

В статье приведены теоретические положения циклического развития страны, отдельно выделены строительные циклы С. Кузнеца. Далее для доказательства того, что экономика России развивается в соответствии с циклом Кузнеца, проанализированы стоимость жилья и доходы населения в России и в Омской области, стоимость строительства и аренды жилья, показатели инвестиций в жилищное строительство, ввода жилья в эксплуатацию. Даны прогнозы ввода нового жилья до 2011 г. в Омской области и предложения государству по поиску путей выхода из системного кризиса 2008 г.

*Ключевые слова:* цикл С. Кузнеца, жилищное строительство, Омская область, стоимость жилья, кризис

---

---

## Механизм развития цикла Кузнеца и жилищное строительство

Н. В. ПУЗИНА,

Омск

E-mail: [pno@dep.omsk.ru](mailto:pno@dep.omsk.ru)

*«В каждом экономическом цикле наступает период, когда настоящее выглядит мрачно, а будущее еще мрачнее»*

К. Баум

*«Появление новых пузырей неизбежно, поскольку без них экономика США не может существовать. На смену деловому циклу пришел цикл пузырей»*

Э. Йенсен

### Динамика строительства

Даже поверхностный анализ развития строительной отрасли нашей страны позволяет заметить, что начало роста датируется 2000 г. – тогда цены на единицу жилья были на одном уровне с ежемесячными доходами населения. Ситуация изменилась в конце 2008 г. – цены на 1 м<sup>2</sup> жилья уже превышали доходы населения втрое. В четвертом квартале 2008 г.

© ЭКО 2009 г.



в Омской области стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья на первичном рынке составляла 33,8 тыс. руб., на вторичном – 37,7 тыс. руб., тогда как средняя заработная плата работников крупных и средних организаций в декабре 2008 г. равнялась 13,4 тыс. руб.

Цены не падали еще и за счет поддержки спроса на жилье ипотечным кредитованием населения. Когда в связи с общемировым банковским кризисом существенно вырос процент по ипотеке, ужесточились условия кредитования, объем выданных кредитов стал снижаться. По данным Банка России, значительно упали объемы выданных ипотечных жилищных кредитов кредитными учреждениями Омской области физическим лицам. По итогам 2008 г. ипотечных жилищных кредитов выдано на сумму 9,1 млрд руб., что на 28% меньше, чем в 2007 г. По состоянию на 1 апреля 2009 г. объем выданных «ипотек» составил 227,5 млн руб., что в 10,7 раз меньше, чем на 1 апреля 2008 г.

Уже к концу 2008 г. основные усилия застройщиков были сосредоточены на завершении строительства жилых домов с высокой степенью готовности, а обустройство новых строительных площадок под строительство жилых домов практически приостановлено. Ввод готового жилья в эксплуатацию в 2008 г. в Омской области уменьшился по сравнению с 2007 г. на 13% и составил 698 тыс. м<sup>2</sup>. По итогам первого квартала в 2009 г. введено 21 тыс. м<sup>2</sup>, что в 10 раз меньше, чем годом раньше.

Можно предположить, что за последние 10 лет в развитии экономики России наблюдалась фаза подъема, переломным моментом которой оказался 2008 г. (вершина цикла). Развитие экономики, в том числе строительной отрасли нашей страны, подвержено влиянию экономического цикла.

## Природа цикличности

В литературе под экономическим циклом понимают колебания совокупной экономической деятельности.

По мнению американского экономиста Э. Хансена, в развитии народного хозяйства страны можно выделить четыре модели циклических колебаний:

1) «малые циклы» – длятся от 2 до 9 лет и порождаются неравномерностью воспроизводства оборотного капитала

(на базе колебаний капиталовложений в товарно-материальные запасы);

2) «большие циклы» – продолжительностью 6–13 лет, причиной которых служит неравномерность вложений в основной капитал;

3) «строительные циклы» – продолжаются в среднем от 17 до 18 лет с амплитудой колебаний от 16 до 20 лет (циклы Кузнеця). Данная модель цикла относится только к строительству зданий. Строительные циклы порождаются наличием временного лага между возникновением потребности в новых зданиях и моментом удовлетворения этой потребности;

4) «вековые циклические волны» – длительностью до полувека и более – вызваны фундаментальными переворотами в технике, крупными сдвигами в производстве («длинные волны конъюнктуры» Н.Д. Кондратьева)<sup>1</sup>.

Причины циклов Э. Хансен связывает с переменами в технологии, правовой структуре и организации производства (институциональная интерпретация).

Строительству в значительной мере свойственна волнообразная форма движения, и это волнообразное движение совершается гораздо дольше, чем движение большого экономического цикла. Когда понижательная волна большого цикла совпадает со спадом в области строительства, тогда последующая депрессия может стать тяжелой и затяжной. Если же понижательная волна большого цикла наступает в стадии подъема строительного цикла, последующая депрессия обычно оказывается менее продолжительной и серьезной.

