

ДИНАМИКА ЦЕН НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ г. НОВОСИБИРСКА

К.П. Глущенко

Вторичный рынок жилья в Новосибирске начал формироваться в 1992 г., когда приватизация жилищного фонда значительно расширила круг частных собственников жилищ. Первые «квартирные» прайс-листы стали появляться в новосибирских газетах с середины 1992 г. Однако становление рынка жилья в городе можно отнести к концу 1993 г., – только к тому времени он приобрел более или менее развитую инфраструктуру, а сделки купли-продажи из sporadических превратились в постоянный процесс, вследствие чего жилье приобрело рыночную оценку. Вместо случайных цен, прежде устанавливаемых продавцами по наитию, постепенно стали складываться их равновесные значения.

Предметом статьи является анализ поведения цен на вторичном рынке жилья Новосибирска в период с конца 1993 г., когда этот рынок сложился, по конец 2001 г. Исходные данные взяты из еженедельных ценовых обзоров, публиковавшихся в новосибирской прессе. Информа-

ция с декабря 1993 г. по март 1998 г. почерпнута из газет «Недвижимость Сибири» и «Доска объявлений». После того как первая из них прекратила свое существование в ноябре 1996 г., ее обзоры вторичного рынка жилья перешли во вторую. С марта 1998 г. они перестали печататься и там. Но вскоре аналогичные обзоры стал публиковать журнал «Недвижимость», и данные начиная с мая 1998 г. взяты оттуда. Однако они базируются на информации, предоставленной иной совокупностью агентств недвижимости, дающей средние цены приблизительно на 10% выше, чем в предшествующих обзорах. Это несколько нарушает стройность картины, обуславливая скачок цен на эти же 10% плюс рост за апрель 1998 г., данные за который отсутствуют (из-за чего на графиках возникает пропуск в этой точке). С 2002 г. обзоры цен на жилье в Новосибирске перестали публиковаться. Это и заставляет ограничить рассматриваемый период 1994–2001 годами, – далее достаточно представлять данные отсутствуют.

Поскольку в настоящей работе принята месячная периодичность динамики цен, а в использованных обзорах – недельная, в качестве данных на конец месяца взяты цены на дату конца недели, наиболее близкую к последнему дню месяца (курс доллара США взят на эту же дату). Все цены являются ценами предложения, так как данные о действительных ценах сделок недоступны.

Очевидно, что текущие (номинальные) цены мало о чем говорят, поскольку измеряются, по сути, в разных единицах: цены меняются, но одновременно обесценивается и рубль. Поэтому для того чтобы определить, как реально изменялись цены на жилье, применен еще один показатель – сопоставимая (дефлированная, реальная) цена, т.е. цена в рублях с постоянной покупательной способностью (на конец декабря 1993 г. или на начало того или иного года). Сопоставимая цена рассчитывается делением текущей цены на индекс потребительских цен (ИПЦ) в Новосибирской области по отношению к соответствующей точке отсчета. Использование ИПЦ по России в целом в данном случае вряд ли правомерно, так как агенты рынка жилья ориентируются на рост потребительских цен в своем городе, а не на среднероссийский. Источник данных об ИПЦ – издаваемые Госкомстатом России ежемесячники «Социально-экономическое положение России» с января 1994 г. по декабрь 2001 г. Кроме того, цены измерены в долларах США. Новосибирск относится к городам с рублевой номинацией цен на жилье, поэтому долларова цена является производной от рублевой, она рассчитана делением текущей цены

на курс доллара. Источник данных о курсе доллара – сайт Центробанка (www.cbr.ru/currency_base/dynamics.asp).

В таблице 1 представлены годовые изменения средней цены 1 кв. м общей площади выставленных на продажу квартир. Более детальная – месячная – динамика показана на рис. 1. Как видно, в разные годы поведение цен на жилье существенно различалось. Можно выделить три качественно различные ситуации в зависимости от соотношения роста цен на жилье и инфляции: за 1994, 1995 и 1999 гг. жилье подорожало меньше, чем потребительские товары и услуги в целом; в 1996, 1997 и 2000 гг. темпы роста цен на жилье и инфляции были примерно равными; в 1998 и 2001 гг. увеличение цен на жилье значительно опередило инфляцию.

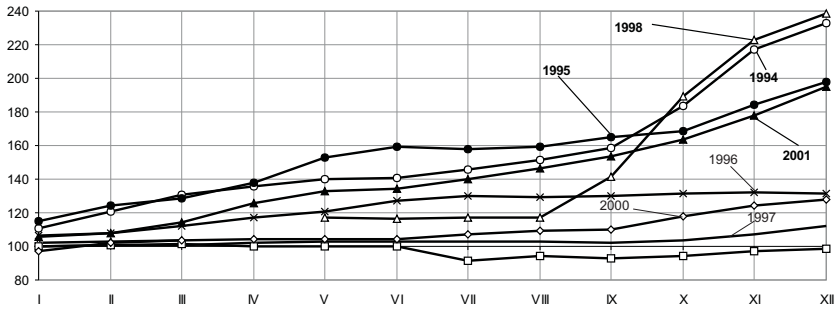
Если данные выстроить в хронологической последовательности, то картина выглядит более упорядоченной. Период 1994–1995 гг. характеризуется снижением сопоставимой, «очищенной» от влияния инфляции цены жилья, которая затем стабилизируется и в течение 1996–1997 гг. остается примерно постоянной. Эта тенденция, как видно из рис. 1а, сохранялась и в 1998 г. (напомним, что скачок цены 1 кв. м общей площади в мае по сравнению с мартом связан не с реальным изменением цен, а с тем, что мы

