

Ключевые слова:

послекризисное восстановление, средняя удельная цена, ценовые тренды, падение от максимума, рост от нижней точки, степень восстановления к докризисному уровню

Г. М. Стерник,

к. т. н., проф. кафедры «Управление проектами и программами» РЭУ им. Г. В. Плеханова
(e-mail: gm_sternik@sterno.ru)

Закономерности послекризисного восстановления цен на рынке жилья городов России

Рынки недвижимости, в отличие от финансовых, менее совершенны и конкурентны, им свойственны неэластичность предложения по цене и расслоение эластичности спроса по цене и доходам. Однако сегодня, в результате исследований механизмов мирового кризиса, финансовая наука в США и в России согласна, что рынки недвижимости — часть глобального финансового рынка. Поэтому российские финансовые трейдеры и аналитики пристально следят за новостями рынков недвижимости США.

Возникает вопрос: почему они менее пристально следят за новостями этих рынков в России? Потому что в нашей стране длительное время было все наоборот: основным источником внешних воздействий на рынки недвижимости служили финансовые рынки. Тенденции динамики рынка недвижимости подчинялись глобальным процессам переходной российской экономики и монетарным факторам. Это такие факторы, как долларизация и двухвалютность рынков, инфляция доллара в России, изменения доли валютных сокровищ в денежной массе и денежном обороте.

Исследование влияния перечисленных факторов позволило сделать кардинальный научный вывод о том, что на долларизованных региональных рынках недвижимости России активность платежеспособного спроса в определенном временном периоде экономических циклов прямо пропорциональна массе валютных сокровищ, накопленной в предыдущем периоде, и темпам инфляции доллара в текущем периоде¹.

В связи с изложенным, актуальным научным направлением представляется прогнозирование финансовых спадов и подъемов рынков недвижимости, выделение ключевых факторов роста и источников рисков, оценка эффективности правительственных

¹ См.: Стерник Г. М., Стерник С. Г. Анализ рынка недвижимости для профессионалов. — М.: Экономика, 2009.

мер по поддержке рынка и изучение дополнительных возможностей расширения методов финансового стимулирования устойчивого роста.

ПОСТАНОВКА ЗАДАЧИ

Прошедшие после начала кризиса 2008 г. четыре года показали, что в большинстве городов России началось медленное, но уверенное восстановление цен на рынке жилья. В отличие от кризиса 1998 г., когда форма ценового тренда напоминала букву U (год-полтора — падение цен, полгода — стабилизация, год-полтора — возвращение к докризисному уровню), в текущем кризисе 2008–2012 гг. она ближе к букве L (год-полтора — падение, 3–4 года — депрессивная стабилизация и медленное восстановление). Закономерности послекризисного восстановления в первом десятилетнем цикле развития рынка недвижимости были исследованы в 2000–2001 гг. (приведены ниже). Сегодня целесообразно провести аналогичное исследование по данным текущего кризиса и сопоставить результаты.

МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

Методика исследования включает следующие шаги:

1. По данным о средней удельной цене предложения жилья в имеющейся выборке городов определяются характерные точки динамики — предкризисного максимума цен, минимального значения перед стабилизацией, а также несколько точек окончания полугодовых/годовых отрезков динамики.

2. Рассчитываются по обычной формуле изменение цен от максимума в точке минимума (в процентах) и индексы либо приросты от минимума в каждой точке:

$$\Delta P = (P_i / P_{\min} - 1) \times 100 \%,$$

где ΔP — падение цен в точке минимума от точки максимума и прирост от точки минимума в характерных точках;

P_i — средняя удельная цена в текущей точке;

P_{\min} — средняя удельная цена в предыдущей точке.

3. Вводится новый показатель «Степень возврата цен к докризисному уровню», который отражает «отыгранную» при восстановлении часть падения цен. Он рассчитывается в точках окончания полугодовых или годовых отрезков динамики по следующей формуле:

$$\delta P = ((P_i - P_{\min}) / P_{\max} - 1) \times 100 \%,$$

где δP — степень восстановления цен к докризисному уровню, в процентных пунктах;

P_{\max} — значение средних удельных цен в точке предкризисного максимума.

4. Строится график в координатах «Наибольшее падение цен от максимума (%) — Степень возврата к докризисному уровню (п/п)» и проводится его анализ².

РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ ЗАКОНОМЕРНОСТЕЙ ВОССТАНОВЛЕНИЯ ЦЕН ПОСЛЕ КРИЗИСА 1998 г.

