

Статистический анализ рынка недвижимости в России

П.А. Снорикова

«Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»,
студент, г. Москва, Россия

230701@edu.fa.ru

Актуальность исследования российского рынка недвижимости обусловлена его значимой ролью в социально-экономическом развитии страны. В условиях экономической нестабильности, которая наблюдается в последние годы и связана с чередой шоковых воздействий кризисов, рынок недвижимости становится не только индикатором общего состояния экономики, но и одним из серьёзных механизмов обеспечения социальной стабильности. Тенденция такова, что с каждым годом всё больше граждан, предприятий и организаций участвуют в сделках с недвижимостью. В связи с этим возникает необходимость проведения анализа текущих тенденций и проблем в сфере недвижимости.

В 2023 году рынок недвижимости в России претерпел значительные изменения, что отразилось на основных показателях, таких как объёмы продаж, цены на жильё и количество сделок.

Объёмы продаж: как отмечает Комерсантъ «по данным «Дом.РФ», в 2023 году было продано около 3,8 млн жилых помещений на рекордную сумму в 18 трлн рублей, что составляет около 11% от валового внутреннего продукта (ВВП) страны» [3]. Это свидетельствует о высоком уровне активности на рынке, особенно в сегменте многоквартирного жилья, который составил примерно 73% от общего объема продаж.

Сравнительный анализ состояния рынка недвижимости в регионах России показывает значительные различия в объёмах продаж и ценах на жильё. Москва и Санкт-Петербург продолжают оставаться лидерами по объемам продаж и ценам. В Москве средняя цена за квадратный метр значительно выше, чем в других регионах. По данным Росстата, в Москве было зарегистрировано более 144 тыс. договоров долевого участия в строительстве жилья (рисунок 1).

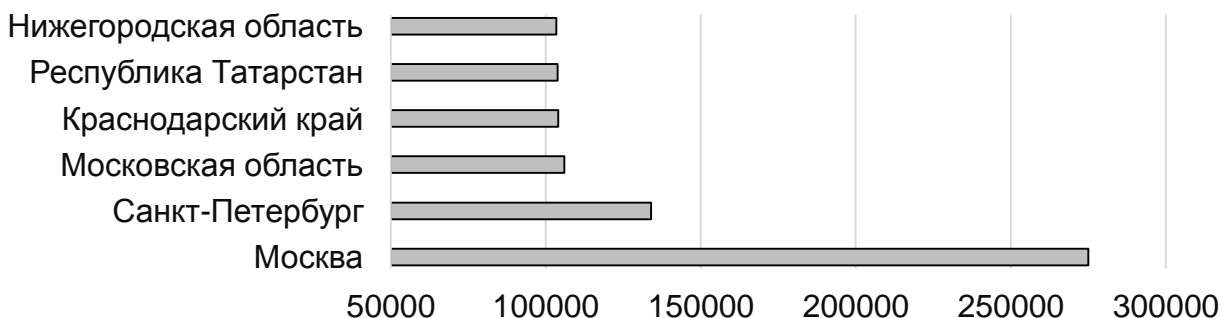


Рисунок 1. Стоимость квадратного метра жилья на первичном рынке в 2023 г., руб. за кв. м.

Таким образом, рынок недвижимости в России демонстрирует сложную картину: с одной стороны, высокий уровень активности и рост объёмов продаж на фоне использования ипотечных программ; с другой - проблемы с избытком предложения и снижением цен в некоторых регионах. Эти факторы требуют внимательного мониторинга для понимания дальнейших тенденций на рынке недвижимости.

Цены на жильё: средняя стоимость жилья продолжает варьироваться в зависимости от региона. В крупных городах, таких как Москва и Санкт-Петербург, наблюдается снижение цен на новостройки из-за избытка предложения. Однако в IV

квартале 2023 года во многих регионах новостройки подорожали, при этом наиболее заметное увеличение произошло Томской (10,3%) области [2].

Рост цен: в 2021 году и в начале 2022 года цены на жильё резко выросли из-за низких процентных ставок по ипотеке и активного использования льготных программ. Например, в Москве такой рост привёл к рекордной средней цене за квадратный метр в новостройках, которая увеличилась на 15–20% по сравнению с предыдущими годами. Таким образом, в 2021 году цены на новостройки в столице выросли до 210 тысяч рублей за квадратный метр.

