

Живи настоящим

В смутные времена трудно принимать масштабные решения, например, о покупке квартиры. Просто по законам физиологии – наличие доминанты в мозгу тормозит остальную мыслительную деятельность согласно учению И.П. Павлова. И когда «из каждого утюга» одна тема, то всерьёз задуматься о чём-то ещё сложно.

А если речь идёт о покупке в рассрочку или ипотеку – ещё и сильная неопределённость будущего (в экономическом смысле) внушает тревогу. Что будет с экономикой в целом? С ценами на жильё? С моими (Вашими) доходами?

На последний вопрос я ответить, естественно, не могу. А по первым двум могу поделиться своими соображениями. Имею нахальство считать, что понимаю в этом несколько (не намного, но всё же) больше среднего. Экономическое образование, 14 лет банковского стажа, и уже 8 лет в компании обхожусь без финансового директора – справляюсь сам.

Без всякой радости, и даже с горечью могу упомянуть, что я предупреждал о рисках вложений в валюту и акции в ноябре 2021 в статье «Вложить деньги — выгодно, надёжно, быстро: как работает известный треугольник Хопкинса».

Привёл этот пример, поскольку мне хочется, разумеется, чтобы Вы повнимательнее прислушались к моим словам, и не «кусали локти» потом.

Не претендуя при этом на глубину, скажу вполне очевидное для тех, кто хоть немного в теме, вещи.

Экономические перспективы для Запада (Европа + Америка) на ближайшие 5 лет – полная за...сада.

Структурный кризис – перестройка расширяющейся экономики на сужающуюся.

Это как на велосипеде – едешь довольно бодро, ну хоть 15 км/ч; и надо за долю секунды развернуться на месте и поехать в противоположном направлении. Невозможно без падения по законам физики.

На это накладывается инфляция – перестарались американцы и европейцы с печатанием «пустых» денег для поддержки экономики в ковидные времена. И уже с июля прошлого года инфляция начала мощно расти. А эти граждане продолжают «лить масло в огонь», финансируя Украину.

Что усугубляется ростом цен на энергоносители, (санкции), умноженным на рост транспортной составляющей из-за нарушения логистических цепочек...

Плюс долговой кризис – объём госдолга США уже просто фантастический – 30 трлн; из-за инфляции и соответствующего роста процентов растёт стоимость его обслуживания (выплата процентов и гашение); при этом они «стреляют себе в ногу», заморозив наши резервы и убив таким образом веру в надёжность этих долгов и возможность (размер) новых заимствований. И всё это на фоне надвигающегося политического кризиса – изнеженным гражданам Запада эти экономические метаморфозы явно не понравятся, и уже этой осенью потихонечку начнётся процесс смены властных элит. Сначала на местных выборах в Европе. В США в ноябре выборы в конгресс, где демократы, как уже вполне очевидно, пролетают как «фанера над Парижем». Но за власть, конечно, будут цепляться изо всех сил. Как бы до гражданской войны дело не дошло, спаси и сохрани. Но накал страстей там «будь здоров» - «разминаются» пока на темах оружия и абортов вполне энергично.

В общем, «веселье» нас ждёт нешуточное. Надеюсь, что со следующего года (с весны) – Специальная военная операция закончится, и мы сможем наслаждаться ролью зрителей в этом цирке.

Исхожу из того, что зимой произойдёт перелом – ну просто потому, что холодно без отопления. А Западу будет уже не до помощи Украине, в силу вышеописанных проблем.

Как Вы уже поняли, на будущее России я смотрю с оптимизмом. Во-первых, потому что санкции Запада обернулись для нас рекордными доходами в виду резкого роста цен на энергоносители.

Во-вторых; и это неизмеримо важнее! У властей, как и в ситуации с Украиной, не осталось выбора. Придётся развивать собственную экономику. И резерв здесь огромен. Интересно мнение отца «Рейганомики», замминистра, директора Административно-бюджетного управления в администрации Рейгана, Дэвида Стокмана, который назвал политику денежных властей России «удивительной глупостью».

Долго мы жили по западным экономическим рецептам. Больше они не работают. Придётся подумать об этом очень серьёзно самим. И процесс уже пошёл – в интервью «Российской газете» от 27.04.2022 Патрушев говорит в том числе о работе над инвестиционной рублёвой системой.

