

УДК 330.34: 519.862.6 DOI: 10.14451/1.235.242

Исследование закономерностей развития регионального рынка строительства жилой недвижимости

© 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: aptsy-pin@fa.ru

Ключевые слова: рынок жилья, ввод жилья, закономерности, взаимосвязи, дифференциация.

Целью данного исследования является анализ и выделение степени влияния экономических показателей на количественные показатели ввода в действие жилья на основе статистических данных. В результате проведенного исследования установлено, что основным фактором, влияющим на общую площадь жилых помещений в регионе, является средняя цена на вторичном рынке жилья. Результаты данного исследования можно использовать при принятии решений, касающихся улучшения уровня жизни населения Российской Федерации.

Введение

Несомненно, развитие инфраструктуры любого города оказывает влияние на уровень и качество жизни граждан, а также влияет на стоимость жилья в отдельно взятом регионе (городе, муниципальном образовании). При этом несмотря на высокие темпы ввода в действие жилья в 2000-х и 2010-х годах, жилищная проблема по-прежнему остается острой. Триггером запуска строительной индустрии и наращивания темпов сдачи жилья является ипотечное кредитование, но в современных реалиях (при увеличении ключевой ставки до 16%) наметился спад как в строительной сфере, так и в покупке жилья. При обобщении вышеприведенных факторов становится очевидным актуальность изучения поведения рынка жилья и в первую очередь объемов ввода жилья, что и стало причиной проведения данного исследования.

Предваряя проведенные ниже статистические данные и выводы на их основе, стоит отметить, что российский рынок жилья имеет значительные различия, например, объекты недвижимости, выставленные на продажу в Москве, при той же площади и качестве постройки, будут в разы отличаться по стоимости от таких же объектов в малых городах России или муниципалитетах находящиеся в отдаленных районах страны – в Мурманске или Магадане. На данную закономерность оказывают влияние масса факторов и прежде всего удаленность от столицы страны; наличие развитой инфраструктуры в городе (муниципалитете); экономическое развитие региона; качество жизни населения; наличие высокооплачиваемой работы; уровень жизни населения; природно-климатические условия и много другое.

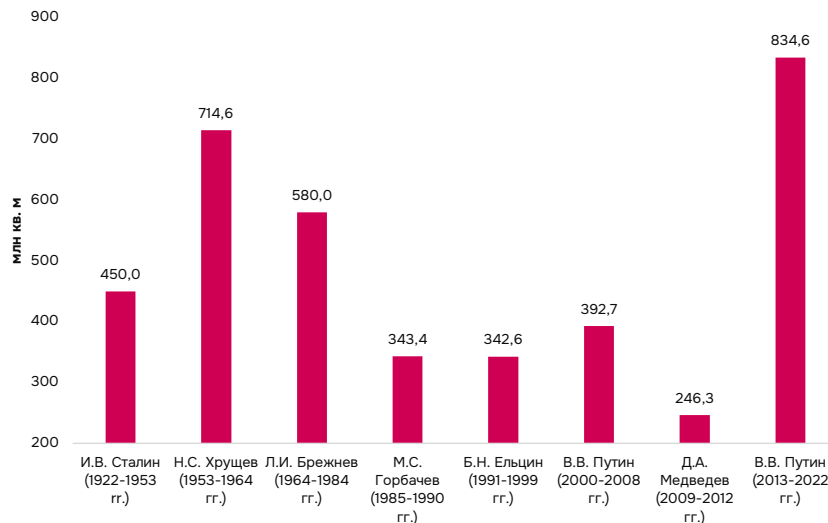


Рис. 1. Ввод жилья по периодам правления политических деятелей Российской Федерации / РСФСР. Источник: составлено на основе данных Симчера В. М. [4].

Указанные факторы делают глобальный рынок жилья России высокодифференцированным, и нивелировать выделенные причины не представляется возможным. Соответственно к изучению рассматриваемого рынка и, как следствие, строительной индустрии необходимо подходить взвешенно, учитывая региональные особенности. В проводимом исследовании постараемся учесть эти особенности и выявить объективные закономерности развития.