Таблица 1

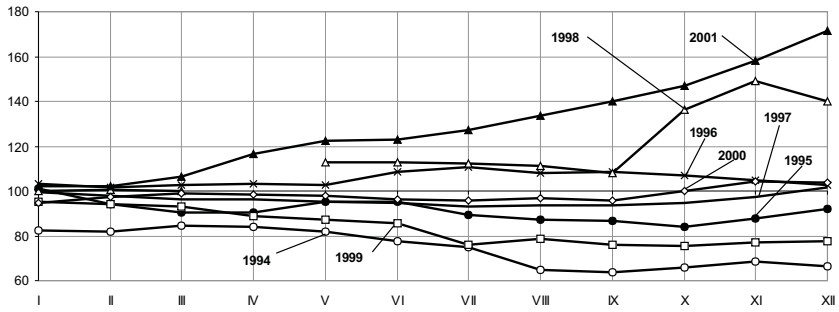
**Средняя цена 1 кв. м общей площади
на вторичном рынке жилья (на конец года)**

Год	Текущая цена*	% к декабрю предыдущего года	Рост потребительских цен за год, %	Цена в рублях декабря предыдущего года*	% к декабрю предыдущего года	Рост курса доллара за год, %	Цена в долларах	% к декабрю предыдущего года
1993	355	–	–	355	–	–	286	–
1994	826	232,7	351,0	235	66,3	286,5	233	81,2
1995	1635	197,9	215,9	757	91,7	130,7	352	151,4
1996	2153	131,7	128,1	1681	102,8	119,7	388	110,0
1997	2412	112,0	110,5	2183	101,4	107,3	405	104,4
1998	5751	238,4	170,6	3371	139,8	346,4	279	68,8
1999	5658	98,4	126,6	4669	77,7	129,5	212	76,0
2000	7215	127,5	122,8	5875	103,8	105,4	258	121,9
2001	14091	195,3	114,0	12361	171,3	107,0	468	181,1

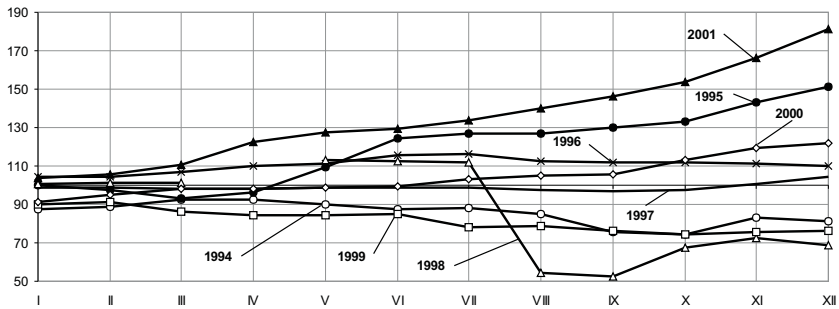
* 1993–1997 гг. – тыс. руб., 1998–2001 гг. – руб.



а



б



в

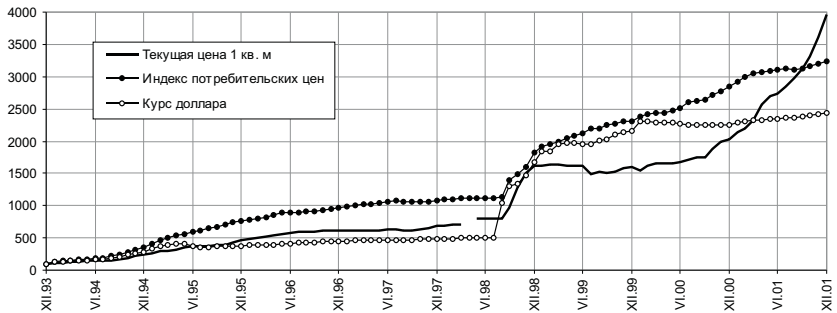
Рис. 1. Изменение средних текущей (а), сопоставимой (б) и долларовой (в) цен 1 кв. м общей площади за год, % (1 января = 100%)

перешли к другой выборке квартир), но была нарушена августовским кризисом. И в целом за 1998 г. сопоставимая цена жилья резко – на 40% – выросла. Далее цикл повторился: в 1999 г. сопоставимая цена снижалась, в 2000 г. она стабилизировалась. А в 2001 г. начался быстрый рост цен на рынке жилья, далеко опередивший инфляцию. За этот год номинальная цена выросла почти вдвое, а в рублях с покупательной способностью, которую те имели в начале года, – более чем на 70%.

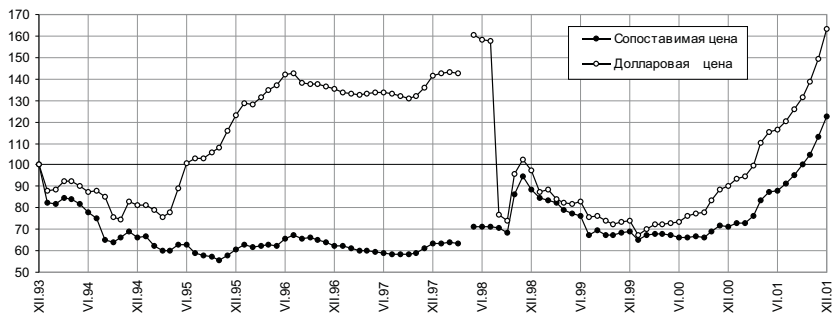
Поведение цен, измеренных в долларах, иное. В 1994, 1998 и 1999 гг. долларовая цена 1 кв. м жилья падала, в 1995, 1996, 2000 и 2001 гг. она росла, в 1997 г. – оставалась стабильной. Снижение долларовой цены в 1994 г. сменилось ее ростом в 1995–1996 гг., после чего последовала стабилизация в 1997 г. Стабилизация, как и в предыдущем случае, продолжалась и далее, однако в результате обвальной девальвации рубля долларовая цена резко упала. Это падение продлилось и в 1999 г., а в 2000–2001 гг. произошел рост долларовых цен. Поскольку на новосибирском рынке жилья роль реального рыночного ориентира доллар в основном не играет, он является просто некоей условной единицей измерения, и отличия поведения долларовых цен от поведения сопоставимых обусловлены лишь соотношением темпов инфляции и роста курса доллара (за исключением 1994 г. и первых месяцев 1995 г.). По воле Центробанка рост курса доллара постоянно отстает от темпов инфляции. Лишь в результате краха политики Центробанка, тщившегося удержать доллар в предписанном ему «коридоре», темпы роста потребительских цен и курса доллара (по отношению к декабрю 1993 г.) примерно сравнялись. Но длилось это лишь полтора года – с августа 1998 г. по январь 2000 г., после чего подорожание доллара опять стало быстро отставать от роста потребительских цен в России.

