



# Жилье дешевеет?

Вопреки нередко появляющимся в прессе утверждениям, что цены на жилье растут быстрее, чем инфляция, ответ на поставленный в заголовке вопрос — да. Речь идет, конечно, не о любом жилье, а о средней по Новосибирску цене квадратного метра общей площади выставляемых на продажу квартир. А ее рост в течение нынешнего года стабильно отставал от темпов инфляции. В табл. 1 темпы роста цены 1 кв. м жилья сопоставлены с темпами роста курса доллара (цена 1 кв. м и курс доллара — на конец месяца) и потребительских цен по Новосибирской области.

Из таблицы видно, что только в марте и октябре цены на жилье росли быстрее, чем на товары и услуги, валютный курс снижался быстрее, чем доллар — в

феврале и марте. Но и эти рывки не смогли компенсировать копившийся с января разрыв с ростом инфляции, что явно видно на графике, где темпы роста показаны нарастающим итогом (к 1 января). По сравнению с началом года к 1 ноября цена 1 кв. м общей площади жилья увеличилась в 1,8 раза, тогда как доллар подорожал в 2,5 раза, а потребительские цены выросли в 2,8 раза.

Представление об «истинной» динамике цен дает табл. 2. Если сравнивать стоимость 1 кв. м в каком-либо месяце и в предыдущем не в текущих ценах, а пересчитанную на уровень потребительских цен предыдущего месяца, то явно видно ее неуклонное падение (за исключением марта и октября). Еще более наглядно динамика стоимости жилья в

неизменных ценах, в качестве которых взяты потребительские цены на 1 января. В этих ценах стоимость жилья на начало ноября снизилась по сравнению с началом года на 34%. Уменьшается средняя цена 1 кв. м и в долларовом исчислении: к началу ноября она была ниже, чем в начале года на 25%.

Итак, за счет отставания роста цен на жилье от темпов инфляции оно (в среднем) относительно дешевеет. Но означает ли это, что жилье становится доступнее? Чтобы ответить на этот вопрос, нужно знать динамику расходов населения. В отличие от информации о темпах роста потребительских цен и валютных курсах, статистика доходов довольно сильно запаздывает (и весьма недостоверна, хотя есть основания предполагать, что она скорее занижает доходы, чем завышает). Во всяком случае

в течение первых семи месяцев нынешнего года, по данным Новосибирского облстатуправления, рост доходов населения опережал темпы инфляции (так, к концу первого полугодия реальные располагаемые доходы — т. е. за вычетом налогов и других обязательных платежей и «очищенные» от влияния инфляции — были выше январских на 28%). В августе зафиксировано падение реального дохода, но приведенные в публикации облстатуправления данные вызывают большие сомнения. По России в целом реальные располагаемые денежные доходы населения выросли за январь-октябрь на 13%. А рост реальных доходов населения в совокупности со снижением реальных цен на жилье позволяет утверждать, что его доступность увеличивается.

Снижение реальной цены жилья может вызвать сомнения в том, что вложения в недвижимость — надежный способ сохранения денег. Однако противоречия здесь нет. То, что говорилось, относится к средней цене 1 кв. м жилья. На фоне ее уменьшения есть, как свидетельствуют регулярно публикуемые в этой газете данные, достаточно много видов жилой недвижимости, которые дорожают гораздо быстрее, чем обесцениваются деньги. А искусство инвестора как раз и состоит в том, чтобы выбрать такие объекты вложений, которые принесут реальный доход.

Константин Глуценко

Таблица 1

Динамика цен на жилье, курса доллара и инфляции (к предыдущему месяцу, %)

Месяц	Индекс цен 1 кв. м общей площади	Индекс курса доллара на торгах ММВБ	Индекс потребительских цен
январь	110,4	123,3	134,1
февраль	109,4	107,8	110,1
март	108,2	105,6	104,8
апрель	104,1	104,5	104,5
май	102,7	104,0	105,7
июнь	100,6	103,8	105,7
июль	103,6	103,6	107,4
август	103,9	107,0	119,9
сентябрь	105,0	119,5	107,0
октябрь	115,6	117,2	111,9
январь-октябрь	183,7	245,8	278,5

Таблица 2

Динамика цены 1 кв. м общей площади, тыс. руб

Месяц	В текущих ценах	В ценах предыдущего месяца	В ценах 1.01.94	В долларах
декабрь 1993	355	-	355	283
январь	392	292	292	253
февраль	429	390	291	257
март	464	443	300	263
апрель	483	462	299	262
май	496	469	290	259
июнь	499	472	276	251
июль	517	481	266	251
август	537	448	231	244
сентябрь	564	527	227	214
октябрь	652	583	234	211

Куплю  
новую 4-ю

Телефон:  
23-99-08,  
раб.,  
Андрей