Материалы и методы

Проводимое исследование опирается на официальные данные Федеральной службы государственной статистики. Из публикаций данного учреждения, а также на работы таких ученых, как Коростелева Т. С. [1], Ларина Т. Н. [2], Леднева О. В. [3], Хабиб М. Д. [5]. Обобщив сведения, приводимые указанными авторами, мы отобрали переменные, участвующие в анализе. Система показателей для оценки динамики, вариации и взаимосвязей на строительном рынке жилья России:

1. Целевая переменная.
 - Y – Всего, тыс. m^2 общей площади жилых помещений.
2. Прямые факторы определяющие параметры рынка жилья.
 - X_1 – Средние цены на первичном рынке

жилья, руб./ m^2

- X_2 – Средние цены на вторичном рынке жилья, руб./ m^2
 - X_3 – Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, m^2
3. Социально-экономическое положение населения.
 - Z_1 – Среднедушевые денежные доходы населения, руб.
 - Z_2 – Уровень безработицы, %.
 4. Уровень развития промышленности региона.
 - V_1 – Доля обрабатывающей промышленности в ВРП, %.
 - V_2 – Доля добывающей промышленности в ВРП, %.

Представленные показатели будут использоваться в исследовании для формирования выводов и выявления закономерностей развития.

Результаты исследования

Для начала обратимся к динамике ввода жилья в России (РСФСР), для этого рассмотрим сведения, представленные на приведенной ниже диаграмме (рис. 1).

Представленные на рисунке 1 данные наглядно показывают развитие строительства в России при различных политических деятелях. Так, до

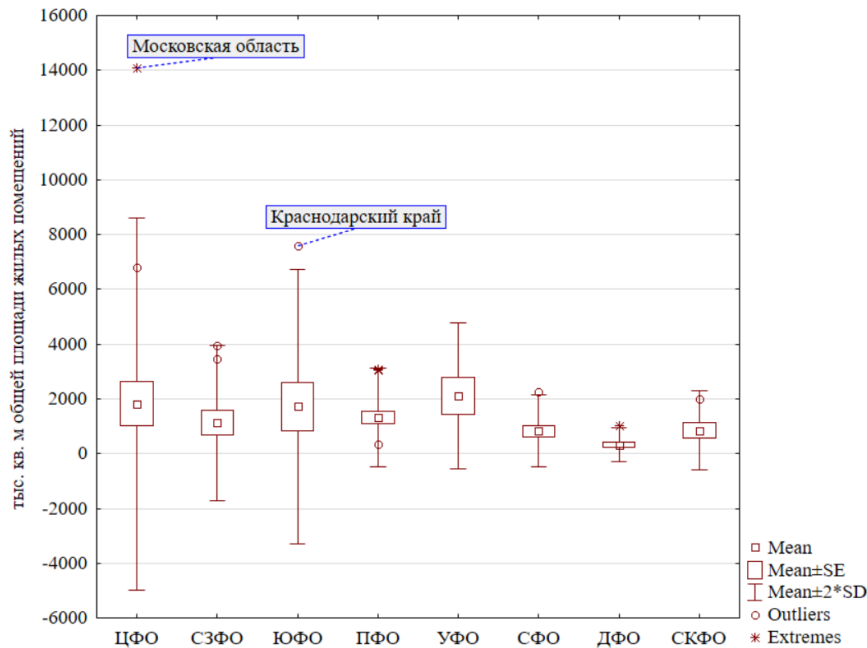


Рис. 2. Диаграмма вариации ввода в действие жилой недвижимости в 2022 г., тыс. м². Источник: составлено автором на основе данных системы сбора информации Росстата.

1991 года (до распада СССР) было введено в действие более 2 млрд м² жилья. Тогда как после данной точки было построено 1,8 млрд жилой недвижимости. Таким образом, за 30 лет современности было построено практически столько же жилья сколько было сделано за более 60 лет советской власти.