За весь рассматриваемый период больше всего (в 2,4 раза) цена 1 кв. м жилья выросла в 1998 г., а меньше всего – в 1999 г. (точнее, по отношению к началу года она даже снизилась на 1,6%). Самым быстрым ростом и сопоставимой, и долларовой цены (в 1,7 и 1,8 раза соответственно) характеризуется 2001 г. Максимальное падение сопоставимой цены (в 1,5 раза) произошло в 1994 г., а долларовой – само собой, в 1998 г. (тоже почти в 1,5 раза).

Обратимся теперь к причинам, определяющим поведение цен на новосибирском рынке жилья. Рисунок 2 отображает поведение цены 1 кв. м общей площади за весь рассматриваемый период. Все показатели рассчитаны по отношению к концу 1993 г., принятому за 100%.



а



б

Рис. 2. Изменение средних текущей (а), сопоставимой и долларовой (б) цен 1 кв. м общей площади по отношению к декабрю 1993 г., %

За 1994 г. номинальная (текущая) цена 1 кв. м жилья увеличилась в 2,3 раза. Но общий уровень цен на потребительском рынке за это же время вырос в 3,5 раза, а курс доллара – в 2,9 раза, что привело к снижению и сопоставимой, и долларовой цены жилья. Как представляется, это следствие того, что тогда рынок жилья в Новосибирске только сформировался. В 1992–1993 гг. предложение было невелико, к тому же покупатели не имели более или менее представительной информации о ценах квартир. В условиях галопирующей инфляции продавцы квартир пытались предотвратить потери от нее, назначая цены с запасом на основе своих ожиданий темпов обесценения рубля (покупателей же быстро меняющиеся цены на

всех рынках дезориентировали, не позволяя понять, высокой или низкой является цена предлагаемой квартиры). В итоге к началу 1994 г. цены квартир на вторичном рынке, по-видимому, оказались завышенными, «упершись» в платежеспособный спрос, в то время как набравшая темпы приватизация жилья обусловила рост предложения. Возможности продавцов и далее увеличивать цены оказались сильно ограниченными: в январе 1994 г. инфляция в Новосибирске составила 34%, тогда как средняя цена 1 кв. м жилья выросла «лишь» на 10%. В результате уже к концу января реальная (сопоставимая) цена жилья упала почти на 20%.

Нужно, однако, отметить, что этот скачок уровня потребительских цен в Новосибирске в немалой степени обусловлен резким повышением тарифов на жилищно-коммунальные услуги, из-за чего цены услуг увеличились за январь 1994 г. в 4,1 раза, в то время как цены продовольственных товаров – на 19,2%, а промтоваров – на 8,7%. И хотя рост цен услуг объективно вызывает снижение покупательной способности рубля (и соответственно сопоставимой цены жилья), субъективно он не воспринимается агентами рынка жилья как инфляционный фактор, они ориентируются только на рост цен товаров. Аналогичный скачок произошел и в августе 1994 г.: общий уровень цен товаров и услуг в Новосибирске вырос за месяц на 19,9%, но главным образом за счет увеличения цен услуг в 1,7 раза. А месячный рост цен товаров был для того времени довольно умеренным (продовольственных – на 5,1%, промышленных – на 7,6%), и потому рынок жилья на этот скачок инфляции вообще не отреагировал.

Однако в то время достаточно хорошим индикатором инфляции служил курс доллара (хотя он отставал от нее и тогда, но не очень сильно). Вообще говоря, и покупатели, и продавцы жилья судили тогда об обесценении рубля не столько по увеличению цен на местном потребительском рынке, сколько именно по росту курса доллара. Поскольку хранение средств в валюте позволяло в значительной степени уберечь их от обесценения, а конвертация рублей в доллары и обратно к тому времени уже не была связана с какими-либо трудностями, доллар стал во все большей мере использоваться как средство расчета при покупке квартир, а доля квартир с долларовой номинацией цены в течение 1994 г. неуклонно росла. По сути, дело шло к «долларизации» новосибирского рынка жилья. Поэтому динамика долларовых цен в 1994 г. и в первые месяцы 1995 г. должна довольно хорошо отражать поведение рынка. За январь 1994 г. курс доллара вырос почти на 26%, что на 8 процентных пунктов меньше месячной инфляции в Новосибирске. Но, как видно, продавцы квартир сочли и такое

увеличение цен неподъемным для рынка, и за месяц долларова цена 1 кв. м упала более чем на 12%.