Об этом я много могу написать – «...это всё моё, родное...» но это другая тема. Приведу лишь один маленький пример, чтобы было понятно, какой это колоссальный резерв: за 1,5 года действия льготной ипотеки объём строительства (пользуюсь имеющейся у меня информацией) вырос на 40!%! При том, что делалось всё «через одно место», в режиме «детской неожиданности». И так же «отрубили». Иначе вырос бы вдвое. А это – лишь одна «клеточка» на «шахматной доске» экономики. Надеюсь, что и в этой плоскости выбора не осталось. Жду от Правительства «Стратегический план развития экономики России». Благо, есть у кого «списывать».

И «лёд тронулся, господа присяжные заседатели!».

Действия, анонсированные Президентом на Петербургском международном экономическом форуме 2022:

- Снижение ставки по льготной ипотеке до 7%
- «Запуск» промышленной ипотеки под 5%
- Обеспечение «длинными» и дешёвыми ресурсами проектов развития производства
- Кредиты под 3% для реновации инфраструктуры ЖКХ.

Всё это не оставляет сомнений, что процесс пошёл. Конечно, «...сделать нам, друзья предстоит, больше чем сделано...».

Но рецепты известны, что делать понятно. Можно «списывать» (не повторяя ошибок) у Китая и уже даже и у Индии. Бери и делай.

В армии мне раскрыли секрет успеха: «Бери больше, кидай дальше».

Так что на стремительный рост нашей экономики я рассчитываю крепко.

Это не значит, что будет легко. Потому что «просто» и «легко» - две большие разницы. Например, стать сильнее в полтора раза среднестатистическому мужчине очень просто. Найди себе хорошего тренера и ходи три раза в неделю в зал качаться. Но это не легко. Потому что гантели, гири и штанга, они ведь тяжелые. А на последнем повторе в подходе очень даже тяжелые.

В частности, придётся минимум года три жить с высокой инфляцией. Инвестиционные процессы ещё только готовятся к запуску, и первые плоды раньше, чем через три года не появятся.

А поскольку доллар на сегодняшний день всё ещё является мировой валютой, хотя уже и начал утрачивать свои позиции, то безумное количество денег, которое США напечатали для поддержки экономики в «ковидные» времена, ещё долго будет давить на всю мировую экономику.

В строительстве это усугубляется торможением вывода новых проектов на рынок после начала Специальной военной операции. По вполне очевидным причинам – и ставка в начале была неподъёмная, и спрос с перепугу сначала резко упал, да и вообще хочется осмотреться и действия предпринимать в хоть сколько-то прогнозируемых условиях.

Что в отчётах аналитиков уже более чем очевидно – в виде снижения предложения в новостройках. Итого: имеем три переменных – инфляция; реальные доходы населения; падение объёма предложения новостроек. Вопрос: что будет с ценами на квартиры? Ответ: самому интересно. Рост инфляции толкает цены вверх; и что перевесит – снижение (вероятное) доходов населения (снижение цен), или снижение объёмов предложения (рост цен)? В любом случае, полагаю (можно сказать, уверен), что в абсолюте они не снизятся. По крайней мере, у осторожных застройщиков (к которым я, разумеется, причисляю себя). Тем, кто понимая «куда ветер дует» не стал задира́ть цены до небес, сознательно пожертвовав частью дохода.

Потому что: следует учитывать общее правило – цена м² растёт вместе со стадией строительства дома. Другими словами, если цена стабильна, а дом продолжает строиться – цена падает (относительно). Вот только покупателю от этого не легче, поскольку цифры на ценнике от этого не меняются.

Примерно то же касается и влияния инфляции – если цена не меняется, то с течением времени она фактически снижается (относительно), из-за снижения покупательской способности денег.

«Что же из этого следует? Следует жить...», как пели супруги Никитины ещё много лет назад.

Пользоваться снижением ставки по ипотеке и не «ждать у моря погоды».

Всё у нас будет хорошо. Но вот когда – никто точно не скажет. И тратить часть жизни на ожидание смысла не имеет. Это знали ещё древние римляне. «Carpe diem» - живи настоящим.

Ю.В. Моисеенко
30.06.22