Лауреат Нобелевской премии в области экономики С. Кузнец в работе «Национальный доход» сформулировал вывод о наличии взаимосвязанных 20-летних колебаний показателей национального дохода, потребительских расходов, валовых инвестиций в оборудование производственного назначения, зданий и сооружений. Э. Хансен утверждает, что на циклическое развитие сильно влияет уровень цен. Причем повышающиеся цены оказывают возбуждающее действие на экономическую систему, имеют тенденцию порождать резко выраженные бумы и мягкие депрессии, а снижающиеся цены рассматриваются им как фактор, угнетающе влияющий

---

<sup>1</sup> Хансен Э. Экономические циклы и национальный доход. – М.: Изд-во ин. литературы, 1959.

на экономику и предопределяющий последующую тенденцию к стагнации.

Подробным исследованием 20-летних колебаний также занимался американский ученый М. Абрамовиц. В центре его исследования – «цепочка мультипликативно-акселеративного контура», которая определяет 20-летние колебания: доход ⇒ иммиграция ⇒ жилищное строительство ⇒ совокупный спрос ⇒ доход. Рост доходов активизирует приток населения, что ведет к стимулированию инвестиций, в том числе в жилищное строительство. Затем наблюдается обратный процесс.

Изучали строительные циклы и такие ученые, как Риглеман, Нейман, Венцлик, Лонг и др.

Анализ структуры цикла провел Й. Шумпетер и выделил «окрестности точки равновесия» (рис. 1).

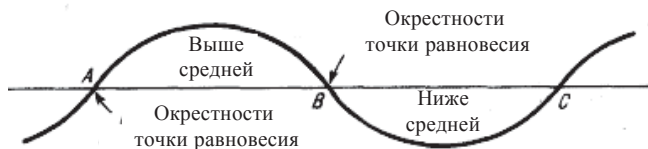


Рис. 1. Цикл Й. Шумпетера

Чем дальше экономическая система удаляется (вверх или вниз) от окрестностей точки равновесия, тем крепче становятся силы, которые задерживают нарастающее (повышательное или понижающее) движение и тянут систему назад, к зоне равновесия. На отрезке цикла АВ экономическая деятельность протекает с интенсивностью выше нормальной, и этот период можно рассматривать как «хорошие» годы; на отрезке ВС интенсивность экономической деятельности ниже нормальной, и эта фаза соответствует «плохим» годам.

## Временной лаг

Предположим, что в течение некоторого периода жилищное строительство находится в угнетенном состоянии, и количество сдаваемого внаем и продаваемого жилья становится все более недостаточным. Арендная плата за квартиру начнет повышаться. Но прежде чем рыночные агенты уверятся в стабильности повышенной арендной платы, пройдет некоторое

время. К тому же строительное производство по своей природе не может быть расширено сразу и значительно. В период строительной депрессии многие подрядчики, в особенности мелкие, уходят в другие сферы промышленной деятельности, как и квалифицированные рабочие.

Если же экспансия началась, то строительная активность нарастает до тех пор, пока уровень арендной платы и стоимость единицы нового жилья этому благоприятствуют. Начинается строительство объектов, для завершения которых требуется много месяцев и даже лет. В процессе может обнаружиться, что ситуация с арендной платой и стоимостью единицы жилья вследствие возрастающего излишка изменилась. Таким образом, приспособление предложения жилья к спросу на него совершается со значительным отставанием, что может служить частичным объяснением циклического движения жилищного строительства.

Колебания арендной платы и стоимости единицы жилья, обусловленные отсутствием механизма быстрого приспособления размеров имеющейся жилой площади к числу семей, нуждающихся в жилье, обуславливают колебания в области жилищного строительства. Но существуют и другие факторы, воздействующие на строительный цикл, в том числе изменение издержек на строительство, изменения национального дохода и размера прироста городского населения, наличие инвестиционных фондов, а также общая (пессимистическая или оптимистическая) оценка долговременных факторов.

Так, например, при возрастании объема гражданского строительства издержки на него растут. Повышающиеся же издержки – сами по себе фактор, вызывающий сокращение объема строительства, а также инвестиций в недвижимость. Следует добавить, что изменения национального дохода, испытывая на себе влияние строительного цикла, в свою очередь зачастую оказываются фактором, усиливающим и ускоряющим подъем или спад активности в области строительства.

Хотя роль всех этих факторов более или менее значима, все же доминирующим экономисты считают соотношение между предложением жилищ, сдаваемых внаем, и спросом на них.

Когда площадь сдаваемых квартир начинает превышать нормальный уровень, арендная плата снижается, что служит сигналом к сокращению объемов строительства.