Понятно, что вторичный рынок жилья довольно инерционен. Хотя квартиры, выставяемые на продажу впервые, поступают на него постоянно, основная доля предложения приходится на квартиры, выставленные ранее. А цены на такие квартиры продавцы корректируют с учетом сложившейся конъюнктуры относительно редко – с периодичностью от недели-декады в периоды высокой инфляции или быстрых изменений конъюнктуры до нескольких месяцев в периоды затишья. Поэтому изменение темпов инфляции отражается на рынке жилья с примерно месячным запаздыванием. Однако рис. 1б и 1в показывают, что январское падение сопоставимой и долларовой цен в 1994 г. не является только следствием запаздывающей реакции рынка. Оно так и не было скомпенсировано в последующие месяцы, откуда можно заключить, что отставание роста цен предложения от темпов инфляции и девальвации рубля явилось средством «подстройки» этих цен к возможностям платежеспособного спроса, постепенной ликвидации переоценности жилья, имевшей место к началу 1994 г.

Далее вплоть до августа 1994 г. рост номинальных цен постоянно компенсировал обесценение рубля: с конца января по конец июля указанного года сопоставимая и долларова цены 1 кв. м жилья в среднем оставались постоянными. Падение сопоставимой цены в августе обусловлено скачком инфляции, который, как говорилось выше, рынок жилья «не заметил», поскольку этот скачок был вызван только ростом цен услуг. Но в сентябре резко ускорился рост курса доллара (в сентябре и октябре курс увеличился почти на 18% за месяц; на середину октября приходится «черный вторник», когда за день курс доллара вырос почти на 40%). На это новосибирский рынок жилья отреагировал – с месячным запаздыванием – бурным ростом цен (за весь период 1994–2001 гг. столь же быстро жилье дорожало еще только в 1998 г.). В результате снижение сопоставимой и долларовой цен прекратилось и даже было скомпенсировано, но далеко не полностью. На конец декабря 1994 г. сопоставимая цена 1 кв. м составила две трети, а долларова – немногим более 80% от уровня декабря 1993 г.

Как представляется, именно в последние месяцы 1994 г. или в первые месяцы 1995 г. новосибирский вторичный рынок жилья «нащупал» равновесный уровень цен, согласующий аппетиты продавцов жилья с платежеспособным спросом покупателей. Обратимся к рис. 2б. Чтобы сделать две части графика сопоставимой цены, построенные по разным данным, сравнимыми, сдвинем правую часть вниз на 10 процентных пунктов. Тогда

видно, что в 1995–2000 г. и даже в первые месяцы 2001 г. сопоставимая цена 1 кв. м жилья остается примерно постоянной, колеблясь где-то около уровня 60–65% от цены декабря 1993 г. (исключение составляет только период с октября 1998 г. по июнь 1999 г., о котором речь пойдет ниже).

Высокая инфляция была характерна и для 1995 г.: за тот год потребительские цены выросли в Новосибирске без малого в 2,2 раза. Текущая же цена 1 кв. м жилья за 1995 г. увеличилась примерно в 2 раза. Ее рост в январе был даже немного выше темпа инфляции и роста курса доллара, но в последующие два месяца увеличение цены жилья было приблизительно вдвое меньшим и инфляции, и подорожания доллара. Затем рост номинальной цены 1 кв. м ускорился, что несколько скомпенсировало предшествующее снижение сопоставимой цены. Однако из-за летнего затишья на рынке жилья (в июле – августе) цены на нем вообще перестали расти (а в июле даже немного снизились), вследствие чего реальная цена 1 кв. м вновь пошла вниз. Опережающий рост цен на жилье в конце года привел к некоторому ее увеличению, но в целом она снизилась более чем на 8% в сравнении с концом декабря 1994 г.

Долларовая цена 1 кв. м общей площади к концу апреля 1995 г. была примерно на 4% ниже, чем к началу года (сопоставимая – почти на 10%). А в мае стала в полной мере реализовываться «свежая задумка» правительства об управлении курсом доллара, поначалу вызвав удешевление доллара. За май курс доллара упал на 2,8%, за июнь – на 8,5, за июль – на 2,7% (между датами, на которые взяты цены на жилье), тогда как инфляция в Новосибирске за эти месяцы составила соответственно 5,3; 4,1 и 5,5%. И хотя потом доллар вновь стал расти в цене, этот рост был ограничен официальным «коридором», и никак не соотносился с темпами инфляции, всего за 1995 г. отстав от нее в 1,65 раза. Падение реального (а поначалу даже номинального) курса доллара привело к тому, что с мая 1995 г. долларовая цена 1 кв. м жилья стала бурно расти, – за весь год она увеличилась в 1,5 раза. Феномен «укрепления» продолжавшего постоянно обесцениваться рубля вызвал перелом на новосибирском рынке жилья: процесс «долларизации» этого рынка, так и не успев развиваться, повернул вспять. С этого времени долларовая цена жилья перестает быть реальной характеристикой рынка, на которую ориентируются его агенты. Она превратилась в чисто аналитический показатель (хотя небольшая доля квартир номинируется в долларах и в настоящее время).

Наряду с переходом к активному регулированию курса доллара в 1995 г. были предприняты жесткие меры, направленные на подавление

инфляции (собственно, «валютный коридор» и был одной из них). И если за первое полугодие 1995 г. потребительские цены в Новосибирске увеличились в 1,7 раза, то во втором – только в 1,3 раза. В дальнейшем темпы инфляции постоянно снижались: за 1996 г. она составила 28,1%, за 1997 г. – 10,5, за январь – август 1998 г. – 5,2%. Указанные меры включали сдерживание государственных расходов, но поскольку расходы так и не удалось привести в соответствие с доходами госбюджета, для того чтобы сократить поступление в экономику необеспеченных денег, были применены «запрещенные приемы»: задержки зарплат бюджетникам, пенсий, других социальных выплат, неоплата госзаказов и т.п. По цепочке рыночных взаимодействий последствия этого распространялись на всю экономику. Нехватка денег в обороте приводила ко все большему распространению бартера, ширились неплатежи предприятий друг другу. Все это вместе вызвало стагнацию и даже снижение деловой активности и препятствовало росту платежеспособного спроса на потребительском рынке, тем более на рынке жилья.

