

СУДЬБА КВАДРАТНОГО.

Речь пойдет о судьбе квадратного метра жилой недвижимости в Москве. Несколько слов об общем.

Связь между демографией и экономикой – предмет постоянной научной дискуссии. Большинство демографов, занятых поиском законов формирования и развития народонаселения, если не отрицают эту связь, то считают ее достаточно слабой. А если таковая, по их мнению, и присутствует, то демографы склонны рассматривать направление ее вектора, скорее от экономики к демографии, но никак не наоборот.

В реалиях развитие общества представляет собой сложнейшую комбинацию взаимосвязанных факторов, при анализе которых практически невозможно абсолютно четко расставить их по двум полкам: «причина» и «следствие».

В этой связи крайне интересным и практически ценным является опыт постсоветского развития России. Переломные процессы и взрывообразные явления высвечивают совершенно неожиданные связи и взаимоотношения, плохо различимые или просто невидимые в условиях устоявшегося развития.

Изменение цен на жилую недвижимость, и численности населения г. Москвы.

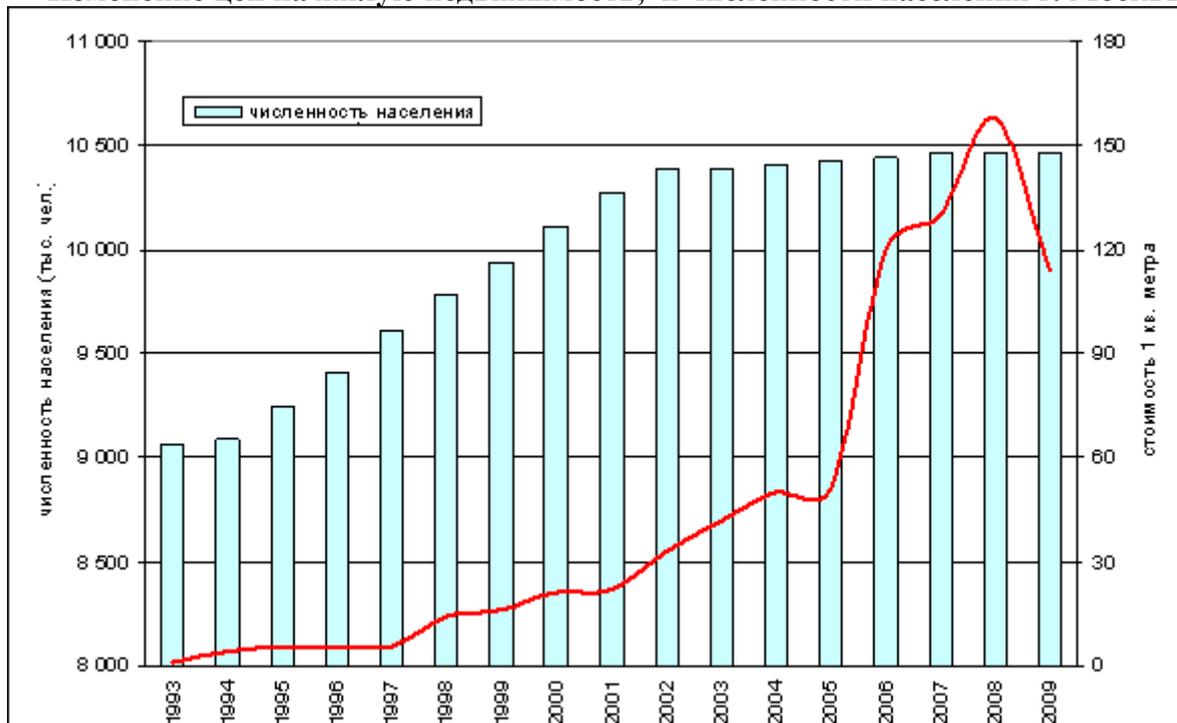


Рисунок 1

Теперь о частном.

Из всего многообразия процессов, отражающих связь демографии и экономики, остановимся на одном – галопирующем росте цен на жилую недвижимость в Москве.

Цена квадратного метра московского жилья пережила фантастический взлет в промежутке между 2006 и 2008 годами, и немного уgomонившись, замерла в несколько снижающемся ожидании. Можно считать, что господин В. Ресин уже создал традицию: ежемесячно заместитель московского градоначальника обращается к потенциальным покупателям с жестким прогнозом, относительно неизбежности роста стоимости московских квартир.

Ресина понять можно.

Потенциальных покупателей понять можно тоже.

Пока есть время – подумаем, порассуждаем и мы.

