

РЫНОК ЖИЛЬЯ. На нач. 1926 жилищный фонд Новосиб. насчитывал менее 0,7 млн. кв. м общей площади жилья. Бурный рост города в предвоенное время нашел отражение в том, что к 1940 кол-во жилья увеличилось в 3,7 раза. Продолжал расти Новосиб. и в годы войны – за счет эвакуации нас. и предпр. из европ. части страны. На нач. 1956 жил. фонд почти удвоился по сравнению с 1940, достигнув 4,3 млн. кв. м: за эти 16 лет его увеличение составило 1,8 раза. На след. удвоение потребовалось всего 7 лет: к 1963 жилья в Новосиб. стало 8,6 млн. кв. м. Еще вдвое жил. фонд города вырос за след. 17 лет, составив к 1980 17,1 млн. кв. м. На нач. 2002 жил. фонд Новосиб. насчитывал ок. 25 млн. кв. м общей площади жилья, увеличившись в сравнении с нач. 1980 в 1,5 раза. Сейчас в нем примерно 53 тыс. жилых зданий, из к-рых ок. 8,5 тыс. многоквартирных и более 45 тыс. индивидуальных, общее число квартир (в т. ч. в индивид. домах) – более 500 тыс.

После всплеска стр-ва жилья в городе в кон. 1950 – нач. 1960-х жил. стр-во Новосиб. достигло пика в 1988, когда было введено в действие 600 тыс. кв. м общей площади жилых домов, или 10,8 тыс. квартир, что соответствует 0,42 кв. м на одного жителя и 7,6 квартир на 1000 новосибирцев. В 1992 ввод жилья упал по отношению к 1988 в 2,7 раза. Затем объемы стр-ва колебались, то возрастая, то вновь падая. Финансовый кризис 1998 породил ажиотажный спрос на жилую недвижимость, вызванный стремлением состоятельных горожан спасти свои сбережения от обесценения. И хотя в 1999 и 2001 наблюдался спад ввода в действие жилья, это являлось, по-видимому, последствием «предкризисной» стагнации, когда к-во вновь закладываемых жилых домов неуклонно уменьшалось. Вызванный ажиотажным спросом рост числа строек – с естественным для такой инерционной отрасли, как стр-во, запаздыванием – должен, скорее всего, привести к увеличению ввода жилья в 2003.

В результате рыночных преобразований основная доля вновь построенного жилья поступает на рынок, т.к. большая часть бывших гос. подрядных строит. орг-ций приобрела черты дивелоперских фирм, взяв на себя функции застройщика и брокера

(продавца жилья). Возник и ряд новых дивелоперских фирм (они обычно именуют себя финансово-строит. компаниями), часть из к-рых не имеет строит. подразделений, зачисляя стр-во подрядным фирмам.

В отличие от старых рос. городов, у совр. Новосиб. рынка жилья, по сути, нет предыстории. В дореволюционное время Новоник., хотя и рос быстро, но все же оставался провинц. городом. Подавляющая доля жилищного стр-ва тогда велась методом «самостроя» – новые жители города сами возводили себе жилье, большей частью тесные деревянные домишки (местами сохранившиеся до сих пор). Более обеспеченные горожане заказывали стр-во подрядчикам (это были одно- или двухэтажные кирпичные дома). Стр-во жилья на рынок, для неизвестного заранее покупателя, не практиковалось. Не было и развитого вторичного рынка жилья: конечно, иногда новониколаевцы продавали свои дома, уезжая в др. места, но число таких сделок невелико, и потребность в развитии инфраструктуры столь узкого рынка не возникала. Т. о., за время прежнего господства рыночных отношений рынок жилья в городе просто не успел развиваться. Не изменили картину и годы НЭПа, когда индивид. жил. стр-во вновь приобрело размах. А затем рыночным отношениям вообще не осталось места.

Зарождение вторичного рынка жилья в Новосиб. относится к 1992, когда приватизация жил. фонда знач. расширила круг частных собственников жилищ. Первые «квартирные» прайс-листы начали появляться в новосиб. газетах с сер. 1992. Однако становление рынка можно отнести к кон. 1993, когда он приобрел более-менее развитую инфраструктуру, а сделки купли-продажи жилья превратились из спорадических в постоянный процесс, вследствие чего жилье получило рыночную оценку: вместо прежних случайных цен (устанавливавшихся продавцами по наитию) постепенно стали складываться их равновесные значения. Примерно к этому же времени можно отнести возникновение первичного рынка жилья в городе: именно тогда вновь образованные (сразу как частные) строит. фирмы стали предлагать на рынке построенные ими или, чаще, еще строящиеся квартиры и коттеджи.

С 1992 стали возникать в Новосиб. и первые агентства недвижимости. Но особенно бурно этот процесс пошел с 1993, когда стало ясно, что операции на рынке недвижимости могут приносить огромные прибыли. В дальнейшем, по мере снижения прибыльности таких операций и нарастания конкуренции на рынке риэлтерских услуг, новые агентства недвижимости стали появляться все реже (в осн. «отпочковываясь» от уже существующих), параллельно нарастал процесс исчезновения прежних риэлтерских фирм. На нач. 2003 кол-во жил. брокеров в городе – агентств недвижимости и индивидуальных маклеров – составляет, по нек-рым оценкам, ок. 350 (в 2001 их насчитывалось ок. 200). К наиболее крупным (и «старым») агентствам недвижимости можно отнести «Эр-сико», «Кредит риэлт», «Ново-Николаевск», «Сайл». В апр. 1995 было создано профес. объединение – Новосиб. ассоциация

ция риэлтеров (куда входит более 50 агентств недвижимости), к-рая является чл. Рос. гильдии риэлтеров.