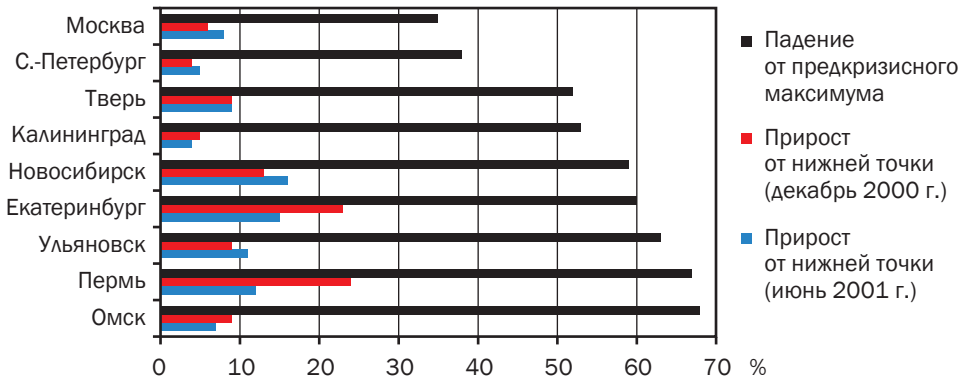
На рис. 1 показаны результаты расчета индекса цен после кризиса 1998 г. (в долларовом выражении) в выборке из девяти городов от максимума (принят за 100 %) в точке минимума и в декабре 2000 и июне 2001 гг. (упорядочено по степени падения

² См.: Стерник Г. М., Стерник С. Г. Анализ рынка недвижимости для профессионалов. — М.: Экономика, 2009.

цен после кризиса). Видно, что более высокий прирост цен наблюдался в городах с наибольшим падением в нижней точке кризиса (0,60–0,65) — Новосибирске, Екатеринбурге, Ульяновске, Перми (Омск не попал в эту закономерность). В то же время в Москве, Санкт-Петербурге, Твери, Калининграде (падение 0,35–0,50) приросты значительно меньше.

Рисунок 1

Изменение уровня средних удельных цен предложения жилья (в долларовом выражении) в городах России после кризиса 1998 г.

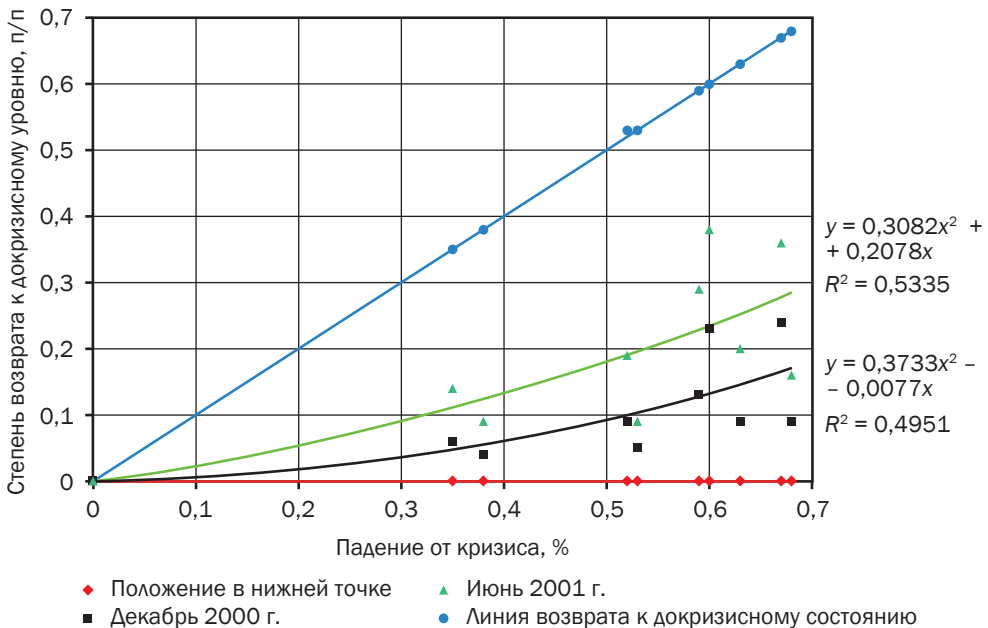


Источник: рассчитано автором.