Изменение стоимости жилья в Москве с момента начала процесса приватизации (1992 год) отражено на рисунке 1.

На этом рисунке динамику цены квадратного метра мы совместили с изменением численности зарегистрированных жителей города Москвы. Выводы, которые можно сделать из анализа этой информации, достаточно очевидны. Рост цен на жилье по времени отстает от увеличения количества жителей в Москве с лагом в 5 лет.

Изменение цен на жилую недвижимость и уровня миграции.

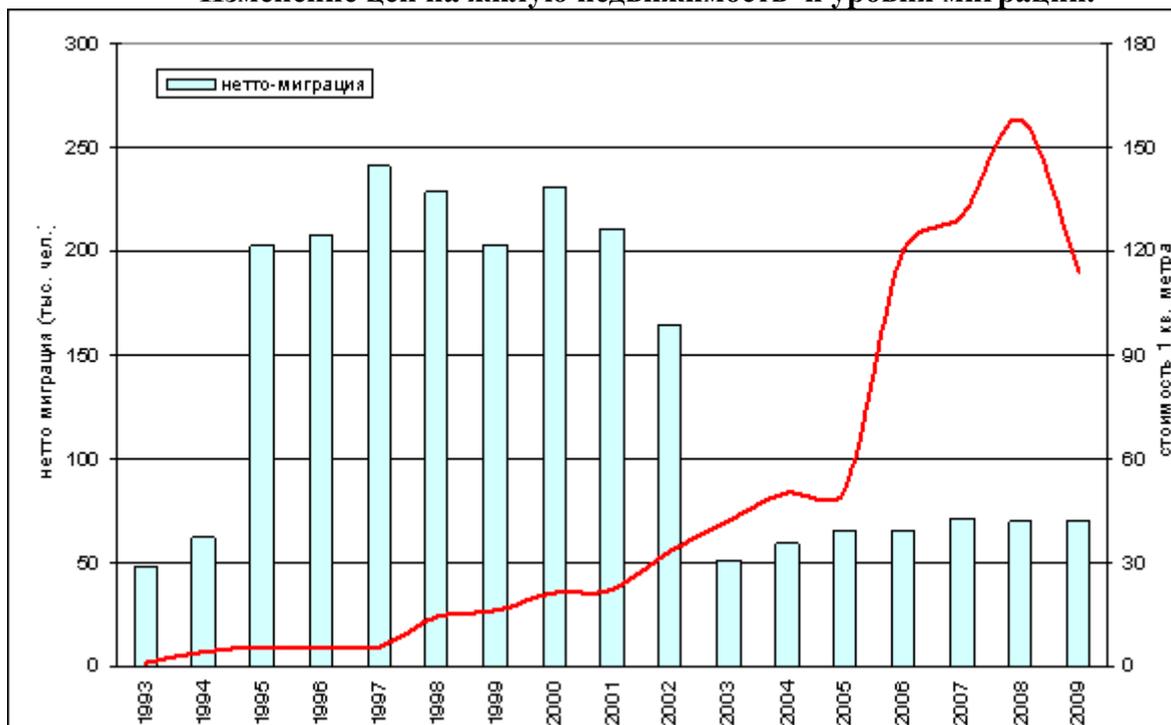


Рисунок 2

Еще более рельефно выглядит связь между ростом цен на московское жилье и динамикой ежегодной миграции в Москву (рисунок 2). Тут виден процесс накопления потенциала роста: «понаехавшие в Белокаменную» заработали на покупку жилья, а строительный комплекс Москвы наладил его серийное производство.

Надо посмотреть и на источники формирования цены – ими, безусловно, являлись нефтегазовые доходы, в сконцентрированном виде реализовавшиеся в росте финансового благосостояния, как коренных москвичей, так и приезжих.