В янв. 1994 новосиб. рынок жилья получил свою прессу: издательский консорциум «Новосибирские новости» начал выпускать газ. «Недвижимости Сибири», выходящую до кон. 1996. На 1995-1996 приходится бум изданий, связанных с рынком жилья (к-рые стали выпускать группы агентств недвижимости и отдельные крупные агентства) – «Квартал», «Ключ от квартиры», «Ваша недвижимость», «Ваши квартиры» и др. Однако большинство из них со временем прекратили свое существование. В нач. 1998 Учебно-информационный центр риэлтеров Новосиб.а основал еженедельник «Недвижимость», в 2002 своим изданием обзавелась Новосиб. ассоциация риэлтеров.

В 1992-1993 предложение на вторичном рынке жилья было невелико, к тому же покупатели тогда не имели более-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 руб. В итоге к нач. 1994 цены квартир на вторичном рынке, по-видимому, оказались завышенными, «упершись» в платежеспособный спрос, в то время как набравшая темпы приватизация жилья обусловила рост предложения. Как следствие, цены на жилье хотя и росли в течение 1994, но значительно отставали от инфляции, что привело к снижению реальной цены в конце года примерно на треть в сравнении с кон. 1993.

В дальнейшем – в 1995-2000 реальная цена 1 кв. м остается примерно постоянной, колеблясь где-то около уровня 60-65% от цены дек. 1993. Т. о., в этот период рост номинальных цен на вторичном рынке примерно компенсирует обесценение рубля (исключение составляет только отрезок с окт. 1998 по июнь 1999, когда финансовый кризис авг. 1998 спровоцировал резкий скачок цен на жилье, далеко опередивший инфляцию, после чего реальная цена 1 кв. м постепенно вернулась на «докризисный» уровень).

С окт. 2000 на новосиб. рынке жилья (как на вторичном, так и на первичном) начинается бум, продлившийся и весь 2001: рост цен на жилье далеко опережает и инфляцию, и рост курса доллара. На кон. 2001 ср. цена 1 кв. м общей площади в Новосиб. составляла ок. 500 долларов – примерно на уровне Киева. Причиной этого бума является оживление рос. экономики: начавшийся в 1999 экон. рост привел к увеличению личных доходов, что с определенным запаздыванием сказалось на рынке жилья в виде существенного роста платежеспособного спроса. Такой бум – с той или иной разницей в сроке начала – наблюдался во многих городах страны. В Новосиб. к этому добавился еще один фактор – выбор города в качестве центра Сиб. федерального округа, что также увеличило спрос на жилье. Как и перед 1994, рост цен оказался чрезмерным, обогнав платежеспособный спрос. В результате в течение 2002 цены на жилье в городе не только не росли, но даже неск. снижались.

Конъюнктура рынка жилья Новосиб. характеризуется стабильно высоким пред-

ложением (за исключением периодов ажиотажного спроса), чем, видимо, и объясняется более медленный рост цен на жилье по сравнению с увеличением общего уровня цен в прошлые годы. В 2001 за месяц регистрировалось в ср. 1800 сделок купли-продажи жилой недвижимости, или 21,6 тыс. сделок в год. Таким образом, на рынке жилья обращается более 4% общего числа квартир, составляющих жил. фонд города. Если исключить индивид. дома, квартиры в к-рых выставляются на продажу довольно редко, то оборот рынка составит 7-8% от оставшейся части жилищного фонда (насчитывающей 280-290 тыс. квартир). Структура предложения на вторичном рынке жилья по типам квартир в ср. довольно близка к структуре жил. фонда Новосиб. (типичной для всех крупных городов вследствие типового стр-ва), в к-ром однокомнатных квартир 24%, двухкомнатных – 41%, трехкомнатных – 30%, квартир с четырьмя и более комнатами – менее 5%. В структуре спроса доля однокомнатных квартир обычно составляет 40-50%, больших (с четырьмя и более комнат) доходит до 10%, последние даже иногда оказываются в дефиците; доля же спроса на двух- и трехкомнатные квартиры меньше, чем их доля в предложении.

В отличие от вторичного рынка жилья, ситуацию на к-ром отслеживают риэлтерские фирмы и примыкающие к ним структуры, систематизированная информация о ценах на новосиб. первичном рынке жилья отсутствует. В осн. цены вновь построенных квартир выше, чем на вторичном рынке, но иногда бывают ниже (определяясь не столько конъюнктурой, сколько затратами на стр-во).

Ист.: данные Новосиб. облкомстата и Новосиб. ассоциации риэлтеров; газ. «Недвижимость Сибири» за 1994-1996, «Доска объявлений» за 1996-1998, жур. «Недвижимость» [Новосибирск] за 1998-2002.

К. П. Глуценко