Снижение цен: однако с середины 2022 года ситуация изменилась. По мнению аналитиков, в середине 2022 года цены на первичное жильё начали падать, и к концу 2023 года снижение достигло 30–45%. Это происходило на фоне повышения ключевой ставки до 20% и снижения покупательской активности. В частности, в марте 2023 года спрос на жильё упал на 50% по сравнению с февралём.

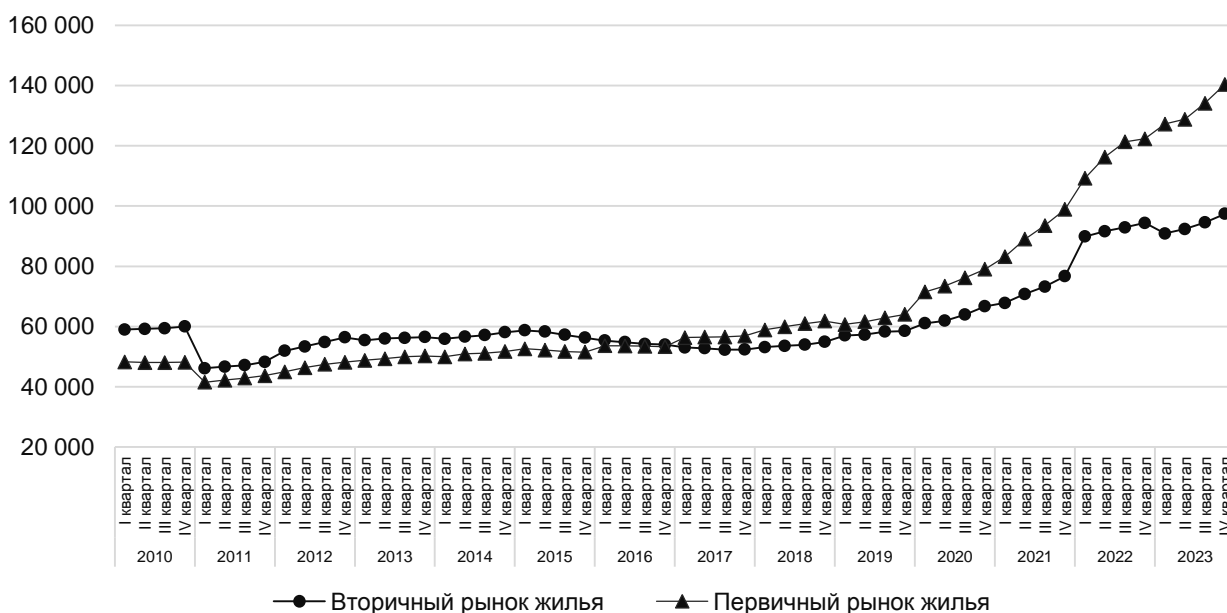


Рисунок 2. Средние цены 1 кв. м. жилья в России, руб. за кв. м.

Региональные различия: цены зависят от региона. В крупных городах, таких как Москва и Санкт-Петербург, цены остаются высокими, но в менее развитых регионах цены, как правило, падают из-за избытка предложения. Например, в некоторых регионах цены на существующее жильё упали на 20%, потому что количество предложений увеличилось при снижении спроса.

Исторически сложилось так, что каждый экономический кризис серьёзно влиял на рынок недвижимости в России.

Кризис 2008 года: мировой финансовый кризис не обошёл стороной и российский рынок недвижимости. С весны 2008 года кредитование физических и юридических лиц сильно сократилось, а цены на жильё упали на 30%. В этот период ряд застройщиков обанкротились, а количество залогового имущества в банках значительно увеличилось.

Кризис 2020 года: пандемия COVID-19 не обошла стороной и рынок недвижимости. Конечно, поначалу из-за неопределённости и ограничений наблюдался спад спроса. Однако позже рынок начал восстанавливаться благодаря льготным ипотечным кредитам и государственной поддержке. Тем не менее в конце 2022 года цены снова начали падать на фоне повышения ключевой ставки и снижения покупательской активности.

Таким образом, динамика цен на недвижимость в России развивается как циклический процесс, зависящий от экономических факторов. Каждый кризис оставляет свой след на рынке, приводя к изменениям в ценах и структуре

предложения. Таким образом, текущий спад цен может быть предвестником нового этапа адаптации рынка к изменившимся экономическим условиям.