На рис. 2 приведены результаты перестройки полученных данных в координаты «Наибольшее падение цен от максимума — Степень возврата к докризисному уровню».

Рисунок 2

Связь максимального снижения долларовых цен на жилье в городах России со степенью возврата от нижней точки после кризиса 1998 г.



Источник: рассчитано автором.

На оси абсцисс отложены точки, соответствующие степени падения цен от предкризисного максимума в нижней точке. На оси ординат — точки, соответствующие степени возврата к докризисному уровню в полугодовых/годовых отрезках. Линия, проведенная под углом 45 градусов, соответствует возврату цен во всех городах к докризисному уровню. Точки, соответствующие каждому отрезку, аппроксимированы регрессионным уравнением в виде полинома второй степени. Значения коэффициента детерминации (около 0,50) подтверждают, что, несмотря на имеющийся разброс точек относительно линии аппроксимации, полученные уравнения показывают достаточную силу связи между степенью падения цен после кризиса и степенью возврата к докризисному уровню.

Полученные результаты позволили сделать следующие выводы:

— быстрее восстанавливаются (в процентах) те города, которые больше «упали» (эффект низкой базы);

— в целом все города приближаются к докризисному уровню почти одновременно. Несколько быстрее — города, которые больше «упали». Разброс точек отражает местные особенности в экономической ситуации городов.

По результатам исследования в начале 2001 г. был сделан вывод о том, что к концу года цены во всех городах выборки достигнут докризисного уровня. Этот вывод подтвердился на практике.

ДИНАМИКА ЦЕН НА ЖИЛЬЕ В ГОРОДАХ РОССИИ ПОСЛЕ КРИЗИСА 2008 г.³

В течение фазы роста второго долгосрочного цикла развития рынка жилья, занявшего около 10 лет (с середины 2000 до осени 2008 гг.), цены предложения на вторичное жилье в городах России выросли в 5–7 раз. Из представленной в данной работе выборки в 20 городов (включая все города Московской области как одну территорию) исторический максимум пришелся в основном на сентябрь — ноябрь 2008 г., в отдельных городах снижение началось еще в 2007 г. (Екатеринбург, Ижевск), в некоторых — в начале 2009 г. (Уфа, Ульяновск, Шахты Ростовской обл.).

В 2009 г. падение цен на рынке жилья носило повсеместный характер (рис. 3 и табл.). В 2010 г. в Москве началось плавное повышение цен (прирост 10 %), но в большинстве городов выборки продолжалась колебательная стабильность. Прирост цен в номинальном выражении составил в Новосибирске — 9 % (выше инфляции), в остальных городах выборки — от 7,9 (Красноярск) до 0,7 % (Кемерово). Отрицательный прирост всего в трех городах — Рязань, Шахты, Нижний Новгород (от -1,2 до -2,9 %). В 2011 г. во всех городах выборки номинальные цены выросли — прирост составил от 2 до 20 %. В Москве рост цен составил те же 10 %; Тюмени, Екатеринбурге, Ижевске, Ростове-на-Дону, Уфе — 10–17 %; Перми, Московской области, Нижнем Новгороде, Рязани, Ульяновске, Санкт-Петербурге, Челябинске, Кемерово, Красноярске — 6–10 %; Стерлитамаке (Республика Башкортостан) — 20 %.