Применительно к российской действительности механизм колебаний строительного цикла связан с количеством готового и строящегося жилья, а также их стоимостной оценкой. Если в какой-то момент на рынке обнаружилась нехватка жилья, рынок отреагирует ростом цен на жилплощадь и повышением арендной платы. Резко вырастут инвестиции в жилищное строительство. Средний доход населения начнет расходиться со стоимостью жилья, при этом будет закладываться большое количество новых домов. Через некоторое время начатых новостроек будет достаточно для покрытия спроса, но, поскольку жилье еще не достроено, цены на жилплощадь и квартплата продолжают расти. Система продолжит работать, будут закладываться все новые и новые фундаменты.

Но наступит момент (когда первая партия новостроек, достаточная для удовлетворения спроса, будет введена в эксплуатацию), и арендная плата и цены на готовое жилье начнут падать. Новостройки же с заложенными фундаментами все равно достроят, возникнут перепроизводство и спад в строительной индустрии. В это время будет происходить сокращение разрыва доходов населения и стоимости жилья.

Таким образом, одним из объяснений строительных циклов является наличие временного лага между возникновением потребности в новом жилье и моментом удовлетворения этой потребности.

Рассмотрим вышесказанное на практике.

## Точка перелома

Динамика роста стоимости жилья в России с 1996 г. была положительной, но до 1998 г. цены росли незначительно (рис. 2). В 1998 г. экономика перешла в стадию оживления, и рынок жилья отреагировал повышением цен. При этом спрос на первичное жилье был выше, и в реальном выражении стоимость новостроек превышала стоимость вторичного жилья. Такое состояние сохранялось до 2006 г., когда наблюдался самый большой рост цен: 42,6% за год на первичном рынке жилья и 65,2% – на вторичном. Поскольку темпы роста ввода жилья

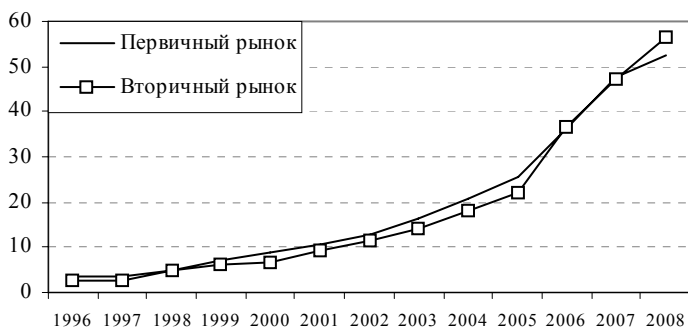


Рис. 2. Динамика средней стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья в России в 1996–2008 гг., тыс. руб.

в эксплуатацию с 2000 г. постоянно росли, ситуация может быть объяснена двумя причинами.

1. Резкий рост платежеспособного спроса населения, в том числе за счет развития рынка ипотечного кредитования. При этом реально должны увеличиться не только доходы населения, но и объемы выданных банками кредитов на жилье. К тому же важным условием остается неудовлетворенная потребность населения в жилье.

2. Перегретый рынок недвижимости, когда рост стоимости жилья обусловлен еще и спекуляцией, что в итоге приводит к разрыву между существующими рыночными ценами на жилье и реальными возможностями населения его приобретать.

Дальнейший сценарий развития может складываться в зависимости от этих двух причин, порождающих необоснованный рост цен на рынке жилья. В первом варианте удовлетворенный спрос населения на жилье приведет к постепенному снижению его стоимости. При втором варианте перегретый рынок начнет сужаться постепенно (либо резко), и произойдет умеренное (либо сильное) падение цен на жилье.

Динамика средней стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья в целом по России показывает медленное снижение в четвертом квартале (по сравнению с третьим) 2008 г.: на 0,6% на первичном рынке жилья и на 1,1% – на вторичном. В первом квартале 2009 г. на первичном рынке цены снизились уже на 3,8%, а на вторичном – наоборот, увеличились на 2,3%. Во втором квартале цены упали на 2,3% и 4,8% соответственно.

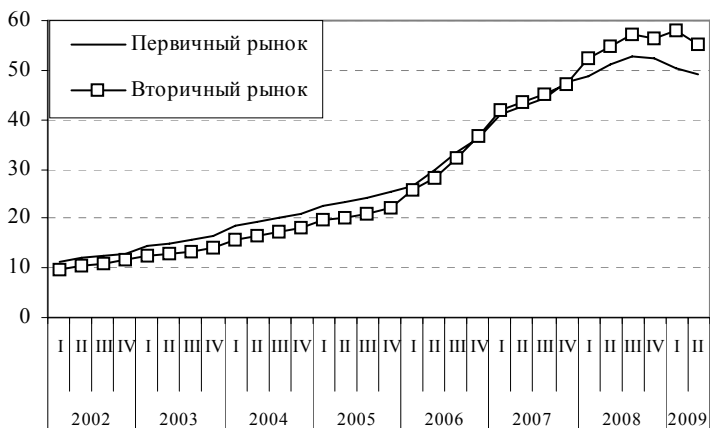


Рис. 3. Динамика средней стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья на первичном и вторичном рынках в России в 2002–2008 гг. (по кварталам), тыс. руб.

