

© А.Н. ЗАЙЦЕВА, Е.А. СУМИК

sumik_lena@mail.ru

УДК 332.85 (571.12)

**РЫНОК ЖИЛЬЯ ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ:
ФОРМИРОВАНИЕ И РАЗВИТИЕ (1991-2011 гг.)**

АННОТАЦИЯ. В статье исследуется формирование и развитие рынка жилья Тюменской области (с автономными округами) за период 1991-2011 гг., анализируется структура предложения и спрос со стороны населения, влияние экономических кризисов на состояние рынка жилья.

SUMMARY. This article refers to the formation and development of the housing market of the Tyumen Region (the autonomous districts are included) during the period from 1991 till 2011. It contains the analysis of the structure of the housing supply and the housing demand as well as the impact of the economic crisis on the housing market.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА. Рынок жилья, Тюменская область

KEY WORDS. Housing market, Tyumen region.

Структурная перестройка российской экономики, начавшаяся в 1990-х гг., создала предпосылки для формирования рыночных отношений во всех сферах хозяйственной деятельности. В связи с этим массовый старт развития рынка недвижимости относится в России к моменту принятия в 1991 г. и введения в действие законодательных актов о приватизации жилья. Следовательно, данный момент можно считать началом процесса становления рынка недвижимости и такого его сегмента, как рынок жилья. До 1990-х гг. отсутствие рынка недвижимости объяснялось административным распределением жилой недвижимости.

Бесплатная приватизация жилья за короткий срок создала в России широкую прослойку собственников — владельцев квартир и комнат из муниципального и ведомственного жилого фонда.

За годы действия Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РФ» [1] в собственность граждан Тюменской области передано 675,7 тыс. жилых помещений, что составляет 70,7% государственного жилищного фонда, подлежащего приватизации [2, 44], (рис. 1).

Достигнута основная цель жилищной реформы, а именно — поэтапное уменьшение функций государства в жилищной сфере и появление частных собственников жилья. Данная реформа привела к изменениям в соотношении объемов государственного и частного жилого фонда. Если в 1990 г. государственная собственность (вместе с муниципальной) составляла 38 066 тыс. кв. м, то к 1996 г. — только 26 792 тыс. кв. м. На долю частной собственности в 1990 г. приходилось 6 824 тыс. кв. м, а к 1996 г. — уже 18 670 тыс. кв. м [3; 201]. У населения появляется возможность свободно продавать и приобретать жилье путем купли и продажи.

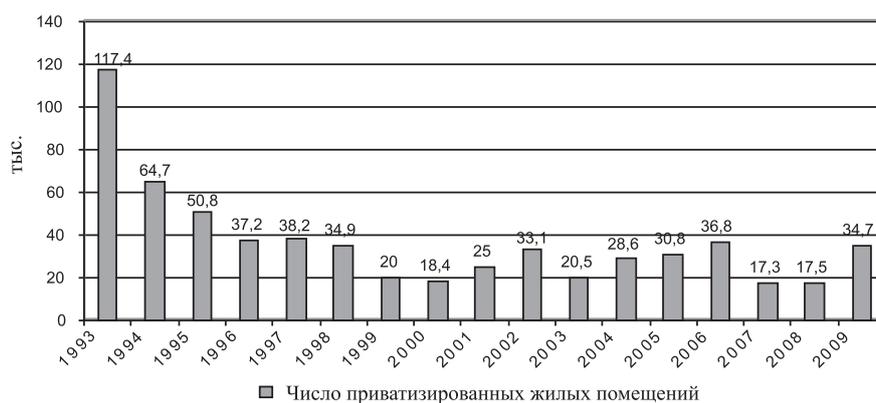


Рис. 1. Динамика приватизации жилья в Тюменской области (1993-2009 гг.)

Источник: Составлено на основании [2; 44].

Однако данный период формирования рынка жилья характеризуется падением объемов ввода жилья, т.е. предложения (рис.2). Переход на рыночные отношения привел к сокращению жилищного строительства за счет средств государственных предприятий и бюджетов всех уровней, которые ранее были основными источниками капиталовложений в жилищное строительство. До 1990-х гг. около 80% домов строились за счет государственных предприятий и только 20% финансировались из бюджетов всех уровней.