Экономические факторы являются одними из наиболее значимых в формировании состояния рынка недвижимости. К основным экономическим факторам, влияющим на рынок, приведены ниже.

Уровень инфляции: высокая инфляция приводит к росту цен на товары и услуги, включая недвижимость. Когда инфляция высока, люди стремятся сохранить свои сбережения в более стабильных активах, таких как недвижимость. Это может увеличить спрос и, соответственно, цены на жильё.

Уровень доходов населения: Доходы населения напрямую влияют на покупательскую способность. При росте доходов увеличивается спрос на жильё, что может привести к повышению цен. В условиях экономической нестабильности или низкого уровня доходов спрос на недвижимость может снижаться, что негативно сказывается на ценах.

Кредитные ставки: уровень процентных ставок по ипотечным кредитам также оказывает значительное влияние на рынок недвижимости. Низкие процентные ставки делают ипотеку более доступной для населения, что способствует увеличению спроса на жильё. В свою очередь, высокие ставки могут снизить покупательскую активность и привести к падению цен.

Экономическая ситуация в стране: общая экономическая стабильность и развитие страны влияют на уровень инвестиций в недвижимость. В условиях экономического роста наблюдается увеличение строительства и спроса на жильё, тогда как экономические кризисы приводят к сокращению объемов продаж и снижению цен.

Социальные факторы также играют важную роль в формировании рынка недвижимости и его цен [4]. К ним относятся:

Демографические изменения: изменения в численности населения, его возрастной структуре и составе могут существенно повлиять на спрос на жильё. Например, рост числа молодых людей может увеличить потребность в аренде жилья или покупке первой квартиры.

Миграция: Миграционные процессы влияют на распределение населения по регионам и городам. Приток людей в крупные города может вызвать рост спроса на жильё и повышение цен, в то время как отток населения из менее развитых регионов может привести к снижению цен.

Социальная инфраструктура: наличие развитой инфраструктуры (школ, больниц, транспорта) также влияет на привлекательность района для покупателей. Районы с хорошей инфраструктурой обычно имеют более высокие цены на недвижимость.

Образ жизни и культурные тенденции: изменения в образе жизни населения могут повлиять на предпочтения при выборе жилья. Например, растущая популярность загородной жизни или удаленной работы может увеличить спрос на загородную недвижимость и снизить интерес к городским квартирам.

Для моделирования временных рядов средних цен на жилую недвижимость в России наилучшим образом подойдет ARIMA-модель [5]. В этой модели анализируются данные, собранные в последовательные моменты времени, и поэтому можно легко выявить любой тренд и сезонные колебания [1].

Нахождение параметров модели и построение прогнозов осуществим в среде R, для этого используем библиотеку «forecast». В итоге получаем следующие параметры моделей:

Вторичный рынок жилья: $ARIMA(0,2,1)(1,0,0)$ [4], MAPE = 2,50, AIC = 1011,34.

Первичный рынок жилья: $ARIMA(0,2,1)$, MAPE = 1,92, AIC = 979,65.

Значения средней абсолютной относительной ошибки (MAPE) получено ниже 10%, что указывает на высокую точность построенных моделей.

Результаты прогнозирования (рисунок 3) указывают на дельнейший рост стоимости жилья как на первичном, так и на вторичном рынке жилья в России. Тем не менее по мнению экспертов, основными сдерживающими факторами роста в 2024-2025 гг. являются очень высокие ставки по ипотеке, малое количество льготных программ кредитования и изменения в покупательском спросе - предпочтения людей сместились в сторону более бюджетных квартир.

