

УДК 332.1: 339.13 DOI: 10.14451/1.235.236

Анализ динамики и вариации цен на российском рынке жилья

© 2024 Цыпин Александр Павлович

Кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры бизнес-аналитики, Факультет налогов, аудита и бизнес-анализа. Финансовый университет при Правительстве РФ, Москва, Россия.

E-mail: aptsypin@fa.ru

Ключевые слова: рынок жилья, цена жилья, динамика стоимости, вариация стоимости, региональные рынки.

Целью проводимого исследования является изучение траектории движения цен на российском рынке жилья, а также оценка дифференциации регионов по уровню стоимости жилой недвижимости. Применение ряда научных методов познания к официальным статистическим данным позволило сформировать следующие выводы: на протяжении периода 2010–2023 гг. наблюдается рост цен как на первичном, так и на вторичном рынках жилья; на конец 2022 г. наблюдается высокая вариация цен на жилье как по федеральным округам, так и внутри этих регионов. Полученные в ходе проведения исследования результаты будут полезны исследователям в области рынка недвижимости, а также специалистам занимающимся профессиональной деятельностью в области строительства жилья и продажи жилой недвижимости.

Введение

Российская Федерация занимает значительную площадь евразийского континента. Имеет протяженность с запада на восток порядка 10 тыс. км. При этом каждый регион характеризуется своей уникальной плотностью населения и природно-климатическими условиями. Что делает актуальной тему изучения обеспеченности населения жильем и его стоимостной доступности (покупка и(или) аренда) как одной из базовых потребностей человека.

Обращение к статистическим данным, отражающим разброс цен на рынке жилья регионов России, приводит нас к пониманию, что становление данного рынка в 1990-х годах и его современное развитие во многом зависит от ре-

гиональных особенностей, в частности экономического состояния субъекта РФ. Так при равных условиях (площадь жилья, состояние дома, время постройки, наличие инфраструктуры и т.д.) в разных локациях (городах, муниципалитетах) объект недвижимости будет стоить по-разному, в некоторых случаях отличия будут достигать сотни процентов, от 50 000 (в малых удаленных городах) до 350 000 (в городах-миллионниках) рублей за кв. метр жилья. Также на стоимость квадратного метра жилья и условия проживания людей влияет инфраструктура и географическое положение региона, в котором находится объект недвижимости.

Все вышесказанное делает актуальным разработку темы анализа динамики и вариации цен на

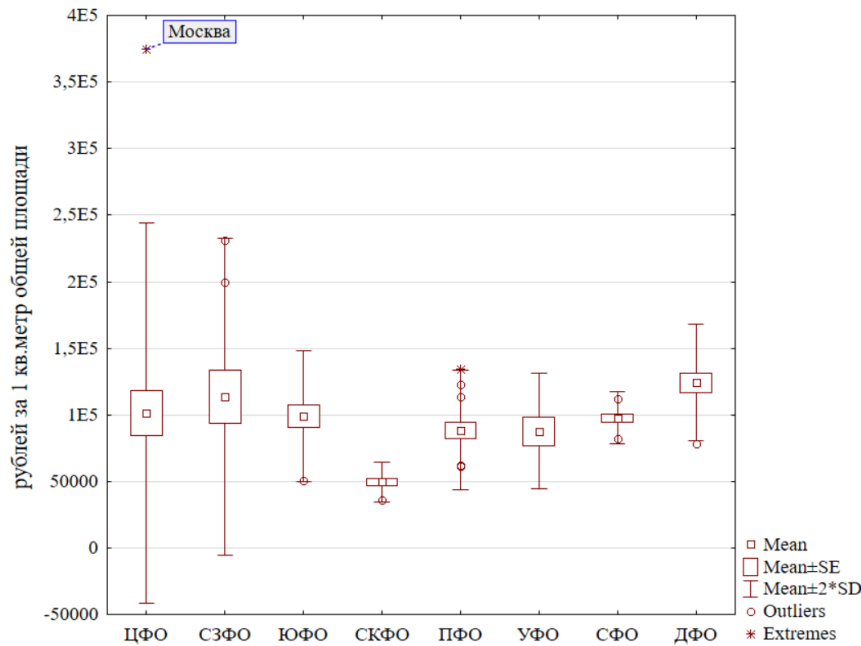


Рис. 1. Вариация средних цен на первичном рынке жилья в разрезе федеральных округов РФ на конец 4 квартала 2022 года (Источник: рассчитано автором в пакете STATISTICA с применением сведений, предоставляемых порталом Росстата).