В рамках отдельного региона России – Омской области, квартальная динамика показателя примерно такая же (рис. 4).

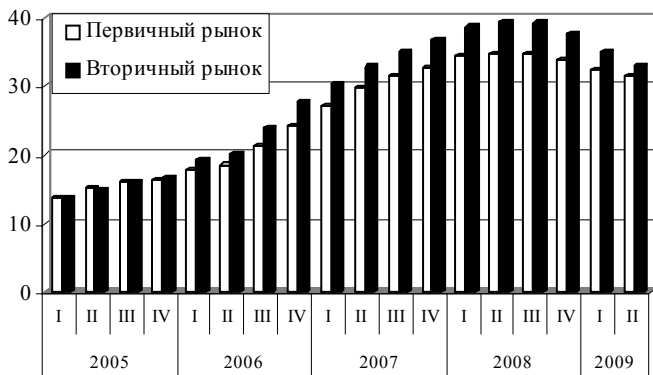


Рис. 4. Динамика стоимости единицы жилья в Омской области на первичном и вторичном рынках в 2005–2009 гг. (по кварталам), тыс. руб.

Начиная со второго квартала 2008 г. наметилась тенденция к дальнейшему плавному снижению, что отражает ситуацию умеренного сокращения объемов выданных кредитов на покупку жилья и снижения темпов роста доходов населения. Тем не менее некоторые эксперты не исключают возможности



резкого снижения стоимости в ближайшем будущем в связи с участвовавшими случаями сокращения работников, банкротством строительных организаций, кризисом в банковском секторе и повышением процентов по кредитам, в том числе по ипотечным.

Рассмотрим динамику соотношения реальных доходов населения и стоимости жилья в России (рис. 5, 6).



Рис. 5. Динамика индексов цен на рынке жилья и реальных располагаемых доходов населения в России в 2002–2008 гг. нарастающим итогом, % к 2001 г.

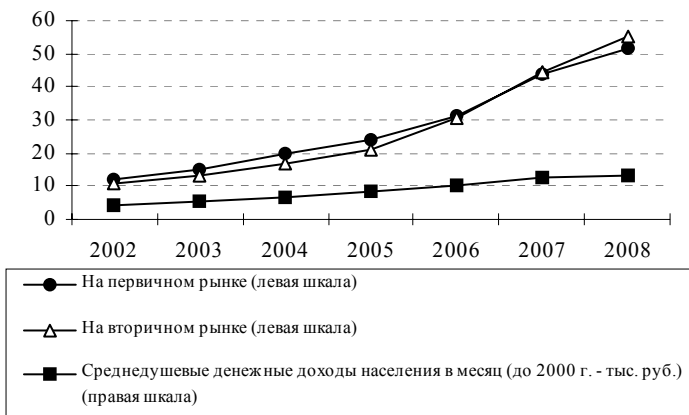


Рис. 6. Динамика среднегодовых цен единицы жилья на первичном и вторичном рынках и среднедушевых денежных доходов населения в России в 2002–2008 гг., тыс. руб.

В 2002 г. цены на первичном и вторичном рынках жилья превышали доходы населения в 3,1 и 2,7 раза, соответственно. Вплоть до 2006 г. стоимость нового жилья превышала стоимость вторичного. В соответствии с ростом цен (от 32% до 48% в 2006 г. на первичном и вторичном рынках) увеличивается разрыв кривых, при этом темпы роста доходов населения чуть превысили (в 2006 г.) 25%. В 2007 г. разница в ценах на жилье на первичном и вторичном рынках составляла 1%, в 2008 г. достигла 7,5%. Разрыв между стоимостью жилья и доходами населения в 2007 г. увеличился до 3,5.

Важно заметить, что годовая динамика показывает механизм развития цикла Кузнеца в укрупненном масштабе и при этом не отражает влияние мирового финансового кризиса в последних кварталах прошедшего года.

## Региональный уровень

По данным компании «Миэль-недвижимость», в Омской области в марте-мае 2009 г. предложение жилья на рынке колебалось на уровне 22 тыс. единиц (рис. 7). Из них, по оценочным расчетам, около 30% составляет первичное жилье.



Рис. 7. Динамика количества предложений на рынке недвижимости в Омской области с января 2008 г. по май 2009 г., тыс. ед.

В то же время индексы цен на рынке жилья и реальные располагаемые доходы населения Омской области показывают

умеренное развитие строительной отрасли и стабильное повышение доходов населения вплоть до 2005 г. С 2006 г. наблюдается существенный разрыв в темпах роста. При росте доходов со средним темпом в 13–18% в год годовые индексы цен на жилье превышают 50%: в 2006 г. цены первичного рынка выросли на 55%, вторичного – на 64%. В 2007 г. темпы роста цен на жилье несколько снизились: на первичном рынке – 35%, на вторичном – 38%. В 2008 г. рост цен, соответственно, составил 1,5% на первичном рынке жилья и 1% – на вторичном, при этом доходы населения снизились на 11,2%.