Этими двумя обстоятельствами – низкой инфляцией и отсутствием роста спроса – в основном, по-видимому, и определяется поведение цен на новосибирском рынке жилья в период с января 1995 г. по август 1998 г. включительно. В этот период цены квартир росли довольно медленно, темпами, близкими к темпам инфляции, в результате чего сопоставимая цена 1 кв. м оставалась примерно стабильной. В первой половине 1996 г. рост цен на жилье почти совпадал с темпами инфляции, из-за инерционности даже обогнав ее в июне – июле, а из-за медленного увеличения валютного курса долларова цена продолжала, как и в предыдущем году, быстро увеличиваться. С августа же и до конца года текущая цена 1 кв. м практически не менялась, что обусловило постепенное снижение сопоставимой и долларовой цен.

Эта тенденция сохранилась и в 1997 г., изменившись лишь в последние месяцы года. С октября 1997 г. после 14-месячного периода стабильности начался ускоряющийся рост цен на жилье. Вызвал его ажиотажный спрос, спровоцированный намечавшимся принятием закона о контроле за крупными расходами: часть покупателей спешили купить квартиру для себя, пока не требуется раскрывать источник средств на такую покупку, а часть – делали это для легализации больших сумм, чтобы последующая продажа купленной квартиры могла служить официальным источником средств на крупные расходы. Возможно, в некоторой степени (хотя по всем признакам – в очень небольшой) рост цен был связан также с опасениями

перед деноминацией рубля с 1 января 1998 г. Упомянутый закон был принят Госдумой, но отвергнут Советом Федерации. И цены на жилье в 1998 г. сначала резко замедлили свой рост, а затем и стабилизировались до самого августа. Максимальная долларовая цена на новосибирском рынке жилья до этого времени была достигнута в конце июля 1996 г. и в конце мая 1998 г. – 410 долл. за 1 кв. м по выборке, использованной в левой части графика (до разрыва), или 460 долл. за 1 кв. м по выборке, использованной в его правой части (см. рис. 2б).

На разразившийся 18 августа 1998 г. финансовый кризис и потребительский рынок, и рынок жилья среагировали с запозданием, в сентябре. Обвальная девальвация рубля привела к падению долларовой цены 1 кв. м жилья за август вдвое с лишним – до 220 долл. В сентябре же инфляция в Новосибирске составила 24%, а рост текущей цены 1 кв. м жилья – 21% (курс доллара за тот месяц увеличился на 25%). Для нескольких месяцев после августовского кризиса характерны высокие инфляционные ожидания, большинство было убеждено, что последует галопирующая инфляция. И чтобы обезопаситься от нее, продавцы квартир стали назначать цены с большим запасом: за октябрь 1998 г. средняя цена 1 кв. м подскочила на 34% (это был самый высокий месячный рост с конца 1993 г.), а за ноябрь – еще на 18%. Сказался также и опять возникший ажиотажный спрос: часть покупателей «тезаврировали» свои рублевые средства в жилье. В результате цены на жилье в октябре – ноябре 1998 г. далеко опередили и инфляцию, и рост курса доллара за эти месяцы. Но оказались, как и в начале 1994 г., значительно завышенными. Сопоставимая цена 1 кв. м к началу декабря 1998 г. выросла на 38% в сравнении с докризисной, достигнув уровня примерно 85% от цены декабря 1993 г. (с поправкой на различие данных). Долларовая же цена увеличилась за октябрь – ноябрь 1998 г. на 39%, но, конечно, на докризисный уровень вернуться не смогла, а составила только 65% от него (приблизительно 90–95% к уровню декабря 1993 г.).

То, что скачок цен на жилье оказался чрезмерным, рынок ощутил уже в декабре 1998 г., и хотя жилье продолжало дорожать, темп роста цен на него снизился, став вдвое ниже темпов инфляции и девальвации рубля за этот месяц. Цены же на квартиры, номинировавшиеся в долларах, оказались для покупателей на фоне подорожания доллара почти в 3,5 раза (по отношению к началу года) совершенно фантастическими. Поскольку такие квартиры перестали находить спрос, их продавцы были вынуждены снижать цену в 2–3 раза в долларах или переводить ее в руб-

ли с соответствующей «уценкой». Таким образом, к 1999 г. на новосибирском рынке жилья сложилась та же ситуация, что и в начале 1994 г. И повторился происходивший тогда процесс «подстройки» цен на жилье к возможностям платежеспособного спроса. Отличие состояло в том, что в 1994 г. она происходила за счет меньшей скорости роста цен жилья в сравнении с инфляцией и ростом курса доллара, а в условиях относительно низкой инфляции 1999 г. (причем уже в начале года стало ясно, что галопирующей она не будет) цены на жилье просто оставались примерно неизменными – на уровне, достигнутом к концу декабря 1998 г. Это вело по мере роста потребительских цен к снижению реальной (сопоставимой) цены 1 кв. м жилья. Достижение приемлемого для покупателей уровня ускорило сезонное снижение цен на жилье в июле, и к концу этого месяца сопоставимая цена 1 кв. м вернулась к докризисному уровню. Параллельно падала и его долларовая цена.