недвижимость как в целом по России, так и по ее регионам в частности.

Изучая публикации российских ученых находящиеся в открытом доступе и освящающие тему российского рынка жилья в общем, находим работы следующих авторов, достойных упоминания: Анфиногентова М. Д. [1], Боченина М. В. [2], Гималетдинова Э. Р. [3], Коньшина Л. А. [5], Никитина Н. С. [6] и авторская публикация, изданная в 2015 году [9]. Наиболее интересным является мнение авторов относительно факторов, обуславливающих динамику стоимости жилья как на вторичном, так и на первичном рынках. В качестве факторов, оказывающих влияние на колебания цен на рынке жилья, Никитина Н. С. называет «шоковый спрос», цену на нефть и деловую активность [6]. В свою очередь Гималетдинова Э. Р. [3] указывает, что в 2022 году сильное влияние на уровень цен на жилье оказало государство в лице Центрального Банка, который увеличил ставку рефинансирования, тем самым уменьшив число граждан, желающих получить ипотечный жилищный кредит. Рост цен на российском рынке, вынуждает покупать жилье в Турции и ОАЭ, что также отрицательно

влияет на отечественный рынок недвижимости.

Стоит также обратить внимание на значительное количество научных статей, посвященных текущему состоянию и ретроспективной траектории развития региональных рынков. В этом направлении можно выделить таких авторов, как Голубенко Н. А. [4], Осадчий Н. К. [7], Сапунов А. В. [8], Чибикова Т. В. [10], Чугунова Ю. В. [11]. Перечисленные авторы выделяют ряд особенностей локальных рынков жилья. В частности, по мнению Сапунова А. В. [8], высокие цены на жилье в Краснодаре обусловлены значительной миграцией населения в последнее десятилетие и притоком инвестиций. Изучая рынок жилья Татарстана, Чугунова Ю. В. [11] приходит к выводу о наличии наряду с общероссийскими факторами, ряда специфических, в частности высокие цены на квартиры в городе на фоне низкой стоимости загородных домов; рекордный рост цен на вторичное жилье в 2021 году; низкий уровень доступности жилья и др.

В проведенном нами исследовании были учтены теоретические и прикладные наработки представленных авторов, но при этом был расширен

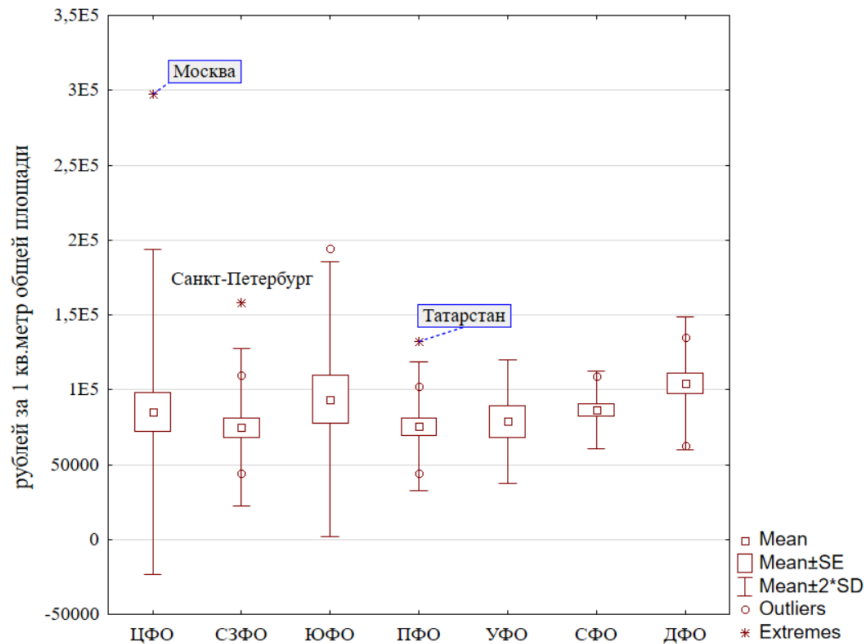


Рис. 2. Вариация средних цен на вторичном рынке жилья в разрезе федеральных округов РФ на конец 4 квартала 2022 года (Источник: рассчитано автором в пакете STATISTICA с применением сведений, предоставляемых порталом Росстата).

инструментарий анализа, в частности применен подход изучения вариации цен в региональном разрезе.

