

# У прилавка ЖИЛИЩНОГО РЫНКА

При взгляде на нынешние витрины нет-нет, да и всплывет мысль, что изобилие, пожалуй, еще хуже дефицита. Как хорошо было раньше: встаешь в очередь, не спрашивая, за чем, пока стоишь — узнаешь, почем и сколько дадут в одни руки, приносишь домой — все радуются. А сейчас... Взять хотя бы пиво. Прежде было всего два вида — «пиво есть» и «пива нет», и не нужны были никакие раздумья. Теперь же выбор из десятков сортов, каждый из которых уникален (это правильное, то продвинутое, третье — и вовсе для знающих толк в лучшем), превращается в мучительную проблему, не хуже, чем у буриданова осла.



## Дом дому рознь

Жилищный рынок всегда «жил» по общим законам. В советские времена было даже неважно, есть у тебя деньги или нет, главное — достояться до «прилавка», а там уж что дадут. Разве только у тех, кто мог себе позволить кооперативную квартиру, было что-то вроде выбора — в какую очередь встать. Да и то не во всякую пускали. Сейчас же каждый волен выбирать, что ему по вкусу и (вот он, звериный оскал капитализма!) по карману. А уж «ассортимент», который раскинет перед ним на прилавке жилищ-

ный рынок, своим богатством затмит не то что пивное, но даже и одежно-обувное разнообразие.

Как и на всяком рынке, здесь есть товар, рассчитанный на покупателей разного достатка — для очень богатых (элитное жилье), для состоятельных (качественное жилье) и для не очень состоятельных (рядовое жилье).

Однако с качественной градацией жилья не все так просто. Эпитет «элитное» зачастую используется просто как расхожий рекламный прием, вроде приставки «супер-», которую сегодня куда только не прилаживают.



Доводилось видеть и такую дефиницию (не у нас, правда, в Перми): элитное жилье – это жилье «повышенной комфортности». Всего-навсего. И хотя здравый смысл восстает против подобных определений (все-таки слово «элитный» ассоциируется с чем-то таким исключительным или, как сейчас модно говорить, «эксклюзивным»), покупатели и сами рады обманываться. Согласитесь, приятно иметь не просто квартиру, а «элитную», и при этом не очень потратиться на такую этикетку. Все равно как купить костюм от «Версаче» по цене произведения фабрики имени ЦК профсоюза швейников. Так что не обойтись без отступления, которое внесло бы некоторую ясность в категорию элитного жилья.

**Элитное жилье: точка отсчета**

Земля, как известно, начинается от Кремля, и потому куда как естественно обратиться за эталоном к ближним окрестностям «начала земли». Поначалу и в Москве элитным называлось все, что лучше «улучшенной планировки». Но довольно скоро там появился слой людей, богатых и по западным меркам, которым потребовался и соответствующий образ жизни. То есть жилье не просто очень хорошее, а еще и служащее атрибутом исключительности – элитное в полном смысле этого слова. Вот тут чрезвычайная расплывчатость понятия «элитное жилье» стала беспокоить столичных риэлтеров, и года два назад они выработали тот джентльменский набор требований, которым оно должно отвечать. Ко всему разделили его на три класса: «А», «В» и «С».

Класс «А» – это жилье, элитное и по мировым стандартам. Набор требований к нему включает аж 25 пунк-

повторимый облик здания, собственное отопление и водочистка, дублированное электроснабжение, центральное кондиционирование и климат-контроль, подземный гараж, внутренний дворик. Дом включает в себя, кроме квартир, и социальную инфраструктуру, например, тренажерный зал, бассейн, сауну, бар и т.п. – состав ее зависит от размера дома (понятно, что если квартир всего два десятка, то, скажем, свой ресторан вряд ли нужен). Обязательна круглосуточная охрана.

Как правило, цена квадратного метра в таких домах лежит в диапазоне 4000-5500 долл. (но есть в Москве и дом, где цена доходит до 7000 долл., и это не предел). Если материалы и оборудование приобретаются не у ведущих в мире производителей, то цена будет 3000-4000 долл. за квадратный метр, дом же тогда классифицируется чуть ниже: как класс «А – ». Все цены – без отделки, ею занимаются сами покупатели.

Класс «В» отличается менее строгими требованиями к местоположению дома (но он все равно должен быть в центре), число квартир может доходить до 80, внутренний двор не обязателен, вместо гаража может быть просто охраняемая наземная парковка. Цена такого жилья обычно находится в пределах 2000-3000 долл. за квадратный метр.

Класс «С» – «самое простое» элитное жилье. Отвечать оно должно тем же требованиям, что жилье класса «В», но располагается уже не в центре, а в каком-нибудь другом

ЕСЛИ РАВНЯТЬСЯ НА СТОЛИЧНЫЙ ЭТАЛОН, то элитного жилья в Новосибирске нет вообще. По московским меркам, «элитное жилье по-новосибирски» – это не более чем верхний слой «эконом-класса».