Период стабильности текущей цены 1 кв. м жилья продлился по июнь 2000 г. Правда, в январе 2000 г. она снизилась, но это компенсировал ее рост в следующем месяце. В январе 2000 г. был достигнут абсолютный для новосибирского рынка жилья минимум долларовой цены: 193 долл. за 1 кв. м. После этого увеличение курса доллара, как и в 1995 г., все больше отстает от инфляции, а долларовая цена 1 кв. м неуклонно растет до самого конца рассматриваемого периода. В июле – сентябре 2000 г. текущая цена 1 кв. м увеличивается, но пока вровень с инфляцией. А с октября начинается ее опережающий рост, продлившийся и весь 2001 г.

Этот период для новосибирского рынка жилья весьма необычен. Впервые рынок (как вторичный, так и первичный) переживает не краткосрочный ажиотажный всплеск, а достаточно длительный и устойчивый бум. В результате к концу 2001 г. сопоставимая цена 1 кв. м общей площади впервые превысила уровень декабря 1993 г. (на 10–15% с учетом поправки на изменение массива исходных данных), а долларовая – достигнутый до кризиса 1998 г. максимум. При этом и покупательная способность доллара на российском рынке в конце 2001 г. была больше, чем в то время: хотя реальный («очищенный» от инфляции в России) курс доллара в течение 2000–2001 гг. постоянно снижался, на конец декабря 2001 г. он был все же в 1,4–1,5 раза выше, чем на конец июля 1998 г.

Видятся три причины этого бума. Первая и основная – оживление экономики. Начавшийся в 1999 г. экономический рост привел к увеличению личных доходов, что с определенным лагом сказалось на рынке жилья в виде существенного роста платежеспособного спроса. Вторая – «назна-

чение» Новосибирска центром Сибирского федерального округа. По российскому обыкновению, бизнес стремится быть поближе к властям, и немалое число сибирских фирм стали создавать в Новосибирске свои представительства или даже перемещаться в новую «столицу», увеличив спрос на жилье в ней. Третья же причина имеет производный характер: после того как покупатели убедились, что быстрое увеличение цен – не временное явление, они, ожидая дальнейшего подорожания, стали торопиться с приобретением квартир, еще больше подтолкнув рост цен.

Рассмотрим теперь динамику средних цен квартир в разрезе отдельных типов квартир (по количеству комнат). В таблице 2 приведены текущие цены квартир с годовым шагом, а на рис. 3 – помесечная динамика текущих цен. Графики на этом рисунке имеют два пропуска. Первый (относящийся к апрелю 1998 г.), так же как на рис. 1 и 2, обусловлен перерывом в публикациях ценовых обзоров, второй же – отсутствием данных о ценах квартир в мае 1999 г. в обзоре журнала «Недвижимость».

Данные за какой-либо год или за пару смежных лет не дают представления о том, как меняются цены на квартиры разных типов относительно друг друга: иногда одни опережают в росте другие, иногда наоборот. При рассмотрении длительного периода картина проясняется: табл. 2 и в особенности рис. 3 показывают, что на самом деле соотношения цен одно-, двух- и трехкомнатных квартир довольно устойчивы. Средние цены этих типов квартир меняются в основном синхронно, а отклонения являются временными, обусловленными случайными или конъюнктурными факторами. Приблизительно можно считать, что в среднем двухкомнатная квартира дороже однокомнатной на 40%, а трехкомнатная – вдвое; цена последней превышает цену двухкомнатной квартиры на 45%.

Динамика цен четырехкомнатных квартир выбивается из этого ряда. В течение 1994–1995 гг. четырехкомнатные квартиры ненамного дороже трехкомнатных, с начала 1996 г. по август 1998 г. – на 20–25%, а после августовского кризиса они растут в цене быстрее остальных типов квартир, становясь примерно в 1,5 раза дороже трехкомнатных. Здесь следует оговориться, что данные о четырехкомнатных квартирах статистически не очень устойчивы. В объеме предложения они составляют от 6 до 10% от общего числа выставленных на продажу квартир, т.е. их выборка не очень велика. Кроме того, в эту группу квартир включены также пятикомнатные квартиры, число которых сильно колеблется во времени, что может заметно влиять на средние цены данной группы. И наконец, большие квартиры весьма значительно различаются по

качеству, а следовательно, и по цене. Тем не менее с некоторой осторожностью можно сделать определенные заключения о динамике соответствующего сегмента рынка жилья.

Таблица 2

Средние цены квартир на вторичном рынке жилья г. Новосибирска на конец года

Год	Текущая цена квартиры*				Превышение относительно цены однокомнатной квартиры, раз		
	Однокомнатная	Двухкомнатная	Трехкомнатная	Четырехкомнатная	Двухкомнатная	Трехкомнатная	Четырехкомнатная
1993	12,2	16,7	23,7	23,8	1,38	1,95	1,96
1994	29,0	35,4	54,9	62,0	1,22	1,89	2,14
1995	52,2	72,3	102,0	123,4	1,38	1,95	2,36
1996	70,0	94,8	141,1	181,8	1,35	2,01	2,60
1997	79,8	111,9	155,0	186,9	1,40	1,94	2,34
1998	190,2	268,9	396,9	588,1	1,41	2,09	3,09
1999	185,3	262,6	411,4	575,1	1,42	2,22	3,10
2000	258,0	374,2	495,4	726,5	1,45	1,92	2,82
2001	502,9	712,7	1002,6	1513,5	1,42	1,99	3,00

* 1993–1997 гг. – млн руб., 1998–2001 гг. – тыс. руб.