Материалы и методы

В качестве источников информации при проведении выполняемого исследования были использованы данные, предоставляемые Росстатом и публикуемые как на интернет-портале учреждения, так и в отдельных сборниках, справочниках, ежегодниках.

Целью проводимого исследования является изучение траектории движения цен на российском рынке жилья, а также оценка дифференциации регионов по уровню стоимости жилой недвижимости.

Выполнение цели исследования полагалось на ряд методов исследования, в частности в работе были использованы такие методы научного познания, как сопоставления, исторический, анализ и синтеза, а также математико-статистические методы (табличный, графический, коэффициентный).

Результаты исследования

Оценка текущего уровня цен, не может быть осуществлена без изучения динамики основных индикаторов рынка жилья, поэтому на первом этапе обратимся к данным таблицы 1 и рассмотрим скорость роста цены квадратного метра жилья в различных типах квартир.

Таблица 1. Динамика средних цен на рынках недвижимости в России (на конец периода), рублей за 1 м² общей площади.

Год	Первичный рынок				Вторичный рынок				
	Все типы квартир	Квартиры среднего качества (типовые)	Квартиры улучшенно-го качества	Элитные квартиры	Все типы квартир	Квартиры низкого качества	Квартиры среднего качества (типовые)	Квартиры улучшенно-го качества	Элитные квартиры
2010	48144	46807	47685	69351	59998	54203	56762	60814	105302
2011	43686	44777	42881	49042	48243	42368	44002	50858	73168
2012	48163	49872	47178	54843	56370	48102	51279	60847	84525
2013	50208	49966	49252	65754	56478	49289	51419	60738	97811
2014	51714	49189	50906	80804	58085	51584	52664	62288	99261
2015	51530	51370	49266	87019	56283	49769	51574	60347	85084
2016	53287	55189	48675	95937	53983	45149	49359	59051	75256
2017	56882	56609	52896	104414	52350	42486	48159	57673	75032
2018	61832	56280	60141	131820	54924	47050	51157	59248	78245
2019	64059	61228	59097	157273	58528	49122	53864	63117	84334
2020	79003	80430	68629	170538	66712	52569	61020	72486	103043
2021	98909	101333	87556	223684	76686	61354	70514	83012	118912
2022	122343	122925	112429	262748	94363	72265	86770	102929	162842
2023	140371	124191	142967	312296	97418	77719	91593	108247	137343

Источник: составлено по данным Росстата.

Приведенные в таблице 1 данные позволяют сделать ряд выводов. Во-первых, на протяжении рассматриваемого периода наблюдается поступательный рост цен по всем показателям, что указывает на высокую востребованность жилья в стране. Во-вторых, наблюдаются различия в стоимости жилья в зависимости от его категории, это закономерно, так как элитное жилье имеет ряд преимуществ (дополнительных сервисов) по отношению к остальным категориям. В-третьих, фиксируем значительный разрыв между первичным и вторичным рынками, так в 2023 г. он составлял 40%, это объясняется тем фактом что на вторичном рынке преимущественно продается жилье, построенное в 1960-х и 1970-х годах, характеризующееся изношенностью инфраструктуры, соответственно население не желает приобретать такие объекты, опасаясь рисков.

Далее используем графический метод и построим диаграмму отражающую вариацию цен на рынке жилья в разрезе федеральных округов (рис. 1 и 2).

Из приведенного рисунка следует, что фиксируется наличие значительной вариации как внутри каждого региона, так и между федеральными округами. Так F-тест Фишера на сравнение средних цен по федеральным округам, дает фактическое значение в 2,04, при $p=0,06$, таким образом, делаем вывод в существенном различии значений показателя.

Представленные на рисунке 1 сведения (разброс вариации признака) указывают, что высокие значения коэффициента вариации наблюдаются в ЦФО (70,5%) и СЗФО (52,5%), что объясняется наличием в этих совокупностях городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, в которых цены на жилье намного превышают среднюю по стране. Это объясняется рядом факторов: во-первых, наличие высокооплачиваемой работы и как следствие непрерывный приток трудовых мигрантов из прочих регионов

России; во-вторых, в этих городах высокое качество жизни; в-третьих, развитая инфраструктура и транспортная логистика.

Анализируя информацию, приведенную на рисунке 2, приходим к такому же выводу как и в предыдущем случае, то есть высокая вариация по федеральным округам ($F_{\text{факт}}=1,05$, $p=0,40$), а также присутствие вариации внутри регионов, особенно в ЦФО ($K_{\text{вар.}}=63,66\%$) и ЮФО ($K_{\text{вар.}}=49,02\%$).

