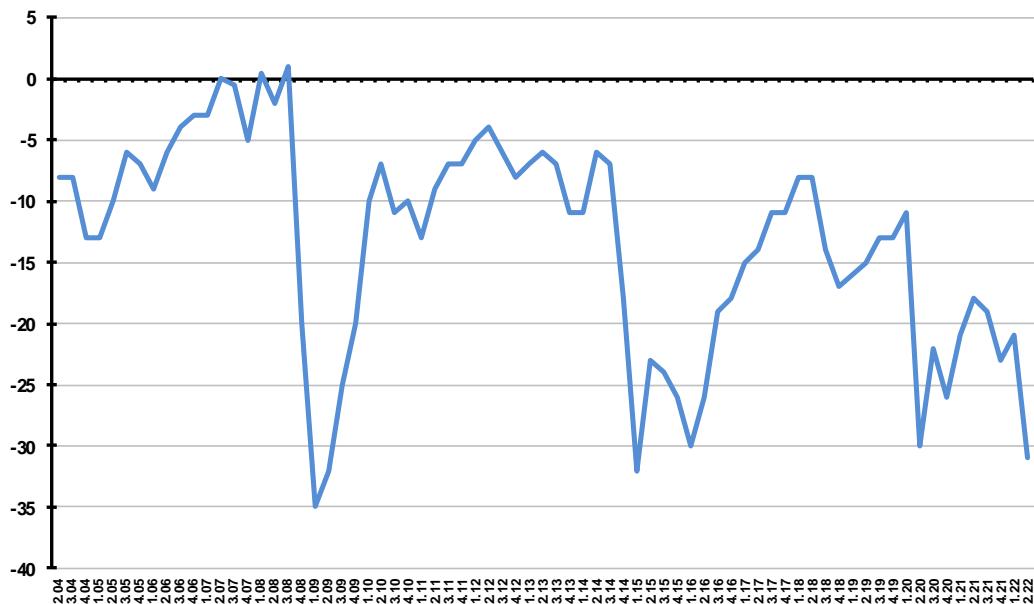
Тетрадь 11. Потребительское и сберегательное поведение населения

1. Настроения населения

Предкризисная ситуация

С середины 2020 г. до начала текущего кризиса можно говорить о периоде стабильности в восприятии населением как мировой и внутристрановой ситуации, так и оценки личного положения и перспектив его изменения. Эта устойчивость подтверждается в частности динамикой индекса потребительской уверенности Росстата. Несмотря на то, что наблюдался некоторый восстановительный рост этого индекса до середины 2021 г., такое повышение компенсировало лишь половину падения во втором квартале 2020 г. по сравнению со средним уровнем 2019 г. Более того, во втором полугодии 2021 г. индекс потребительской уверенности стал плавно снижаться, что было обусловлено, во многом, ужесточением ограничений вследствие новой волны COVID-19 (см. Рисунок 1)¹.

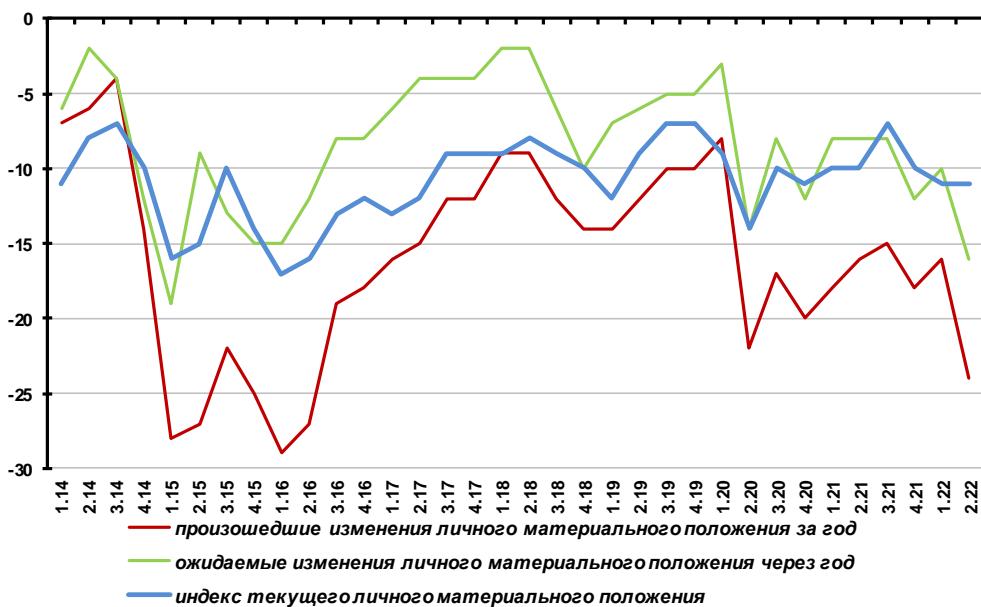
¹ В начале 2022 г. отмечался слабый рост индекса, однако важно отметить, что опрос проводился с 1 по 10 февраля 2022 г. и, соответственно, не учитывал мартовские изменения в настроениях и ожиданиях населения.



Источник: данные Росстата

Рисунок 1 – Индекс потребительской уверенности

Покомпонентный анализ индекса свидетельствует о том, что резкое сближение будущих ожиданий и текущих оценок материального благосостояния, отмечающееся последние несколько лет, – сохранилось (см. Рисунок 2). Причем, в отдельные периоды оценка текущих изменений была даже чуть выше оценки перспектив.

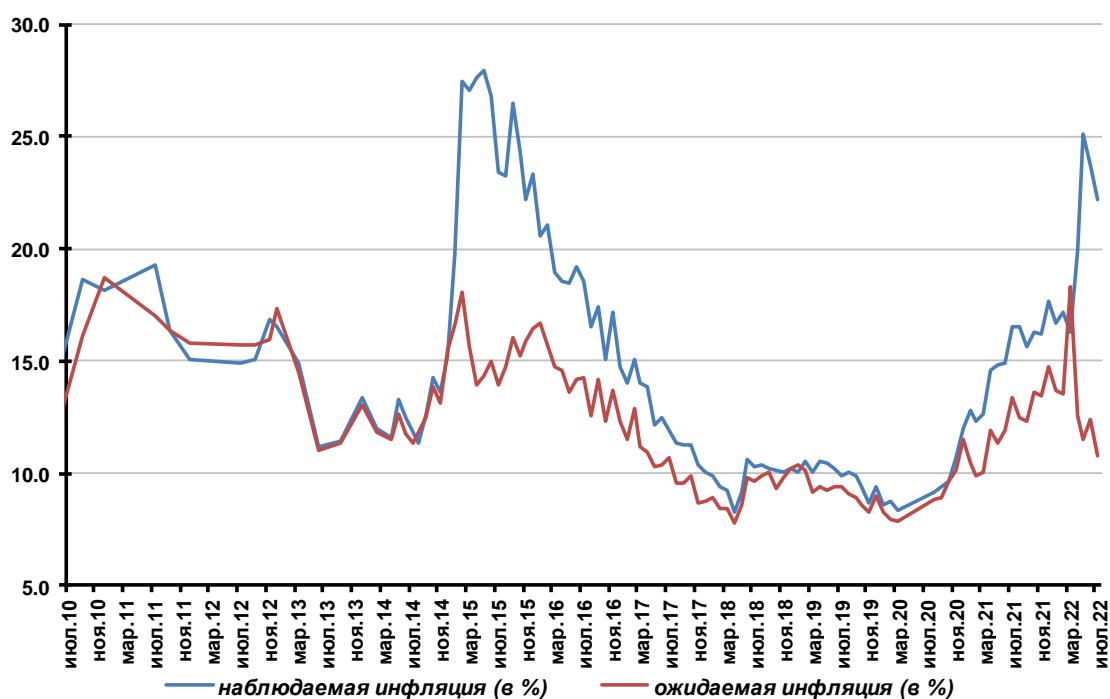


Источник: данные Росстата

Рисунок 2 – Отдельные компоненты индекса потребительской уверенности

Примечательно поведение населения: на фоне снижения общего уровня «оптимизма» в последние годы, оно не стремилось обеспечить себе «подушку безопасности», напротив – в большей степени переориентировалось на потребление в противовес накоплению (норма потребления с учетом снятой сезонности во II квартале 2021 г. составила абсолютный максимум с 2013 г. – почти 92%), чему в том числе способствовали низкие процентные ставки по депозитам. Таким образом, вероятно, превалировали установки «завтра может быть еще хуже», «живем здесь и сейчас», что стимулировало совершать те или иные покупки в текущем периоде.