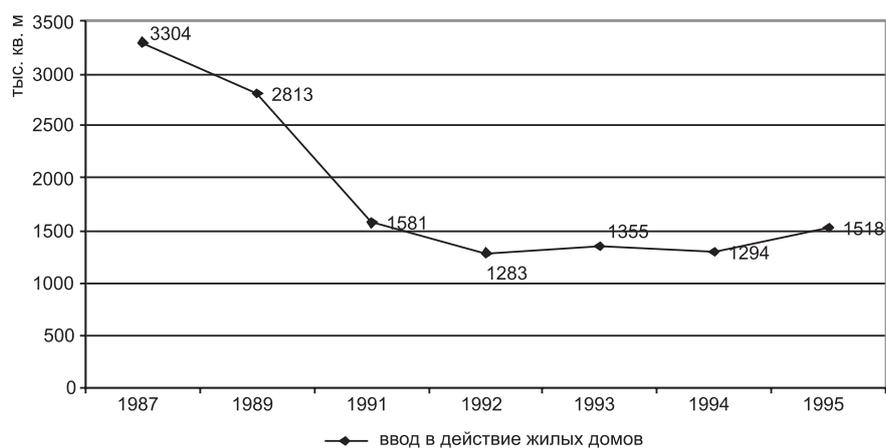


Рис. 2. Ввод в действие жилых домов в Тюменской области

Источник: Составлено на основании [2; 109].

Если годовые объемы строительства жилья в Тюменской области составляли в 1989 г. 2813 тыс. кв.м, то уже к концу 1991 г. этот показатель снизился до 1581 тыс. кв. м. [2; 109]. Данная тенденция сохраняется вплоть до 1995 г., что объясняется не только сокращением государственного финансирования, но и постепенным развитием частных инвестиций в строительство жилья. С использованием бюджетных источников продолжалось строительство и предоставление на льготных условиях жилья лишь наиболее нуждающимся категориям населения. Число семей, получивших жилье и улучшивших жилищные условия, в 1990 г.

составило 47,6 тыс. (или 9,8% от числа семей, состоявших на учете на получение жилья), а к концу 1995 г. только 32,9 тыс. семей улучшили свои жилищные условия. Сокращалась также и численность семей, стоящих в очереди на улучшение жилищных условий, например в 1990-1995 гг. данный показатель сократился с 422,4 тыс. семей до 286,7 тыс. семей [3; 197]. Однако данные цифры не говорят о реальном улучшении жилищных условий граждан и уменьшении их потребности в жилье. Население было вынуждено самостоятельно решать свои жилищные проблемы.

В последующие годы происходит постепенное развитие рынка жилья РФ и Тюменской области. Совершенствуется законодательная база, появляются агентства недвижимости, страховые компании, развивается банковский сектор, которые выступают посредниками на рынке жилья. Широко распространяется продажа квартир с рассрочкой платежа, предоставление кредитов под залог квартир.

Однако макроэкономические потрясения 1998 г. рецессивно повлияли на дальнейшее функционирование рынка жилья. В связи с падением курса рубля относительно иностранных валют, высоким уровнем инфляции и нестабильностью банковской системы жилье стало одним из способов вложения денег, который дает гарантированный и высокий уровень дохода. В результате растущий спрос со стороны населения сказался на уровне цен. Причем преимущественно рост цен наблюдается на вторичном рынке, а на первичном рынке в 1998 г. было незначительное снижение цен. Растущий спрос населения привел к резкому увеличению цен на первичном рынке с 2590 руб. за кв.м в 1998 г. до 4008,5 руб. в 1999 г. [4; 802], что свидетельствует о желании населения сохранить свои сбережения ввиду нестабильности финансовой системы. После 1998 г. положительная динамика цен будет продолжаться (табл.1).