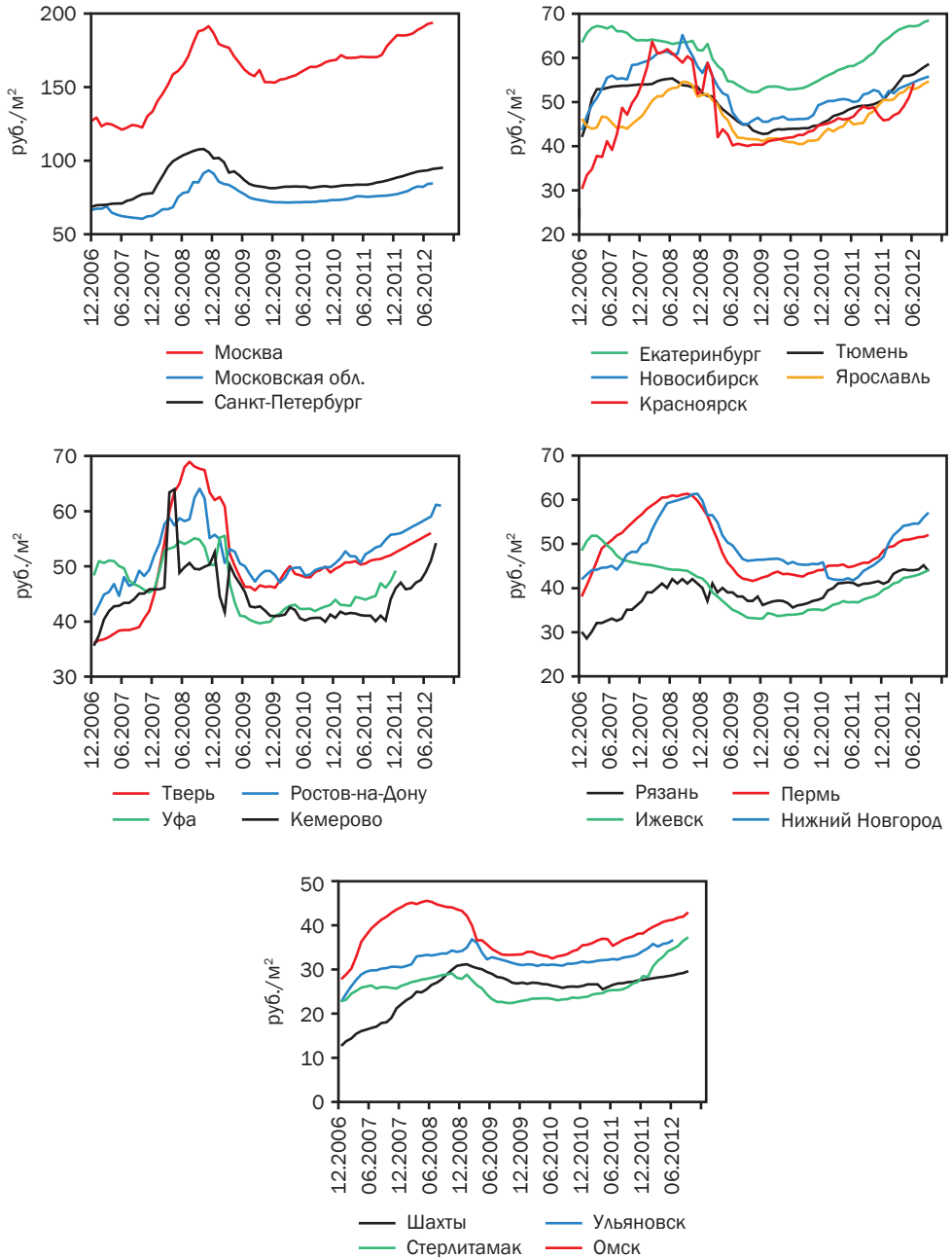
Минимальное значение достигнуто в основном в ноябре — декабре 2009 г. (Москва, Санкт-Петербург, Новосибирск, Рязань, Тюмень), в некоторых городах чуть ранее (Красноярск, Пермь, Ижевск), в других в начале — середине 2010 г. (Московская область, Тверь, Ульяновск, Ростов, Омск, Стерлитамак) и даже во втором полугодии (Уфа, Кемерово, Шахты, Ярославль).

³ Все расчеты проведены автором по ежемесячным данным о средней удельной цене предложения жилья в городах России, представленным сертифицированными РГП аналитиками рынка недвижимости.

В 2012 г. рост продолжается, за полугодие цены выросли – от 1–6 % в Красноярске, Москве, Шахта, Санкт-Петербурге, Ростове, Московской области, Тюмени до 7–12 % в Екатеринбурге, Новосибирске, Ульяновске, Рязани, Ижевске, Омске, Перми и до 22 % в Стерлитамаке.

Рисунок 3

Предкризисная и послекризисная динамика средних удельных цен предложения жилья в городах России



Источник: рассчитано автором по данным сертифицированных РГР аналитиков рынка недвижимости.

Характерные точки динамики цен на жилье в городах России после кризиса 2008 г.