Данные установки в определенной мере усиливали и рост инфляционных ожиданий на фоне увеличения наблюдаемой инфляции. Инфляционные ожидания во второй половине 2021 г. вернулись к уровню второй половины 2017 г. после плато 2018-первого квартала 2020 гг. (см. Рисунок 3).



Источник: данные ИнФОМ

Рисунок 3 – Инфляционные ожидания населения²

² Наблюдаемая населением инфляция – на сколько выросли цены по мнению респондентов за рассматриваемый период; ожидаемая населением инфляция – на сколько вырастут цены через год.

Под ударом санкций

В конце февраля-начале марта шок вследствие изменения внутристрановой и мировой ситуации привел к резкому всплеску панических настроений среди населения.

Основные факторы повышения тревожности населения:

- обострение конфликтов с другими странами, растущие опасения относительно возможности военных действий на территории страны;
- санкции, в частности, уход с рынка многих западных производителей, что может сделать невозможным приобретение ряда привычных товаров.

Помимо этого, большие опасения вызывал рост цен, что трансформировалось в естественный рост инфляционных ожиданий: в марте 2022 г., по оценкам инФОМ (по заказу Банка России), ожидаемая медианная инфляция составила 18.3%, что стало максимальным значением данного показателя за последние более чем 10 лет (см. Рисунок 3).

Ухудшение психологического состояния и повышение тревожности в тот период в определенной мере подтверждается резким ростом спроса на седативные препараты. Так, по данным маркетингового агентства DSM Group, специализирующегося на исследованиях фармацевтического рынка, за период с 28 февраля по 6 марта продажи безрецептурных снотворных и противотревожных препаратов увеличились почти в 2 раза³.

Общие негативные ожидания и возросшая неопределенность привели к резкому проседанию оценки материального положения на год вперед. Так, по данным инФОМ, оценка изменения личного материального положения на год вперед в марте «рухнула» до минимума с декабря 2009 г. При этом оценка текущего материального положения снизилась незначительно, что

³ В стоимостном выражении рост составил 100% и 81% на безрецептурные снотворные и противотревожные препараты, соответственно. В физическом выражении – 88% и 34,7%, соответственно. При этом еще более резко вырос спрос на антидепрессанты – более, чем в 4 раза по сравнению с прошлым годом. Однако на рост продаж антидепрессантов во многом повлияли опасения исчезновения с рынка или дефицита ряда импортных препаратов и роста их стоимости, сезонный (весна и осень) и длительный характер приема, что стимулировало на общем тревожном фоне формирование запасов лекарств. Более подробно см.: <https://www.kommersant.ru/doc/5260512>

обусловлено тем, что последствия шока население в полной мере на себе на тот момент не ощутило (см. Рисунок 4).

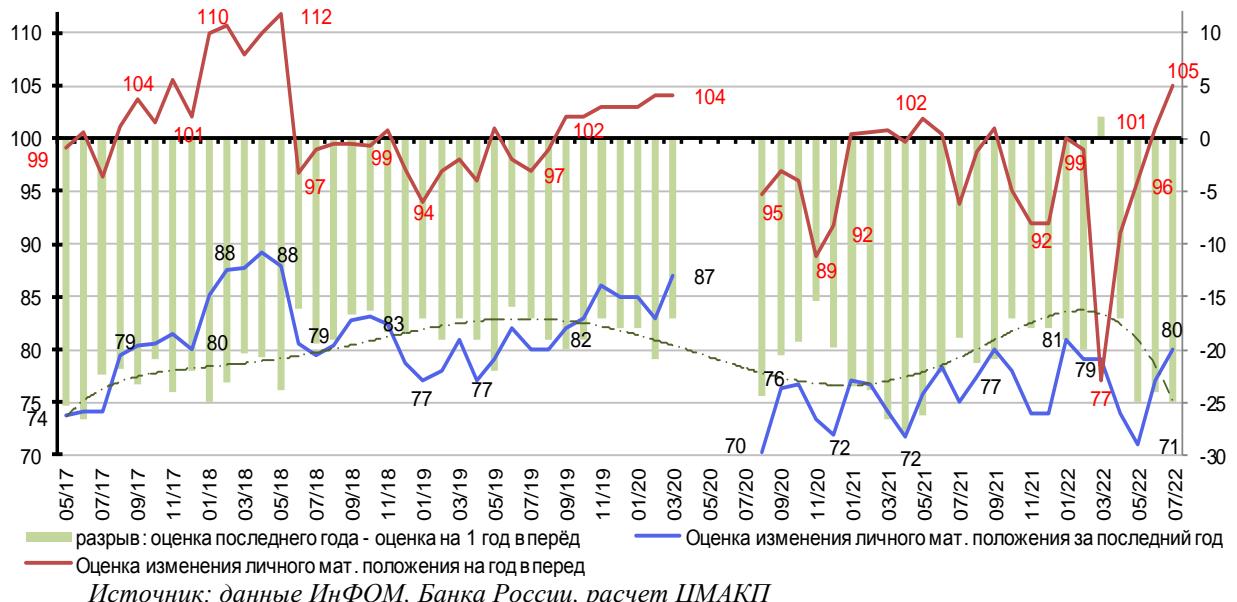


Рисунок 4 – Компоненты индекса потребительской уверенности

После шока.

Несмотря на беспрецедентный характер шока, масштабы панических настроений достаточно быстро сократились – фактически за полтора-два месяца. Более того – в апреле-мае неожиданно отмечался рост оптимизма в оценках текущей ситуации. Так, например, заметно вырос Индекс социальных настроений Левада-центра, причем в основном за счет Индекса Власти, который отражает баланс ответов на вопрос – одобряет ли респондент действия властей или нет (см. Врезка 1). Это свидетельствует о процессах консолидации общества на фоне внешнего давления – санкции фактически воспринимаются населением как экономическая война против непосредственно населения и страны в целом, а не элит⁴.

⁴ В пользу процессов консолидации свидетельствует тот факт, что тревожность населения по мере привыкания к новой ситуации снизилась. Если консолидации не происходило, тревожность, вероятно, должна была бы расти или оставаться на стабильно высоком уровне.