Таблица 1

Динамика средних цен за 1 кв. м жилья в Тюменской области

год	1997	1998	1999	2000
первичный рынок жилья	2886,5	2590	4008,5	5262,1
вторичный рынок жилья	2878,7	3165,9	3912,1	5310,7

Источник: Составлено на основании [4,802].

Повышение спроса на жилье со стороны населения привело к увеличению диспропорции между потребностями населения и реальным предложением на первичном и вторичном рынке. В посткризисный 1999 г., когда было приостановлено финансирование строительства многих объектов, объем ввода жилья достиг исторического минимума и составил 789 тыс. кв. м (табл. 2).

Таблица 2

**Динамика ввода в действие жилых домов
в Тюменской области в 1997-2004 гг.**

год	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
тыс. кв.м	1096	899	789	906	1263	1338,9	1191,4	1373,8

Источник: Составлено на основании [5].

С 2000 г. отмечается стабильный рост показателя, который уже в 2001 г. достигает и сравнивается с докризисным значением 1996 г. (1265 тыс. кв. м). Таким образом, несмотря на макроэкономические потрясения, рынок жилья сохранился и достаточно быстро активизировался.

Постепенно улучшается обеспеченность населения жильем (рис. 3). Так, если в начале 1990-х гг. на стадии формирования рынка жилья в среднем на одного жителя области приходилось 14,2 кв.м, то уже к середине 2000-х гг. этот показатель составляет 18,7 кв.м, а концу 2008 г. — 19,7 кв.м. [3; 199]. Однако, несмотря на положительную динамику, обеспеченность жильем остается низкой (для сравнения: в Германии на душу населения приходится 40,1 кв.м, в Швеции 44,4, в США — 65,0, а в Норвегии 74,0 кв.м). [6]. Показатели обеспеченности населения жильем в Тюменской области несколько ниже данного показателя в целом по России, например, в 2008 г. на одного россиянина приходилось 22,0 кв.м.



Рис. 3 Динамика изменения площади жилья, приходящейся на одного жителя Тюменской области

Источник: Составлено на основании [3; 199].

В качестве тенденции развития рынка жилья Тюменской области можно выделить следующую закономерность — объемы незавершенного жилищного строительства превышают годовые объемы ввода жилья в эксплуатацию. Незавершенное строительство является резервом ввода жилья в эксплуатацию, его объем на конец 2005 г. составил 1774 тыс. кв.м, по сравнению с 1995 г. этот показатель снизился на 2335 тыс. кв. м, или в 2,3 раза (табл. 3) [2; 118].

Таблица 3

Жилые дома, находящиеся в незавершенном строительстве в Тюменской области в 1995-2004 гг.

год	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
тыс. кв.м	4109	3525	2661	2561	2063	2117	2601	2100	2327	1513	1774

Источник: Составлено на основании [2; 118].

Объем незавершенного жилищного строительства (без индивидуального) в Тюменской области в 2005 г. в 1,3 раза превысил объем введенного жилья (в 2004 г. — в 1,1 раза). Для сравнения: в 1995 г. объемы незавершенного строительства превышали годовые объемы ввода жилья в 2,7 раза. Увеличение стоимости жилищного строительства приводит к затягиванию сроков возведения начатых домов или невозможности завершения строительства.

На последующее развитие рынка жилья повлияло принятие законов «Об ипотеке» (залоге недвижимости) № 102-ФЗ от 16.07.1998 г., «О долевом строительстве» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. В 1997 г. было создано Федеральное агентство по ипотечному жилищному кредитованию. Развитие ипотечного кредитования привело к увеличению платежеспособного спроса населения. На данном этапе развития рынка жилья наблюдается рост цен на жилье, как на первичном, так и на вторичном рынке. На первичном рынке наибольший рост цен был отмечен на элитные квартиры (с 15 581 руб. в 2004 г. до 42 557 руб. в 2006 г.) и на типовые квартиры (с 17 546 руб. в 2004 г. до 38 142 руб. в 2006 г.) [2; 316]. На вторичном рынке наибольший рост цен был отмечен в сегментах также элитного жилья и квартир улучшенной планировки. Таким образом, развитие ипотечного кредитования способствовало росту покупательной способности населения и изменению структуры спроса на более качественное и просторное жилье. В период с 2004 по 2006 гг. рынок жилья можно охарактеризовать как «рынок продавца». Спрос существенно превышал предложение, что вело к стремительному росту цен на жилье.