Выводы

Проведенное исследование динамики и вариации цен первичного и вторичного рынка жилья позволяют сделать ряд выводов.

1. Изучение динамики цен на жилую недвижимость в Российской Федерации на интервале 2021–2023 гг. приводит нас к выводу о непрерывном росте показателей, что обусловлено рядом факторов: повышенным спросом на жилье в следствие отсутствия ввода в действие домов в 1990-х годах и нехваткой жилья в советский период; увеличением доходов населения; высокой инвестиционной привлекательностью объектов недвижимости в турбулентной экономике страны.
2. Изучение вариации средних значений цен на недвижимость (вторичную, первичную) в федеральных округах в 2022 г., приводит нас к пониманию наличия значительного размаха значений показателя. Данная закономерность обусловлена рядом факторов: во-первых, привлекательностью региона (города, муниципалитета) с позиции экономического развития, а значит высокой трудовой миграцией; во-вторых, развитостью инфраструктуры (и в первую очередь транспортная логистика), а значит комфортностью проживания (высокий уровень качества жизни); в-третьих, глобальным трендом на урбанизацию страны, что связано с отсутствием высокооплачиваемых рабочих мест в сельской местности.

Библиографический список

1. Анфиногентова М. Д., Чистик О. Ф. Динамика цен на российском рынке жилья // *Modern Science*. – 2020. – № 11–3. – С. 19–22.
2. Боченина М. В. Прогнозирование цен на рынке жилья в условиях изменения основной тенденции // *Теория и практика общественного развития*. – 2023. – 8(184). – С. 137–142. – DOI: [10.24158/tipor.2023.8.16](https://doi.org/10.24158/tipor.2023.8.16).
3. Гималетдинова Э. Р., Хуснутдинова Г. С. Современное состояние, проблемы и перспективы развития рынка жилой недвижимости РФ // *Вестник УГНТУ. Наука, образование, экономика. Серия: Экономика*. – 2023. – 2(44). – С. 64–71. – DOI: [10.17122/2541-8904-2023-2-44-64-71](https://doi.org/10.17122/2541-8904-2023-2-44-64-71).
4. Голубенко Н. А., Бессонова Е. А. Влияние неблагоприятной экономической конъюнктуры на рынок жилой недвижимости в Курской области // *Известия Юго-Западного государственного университета. Серия: Экономика. Социология. Менеджмент*. – 2021. – Т. 11, № 1. – С. 110–120.
5. Коньшина Л. А., Мозговая А. А. Тенденции развития рынка жилья в России // *Вектор экономики*. – 2022. – 5(71). – URL: https://elibrary.ru/download/elibrary_49305036_30325753.pdf (дата обр. 14.05.2024).
6. Никитина Н. С. Анализ факторов, влияющих на динамику цен на жилую недвижимость в России // *Финансы: теория и практика*. – 2023. – Т. 27, № 1. – С. 208–220. – DOI: [10.26794/2587-5671-2023-27-1-208-220](https://doi.org/10.26794/2587-5671-2023-27-1-208-220).
7. Осадчий Н. К., Сызоненко И. С. Оценка перспективного состояния рынка недвижимости города Москвы на основе количественных методов исследования // *Научные записки молодых исследователей*. – 2020. – Т. 8, № 1. – С. 5–20.
8. Сапунов А. В., Сапунова Т. А. Анализ цен рынка жилой недвижимости города Краснодара // *Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования*. – 2023. – 2(68). – С. 157–162.
9. Цыпин А. П., Стебунова О. И., Салиева А. К. Модели оценки стоимости жилья с учетом пространственной вариации данных (на примере городов ПФО) // *Экономика и предпринимательство*. – 2015. – 11–2(64). – С. 369–373.
10. Чибикина Т. В. Динамика цен на рынке жилой недвижимости в 2020–2021 гг. на примере г. Омск // *Вестник Сибирского института бизнеса и информационных технологий*. – 2021. – Т. 10, № 3. – С. 90–98. – DOI: [10.24412/2225-8264-2021-3-90-98](https://doi.org/10.24412/2225-8264-2021-3-90-98).
11. Чугунова Ю. В. Рынок жилой недвижимости в Республике Татарстан: особенности и направления развития // *Горизонты экономики*. – 2021. – 6(66). – С. 50–55.