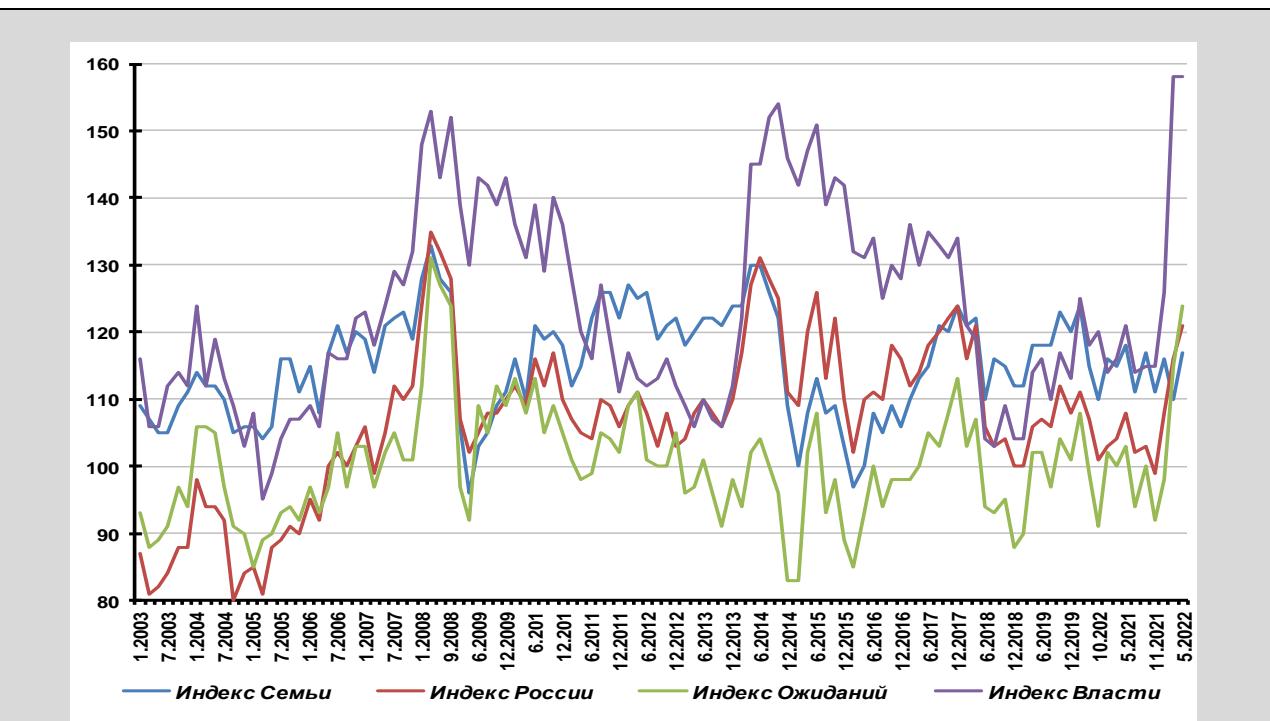
Врезка 1. Об индексе социальных настроений (далее ИСН)

Индекс социальных настроений – интегральный показатель, рассчитываемый с начала 1990х годов в Левада-Центре на основе регулярных опросов и характеризующий общий вектор настроений населения в обществе.

Индекс социальных настроений строится на основе оценок экономических, социальных и политических настроений в обществе и включает в себя четыре субиндекса:

- индекс текущего положения семьи, характеризующий субъективные оценки материального положения семьи,
- индекс текущего положения страны, объединяющий оценки экономического и политического положения страны в целом,
- индекс ожиданий, характеризующий представления о своем личном ближайшем будущем и о будущем страны,
- индекс оценки власти, характеризующий уровень одобрения деятельности государственной власти в стране.

Анализ динамики отдельных компонент ИСН позволяет сделать вывод о том, что ИСН вырос преимущественно за счет роста Индекса Власти, значения которого в мае превысили даже значения 2014 г.



Источник: данные Левада-Центра

Рисунок 5 – Компоненты индекса социальных настроений (абсолютные значения)

Данный индекс состоит из баланса ответов на два вопроса: одобряете ли вы деятельность нынешнего Президента России и одобряете ли вы действия нынешнего Правительства в России?

Таким образом, увеличение общего индекса обусловлено, прежде всего, резким ростом одобрения политики. Примечательно, что достаточно заметная положительная динамика отличает Индекс Ожиданий и Индекс России – то есть перспективы для страны и для семьи через год и текущее экономическое и политическое положение в стране и курс, которым она идет. При этом оценка текущего личного положения семьи респондента находилась примерно на одном уровне.

По всей видимости, столь неожиданная трансформация настроений населения обусловлена, прежде всего, действием следующих факторов:

- кризисной консолидацией – население объединяется вокруг власти. Во-первых, власть выступает очевидным, явным для населения актором противостояния кризисным процессам, во-вторых, власть осуществляет

финансовую поддержку населения (социальные трансферты, организация временных работ и проч.), в-третьих, она обладает информационным ресурсом.

- состоявшейся калибровкой угрозы и реализацией части опасений. Уровень тревоги выше, когда опасность лишь гипотетическая и ее характер и масштабы неясны, а при ее реализации наступает постепенная адаптация. В настоящее время уже применено настолько большое количество санкций, что потенциальные новые санкции уже не воспринимаются столь серьезно.
- распространением действия санкций фактически на все население и восприятие этих санкций населением как «избыточное наказание», что приводит к усилению отторжения от тех, кто вводит «санкции ради санкций».

Таким образом, с одной стороны, наблюдается рост одобрения действия властей и выбранного курса политики (как неизбежного с учетом усиления жесткости политики ряда зарубежных стран), позитивные ожидания (возможно, сверхоптимистичные) относительно будущего развития страны.

Однако, с другой стороны, наблюдается достаточно негативная оценка текущей ситуации с точки зрения положения семьи. По различным индикаторам она остается на стабильно низком уровне с начала пандемии. Таким образом, можно говорить о формировании «кризисного реверса»: текущая ситуация (в частности, текущее личное положение семьи) оценивается как сложная, негативная, а будущая – положительно, как заметно улучшившаяся. Это подтверждается, в частности, динамикой компонентов индекса потребительских настроений инФОМ. Индекс ожиданий обвалился в марте 2022 г. до одного из минимальных значений с 2016 г., однако, затем, достаточно резко восстановился (вернулся к уровню второго полугодия 2017 г.), в то время как индекс текущего состояния

остался значительно ниже предкризисного уровня, тем не менее, в мае-июле отмечалось слабое восстановление данного индекса (см. Рисунок 6).

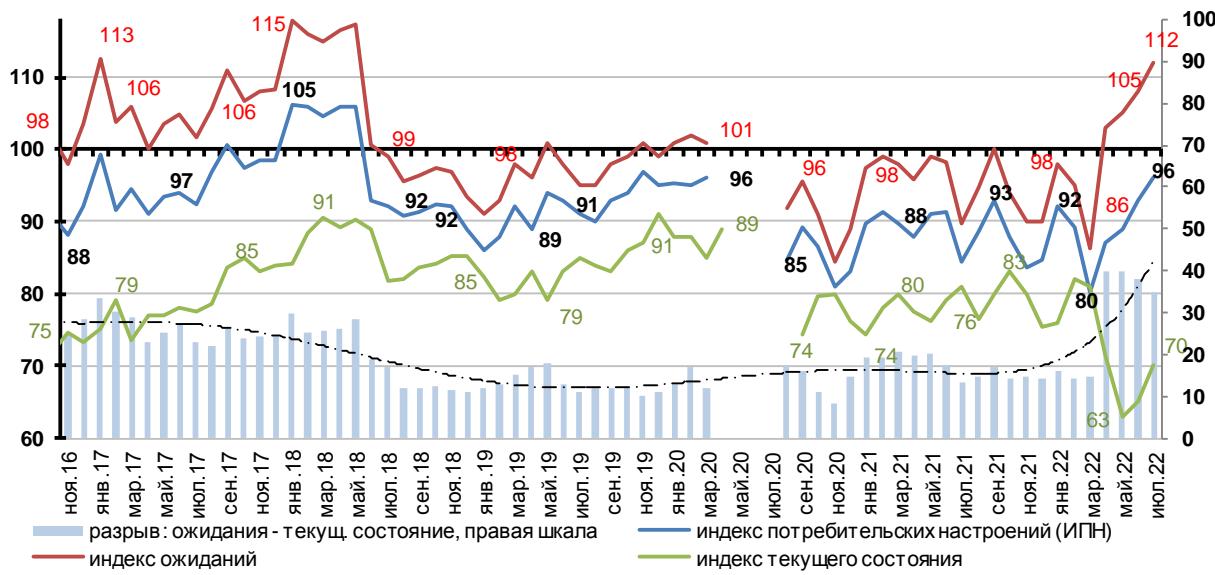


Рисунок 6 – Динамика индекса потребительских настроений и его компонентов

В целом, складывается достаточно тревожная с точки зрения социальных настроений ситуация. Сформированная «вилка» между негативными оценками личного положения и относительно позитивными оценками будущего личного положения и ситуации в стране – может привести к резкому росту социальной напряженности в среднесрочной перспективе в случае нереализованных ожиданий населения, которое сейчас по существу предоставляет большой кредит доверия власти.