Далее обратимся к данным за 2022 год в разрезе субъектов РФ и проанализируем вариацию ввода жилья по регионам. Для этого построим график «бочка с усами» (рис. 2).

Согласно приведенным на рисунке 2 данным, наблюдается высокая вариация по федеральным округам, что подтверждает фактическое значение F-критерия Фишера, равное 0,87 при $p=0,53$, таким образом, можно констатировать различия между средними значениями. При этом внутригрупповые (внутри федеральных округов) коэффициенты вариации указывают на существенное различие ($K_{\text{вар.}} > 33\%$). Зафиксированная закономерность обуславливается несколькими причинами: во-первых, это наличие платежеспособного спроса на жилье; во-вторых, социально-экономическое развитие региона; в-третьих, присутствие в регионе круп-

ного города-миллионника (например, Москва, Казань, Екатеринбург и др.).

Далее используя приведенные выше показатели, а именно факторы ($X_1-X_3, Z_1, Z_2, V_1, V_2$) был проведен кластерный анализ. Это позволило разделить совокупность субъектов РФ на группы по схожим значениям индикаторов.

Согласно приведенным на рисунке 3 данным, наблюдается 3 кластера (слева направо), при этом в первую группу входят регионы с высоким уровнем развития – Тюменская область, Московская область, Москва и др. Стоит отметить, что распределение субъектов на группы, еще раз подчеркивает наличие дифференциации регионов России по показателям, определяющим функционирование регионального строительства.

Так как наличествует вариация субъектов, факторы будут проявлять разное влияние в каждой группе, поэтому обратимся к корреляционно-регрессионному анализу и рассчитаем значения коэффициента корреляции для 2 и 3 группы, что объясняется достаточной наполненностью кластера и отсутствием выбросов.

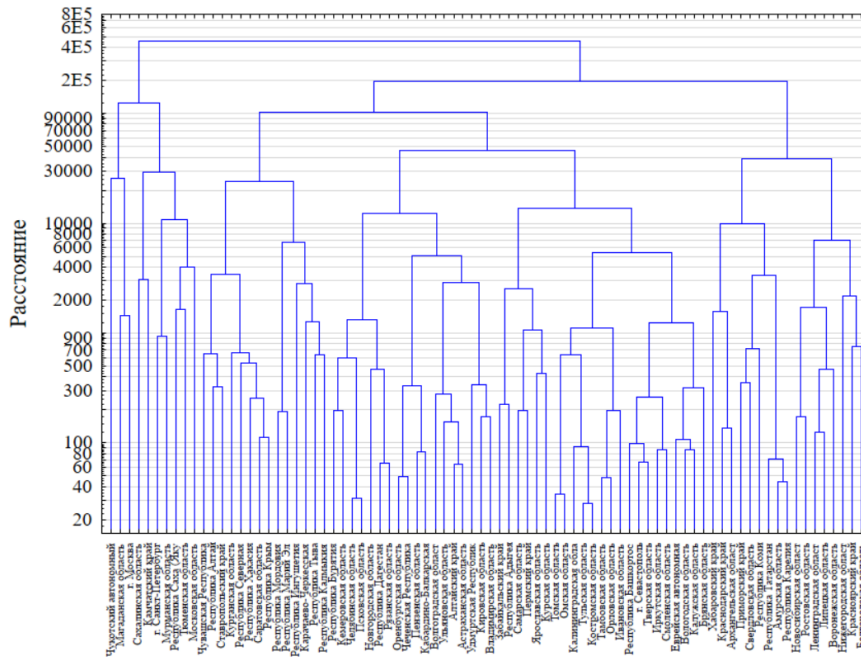


Рис. 3. Диаграмма распределения субъектов Российской Федерации по группам на основе системы показателей, характеризующих факторы, влияющие на объемы ввода жилья в стране. Источник: составлено автором на основе данных системы сбора информации Росстата.