тов. Одно из главных – расположение в определенных местах центра и в еще немногих особо престижных районах. Квартир в доме должно быть не более 30-40, а будущих жильцов риэлтеры тщательно подбирают, проверяя их реноме. Так что какой-нибудь парвеню просто не сможет купить такое жилье ни за какие деньги. К слову, дома класса «А» почти не рекламируются, молва о них расходит «по знакомству». Технические и функциональные характеристики должны быть, само собой, на высшем уровне: только лучшие материалы и оборудование, не-

(но достаточно престижном) районе Москвы. Цена – 2000-2500 долл. за квадратный метр.

Жилье, которое не дотягивает до категории «С», но значительно лучше массового, столичные риэлтеры относят к «эконом-классу». Здесь цена составляет обычно от 800 до 1500 долл. за квадратный метр. Но резкой границы, отделяющей такие дома от элитных класса «С», нет. Особо качественные дома «эконом-класса» вплотную подходят к этой границе как по своим характеристикам, так и по ценам.



### Элитное жилье по-новосибирски

Если равняться на столичный эталон, то элитного жилья в Новосибирске нет вообще. Да и не только в Новосибирске, но и во всех городах, не исключая и Санкт-Петербург. Это и понятно. Даже если считать, что доля богатых в Москве и у нас одинакова, то в столице Сибири их должно быть раз в шесть меньше. Но у нас меньше и доля, к тому же «наши» богатые не настолько богаты, как «тамошние». По оценке новосибирских риэлтеров, затевая строительство, не следует рассчитывать больше чем на 800 долл. за квадратный метр (без отделки). Случается, правда, что цена доходит до 1500 долл. за квадратный метр, но это, пожалуй, уже верхний предел. Поэтому и понятие элитного жилья у нас разнится с московским – какая элита, такое и

элитных попадают и дома советской постройки. Это те дома, которые предназначались для тогдашней номенклатуры. К примеру, Серебrenниковская-27, Романова-23а, Депутатская-29, Спартака-16 и еще несколько. Помимо «особо улучшенной» планировки, ореол элитности им придает и то, что в них и сейчас живет городская «элита» – отцы города и области. Некоторые из этих домов, построенные в поздние годы социализма, внешне ничем себя не выдают, с ленинской простотой и скромностью рядясь под типовые. Только наметанный взгляд заметит, что в доме высотой со стандартную пятиэтажку этажей-то всего четыре. И лишь попав внутрь, понимаешь, что дом вовсе не прост. Цены в элитных домах советских времен обычно попадают в диапазон 600-1200 долл. за квадратный метр, но могут доходить и до 1400 долл.



ЭЛИТНОЕ ЖИЛЬЕ – ТОВАР ШТУЧНЫЙ. Агентство недвижимости, специализирующееся на его продаже – даже не дорогой супермаркет, а бутик. В Новосибирске такое агентство, пожалуй, всего одно – «ЭРМИТАЖ».



жилье. По их канонам, наше элитное жилье – это «верхний слой» («эконом-класса»).

Сюда можно отнести только что построенный дом на площади Ленина (где цена как раз у планки 1500 долл. за квадратный метр). Из тех, что начали строиться – дом напротив гостиницы цирка на улице Сибирской. Участок этой улицы между Советской и Нарымской планируется сделать пешеходной зоной и разместить там шикарные магазины, салоны красоты и прочее. Предполагается, что цены в этом доме составят тоже около 1500 долл. за квадратный метр. Еще один проект, о котором в начале нынешнего года заявляли как об элитном торговый дом «Белица» и корпорация «Фантом», – жилой комплекс из четырех зданий в квартале между улицами Семьи Шамшиных, Крылова, Ольги Жилиной и Державина. Но пока сведений о дальнейшей судьбе этого начинания нет.

Кроме цен и «степени шикаренности», у новосибирского элитного жилья есть еще одно отличие от московского. Там элитным может быть только вновь построенный дом, в крайнем случае – реконструированный старый (но тогда он выше категории «В» не поднимется). У нас в число

Элитное жилье – товар штучный. Как сказал один из занимающихся его продажей столичных риэлтеров, «у нас даже не дорогой супермаркет, а бутик». На всю Москву агентств недвижимости, специализирующихся на элитном жилье, всего три-пять. У нас же, пожалуй, только одно – «ЭРМИТАЖ».

### Качественное жилье

«Качественным» жильем условно можно считать многие дома, построенные на протяжении последних 5-7 лет, а также лучшие по месторасположению и техническому состоянию полногабаритные дома «сталинской» постройки. От обычного, «рядового» жилья квартиры в таких домах отличаются, прежде всего, относительно большими размерами. Площадь 1-комнатной квартиры здесь находится в пределах 50-70 м<sup>2</sup>, 2-комнатных – 60-90 м<sup>2</sup>, 3-комнатных – 80-120 м<sup>2</sup>, 4-комнатных – 110 м<sup>2</sup> и более. Кроме того, большинство качественных квартир в новых домах имеют индивидуальную планировку, а для «сталинских» полногабариток чрезвычайно желательны железобетонные потолочные перекрытия.