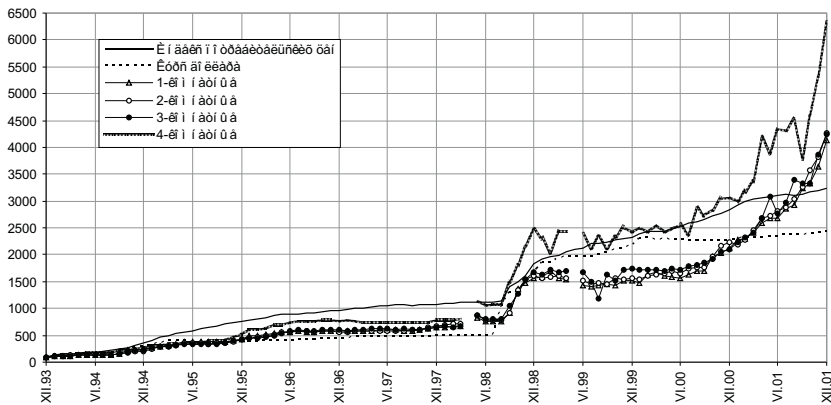


Рис. 3. Рост средних текущих цен квартир по отношению к декабрю 1993 г., %

Как видно из рис. 3, поведение цен больших квартир резко меняется после августа 1998 г. Скорее всего, опережающий рост цен таких квартир говорит о том, что именно с помощью их покупки «спасал» от обесценения свои средства наиболее обеспеченный слой жителей города, причем происходило это довольно длительное время. Ажиотажный спрос породил даже дефицит больших квартир хорошего качества, расположенных в центральном и прилегающих к нему районах, что, во-первых, растянуло во времени период повышенного спроса, а во-вторых, взвинтило цены на такие квартиры, подняв и среднюю цену четырехкомнатных квартир. А при последующем буме на рынке жилья наибольший рост спроса пришелся опять-таки на «жилье для богатых», обеспечив сохранение сложившейся после кризиса 1998 г. структуры цен.

Поскольку поведение цен квартир (кроме больших) практически повторяет поведение средней цены 1 кв. м общей площади, нет необходимости подробно рассматривать динамику этих цен, и мы ограничимся только общими характеристиками. В таблице 3 даны итоговые показатели роста цен квартир за весь период 1994–2001 гг.; для сравнения в ней приведены также показатели для средней цены 1 кв. м общей площади.

Таблица 3

Средние цены квартир на конец 2001 г.

Цена	Однокомнатная	Двухкомнатная	Трехкомнатная	Четырехкомнатная	Цена 1 кв. м общей площади
Текущая, % к декабрю 1993 г.	4135,4	4262,6	4235,7	6351,7	3969,3
В рублях декабря 1993 г., тыс. руб.*	15,5	22,0	30,9	46,7	0,435
% к декабрю 1993 г.	127,6	131,5	130,7	196,0	122,5
В валюте, тыс. долл.	16,7	23,6	33,3	50,2	0,468
% к декабрю 1993 г.	170,0	175,3	174,1	261,2	163,2

* С учетом деноминации.

Данные табл. 3 подтверждают, что цены квартир с числом комнат от одной до трех росли близкими темпами, а цены четырехкомнатных квартир – в 1,5 раза быстрее. Обращает на себя внимание то, что цены квартир всех типов увеличились больше, чем средняя цена 1 кв. м. Вероятно, причиной тому являются произошедшие за 1994–2001 гг. структурные сдвиги в предложении жилья на вторичном рынке: во-первых, вытеснение квартир самого низкого качества более комфортабельными (в частности, с большей площадью), из-за чего выросла средняя площадь предлагаемых квартир; во-вторых, увеличение удельного веса четырехкомнатных квартир в стоимостном объеме предложения вследствие опережающего роста цен на них. Такие сдвиги обуславливают отставание роста средней цены 1 кв. м общей площади от роста средних цен квартир из-за того, что цена квартиры не является прямо пропорциональной ее площади: увеличение цены отстает от увеличения площади.

Гедонистический анализ цен на квартиры на вторичном рынке жилья Новосибирска¹ дал величину эластичности цены квартиры по ее общей площади, равную 0,745 в среднем по всем типам квартир. Иначе говоря, увеличение общей площади квартиры на 1% поднимает ее цену на 0,75%. Для однокомнатных квартир эластичность цены по площади равна 0,743, для двухкомнатных – 0,828, для трехкомнатных – 0,839. Эти величины довольно близки, но для четырехкомнатных квартир отличие значительно, для них эластичность равна 0,562. Отсюда и следует, что увеличение доли таких квартир в средней цене 1 кв. м может вызвать более медленный рост этой цены в сравнении с ценами квартир.

Проведенный анализ позволяет, на наш взгляд, заключить, что поведение цен на вторичном рынке жилья, как и на любом конкурентном рынке, определяется соотношением предложения и платежеспособного спроса. В литературе иногда можно встретить мнение, что в каждом городе цена жилья на вторичном рынке приходит в конечном счете к некоторому «естественному» для него уровню, «мировому» уровню цен в городах-аналогах, а достижение такого уровня даже рассматривается как критерий того, что рынок жилья в городе сформировался². Но рынок жилья каждого города принципиально локален, и нет никакого механизма, посредством которого

¹ См.: Баталева А.В., Глуценко К.П. Структура цен на вторичном рынке жилья Новосибирска // Регион: экономика и социология. – 1999. – № 4.

² Ноздрин Н.Н., Стерник Г.М. Рынок жилья в городах России до и после августовского кризиса 1998 г. // Проблемы прогнозирования. – 2000. – № 1.