Во втором кластере наибольшую (но не достаточную) взаимосвязь в резуль- тативной переменной проявляет фактор Z_4 (коэффициент корреляции равен 0,28), в третьем кластере наибольшее влияние имеет X_2 (коэффициент корреляции равен 0,63). Соответственно, можно построить модель влияния только для третьей группы [6].

$$Y' = -1718,13 + 37,40 \cdot X_2$$

$$R^2 = 0,40$$

$$F(1,15) = 9,93.$$

Исходя из представленного уравнения для третьей группы, можно сделать вывод, что при увеличении средней цены на вторичном рынке жилья на 1 руб./м² объем сданного жилья в среднем вырастет на 37,4 тыс. м², при неизменности остальных факторов. Полученный результат не противоречит логике взаимодействия переменных.

Вывод

Подводя итог проведенному исследованию динамики (за период 1922–2023 гг.), вариации (диф-

ференциация ввода жилья в 2022 г.) и взаимосвязи (по данным за 2022 г.) на российском рынке жилья, нужно сказать, что были установлены закономерности, отраженные ниже.

1. Динамика ввода в действие жилья в России (РСФСР) характеризуется неравномерностью и связана с ращением жилищной проблемы. Так, основной успех в советский период развития наблюдались во времена правления Хрущева Н. С. и Брежнева Л. И., но как показали 1990-е годы, этого было недостаточно для стремительной урбанизации страны. Лишь в 2000-х годах благодаря вступившему в силу институту ипотечного кредитования удалось снизить дефицит жилья, при этом темпы роста показателя сохраняются до 2022 года. Но увеличение ставки рефинансирования ЦБ ставит под угрозу сложившийся поступательный тренд.
2. Статистический анализ вариации цен на недвижимость приводит нас к пониманию ее значительности. Так, согласно официальным данным Росстата наблюдается значительная дифференциация средних значений

ввода жилья в регионах страны. Также внутри федеральных округов имеется высокая вариация. Все это объясняется уровнем социально-экономического развития региона. Как следствие, появляется приток трудовых мигрантов, формирующих высокий спрос на недвижимость.

3. Оценка влияния социально-экономических факторов на объем ввода в действие жилья указывает на различные факторы. Так, в регионах с развитой экономикой это трудовая

миграция, тогда как в остальных регионах страны это цены на вторичном рынке жилья. Это обусловлено активностью строительных компаний в регионах, которые не предоставляют необходимого (заращиваемого) объема жилья. Как следствие, имеющийся жилой фонд (как правило, построенный в советском союзе) имеет большую востребованность, что в конечном итоге стимулирует строительство нового жилья.

Библиографический список

1. Коростелева Т. С., Целин В. Е. Региональные рынки жилья в Российской Федерации: вопросы моделирования рейтинговых оценок, прогноз, управление // Жилищные стратегии. – 2021. – Т. 8, № 3. – С. 257–282.
2. Ларина Т. Н., Кибатаева А. Н. Статистический анализ факторов улучшения жилищных условий населения городской и сельской местности Оренбургской области // Статистика и экономика. – 2018. – № 3. – С. 40–49.
3. Леднева О. В., Цыпин А. П. Проблемы динамического моделирования ввода в действие жилых домов в постсоветских странах // Прикладная информатика. – 2021. – Т. 16, 1(91). – С. 40–51. – DOI: [10.37791/2687-0649-2021-16-1-40-51](https://doi.org/10.37791/2687-0649-2021-16-1-40-51).
4. Симчера В. М. Развитие экономики России за 100 лет (1900–2000): Исторические ряды. Вековые тренды. Периодические циклы. – М.: Экономика, 2007. – 683 с.
5. Хабиб М. Д., Долгих Е. А. Жилье и жилищные условия населения: статистические аспекты исследования // Sciences of Europe. – 2017. – 18–2(18). – С. 35–42.
6. Цыпин А. П., Кабанова Е. Е., Гаджимирзоев Г. И. Статистический анализ обеспеченности жильем населения регионов России // Известия Саратовского университета. Новая серия. Серия: Экономика. Управление. Право. – 2023. – Т. 23, № 1. – С. 27–34.