С 2006 г. в РФ начал действовать приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье — гражданам России». Целью проекта является формирование рынка доступного жилья и обеспечение комфортных условий проживания гражданам России. В результате реализации комплекса мер в 2007 г. впервые по показателю темпов роста жилья Тюменская область почти вышла на уровень 1990 года. Так, в 2007 г. было построено 2066,2 тыс. кв. м жилья. Объем жилищного строительства по сравнению с 2006 г. вырос примерно на 20,8%. В последующие годы положительная динамика ввода жилья сохранилась [7].

Активно стало развиваться в Тюменской области новое направление на рынке жилья — малоэтажное жилищное строительство. В рамках приоритетного проекта осуществляется финансирование инженерной подготовки строительных площадок. Так например, до начала реализации приоритетного национального проекта объемы индивидуального жилищного строительства составляли в 2004 г. 291,8 тыс. м², а по прошествии года с начала реализации проекта объемы возросли до 521,5 тыс. м² в 2007 г. [5]. Появилось также такое направление жилищного строительства, как строительство комплексных поселков. Самыми крупными являются пос. Комарово, Березняки и Казарово в г. Тюмени, поселок Молодежный в Тюменском районе, микрорайон Новый в Заводоуковске, а также площадки под ИЖС в селах Нижняя Тавда и Исетское.

Бурное развитие рынка жилья региона наблюдалось вплоть до 2008 г., когда Россия как равноправный участник мировой экономики попала под влияние мирового финансового кризиса. Возросли ставки кредитования, что отразилось как на покупателях жилья, пользующихся ипотечными кредитами, так и на строительных компаниях. Снижение доступности ипотечных кредитов привело к значительному

снижению спроса населения на жилье. На спрос также повлияло и снижение покупательной способности относительно динамично растущих цен.

В связи с удорожанием кредитов строительные компании были вынуждены отказываться от данного источника финансирования проектов. Это сказалось на предложении жилья. В 2009 г. организациями всех форм собственности было введено 2006,1 тыс. кв.м. В сравнении с соответствующим периодом 2008 г. ввод жилых домов в Тюменской области сократился на 214,3 тыс. кв.м, однако наблюдался рост объемов ввода жилья в сегменте индивидуального жилищного строительства. В 2009 г. данный показатель составил 669,6 тыс. кв.м, что больше по сравнению с 2008 г. на 45,4 тыс. кв.м. [7].

Сократившийся спрос со стороны населения повлиял на изменение цен на жилье (рис. 4). За период 2008-2009 гг. на рынке жилья Тюменской области установился четкий нисходящий тренд цен на жилье. За последние годы жилье дорожало и выросло в цене многократно, нередко отрываясь от уровня платежеспособности основной массы потенциальных покупателей. По итогам 2009 г. можно утверждать, что цены практически снизились до уровня 2006 г. и составили 43706 руб. за м² на первичном рынке жилья и 45 957 руб. за м² на вторичном. [7]