Если до 2005 г. рост показателей происходил достаточно равномерно, то с 2006 г. наблюдается сильное расхождение кривых средней рыночной стоимости жилья и доходов населения Омской области в денежном выражении (рис. 8).

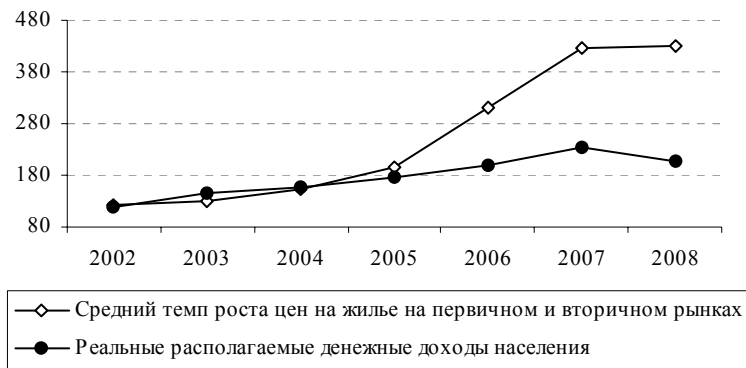


Рис. 8. Динамика индексов цен на рынке жилья и реальных располагаемых доходов населения в Омской области в 2002–2008 гг. нарастающим итогом, % к 2001 г.

Рис. 9 показывает, что на протяжении 2008 г. разрыв между доходами населения и стоимостью жилья сокращался. Если в первом квартале 2008 г. он составлял 3,3 раза, то уже в четвертом квартале – 2,5 раза. Это так называемый спекулятивный спрос, или «мыльный» пузырь. В своем интервью Дж. Сорос отметил, что каждый «мыльный» пузырь состоит из двух элементов: первый – это реальная доминирующая тенденция (когнитивная функция), второй – ее ошибочная интерпретация

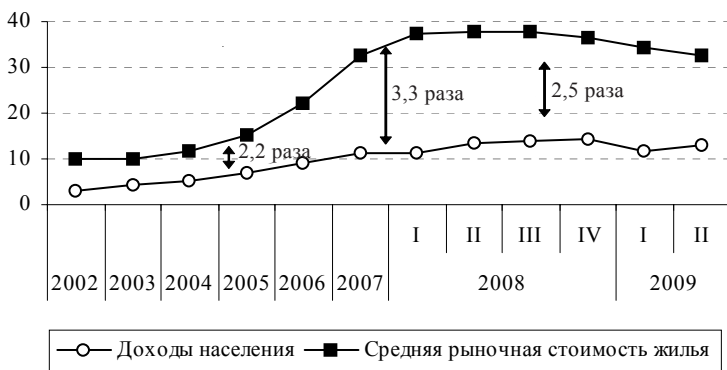


Рис. 9. Динамика доходов населения и стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья в Омской области, в 2002–2005 гг., тыс. руб.

(манипулятивная функция)<sup>2</sup>. Из динамики до 2005 г. можно выделить когнитивную функцию стоимости жилья, равную примерно 2,2 величины средних доходов населения. Если данное соотношение выше, можно утверждать, что рынок недвижимости подпитывается спекулятивным спросом.

Сокращение разрыва между доходами населения и стоимостью жилья во многом обусловлено снижением прибыли, полученной инвесторами и застройщиками в 2008 г., что отражает соотношение реальной стоимости жилья на рынке и стоимости строительства жилья (табл. 1). Если в начале 2008 г. с каждого метра жилья доходов было получено в 2,1 раза больше затрат на строительство, то уже к концу года эта разница сократилась до 1,4.

Вторым показателем, влияющим на объем предложения нового жилья при функционировании механизма колебаний по Хансену, является арендная плата за снимаемое жилье. В табл. 2 представлена поквартальная динамика стоимости аренды однокомнатной квартиры в городах России в 2006–2009 гг.

Динамика данного показателя отражает общий рост стоимости аренды жилья вплоть до третьего квартала 2008 г.

<sup>2</sup> Сорос Дж. Моя правда о крахе. Интервью для журнала «Le Nouvel Observateur», Франция // Русский перевод В. Денисова. Информационный сайт ИноСМИ.ru от 6.10.2008. URL: <http://www.inosmi.ru/translation/244439.html>

**Динамика соотношения рыночной стоимости и стоимости строительства 1 м<sup>2</sup> жилья в Омской области по кварталам в 2005–2008 гг., тыс. руб.**