Динамика основных показателей (уровень 1994 года = 1, 2009 год – оценка)¹

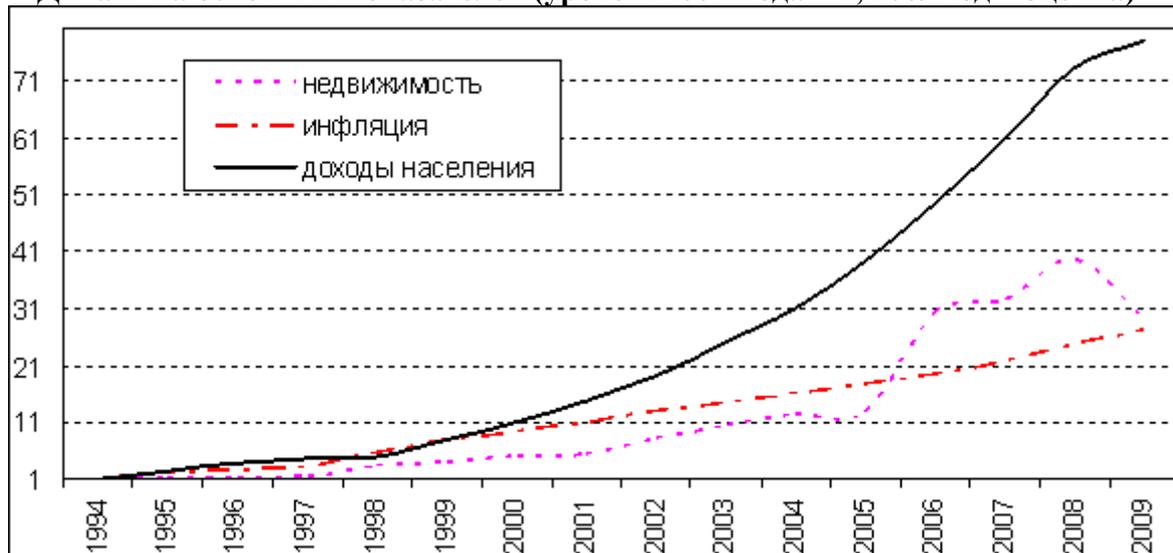


Рисунок 2

Рисунок 3 содержит информацию, позволяющую приблизиться к пониманию феномена гиперроста стоимости московского квадратного метра в постсоветской Москве. Он является результирующей характеристикой наложения двух динамик: роста численности мигрантов и роста доходов населения.

Первая составляющая (рост численности мигрантов) – чисто демографический фактор. Он сформировал «детонатор» взрывного роста стоимости жилья – обеспечил первоначальный разгон цены до уровня, превышающего текущую инфляцию (см. рисунок 3). Второй фактор – аккумуляция возросших доходов – включился именно с момента, когда рост цен на жилье обеспечил гарантированную (выше инфляции) доходность. Это произошло на рубеже 2005-2006 годов. В результате и возник галопирующий рост цен за счет внесения в процесс приобретения жилой недвижимости мощнейшего спекулятивного фактора. Московское жилье с конца 2005 года стало в России мощнейшим финансовым инструментом – инвестиционные квартиры из экзотики превратились в практику московского рынка жилья. И не только московского.

Что дальше?

Вернемся к графику 2.

На нем мы можем увидеть и прошлое и будущее цен на московскую недвижимость. Крайне важно: МИГРАЦИЯ В МОСКВУ С 2006 ГОДА СОКРАТИЛАСЬ в 4-5 раз, т.е. снизилась именно на столько, насколько она и

¹ Источники:

динамика среднедушевых доходов населения по России см.

http://www.gks.ru/free_doc/new_site/population/urov/urov_11g.htm;

инфляция – www.gks.ru;

Стоимость жилой недвижимости в Москве -

<http://www.kurs.metrimfo.ru/?class=all&period=0&gnum=1#begin>.

выросла в 1996-97 годах, обеспечив первоначальный мощный импульс роста цен на московскую жилую недвижимость.

Обратный процесс неизбежно формирует и обратную тенденцию.

Сегодня цены растут и доходность вложений в недвижимость ниже доходности банковского депозита. Цена на нефть остановилась на уровне 2007 года.

И если эта ситуация: «не купить – не продать», будет сохраняться, то медленное (против уровней банковских депозитов) обесценение вложений в инвестиционные квартиры до уровня 0,75 (психологический рубеж) от высшей точки их стоимости, приведет к массовому выбросу на рынок жилья, купленного в качестве средства сбережения.

При этом уровень предложения совсем не обязательно мгновенно выйдет на катастрофические значения. Замедлителем этого процесса станет ускоренное оборудование инвестиционных квартир до жилого состояния и резкого увеличение предложения в секторе аренды жилой недвижимости. Это будет первый симптом приближающегося краха перегретого рынка московского жилья.

И самое главное.

Судя по динамике миграции (см. рис. 2), Москва перестает быть миграционнопривлекательным центром России. Это результат целенаправленного создания в этом городе совершенно ущербной инфраструктуры (в первую очередь – транспортной), принесенной в жертву Золотому тельцу, поселившемуся на квадратном метре жилой московской недвижимости.

Хотя...

Располагаемые доходы населения России (см. рис. 3) опережают уровень инфляции на временном интервале 1994-2009 год в 2,7 раза. Рост цены на московскую жилую недвижимость за это же время обогнал инфляцию на несколько процентных пунктов.