цены на жилье в других городах (тем более, зарубежных) влияли бы на цены в данном. «Естественный» уровень может определяться не чем иным, как равновесием спроса и предложения. И потому он является преходящим: как только условия спроса изменятся, изменится и «естественный» уровень цен (объем же предложения в нынешних условиях можно считать очень инерционным: не будет большим упрощением даже считать его постоянным в течение длительного промежутка времени). А то, что сопоставимая (либо долларовая) цена 1 кв. м жилья во многих российских городах довольно долго оставалась стабильной, говорит о том, что стагнация платежеспособного спроса на жилье была не локальным, а общероссийским явлением.

Неплохим индикатором платежеспособного спроса на жилье в городе являются доходы в расчете на душу населения. Однако в современных российских условиях воспользоваться им нельзя: отечественная статистика доходов населения весьма ненадежна, и основываться на ней было бы некорректно. Тем не менее косвенным свидетельством в пользу сказанного выше служит то, что динамика номинальных доходов на душу населения в Новосибирской области довольно хорошо ложится на график роста текущей цены 1 кв. м жилья на рис. 1а, а динамика реальных доходов – на график сопоставимой цены на рис. 1б (исключение в обоих случаях составляет второе полугодие 2001 г.). Во всяком случае, тенденции изменения доходов и цен на жилье не противоречат друг другу.

И причина почти повсеместного роста цен на жилье в 2000–2001 гг. видится не в том, что цены в разных городах стремились вернуться к докризисному уровню в долларовом исчислении, тем более что и реальная цена доллара стала другой, существенно большей (опять-таки нет никакого механизма, который обеспечивал бы такое стремление), а в увеличении платежеспособного спроса на жилье. Это обусловлено ростом доходов потенциальных покупателей жилья, который явился следствием поступательного улучшения экономической ситуации в стране. Замедлением экономического роста, если оно произойдет, и определяются сроки «отката» и последующей стабилизации цен на жилье.

Однако, конечно, вторичный рынок жилья имеет особенности, отличающие его от рынков других товаров. Одна из главных в данном случае – иная мотивация продавцов. Производители товара вынуждены постоянно продавать его для поддержания производственного цикла, и на

конкурентном рынке им приходится устанавливать цены так, чтобы товар не залеживался. У продавцов на вторичном рынке жилья, производителями не являющихся, такой необходимости нет, они могут «придержать» продаваемую квартиру, дожидаясь подходящей конъюнктуры. И потому на этом рынке действует любопытная схема согласования цен предложения и спроса: оно происходит на уровне не номинальных (текущих), а реальных (сопоставимых) цен. Продавцы квартир, как правило, не снижают цену, даже если квартира долго не находит спроса, а иногда даже повышают, следуя за изменением цен на рынке. Но в условиях инфляции при постоянной или растущей медленнее номинальной цене реальная цена снижается, становясь в конце концов приемлемой для покупателей. Гипотезу о таком поведении продавцов на вторичном рынке жилья подтверждают и непосредственные наблюдения риэлтеров-практиков. Средняя текущая цена все же иногда снижается, но обычно это происходит в летнее время, когда из-за затишья на рынке на него вновь выставляются в основном квартиры, требующие срочной продажи. Для быстрой реализации цены на такие квартиры устанавливаются заниженными, что опускает и средний уровень цен.

Рассмотренная в настоящей статье картина, как представляется, является не просто описанием конкретного случая, а имеет несколько более общее значение. Новосибирск можно считать типичным крупным российским промышленным городом, и поэтому динамика цен на жилье в нем должна отражать черты, общие для таких городов (правда, бум 2001 г. частично связан с появившейся у Новосибирска нетипичной особенностью – ролью центра федерального округа). Москва же, хотя ее иногда пытаются рассматривать в качестве «эталона», в этом отношении как раз является уникальной: во-первых, длительный рост цен на столичное жилье обусловлен притоком покупателей со всей страны, долгое время поддерживавших высокий уровень спроса на него; во-вторых, в Москве значителен объем предложения на первичном рынке жилья, практически монопольном, резкое снижение цен на котором и обрушило цены вторичного рынка в начале 1996 г.

Различия в динамике цен на жилье в Новосибирске и других сходных городах могут быть в сроках протекания отдельных процессов. Так, «нащупывание» равновесных реальных цен в начальный период может произойти раньше или позже в зависимости от того, когда сформировался вторичный рынок жилья, т.е. когда купля-продажа квартир

стала в данном городе массовым явлением. Может быть сдвинуто во времени начало бума в конце рассмотренного периода – в зависимости от времени, когда до данного города дошли последствия экономического роста в стране в целом. Но качественно картина скорее всего в своих общих чертах является схожей.

В заключение следует сказать, в чем проведенный анализ ограничен. Возможно, рассмотренная динамика цен в определенной мере подвержена влиянию изменений структуры предложения: по доле квартир с разным числом комнат, доле «районов престижности», доле жилья разного качества. Эти изменения могли вызвать отклонения наблюдаемой динамики цен от основной тенденции. Но поскольку такие отклонения вряд ли велики (по-видимому, в пределах трех, максимум пяти процентных пунктов), можно надеяться, что характерные черты динамики они не затушевывали. Более существенно то, что все выводы основаны, по сути, на косвенных данных – ценах предложения, и о поведении рынка пришлось судить по реакции продавцов на те или иные процессы. Недоступна даже такая принципиально важная характеристика рыночной конъюнктуры, как количество заключенных сделок купли-продажи жилья, которая многое сказала бы о поведении рынка. И поэтому многие умозаключения в данной работе носят предположительный характер, не исключено, что при этом автор в чем-то заблуждается.

Остается лишь надеяться, что в обозримом будущем рынок жилья станет более прозрачным, и мы сможем привлекать для анализа фактические цены сделок и другие показатели, которыми обычно пользуются для анализа рынков. И тогда место предположений займут более или менее строгие суждения.