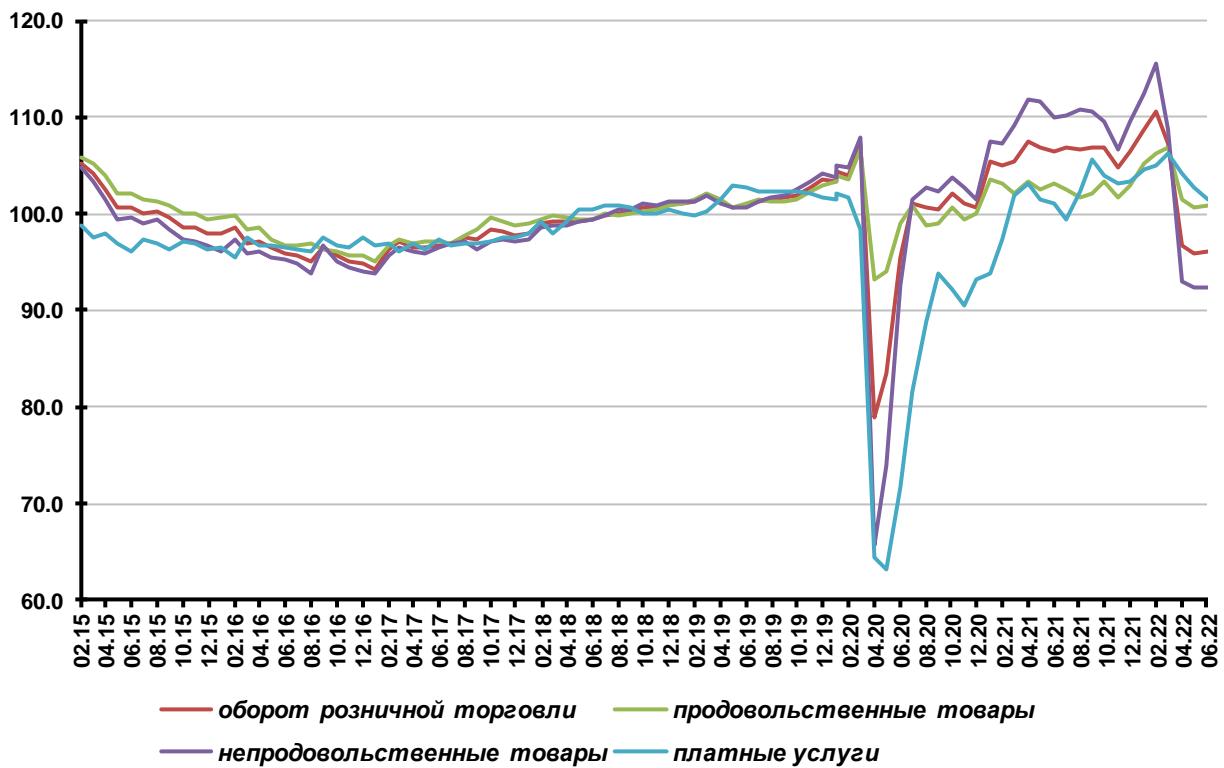
2. Потребительское поведение

Предкризисная ситуация

До конца февраля на фоне относительно стабильных настроений населения продолжался рост оборота розничной торговли (см. Рисунок 7). Опережающими темпами по отношению к общим росли расходы на непродовольственные товары, что было обусловлено несколькими причинами:

- ростом цен («механический» номинальный рост расходов),
- неудовлетворенным отложенным спросом на ряд товаров,
- сравнительно благоприятными условиями кредитования,

- негативными ожиданиями о будущем (дальнийший рост цен и ужесточение условий кредитования), что стимулировало покупать «здесь и сейчас».



Источник: данные Росстата, расчеты ЦМАКП

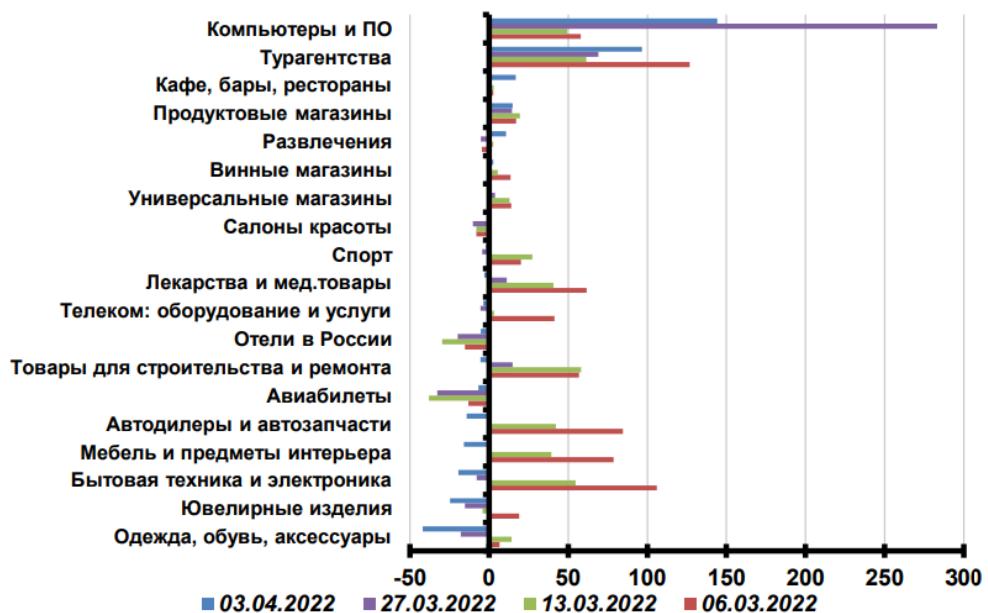
Рисунок 7 – Оборот розничной торговли
(в % к среднемесячному значению 2018 г., сезонность исключена)

Продолжался восстановительный рост платных услуг населению, «рухнувших» в период весеннего локдауна 2020 г. Однако устойчиво превысить уровень 2018 г. они смогли лишь в последнем квартале 2021 г. Быстрее всего восстанавливались услуги, максимально просевшие в 2020 г., а именно транспортные, туристические, услуги гостиниц и аналогичных средств размещения, услуги учреждений культуры и спортивных учреждений.

Под ударом санкций

Панические настроения населения в феврале-марте привели к ажиотажному росту спроса населения на ряд товаров (вплоть до временного исчезновения их в продаже в отдельные дни во многих торговых точках), а именно:

- долгохранимые продовольственные товары (сахар, крупы, макароны и проч.);
- бытовая химия и средства гигиены (прокладки, памперсы, стиральный порошок и т.д.);
- компьютеры и ПО;
- бытовая техника и электроника зарубежных брендов;
- одежда и обувь зарубежных брендов;
- товары для строительства и ремонта, мебель и предметы интерьера;
- автомобили и автозапчасти;
- лекарства и медицинские средства (см. Рисунок 8).



Источник: по данным Сбербанка

Рисунок 8 – Изменение основных направлений расходов, % к соответствующему периоду прошлого года в конце февраля-начале апреля 2022 г.

Основными причинами подобного потребительского поведения выступали резкое ослабление курса рубля, высокая инфляция⁵ и ухудшение инфляционных ожиданий, опасения населения относительно невозможности приобрести в будущем товары известных иностранных брендов. Наиболее яркая и драматичная ситуация сложилась на авторынке (см. Врезка 2).