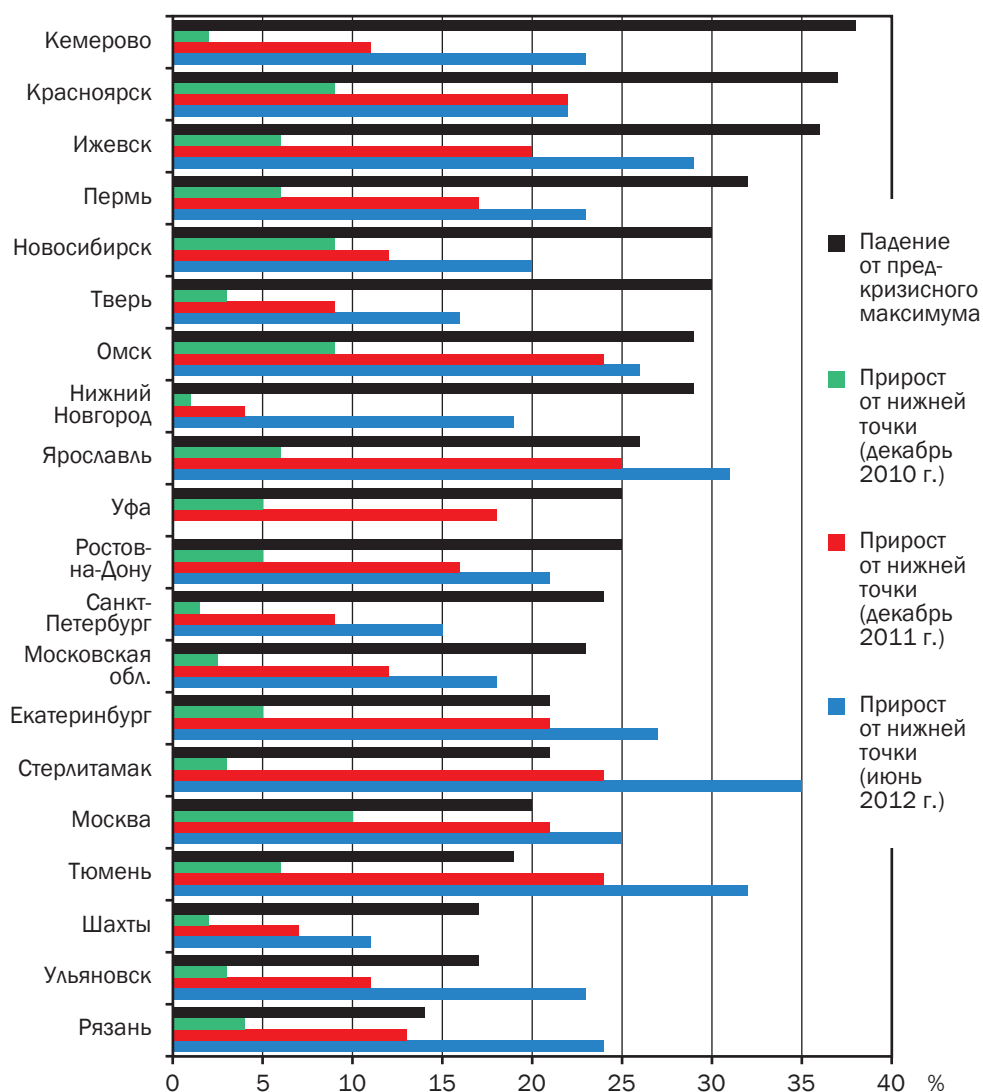
Город	Средняя удельная цена, руб./м ²									
	12. 2006	Максимум		12. 2008	Минимум		12. 2009	12. 2010	12. 2011	06. 2012
		Дата	Зна- чение		Дата	Зна- чение				
Москва	126,9	11.2008	191,5	186,8	12.2009	153,0	153,0	168,5	185,5	191,1
Санкт-Петербург	68,2	10.2008	107,7	101,3	12.2009	81,1	81,1	82,3	88,3	93,2
Московская обл.	66,3	11.2008	93,2	91,0	02.2010	71,3	71,5	73,0	80,0	84,3
Тверь	36,0	07.2008	69,0	62,0	06.2010	48,0	46,1	49,5	52,5	55,5
Екатеринбург	63,5	06.2007	67,3	61,7	05.2010	52,9	53,0	55,5	63,8	67,2
Новосибирск	43,6	08.2008	65,2	56,6	12.2009	45,5	45,5	49,7	50,8	54,5
Ростов-на-Дону	41,1	09.2008	64,1	55,7	06.2010	48,3	48,4	50,5	55,8	58,5
Кемерово	35,5	04.2008	64,0	52,5	10.2010	39,9	40,3	40,6	44,4	49,0
Красноярск	30,2	02.2008	63,7	52,6	09.2009	40,0	40,3	43,5	48,8	49,0
Пермь	38,1	09.2008	61,4	58,2	10.2009	41,5	42,4	44,1	48,4	51,2
Нижний Новгород	43,4	11.2008	61,4	59,9	08.2010	45,3	46,4	45,8	47,0	54,1
Уфа	48,3	02.2009	55,5	50,2	08.2010	41,8	41,0	43,9	49,2	
Тюмень	42,1	09.2008	52,9	51,5	12.2009	42,7	43,1	45,4	53,0	56,3
Ижевск	48,5	03.2007	51,8	42,1	11.2009	33,0	33,3	34,9	39,6	42,7
Омск	27,8	05.2008	45,6	43,3	06.2010	32,5	33,4	35,5	38,2	41,1
Рязань	30,0	08.2008	42,0	40,0	12.2009	36,1	35,4	37,7	40,8	44,8
Ульяновск	22,6	02.2009	36,9	29,9	03.2010	30,8	31,0	31,8	34,2	36,7
Шахты (Ростовская обл.)	12,6	01.2009	31,2	31,1	08.2010	25,8	27,0	26,3	27,6	28,7
Стерлитамак (Республика Башкортостан)	22,8	10.2008	29,1	27,9	06.2010	23,0	22,9	23,7	28,5	34,7
Ярославль	46,2	08.2008	54,6	51,6	08.2010	40,4	41,1	42,8	50,5	52,9

