

Факторы развития рынка жилья в регионах России

Круглик Анастасия Сергеевна

студентка

Московский Государственный Университет им. М.В. Ломоносова,

Географический факультет, Москва, Россия

E-mail: kran22@mail.ru

Рынок недвижимости является одной из существенных составляющих любой национальной экономики. Становление рыночной экономики России, модернизация общества ведут к построению социально-ориентированной экономики, что определяет роль и значимость формирования цивилизованного и эффективно развивающегося рынка жилья.

Результаты исследования динамики цен на жилье в постсоветский период позволили сделать вывод о том, что рынок жилья в городах России прошел полный цикл своего развития: начальную стадию бурного роста, стабилизацию, которая перешла в резкий спад и, на пороге 2000 г., вошла в новый цикл развития – рост цен.

С 1991 по 1995 гг. цены на жилье росли очень быстрыми темпами: так в Москве они выросли в 7 раз и достигли 1220 долл., а в других городах 3-5 раз. Далее за счет сокращения дисбаланса между спросом и предложением произошло некоторое снижение темпов роста, и к 1997 гг. произошла остановка роста цен. Финансовый кризис перевел рынок жилья в качественно и количественно новое состояние, которое характеризуется не только снижением цен, но и уменьшением степени расслоения городов по уровню цен. Оживление рынка жилья несколько отстало от экономического роста из-за запаздывания увеличения доходов населения. Переломным стал 2000 г, когда длительное снижение цен сменилось их ростом. За период 2000-2006 г. разброс цен на жилье по всем городам вырос почти в 2 раза (без учета Москвы и Санкт-Петербурга). Усилилось и расслоение городов в ценовой иерархии, о чем свидетельствует больший рост максимального диапазона цен, по сравнению с минимальным.

Распределение городов по ценовым диапазонам зависит от множества социально-экономических характеристик, присущих каждому из них. Корреляционный анализ показывает, что наиболее тесная связь прослеживается между ценами на жилье и такими показателями как численность населения, объем платных услуг и размер заработной платы. Для определения характера зависимости между ценой 1 квадратного метра жилья и так называемыми «внешними» ценнообразующими факторами, а именно социально-экономическими условиями в городе, была построена экспериментальная регрессионная модель (корреляционно-регрессионное уравнение). Между численностью населения, объемом платных услуг и размером заработной платы существует тесная зависимость, вследствие чего программа автоматически отбрасывает эти показатели после проверки на мультиколлинеарность. В результате, значимыми с математической точки зрения оказались коэффициенты только при трех членах полученного регрессионного уравнения – показатель численности населения, обеспеченность телефонными аппаратами и среднегодовая численность работающих в организациях. Без учета показателя численности населения наиболее значимым является объем платных услуг и обеспеченность телефонами городской телефонной сети, а все другие рассмотренные показатели оказались не столь значимыми.

Такая сильная обусловленность цены жилья показателем численности населения отражает сложившийся монопольно высокий уровень цен в Москве и ее отрыв от прочих городов страны по уровню жизни населения и состоянию экономики.

В заключение следует отметить, что в целом уровень цен на жилье служит четким показателем, отражающим степень благополучия социально-экономического развития города. При прочих равных условиях, чем в более депрессивном состоянии находится экономика города, тем, как правило, ниже цена жилья и наоборот – относительно благоприятное положение дел в хозяйстве города обуславливает более высокий уровень цен.