⁵ По итогам марта инфляция в годовом выражении составила 16,7%. Такой уровень за последние 20 лет наблюдался только в феврале-марте 2015 г.

Врезка 2. Автомобильный рынок: идеальный шторм

Авторынок выступает показательным примером негативного воздействия практически всех факторов, обусловленных непосредственно или косвенно введением санкций (в то время, как на других действует более ограниченный их набор). Среди основных факторов можно выделить следующие:

- уход с рынка иностранных компаний, приостановка их деятельности на территории России;
- прерывание логистических цепочек, нехватка компонентов;
- ухудшение условий автокредитования (объем выдачи автокредитов за первые 4 месяца 2022 г снизился на 35% по сравнению с 2021 г, до 221,2 млрд руб.).

Вследствие этого фиксируется нехватка автомобилей и дилеров, а также неопределенность сроков поставок.

В результате действия этого комплекса негативных факторов потребительский спрос обвалился (см. Рисунок 9). Так, в июне 2022 г. по данным Ассоциации европейского бизнеса (АЕБ), новых легковых и легких коммерческих автомобилей было продано почти на 82% меньше, чем за аналогичный период предыдущего года: лишь 27,8 тыс. по сравнению с 154,6 тыс. новых автомобилей (причем, важно отметить, что в 2021 г. рынок восстанавливался после пандемии и продажи были ниже, чем в допандемийный период). За первое полугодие 2022 г. продажи уменьшились на 58⁶%.

⁶ <https://aebrus.ru/upload/iblock/7a9/RUS-Car-Sales-in-June-2022.pdf>



После шока

Уже в апреле потребительские расходы снизились. Так, по данным Росстата, оборот розничной торговли в сопоставимых ценах сократился на 9.7%, по сравнению с соответствующим периодом прошлого года, по продовольственными и непродовольственным товарам – на 1.3% и 16.8% соответственно. Снижение расходов, в том числе, обусловлено, с одной стороны, насыщением ажиотажного спроса по ряду товаров, с другой – стабилизацией курса рубля и инфляционных ожиданий, а также общим снижением панических настроений населения. По многим категориям товаров фиксируется спад расходов по сравнению с прошлым годом, прежде всего, закономерным образом по тем, по которым наблюдался рост расходов в момент шока. В частности, по данным Сбербанка, снизились расходы на бытовую технику и электронику, компьютеры и ПО, лекарства и

⁷ "Иномарки среднего класса": Chevrolet, Citroen, Dacia, Daewoo, Datsun, Fiat, Ford, Hyundai, Kia, Mazda, Mitsubishi, Nissan, Opel, Peugeot, Renault, Seat, Skoda, SsangYong, Subaru, Suzuki, Volkswagen.

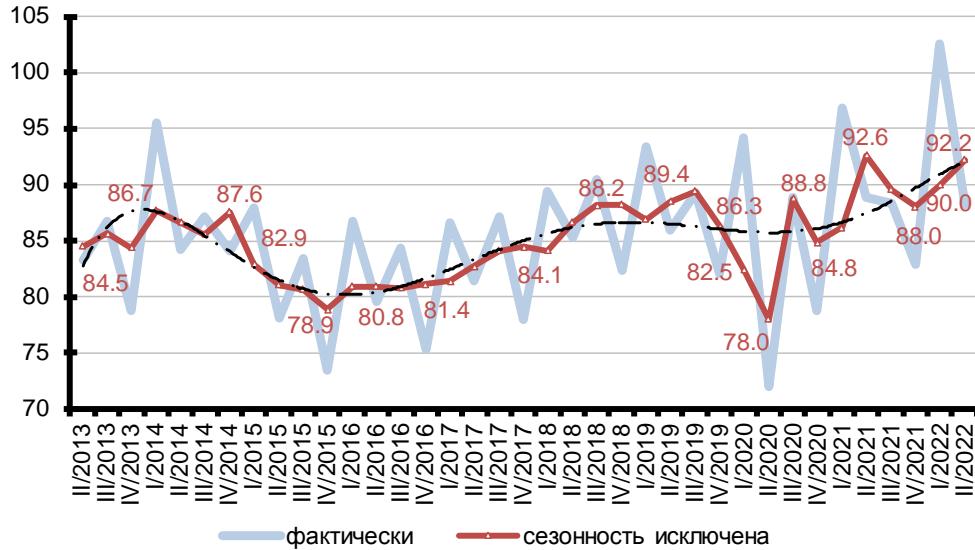
медицинские товары, товары для строительства и ремонта, мебель и предметы интерьера, одежду и обувь.

Потребительское поведение населения в дальнейшем будет определяться успешностью преодоления негативных последствий введенных санкций. Вероятно, можно ожидать сохранения некоторого статус-кво до осени, далее – в зависимости от общей экономической ситуации (особенно ситуации на рынке труда) и успехов экономической политики – «затягивания поясов» или же оживления потребления.

3. Сберегательное поведение

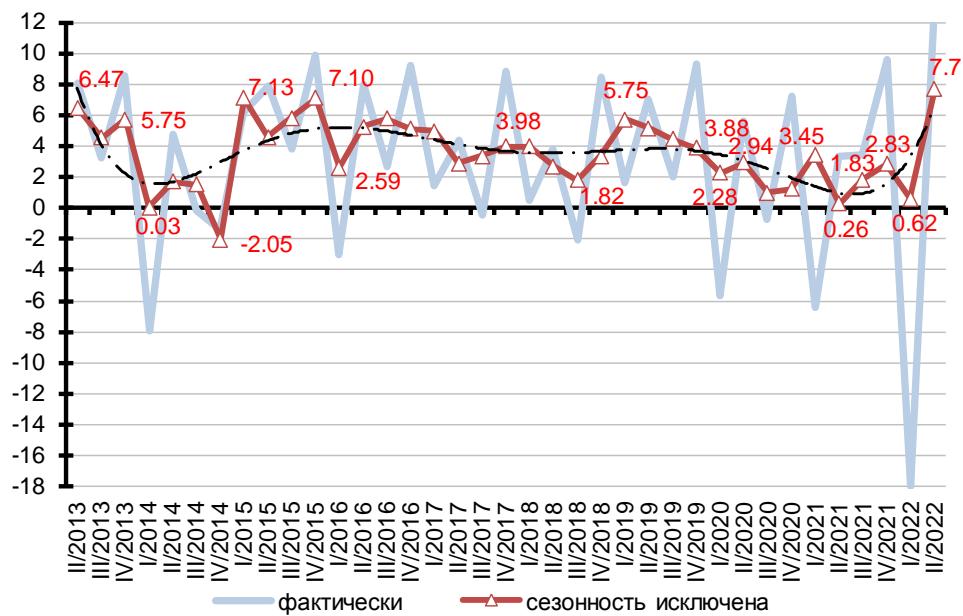
Предкризисная ситуация

На протяжении 2011 г. норма потребления населения оставалась весьма высокой (86.2-96.6%, см. Рисунок 10). При этом, норма сбережения во вкладах в 2011 г. в среднем составляла всего 2.1%, что ниже среднего значения 3.9%, наблюдавшегося в 2013-2020 гг. (см. Рисунок 11).