Стоимость жилья	2005				2006				2007				2008			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
На первичном рынке	13,7	15,1	16,1	16,4	17,8	18,6	21,4	24,2	27,1	29,7	31,5	32,7	34,5	34,7	34,7	33,8
На вторичном рынке	13,7	14,8	15,9	16,6	19,2	20,2	24,0	27,8	30,3	32,9	35,1	36,8	38,7	39,4	39,3	37,7
Строительства	9,4	9,1	9,6	9,8	8,4	9,0	11,0	13,1	14,6	17,2	17,8	17,9	18,8	19,4	21,9	26,0

**Динамика стоимости аренды однокомнатной квартиры у частных лиц в городах России в 2006 г. – втором квартале 2009 г., тыс. руб.**

Город	2006				2007				2008				2009	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
Барнаул	3,9	3,9	4,5	4,7	5,3	5,4	5,9	6,2	6,3	6,9	7,2	7,2	7,2	6,9
Новосибирск	8,0	7,4	8,7	9,9	9,6	8,9	11,2	11,2	11,1	11,8	12,2	11,6	10,7	9,6
Тюмень	8,1	8,1	8,6	8,6	8,6	8,7	8,7	9,4	10,3	10,3	10,3	10,3	11,3	11,3
Томск	6,5	6,5	6,6	6,6	6,9	7,0	7,0	7,9	8,9	9,0	10,2	9,7	8,9	8,0
Кемерово	5,3	5,3	5,7	6,0	6,9	6,9	7,4	7,4	8,6	8,6	9,3	9,5	9,5	9,2
Омск	4,3	4,8	5,0	5,1	5,6	5,7	6,2	6,7	6,9	7,4	7,4	7,4	7,4	7,2

(табл. 2). Затем рост замедляется, и некоторое время цена остается без изменений. В первом квартале 2009 г. (по данным Росстата) арендная плата начала снижаться, темпы снижения составили от 2% (Омск) до 8–9% (Томск, Новосибирск). Исключение – Тюмень, где арендная плата выросла за квартал на 9,7%.

## Факторы развития

Рост стоимости жилья (покупки или аренды) по предложенному механизму выявления строительного цикла приводит к росту инвестиций в жилищное строительство. В натуральном выражении в фактических ценах объем инвестиций в жилищное строительство постоянно растет. В то же время доля инвестиций в жилищное строительство в общем объеме инвестиций в основной капитал меняется. За анализируемые 17 лет развития экономики нашей страны доля инвестиций в жилье колебалась от 23,7% от общего объема инвестиций в основной капитал (в 1994 г.) до 11,3% (в 2000 г.). В среднем в 1990-х годах доля инвестиций в жилищное строительство менялась с 19,4% до 12,7%. При этом в денежном выражении инвестиции в жилищное строительство росли очень быстрыми темпами: с 1992 г. в 10,6 раза (а потребительские цены – в 26 раз). Превышение инфляции над ростом инвестиций наблюдалось вплоть до 1999 г. В реальном выражении инвестиции в основной капитал в 1999 г. увеличились на 5,3% (рис. 10).

С 1999 г. наблюдается ежегодный реальный рост инвестиций, хотя уровень 1990 г. до сих пор не достигнут.

Резкое снижение инвестиций в жилищное строительство в начале 1990-х в большей степени обусловлено сокращением государственных инвестиций, что привело к неуклонному падению объемов жилищного строительства. В то время еще отсутствовал механизм привлечения средств из других источников, поэтому сложилась критическая ситуация в строительстве жилья: устойчивое снижение объемов его ввода – с 61,7 млн м<sup>2</sup> в 1990 г. до 30,7 млн м<sup>2</sup> в 1998 г. – обернулось двукратным сокращением. В 1999 г. объемы ввода увеличились на 4,2%, что во многом обусловлено ростом инвестиций. В последующие годы рост инвестиций также приводил к увеличению объемов строительства жилья.

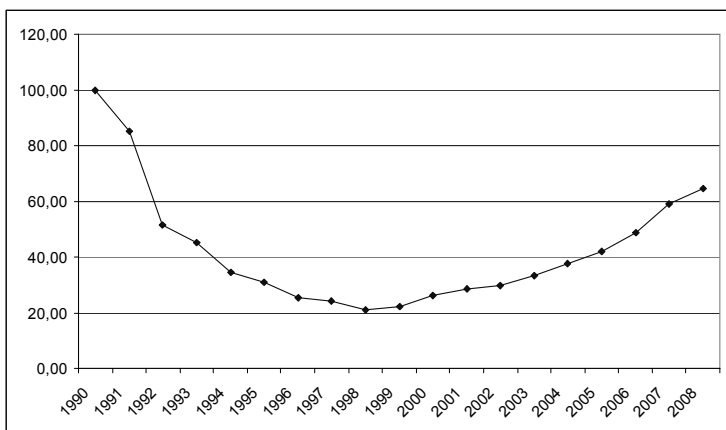


Рис. 10. Индекс инвестиций в основной капитал в России в 1990–2008 гг. (1990 = 100%)

В последние 18 лет наибольший спад жилищного строительства наблюдался в 2000 г., когда, по официальным данным, было введено 30,3 млн м<sup>2</sup>. В последующие годы инвестиции росли, строительство развивалось, и в 2007 г. объемы ввода жилья достигли уровня 1990 г. Отчасти оживлению отрасли жилищного строительства способствовала политика государства – с 2002 г. действует федеральная целевая программа «Жилище», которая должна обеспечить к 2010 г. ввод 80 млн м<sup>2</sup> (хотя в связи с последними событиями это представляется сомнительным).