К ЭЛИТНЫМ В НОВОСИБИРСКЕ ОТНОСЯТ И ДОМА, предназначенные для партноменклатуры и внешне мало отличающиеся от обычных. И лишь попав внутрь, понимаешь, что такой дом вовсе не прост...

По оценке риэлтеров, рыночная стоимость качественного жилья в среднем в 1,5-2 раза выше цен рядового жилья на вторичном рынке. Не случайно, спрос на него формируется, главным образом, со стороны среднего класса. Вместе с тем многообразие индивидуальных характеристик качественных домов и квартир предопределяет достаточно широкий ценовой диапазон на этом сегменте жилищного рынка, отображенный в таблице 1. Поэтому можно смело говорить о том, что любой представитель среднего класса сумеет отыскать на рынке вариант, приемлемый по соотношению цены и качества.

Следует добавить, что в течение двух последних лет увеличивается как разброс, так и общий уровень долларовых цен на качественное жилье. Похоже, что первое обстоятельство свидетельствует о постепенной дифференциации покупательских вкусов и возможностей. Второе же отражает отличительную особенность всего жилищного рынка «последефолтового» периода.

**Рядовое жилье**

Если для элитного, да и просто качественного, жилья можно назвать только ориентировочный диапазон цен, то относительно рядового жилья, продающегося на вторичном рынке, существует весьма представительная статистика. И это не случайно – около 90% городского жилищного фонда составляют именно обычные, рядовые квартиры «хрущевской», «типовой» и формально «улучшенной» планировок. К слову, и цены на него в большинстве случаев выражаются не в долларах, а в рублях. Однако их «искусственный» пересчет в доллары, как нам кажется, необходим, во-первых, чтобы нивелировать влияние внутренней инфляции, а во-вторых – для удобства восприятия состоятельного читателя.

Динамика цен по совокупному массиву квартир, предлагаемых фирмами, входящими в Новосибирскую ассоциацию риэлтеров, представлена в таблице 2. Вообще очевидно, что долларовые цены на новосибирское жилье упорно стремятся приблизиться к «предефолтовому» уровню. За три последних года стоимость 1 квадратного метра жилья выросла на 69%. Исходя из этого,

покупку квартиры вроде бы можно считать выгодным способом вложения «свободного» капитала. Правда, существует одна опасность. Большинство специалистов сходятся на том, что «додефолтовые» цены на жилье были завышены из-за существовавшего в то время ажиотажного спроса. Поэтому совершенно не известно, насколько продолжительным и интенсивным будет их рост в дальнейшем.

Определенный интерес при изучении ценовой динамики связан с «последефолтовым» поведением цен на жилье, расположенное в различных районах города. Если вы решили купить квартиру не для того, чтобы в ней жить или сдавать в аренду, а исключительно для того, чтобы просто сохранить капитал, выгоднее приобрести ее не в центре или его окрестностях, а у метро, или еще подальше. Цены на жилье в зонах средней удаленности или на окраинах растут, как правило, быстрее, чем в более престижных районах. Для сравнения, с сентября 1998 года квартиры на окраинах подорожали на 77%, в зонах средней удаленности – на 84%, по линии метро – на 69%, тогда как в районах, прилегающих к центру, – на 54%, в самом центре – на 46%, а в престижных пригородах – только на 26%.

В заключение хочется выразить надежду, что, несмотря на какие бы то ни было внешние или, не дай Бог, внутренние потрясения, никаких кардинальных изменений в динамике курса доллара и цен на жилищном рынке не произойдет. Как говорит и пишет один известный новосибирский экономист-аналитик, все будет хорошо!

*Константин Глуценко, Алексей Розаткин*

**Таблица 1.**  
Диапазон цен на «качественное» жилье (долл. за кв. м), на конец периода

Зоны	1998		1999	2000	2001			
	II квартал	III квартал	IV квартал	IV квартал	I квартал	II квартал	III* квартал	
Центр и прилегающие р-ны	770	300-400	270-370	300-500	300-500	350-540	380-650	370-1000
По линии метро	660	320-330	270-390	260-460	260-500	280-470	310-480	280-600
Р-ны средней удаленности	530	210-280	200-300	180-270	260-310	260-310	260-390	260-460

**Таблица 2.**  
Средние цены на вторичном рынке жилья (долл. за кв. м), на конец периода

Зоны	1998		1999	2000	2001			
	II квартал	III квартал	IV квартал	IV квартал	I квартал	II квартал	III* квартал	
Центр	625	315	395	308	346	381	464	461
Р-ны, прилегающие к центру	554	273	330	280	309	359	403	419
По линии метро	478	215	293	219	263	296	362	363
Престижные пригороды	466	272	357	262	262	290	331	342
Р-ны средней удаленности	433	189	253	196	236	275	316	341
Окраины	371	165	211	163	196	226	291	291
В среднем по Новосибирску	454	212	278	210	255	286	333	359

\* По состоянию на начало сентября