Источник: данные Росстата, расчеты ЦМАКП

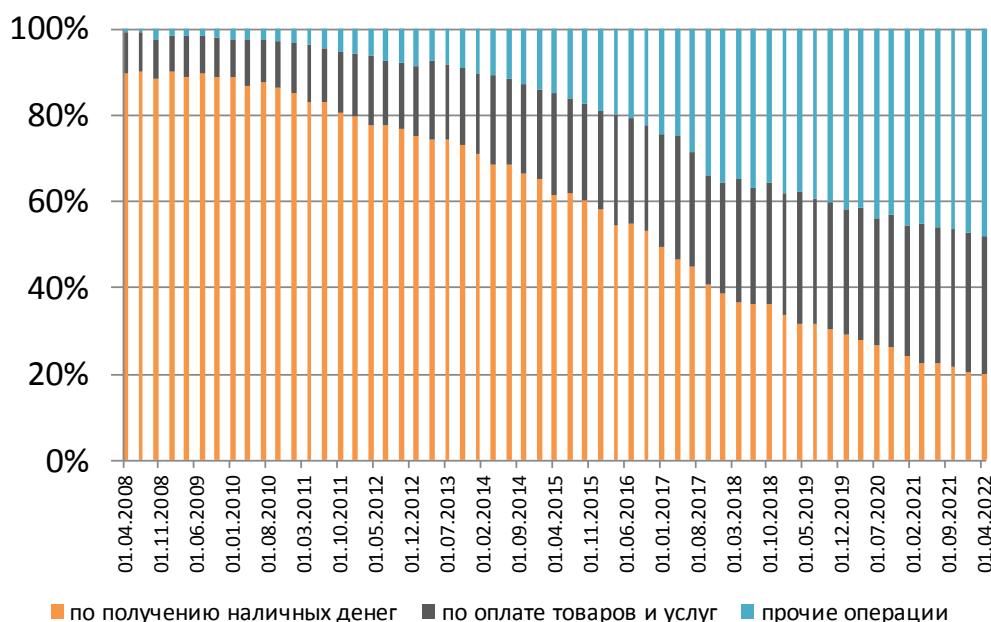
Рисунок 10. Норма потребления (% к располагаемым доходам, по кварталам)



Источник: данные Росстата, расчеты ЦМАКП

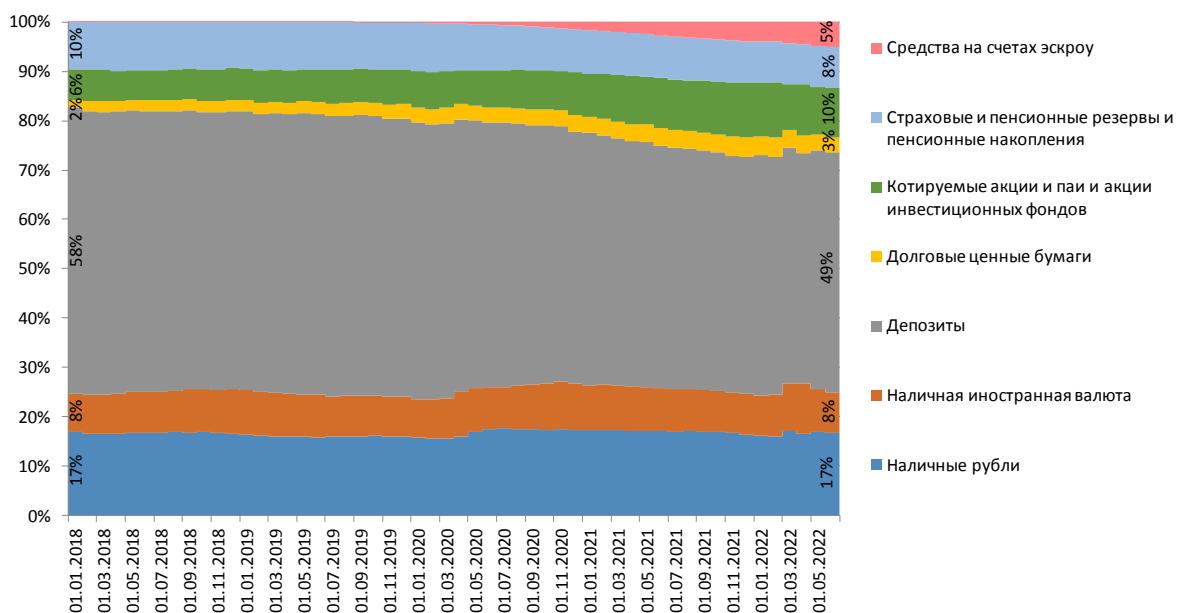
Рисунок 11. Норма сбережения во вкладах
(% к располагаемым доходам, по кварталам)

В целом, в России за последние 15 лет сложился тренд постепенного отказа населения от наличности в пользу других средств оплаты товаров и услуг (см. Рисунок 12) и прочих форм сбережений (Рисунок 13). В 2021 г. этот тренд сохранялся.



Источник: данные Банка России, расчеты ЦМАКП

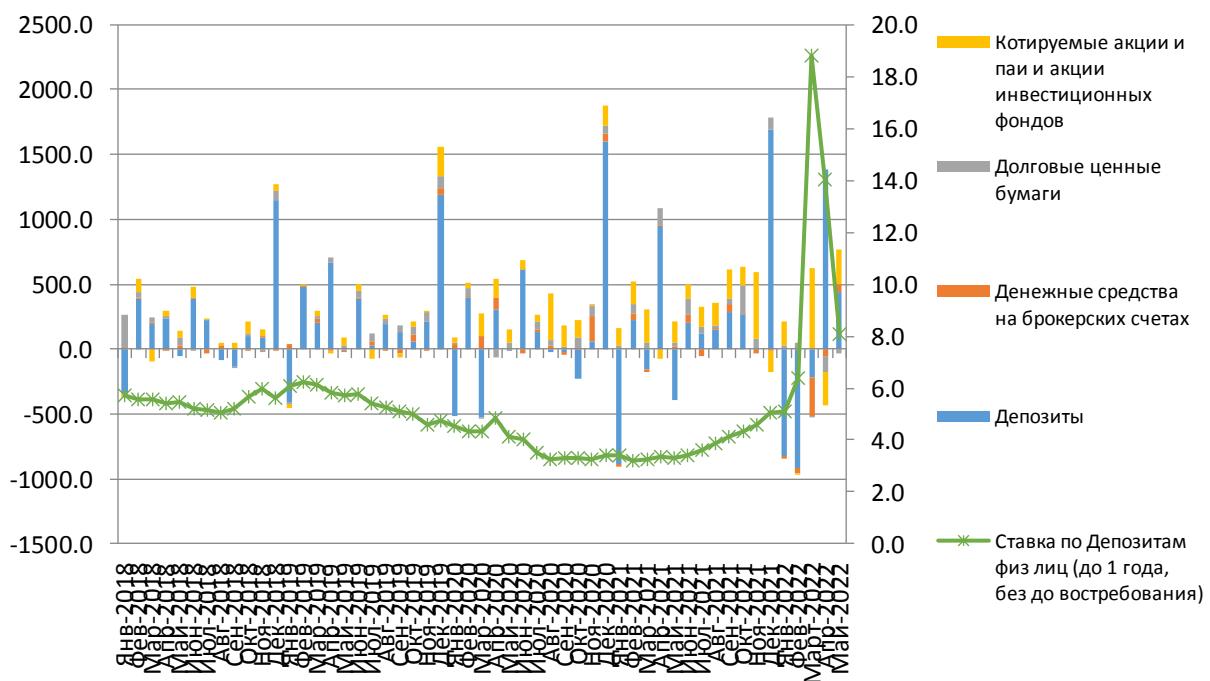
Рисунок 12. Доля операций, совершенных физическими лицами с использованием расчетных и кредитных карт, по видам операций (%)



Источник: данные Банка России, расчеты ЦМАКП

Рисунок 13. Структура финансовых активов домохозяйств по видам вложений (%)

Во 2 кв. 2020 – 2 кв. 2021 гг. наблюдалось постепенное снижение ключевой ставки и, как следствие, снижение ставок по депозитам. Важно отметить, что ставка по депозитам физических лиц (сроком до 1 года без учета депозитов до востребования) в этот период оставалась на минимальных за всю историю уровнях (среднемесячные значения составили 3.2–4.8% годовых), что привело к уменьшению привлекательности накопительных счетов и депозитов как средства сбережения для домашних хозяйств. Объем депозитов населения за 2021 г. увеличился только на 7%, тогда как в 2018-2020 гг. аналогичный прирост составлял 8-12% (см. Рисунок 14).