В начале 2000-х также начинается процесс формирования новых механизмов обеспечения населения жильем. В числе основных – развитие ипотечного кредитования банками и обеспечение возможности долевого участия населения в строительстве жилья.

Развитие рынка жилищного строительства в России сдерживается также факторами, ограничивающими деловую активность строительных организаций. Если в 2000 г. проблему неплатежеспособности заказчиков отмечали 82% всех строительных организаций, то в 2007 г. – только 27%. При этом фактор высокой стоимости материалов, изделий и конструкций становился менее значимым вплоть до 2006 г. (38% против 53% в 2000 г.).

Конкуренцию со стороны других строительных фирм отметили 34% организаций в 2007 г. (как и в 2002 г.). Характерно также, что в 2000 г. 29% строительных организаций указывали на недостаток заказов на работы. К 2002 г. их количество увеличилось, но к 2007 г., по мере развития рынка, данный фактор стал несущественным — его отметили только 12% строительных организаций<sup>3</sup>.

При положительной динамике развития жилищного строительства в прошедшем году плановые показатели ввода жилья не достигнуты, и, хотя объемы ввода в 2008 г. были на 4,6% выше, чем годом ранее, темп роста значительно снизился. По предварительным оценкам, в 2009 г. продолжится тенденция падения объемов жилищного строительства, так как уже в четвертом квартале 2008 г. продолжалось строительство жилья только с высокой степенью готовности, стройки начальных стадий приостановлены.

Последние 18 лет показали, что объемы строительства действительно подвержены цикличности. На рис. 11 показано, что деятельность строительных организаций, по оценке, находилась в рамках понижательной волны строительного цикла: с 1991 г. по 2006 г. объемы ввода жилья практически сравнялись. При этом до 2000 г. наблюдались последствия трансформационного кризиса. Фазы оживления и развития продлятся в 2008–2009 гг., после чего кривая перейдет в фазу сжатия. В региональном разрезе (на примере Омской области) это уже произошло.

Наибольшее снижение ввода жилья в эксплуатацию в Омской области наблюдалось в 2001 г., в то время как в целом по стране такое снижение произошло годом раньше, и уже в 2001 г. наметился рост. В 2008 г., наоборот, омский рынок жилищного строительства отреагировал на кризис годом ранее и показал отрицательную динамику, хотя по стране тогда ввод жилья в эксплуатацию вырос на 4,6%.

Чтобы оценить перспективу, достаточно понять, что новые дома в ближайшее время закладываться не будут. Это связано, прежде всего, с экономическим положением самих застройщиков. К примеру, если на 1 января 2008 г. прибыль строительных организаций Омской области по строительству

---

<sup>3</sup> Информация с сайта Федеральной службы государственной статистики. URL: [www.gks.ru](http://www.gks.ru)



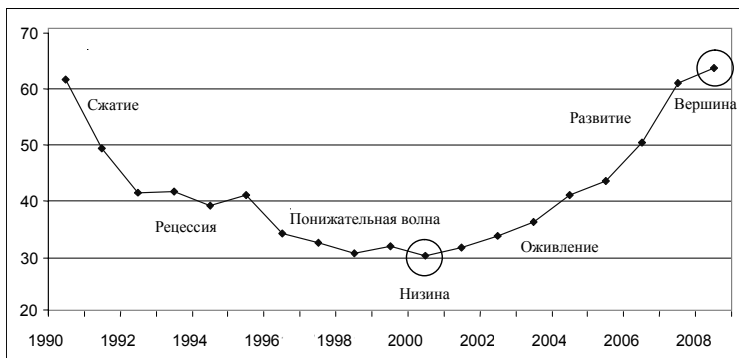


Рис. 11. Динамика ввода жилья в России в 1990–2008 гг., млн м<sup>2</sup>

зданий и сооружений составила 289 млн руб., то на 1 января 2009 г. был получен чистый убыток в сумме 256 млн руб. При этом по Сибирскому федеральному округу «в кредит» работали только омские строители, по остальным субъектам (кроме Алтайского края и Томской области) сальдированная прибыль организаций превысила аналогичный показатель предыдущего года.

В то же время объем задолженности (по кредитам в рублях) юридических лиц по виду экономической деятельности «Строительство» в Омской области за прошедший год значительно вырос (на 35,6%): на 1 января 2009 г. достиг 10,3 млрд руб.