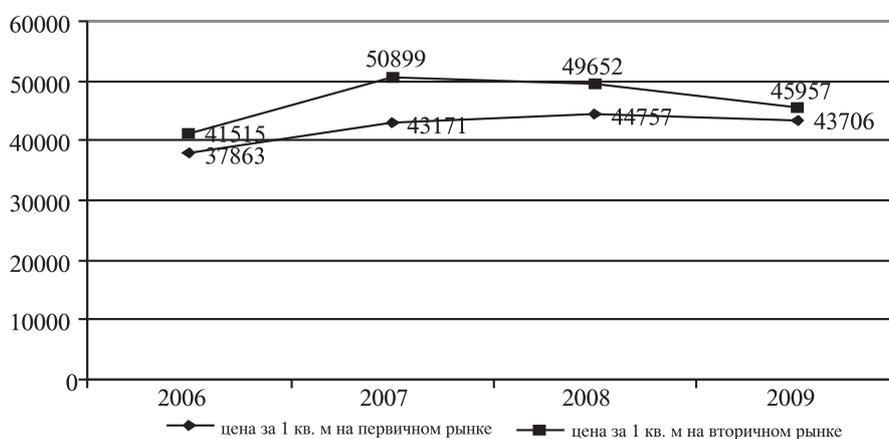


Рис. 4. Динамика изменения стоимости жилья в Тюменской области

Источник: Составлено на основании [7]

Наибольшее снижение цен отмечается на вторичном рынке в секторах типовых и элитных квартир. На первичном рынке также наблюдалось снижение цен, преимущественно на типовые квартиры, а вот цены на элитные квартиры остались на прежнем уровне. При этом изменилась доминирующая позиция на рынке, т.е. главенствующую роль стали играть не продавцы, как это было в докризисный период, а покупатели. Рынок вошел в состояние «рынка покупателя».

Таким образом, экономический кризис не мог не сказаться на рынке жилья страны и Тюменской области в частности. Его влияние выражается в сокращении объемов вводимого жилья, замораживании строительных объектов, снижении спроса и цен на жилье.

В 2010 г. рынок жилья Тюменской области постепенно начал выходить из кризиса и перешел в фазу восстановления, спрос населения из отложенного стал переходить в стадию активного. Банки стали возобновлять ипотечное кредитование

населения. Средние ставки по кредитам составляют около 13% годовых. Однако дальнейшее снижение ставок может привести к росту цен, поскольку на рынке жилья по-прежнему спрос превышает предложение. На цену квадратного метра в первую очередь оказывает влияние не себестоимость строительства, а спрос со стороны населения. Что касается предложения на рынке жилья, то объемы ввода в 2010 г. составили 1788,9 тыс. кв.м, что ниже объемов ввода 2009 г. на 10,8% [7]. Это объясняется тем, что в основном достраивались объекты, строительство которых было начато еще в 2008-2009 годах. Уровень цен несколько вырос и на первичном и на вторичном рынках жилья, причем цены на вторичном рынке выше, чем на первичном. Так, например, цена квартиры типовой планировки на первичном рынке Тюменской области составляет 41 608 руб. за кв.м, а на вторичном — 47 177 руб. за кв.м [7]. Данное обстоятельство можно объяснить нежеланием населения рисковать при покупке жилья и стремлением покупать уже готовые объекты. Спрос населения сосредоточен на квартирах малой и средней площади (31-50 кв.м).

Таким образом, рынок жилья Тюменской области с 1991-2011 гг. развивался скачкообразно. На его формирование и функционирование оказали влияние макроэкономические преобразования в стране и экономические кризисы 1998 г. и 2008-2009 гг.

Дальнейшее развитие рынка жилья во многом будет зависеть от общего макроэкономического фона, но постепенная активизация покупателей будет происходить за счет высокой потенциальной потребности в жилье и необходимости в улучшении жилищных условий. А значит, впоследствии рынку жилья области будет обеспечен новый период подъема.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 (ред. от 11.06.2008) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»: URL: <http://www.consultant.ru/popular/privat/>
2. Статистический ежегодник: Стат. сб. в 4-х частях. Ч.1.(II) Тюменская область/ Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области. Тюмень, 2009. 404 с.
3. Статистический ежегодник: Стат. сб. в 4-х частях. Ч.1.(I) Тюменская область/ Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области. Тюмень, 2009. 282с.
4. Регионы России: Стат. сб. В 2 т. Т.2/ Госкомстат России. М.,2001. 827 с.
5. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики: URL: <http://www.gks.ru>
6. Доступность жилья в России и за рубежом: сравнительный анализ: URL: http://www.urban-planet.org/article__8.html
7. Официальный сайт Территориального органа федеральной службы государственной статистики по Тюменской области: URL: <http://www.tumstat.gks.ru>