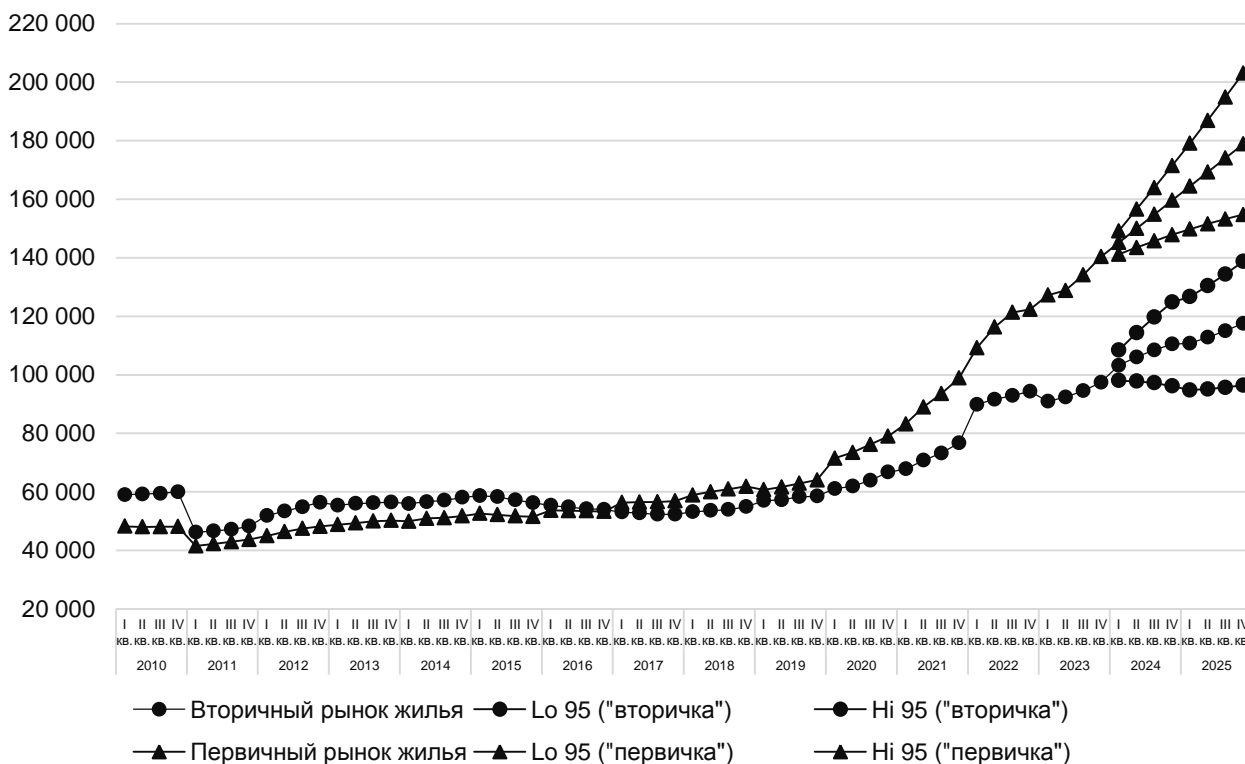


Рисунок 3. Прогноз средние цены 1 кв. м. жилья в России, руб. за кв. м.

В ходе исследования были выявлены ключевые тенденции и факторы, влияющие на рынок недвижимости в России. Анализ статистических данных показал, что рынок недвижимости в 2023 году демонстрирует высокую активность, однако сталкивается с проблемами, связанными с избытком предложения и изменением цен

Список использованной литературы

1. Афанасьев В.Н. Эконометрика в пакете STATISTICA: учебное пособие по выполнению лабораторных работ / В. Н. Афанасьев, А. П. Цыпин. – Оренбург : ИП Кострицын, 2010. – 196 с.
2. Как менялись цены на новостройки в первой половине 2023 // 2016–2024 [Электронный ресурс]. ООО «Домклик». URL: <https://blog.domclick.ru/novosti/post/kak-menyalis-ceny-na-novostrojki-v-pervoj-polovine-2023> - (дата обращения: 22.10.2024).
3. Россияне потратили 18 трлн руб. на покупку или строительство жилья в 2023 году [Электронный ресурс]. Коммерсантъ. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/6534646> - (дата обращения: 01.11.2024).
4. Социально-экономические факторы, влияющие на стоимость недвижимости [Электронный ресурс]. SBrealty. URL: <https://sbrealty.ru/news/sotsialno-ekonomicheskie-factory-vliayushchie-na-stoimost-nedvizhimosti/> - (дата обращения: 01.11.2024).
5. Цыпин А.П. Анализ динамики и вариации цен на российском рынке жилья / А. П. Цыпин // Экономические науки. – 2024. – № 235. – С. 236-241. – DOI 10.14451/1.235.236.