Анализ «демографии» строительной отрасли также подтверждает ухудшающееся положение ее организаций. За 2007 г. в Омской области по виду экономической деятельности «Строительство» зарегистрировано 710 организаций и 301 ликвидирована. В 2008 г. количество зарегистрированных организаций снизилось на 4,8% (676), а количество ликвидированных – увеличилось практически вдвое (783).

Отрицательной по итогам 2008 г. оказалась и динамика уровня среднемесячной заработной платы: по сравнению с декабрем 2007 г. она снизилась на 9%. При этом среднесписочная численность работников строительной отрасли в сравниваемых периодах уменьшилась на 16,4%.

Анализ показывает, что в настоящее время потенциал роста жилищного строительства возможен только за счет неза-

вершенного строительства. В 2008 г. в Омской области общая площадь жилых домов, находящихся в незавершенном строительстве, оценивалась в 863,8 тыс. м<sup>2</sup>, в том числе 12,3 тыс. м<sup>2</sup> жилых домов, строительство которых приостановлено или законсервировано.

По прогнозу администрации Омска, в городе в 2009 г. планируется ввести в эксплуатацию 560 тыс. м<sup>2</sup> нового жилья (около 70% вводимого по области), в 2010 г. – 670 тыс. м<sup>2</sup>, в 2011 г. – 790 тыс. м<sup>2</sup>. Причем ввод жилья в эксплуатацию в 2009–20011 гг. будет обеспечиваться исключительно за счет окончания незавершенного строительства и строительства индивидуальных жилых домов (рис. 12).

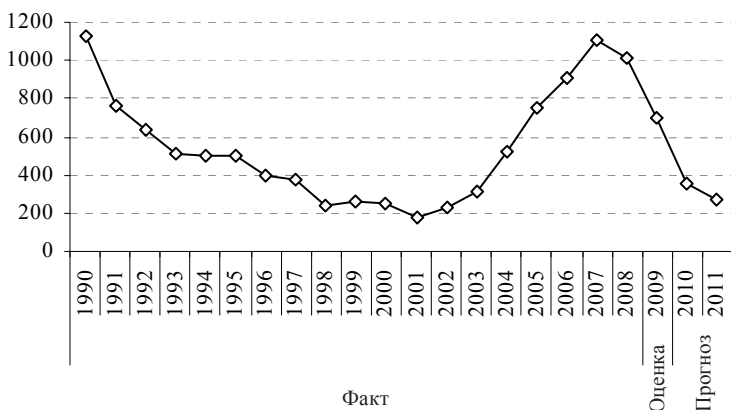


Рис. 12. Динамика ввода жилья по Омской области в 1990–2011 гг., тыс. м<sup>2</sup>

Таким образом, механизм функционирования колебаний в строительной области в России, который удалось проследить по динамике стоимости жилья (покупки и аренды), доходов населения, инвестиций в жилищное строительство, свидетельствует о том, что строительный цикл (цикл Кузнецца) по периоду его развития полностью совпадает с теоретическими положениями и составляет 18–20 лет при условии, что рынок жилищного строительства отреагирует на снижение активности агентов рынка с временным лагом в два года.

Для современного понимания циклического развития России важно опираться на мнения многих экспертов,

не рассматривающих падение показателей производства или строительства в стране в качестве последствий теоретически выведенных кризисов. В данном случае речь идет о системном кризисе 2008 г., и пока не трансформируется действующая система экономики нашей страны, выхода из кризиса просто не предвидится.

К сожалению, государство до сих пор игнорирует циклическое развитие экономики и строительной отрасли в том числе. Тогда как следовало бы учитывать наблюдаемые тенденции развития строительной отрасли и принимать необходимые меры по сдерживанию цен с учетом опыта других стран. В настоящее время действия властей направлены в основном на развитие ипотечного кредитования, что, как уже было сказано, только подстегивает цены. Вместо этого следовало бы выделять финансирование на разработку новых технологий, развитие отрасли строительных материалов и изменение институциональной структуры рынка.

---

### «ЭКО»-информ

---

#### Ввод в действие жилых домов в Сибирском федеральном округе в январе-сентябре 2009 г.

	Тыс. м <sup>2</sup> общей площади	% к январю-сентябрю 2008 г.	% к итогу
Сибирский федеральный округ	3693,2	83,4	100,0
Республика Алтай	41,0	123,1	1,1
Республика Бурятия	149,7	85,5	4,1
Республика Тыва	21,2	144,9	0,6
Республика Хакасия	101,0	102,8	2,7
Алтайский край	446,9	97,8	12,1
Забайкальский край	162,0	125,6	4,4
Красноярский край	413,1	77,4	11,2
Иркутская область	284,7	123,0	7,7
Кемеровская область	721,4	89,5	19,5
Новосибирская область	676,3	85,7	18,3
Омская область	386,0	46,8	10,5
Томская область	289,9	89,4	7,8

**Источник:** Новосибирскстат  
E-mail: [oblstat@novosibstat.ru](mailto:oblstat@novosibstat.ru)