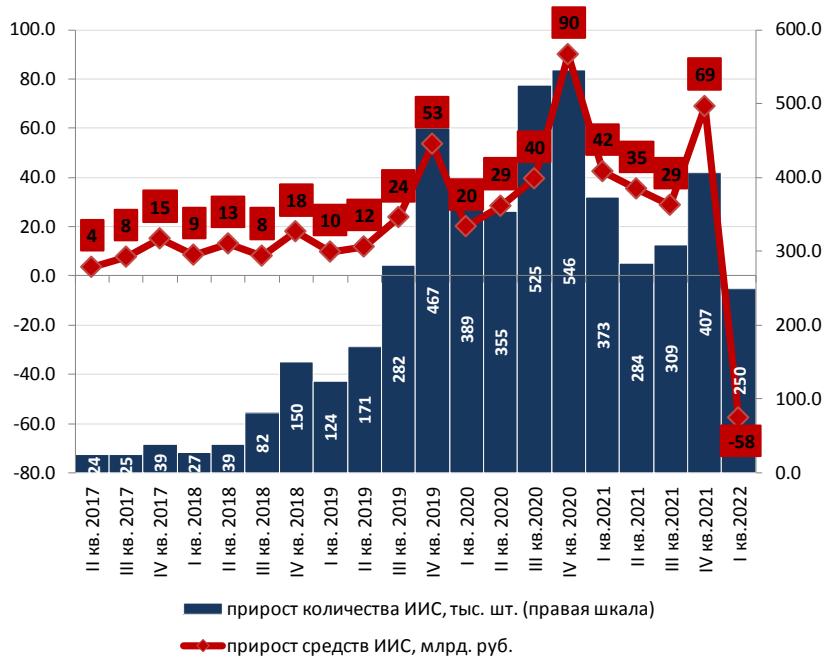


Источник: данные Банка России, расчеты ЦМАКП

Рисунок 14. Динамика финансовых активов домохозяйств (приросты за месяц), млрд руб.

При этом низкие ставки способствовали повышению интереса населения к альтернативным средствам сбережений – активному открытию и пополнению брокерских и индивидуальных инвестиционных счетов (среднеквартальный прирост средств в 2020-2021 гг. на ИИС был равен 400 млрд руб., см. Рисунок 15), увеличению объема вложений в долевые и долговые ценные бумаги. Так, особенно заметный приток инвестиций населения наблюдался в 2020-2021 гг. в акции и паи. Если в 2018-2019 гг. среднегодовой приток средств населения в эти инструменты составлял 0.3 трлн. руб., то в 2020-2021 гг. он достиг в среднем 1.6 трлн. руб.

Интерес населения к наличной иностранной валюте как к средству сбережения в 2021 г. был весьма умеренным, за год прирост средств населения, инвестированных в наличную валюту, увеличился только на 166 млрд руб. Для сравнения, в среднем за период 2018 – 2020 гг. прирост наличной валюты составлял 500 млрд руб.



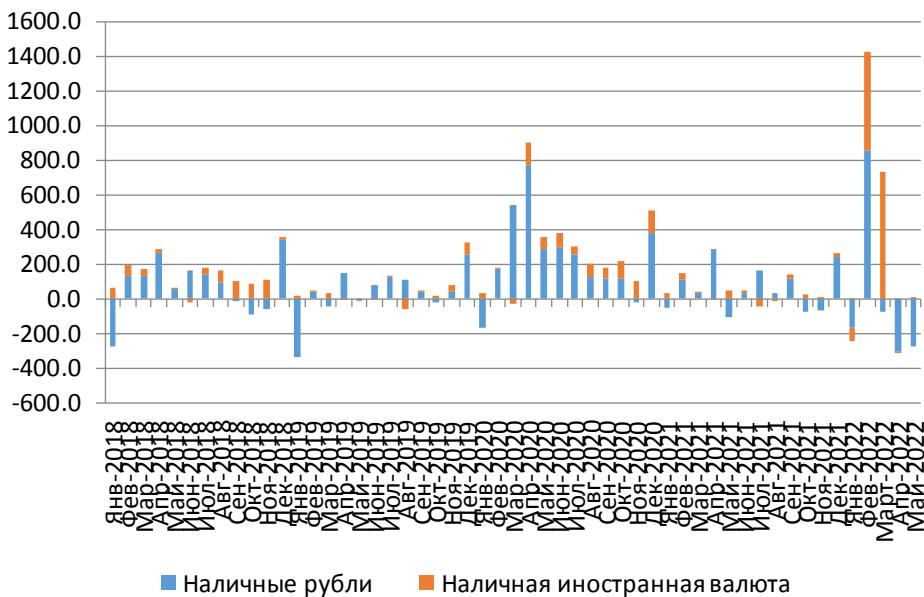
Источник: данные Банка России, расчеты ЦМАКП

Рисунок 15. Динамика количества ИИС и объем средств на ИИС (приросты за месяц)

Под ударом санкций

В 1 кв. 2022 г. одновременно наблюдался рост нормы потребления и падение нормы организованных сбережений. Это является следствием возникновения в сложившейся ситуации панических настроений населения, что, с одной стороны, привело к ажиотажному спросу населения на продовольственные и непродовольственные товары, а также услуги в конце февраля-марте, а с другой стороны, к массовому изъятию средств со вкладов и накоплению рублевой и валютной наличности.

В феврале-марте 2022 г. домохозяйства изъяли из банковской системы колоссальный объем наличных средств, опасаясь как невозможности использовать эти средства для безналичной оплаты и потери своих сбережений (в банках может закончиться наличность и счета «заморозят»), так и для совершения покупок «на черный день». При этом, объем снятий в рублях в феврале 2022 г. превысил аналогичные показатели марта-апреля 2020 г., в период начала пандемии Covid-19 (см. Рисунок 16).



Источник: данные Банка России, расчеты ЦМАКП

Рисунок 16. Динамика остатков денег на руках у населения (приросты за месяц), млрд руб.

Однако, по сравнению с периодом пандемии, шок оказался очень краткосрочным (в 2020 г., начиная с марта прирост рублевой наличности наблюдался 8 месяцев подряд), а в 2022 г. прирост объема рублевой наличности, наблюдавшийся в феврале, сменился сокращением уже в марте. Отчасти, благодаря резкому росту ставок по депозитам и накопительным счетам, отчасти вследствие того, что в банках, как правило, не возникало проблем с бесперебойной выдачей наличных, что, безусловно, позволило успокоить большую часть населения и начать возвращать сбережения в банки.

В момент шока (февраль – начало марта 2022 г.) наблюдался существенный отток средств населения не только с банковских вкладов, но и заметное сокращение объема средств домохозяйств на брокерских счетах, в том числе на ИИС (при этом, количество открытых новых ИИС оказалось минимальным за последние 2.5 года), а также остановка притока средств населения на фондовый рынок. Однако удивительно то, что уже по итогам марта население существенно нарастило вложения в акции и паи на рекордные 0.6 трлн. руб. за один месяц, даже с учетом просадки стоимости ценных бумаг. Вероятно, частные инвесторы увеличили спрос на эти инструменты ожидая в будущем постепенного восстановления и роста котировок.

При этом, наличную валюту (в отличие от рублей) население продолжало снимать и в марте 2022 г. Во многом, это было связано с введенными мерами контроля капитала (в частности, подразумевающими ограничения как на снятие иностранной валюты, так и на перевод средств физическими лицами на зарубежные счета). У домохозяйств возникло опасение того, что валютные сбережения невозможно будет получить в наличном виде или что они могут быть принудительно конвертированы в рубли по невыгодному курсу.