Источник: составлено автором по данным сертифицированных РГР аналитиков рынка недвижимости.

Полученные данные регулярного мониторинга цен в городах выборки позволяют произвести исследование закономерностей послекризисного восстановительного роста цен.

Рисунок 4

**Изменение уровня цен предложения жилья
в городах России после кризиса 2008 г.**



Источник: рассчитано автором.

Данные рис. 4 показывают, что в текущем кризисе наибольшее падение цен от максимума до нижней точки наблюдалось в Кемерово, Красноярске, Ижевске, Новосибирске, Твери, Омске (30–38 %), во второй группе Нижний Новгород, Ярославль, Уфа, Ростов-на-Дону, Санкт-Петербург, Московская область, Екатеринбург, Стерлитамак, Москва (20–30 %), и наименьшее падение — в Тюмени, Шахтах, Ульяновске, Рязани (14–20 %).

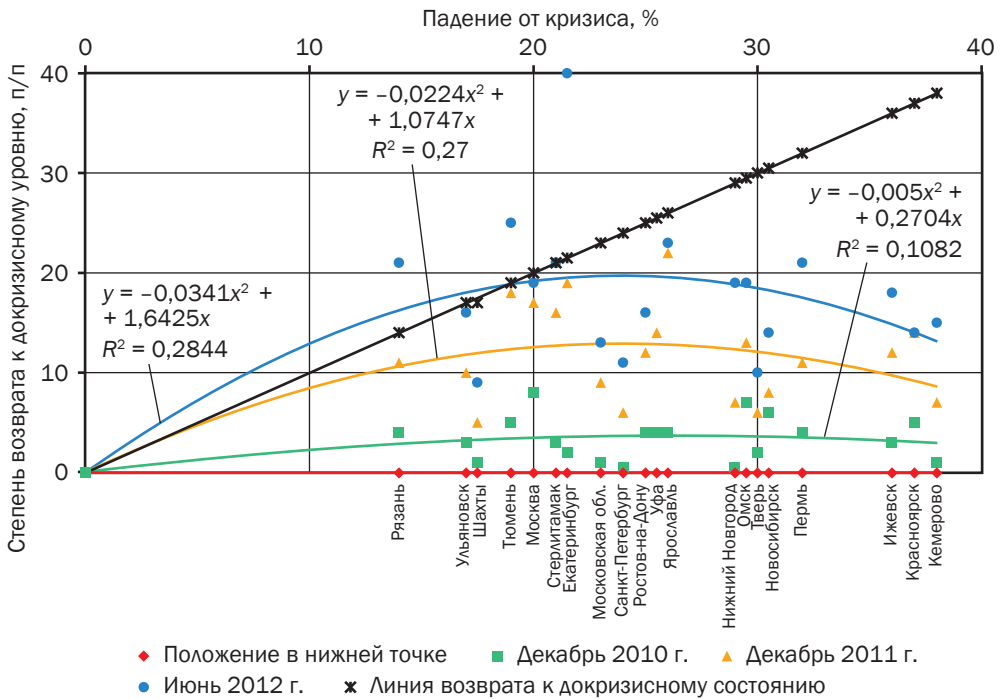
В то же время наибольший прирост от нижней точки к июню 2012 г. происходил в Стерлитамаке, Тюмени, Ижевске, Ярославле (25–35 %), а наименьший — в Шахтах, Твери, Ростове, Московской области, Нижнем Новгороде, Перми, Новосибирске, Красноярске, Москве (9–25 %).

При этом степень восстановления к докризисному уровню составила в Стерлитамаке 40 п/п; Екатеринбурге, Тюмени, Ярославле, Рязани — 21–25 п/п; Нижнем Новгороде, Омске, Москве, Ульяновске, Ижевске, Кемерово, Ростове-на-Дону, Перми — 15–20 п/п; Красноярске, Новосибирске, Московской области, Санкт-Петербурге, Твери, Шахтах — 9–14 п/п.

К июню 2012 г. цены достигли докризисного уровня в шести городах выборки — в Екатеринбурге, Москве и Ульяновске почти сравнялись, а в Стерлитамаке, Тюмени и Рязани превосходили его. Такой характер изменения цен не вполне совпадает с характером предыдущего кризиса.

Рисунок 5

Связь максимального снижения цен на жилье в городах России со степенью возврата от нижней точки после кризиса 2008 г.



Источник: рассчитано автором.

В соответствии с графиками на рис. 5:

— тренды динамики цен по-прежнему описываются регрессионным уравнением в виде полинома второго порядка, однако коэффициент детерминации ниже 0,30, что свидетельствует об отсутствии статистически подтвержденной связи между степенью падения цен после кризиса и темпами послекризисного восстановления;

— характер кривых говорит о том, что в среднем быстрее восстанавливаются города с меньшим падением (в отличие от предыдущего кризиса).

ИНТЕРПРЕТАЦИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ИССЛЕДОВАНИЯ

При сопоставлении результатов исследования закономерностей восстановления цен после кризисов 1998 и 2008 гг. необходимо учесть различия в ситуации на рынке, относящиеся к исследуемому вопросу.

Первое. В силу двухвалютности российского рынка недвижимости сопоставление динамики цен производилось в единой валюте.

Цены на вторичном рынке жилья в 1990-е гг. в Москве, Санкт-Петербурге, Твери, Калининграде, Екатеринбурге номинировались в долларах США; в Новосибирске, Ульяновске, Перми, Омске — в рублях. В связи с этим характер динамики цен, а также поведение продавцов и покупателей с началом кризиса кардинально различались.

В Москве и остальных городах первой группы («Россия-1») падение цен продолжалось с августа 1998 до середины 2000 гг., и степень падения была, как отмечено, от 30 до 50 %. В городах второй группы («Россия-2») рублевые цены росли до начала 1999 г. (вместе с высокой инфляцией), а в пересчете на доллары они за этот период упали на 50–65 %.

К 2007 г. все города России, включая Москву, перешли на рублевую номинацию цен на жилье. Поэтому характер динамики цен, поведение продавцов и покупателей были идентичны, а различия в степени падения цен не столь существенны.

Второе. Как известно, кризис 1998 г. был вызван внутрироссийскими причинами (продолжающееся падение ВВП, пирамида ГКО, высокая инфляция при сдерживании девальвации рубля с помощью валютного коридора). Соответственно, восстановление экономики и рынка недвижимости после кризиса определялось не макроэкономическими факторами (цена на нефть находилась на низком уровне, отток капитала продолжался, девальвация рубля несколько замедлилась), а внутренними, присущими рынку свойствами саморегулирования.

Кризис 2008 г. был вызван внешними по отношению к экономике России факторами на фоне ее чрезмерной зависимости от сырьевого экспорта — сокращением спроса на экспортные товары, а также падением внешнего кредитования экономики на фоне мирового финансового кризиса. Следовательно, восстановление экономики и рынка недвижимости зависит прежде всего от макроэкономических факторов, связанных с затянувшимся преодолением мирового кризиса.