После шока

После провала в 1 кв. 2022 г., во 2 кв. 2022 г. наблюдался резкий «отскок» нормы сбережений до уровня 2015 г. При этом, норма потребления во 2 кв. 2022 г. также увеличилась, но не так резко, как норма сбережений. Мы предполагаем, что в чуть более далекой перспективе население может начать «затягивать пояса». Это, с одной стороны, означает, что норма сбережения будет оставаться высокой. С другой стороны, в условиях ожидания сокращения доходов, риска потери работы (ожидаемый рост безработицы во втором полугодии 2022 г.) и сформированных домохозяйствами в марте запасов товаров первой необходимости, норма потребления после завершения периода послешокового восстановления, напротив, начнет постепенно снижаться.

Важно заметить, что в апреле-мае после окончания первичного шока наблюдалось сокращение спроса на рублевые наличные средства. Объем наличных денег в обращении вернулся к уровню начала 2022 г. Это было связано, прежде всего, с тем, что население несколько успокоилось и возвращало изъятые в конце февраля-начале марта средства на банковские счета и депозиты в условиях предложения банками высоких процентных ставок по краткосрочным вкладам и накопительным счетам. Так, в целом за март совокупный объем средств на банковских счетах и депозитах физических лиц почти не изменился (несмотря на активное изъятие в начале месяца), при этом существенно изменилась структура вложений по срокам –

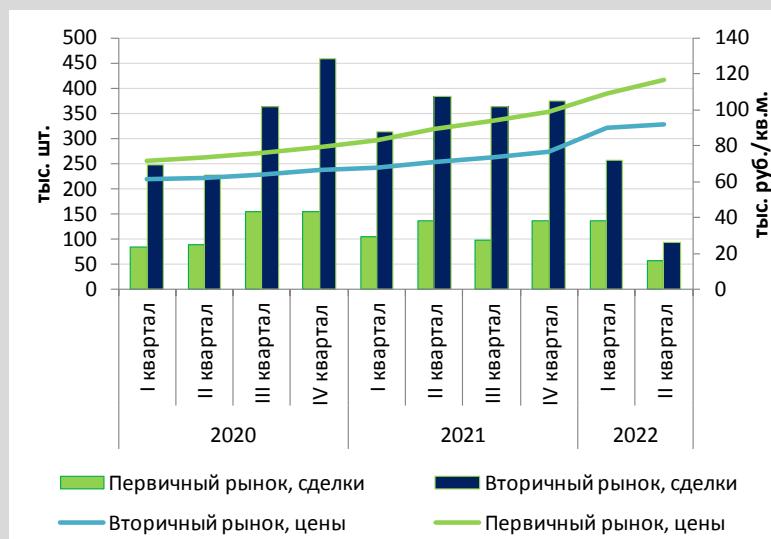
объем депозитов на срок до полугода увеличился почти в 10 раз, тогда как объем депозитов сроком от полугода до года сократился на 20%, а сроком от 1 года до 3 лет – снизился в два раза. Спрос на наличную валюту перестал расти в апреле, что стало следствием введенных мер, ограничивших возможности населения по снятию наличной иностранной валюты со счетов, а также запрета на продажу наличной иностранной валюты в банках и обменных пунктах.

Несмотря на то, что в марте наблюдался значительный рост вложений домохозяйств в акции, столь бурный интерес к фондовому рынку может оказаться временным. Так, уже в апреле наблюдалась негативная динамика по вложениям в акции и паи, а также в долговые ценные бумаги, и снижение объема средств физических лиц на брокерских счетах. Конечно, частично сжатие объемов этих видов сбережений можно объяснить падением стоимости ценных бумаг, однако необходимо принять во внимание и то, что часть инструментов стала недоступна для приобретения частными неквалифицированными инвесторами, и кроме того, существует значительный риск утраты доверия населения к инвестициям на финансовых рынках. Увеличению этого риска способствуют ограничения на сделки, введенные в рамках мер по контролю над движением капитала, санкции западных стран, а также общая негативная конъюнктура глобального и российского финансовых рынков (таким образом, надежды инвесторов на быстрое восстановление стоимости ценных бумаг могут и не оправдаться).

В дальнейшем утрата доверия может привести к существенному снижению интереса домохозяйств к инвестициям на финансовых рынках и усилению роли банковских депозитов как основного инструмента сбережений, как показывает опыт предшествующих кризисов. При этом, на фоне снижающихся ставок по банковским вкладам, с одной стороны, и сохранения программы льготной ипотеки, с другой стороны, вложения в недвижимость могут стать альтернативой банковским вкладам и даже способствовать некоторому оттоку средств с банковских счетов и депозитов (см. Врезка 3).

Врезка 3. Рынок недвижимости

В 2021 г. спрос на рынке жилья как на первичном, так и на вторичном рынке устойчиво увеличивался. Так, по данным Росреестра⁸, количество зарегистрированных договоров долевого участия в 2021 г. возросло на 17.7%. На вторичном рынке жилья число зарегистрированных прав на жилые помещения по договорам купли-продажи увеличилось на 14.5%. (см. Рисунок 17). Увеличение спроса привело к росту цен: в 2021 г. индекс цен на первичном рынке возрос на 23.1% (в реальном выражении – на 15.4%) , на вторичном – на 16.3% (с корректировкой на инфляцию – на 9.0%). К концу 2021 г. на рынке жилья наметился перегрев: даже небольшой рост ипотечных ставок усугубил последствия роста цен.



Источник данных: Банк России, Росстат

Рисунок 17 – Цены и количество сделок с ипотекой на рынке жилья

Основными факторами роста спроса как на первичном, так и на вторичном рынке жилья выступили:

- низкая ставка по ипотеке (средняя ставка по выданным ипотечным кредитам составила 7.5%, достигнув абсолютного минимума);
- низкие ставки по банковским вкладам, которые стимулировали домохозяйства искать альтернативные варианты инвестирования средств, одним из которых выступает недвижимость.

⁸ <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/rosreestr-podvyl-el-rezulaty-statistiki-po-sdelkam-s-ipotekoy-ddu-i-na-vtorichnom-rynke-za-2021-god/>

В результате заметно увеличилось число сделок с ипотекой: по данным Банка России, в 2021 г. общее число сделок с ипотекой возросло на 7.2%, а объем выдачи – на 28.2%.

Ситуация на рынке жилья резко изменилась весной 2022 г. Повышение ключевой ставки до 20% в марте привело к заградительному уровню ставок по кредитам, в результате чего количество сделок с ипотекой значительно сократилось. Так, за первое полугодие 2022 г. было осуществлено 544.8 тыс. сделок, для сравнения, за аналогичный период 2021 г. – 936.8 тыс. сделок, а за аналогичный период 2020 г. – 649.9 тыс. сделок. И если в 1 кв. активность покупателей на рынке оставалась весьма высокой (даже в марте 2022 г. количество сделок было сопоставимым с предшествующими годами, поскольку реализовывались уже предодобренные сделки), то 2 кв. 2022 г. оказался провальным (151.4 тыс. сделок или -70.8% относительно второго квартала 2021 г.). Высокие ставки по депозитам сделали банковские вклады намного более привлекательными в сравнении с инвестициями в жилье. Кроме того, макроэкономическая неопределенность, высокая инфляция и опасения населения относительно его платежеспособности заставили покупателей занять выжидательную позицию.

При этом, следует отметить, что в июне 2022 г. спрос на рынке жилья начал постепенно восстанавливаться. Так, количество сделок в июне составило 65.4 тыс., превысив почти в два раза аналогичный показатель в мае. Отчасти это объясняется влиянием смягчения условий программы льготной ипотеки, которое в полной мере проявится в 3 кв. 2022 г., и может в существенной мере способствовать повышению объема вложений населения в рынок недвижимости.

Материал подготовили:
Ведущий эксперт Панкова В.А.,
Ведущий эксперт Сабельникова Е.М.
При участии:
Ведущего эксперта Михеевой О.М..
Ведущего эксперта Полякова И.В.