Третье. В силу двух отмеченных причин важным фактором, определяющим динамику восстановления рынка недвижимости после кризиса 2008 г., становятся различия в социально-экономическом положении регионов. Именно этот фактор определяет разброс степени послекризисного восстановления, а также лидерство таких городов, как Sterлитамак, Рязань, Тюмень, Москва, Ярославль, Ульяновск, Екатеринбург. Например, в Sterлитамаке аналитики отмечают рост числа инвестиционных (спекулятивных) сделок, что подхлестывает рост цен. В Москве, где растет доля предложения массового жилья и снижается доля престижного, резко выросло количество ипотечных сделок, превысив докризисные максимумы, что способствовало росту цен. А в Санкт-Петербурге произошло вымывание дешевого предложения, и в условиях снижения темпов роста доходов населения стал снижаться спрос на ипотеку, а следовательно, и на жилье, что затормозило рост цен.

Четвертое. В связи с общей экономической ситуацией в стране и в мире мы ожидаем, что возвращение к докризисному уровню в городах второго эшелона произойдет в Ярославле, Тюмени в конце 2012 г.; Московской области, Санкт-Петербурге, Ростове-на-Дону, Нижнем Новгороде, Омске (которым предстоит путь восстановления длиной 9–10 п/п от максимума) в начале — середине 2013 г.; городах-аутсайдерах Кемерово, Красноярске, Ижевске, Твери, Новосибирске, Перми (чье отставание составляет

12–20 п/п) к концу 2013 г. и даже в 2014 г. После достижения докризисного уровня во всех перечисленных городах в ближайшие 3–4 года ожидается стагнация цен с колебаниями темпов роста от –2 до +5 % в год.

Таким образом, несмотря на существующие трудности и угрозы в мировой и отечественной экономике, цены на рынках жилья городов России постепенно восстанавливаются. При этом около трети городов выборки уже вышли на докризисный уровень, что служит индикатором преодоления кризиса на рынке жилья и финансово-экономического кризиса в стране. В то же время велика дифференциация городов по степени восстановления, причины которой, в отличие от кризиса 1998 г., кроются в специфике социально-экономического положения регионов, а не в макроэкономических факторах.

Библиография

1. Стерник, Г. М., Стерник, С. Г. Анализ рынка недвижимости для профессионалов. — М.: Экономика, 2009.
2. Стерник, Г. М., Стерник, С. Г. Рынок недвижимости: экономико-правовое содержание, закономерности развития в транзитивной экономике: Учебно-методическое пособие. — М.: ГОУ ВПО ГУ-ВШЭ, 2010.
3. Стерник, Г. М., Стерник, С. Г. Закон соотношения объема спроса, предложения и сделок на рынке недвижимости // Имущественные отношения в РФ. — 2008. — № 12 (87).
4. Стерник, Г. М., Стерник, С. Г. Некоторые закономерности соотношения темпов роста цен и объемов спроса, предложения и сделок на рынке недвижимости // Имущественные отношения в РФ. — 2009. — № 3 (90).
5. Стерник, Г. М., Стерник, С. Г. Основная закономерность развивающихся рынков недвижимости // Имущественные отношения в РФ. — 2008. — № 11 (86).
6. Стерник, Г. М., Стерник, С. Г. Пять макроэкономических законов функционирования рынка недвижимости как неотъемлемой составляющей глобального финансового рынка в транзитивной экономике // Финансовая аналитика. — 2010. — № 11.
7. Стерник, Г. М., Стерник, С. Г. Рынок жилья городов России в период кризиса. Тенденции и перспективы // Материалы конференции Петербургского жилищного форума. — СПб., 2008.
8. Стерник, Г. М., Стерник, С. Г. Типология рынков недвижимости по склонности к образованию ценовых пузырей // Имущественные отношения в РФ. — 2009. — № 8 (95).
9. Стерник, Г. М., Стерник, С. Г., Аракелов, С. А. Итоги кризиса рынка жилья в жилищно-строительной отрасли в России // Финансовая аналитика. — 2010. — № 7.
10. Стерник, Г. М., Стерник, С. Г., Аракелов, С. А. Развитие послекризисной стратегии финансирования жилищно-строительной отрасли в России // Финансовая аналитика. — 2010. — № 8.
11. Стерник, Г. М., Стерник, С. Г., Аракелов, С. А. Сравнительный анализ организационно-экономических механизмов и путей государственного регулирования выхода из кризиса рынков строительства и недвижимости в США и в России // XI Международная межвузовская научно-практическая конференция 23–25 ноября 2009 г. «Антикризисное управление, экономическая безопасность и борьба с коррупцией». — М.: ВГНА Минфина России, 2010.
12. Sternik, G. M., Sternik, S. G. Residential Property: Pricing Situation in 2007 // Real Estate Investment Guide Russia. — 2008.