

СТАТИСТИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ЦЕН НА ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

© 2011 Е.В. Зарова, Т.О. Коннова*

Ключевые слова: цены на недвижимость, ипотечное кредитование, финансовый кризис, инвестиции, реальная заработная плата, доходы населения.

Приводятся результаты анализа рынка городской недвижимости в Москве, выявлены факторы, влияющие на ценообразование на рынке жилой недвижимости. Построены модели для прогнозирования цен на городскую недвижимость на базе статистического аппарата многофакторного корреляционно-регрессионного анализа.

Городская недвижимость Москвы привлекает внимание всего мира и сохраняет высокий уровень цен, независимо от экономической ситуации в стране и мире. Причина этого кроется в том, что Москва – крупный финансовый, интеллектуальный, культурный центр, одна из «Столиц мира».

Рынок недвижимости представляет собой сложную и разнородную сущность. Даже если речь идет только о рынке городского жилья, то это миллионы квартир со своими уникальными свойствами, вплоть до вида из окон или уровня ремонта, состояния подъезда или наличия консьержа. Все эти квартиры располагаются по всем районам столицы, каждый из которых наделен своей инфраструктурой и транспортной доступностью, имеет определенный уровень экологии и престижа. Но все становится еще сложнее и разнообразнее, когда речь заходит об офисных зданиях или торгово-развлекательных комплексах, коттеджных поселках или земельных участках.

Финансовый кризис внес свои коррективы во все отрасли экономики, особенно повлиял на рынок недвижимости, так как эта доля рынка нуждается в крупных финансовых вложениях. В период финансового кризиса наблюдался повсеместный спад на спрос недвижимости, что повлекло за собой падение цен. Резкое снижение спроса на приобретение недвижимости и одновременный рост цен на строительные материалы привели к тому, что многие строительные организации вынуждены были снизить темпы строительства, а то и вовсе приостановить его до лучших времен. Таким образом, стало расти ко-

личество незавершенных объектов строительства.

Еще одним моментом, повлекшим за собой снижение покупательской активности жилья, явилось снижение рынка ипотечного кредитования. Многие банки просто перестали давать ипотечные кредиты населению из-за боязни будущих невозвратов или невозможности выплаты банкам заемных средств. Другие банки пошли по пути увеличения процентной ставки по кредитам для граждан.

Однако падение цен в жилом и коммерческом сегментах сделало многочисленные объекты более доступными для приобретения. В период финансового кризиса цены на недвижимость практически достигли дна, в связи с чем сейчас наиболее благоприятный период для покупки жилья или офиса в личное пользование.

Падающий уровень жизни привел к резкому падению спроса на все виды жилой недвижимости. Особенно пострадало жилье премиум-класса. Роскошные коттеджи и квартиры в новостройках практически перестали приобретать. Чуть более позитивная ситуация наблюдалась на рынке вторичной недвижимости эконом-класса – здесь продолжали совершаться сделки, однако их количество по сравнению с докризисным уровнем существенно снизилось. Жилье средней ценовой категории также испытало на себе негативное влияние кризиса – единичные сделки привели к серьезной стагнации рынка и вынудили девелоперов приостановить работы на строительных площадках, заморозив проекты на неопределенный срок. Немало новостроек осталось незаконченными – спрос на

* Зарова Елена Викторовна, доктор экономических наук, профессор, зав. кафедрой статистики Самарского государственного экономического университета; Коннова Татьяна Олеговна, аспирант Российского экономического университета им. Г.В. Плеханова. E-mail: konnova.to@gmail.com.

приобретение жилья был настолько низким, что не было смысла даже проводить завершающую отделку дома.

Первый квартал 2010 г. унаследовал основные тенденции ценовой динамики рынка недвижимости Московского региона, которые проявились в последнем квартале 2009 г. К их числу следует отнести массированное воздействие мнений профессиональных участников рынка на потенциальных покупателей жилья о том, что период снижения цен закончен или заканчивается. То есть будет много попыток смены ценовых тенденций со стороны профессиональных игроков рынка, но удачной будет лишь та последняя, когда условия для этого процесса будут приемлемыми для сильных компаний федерального уровня. С большой степенью вероятности такими условиями являются низкие цены на недвижимость, близкие к себестоимости строительства, а также к уровню справедливой цены жилья, рассчитанной с учетом основных видов операций на рынке.

Что касается ситуации с ценами, отмечено их падение на 30-40% в зависимости от уровня цен на каждую группу недвижимости. Специалисты отмечают, что более других пострадало жилье элитного класса - нередко его стоимость снижалась чуть ли не вдвое, чтобы заинтересовать потенциальных покупателей.

В кризисной ситуации наибольшее падение основных показателей пришлось на сег-

менты новостроек в Москве от третьего Транспортного Кольца до МКАД. Так, с начала 2009 г. объем предложения в столице сократился почти на 24%.

По мнению вице-президентов РГР (Российской гильдии риэлторов), в ближайшее время ожидается довольно стабильная ситуация на рынке недвижимости России. Каким-либо потрясениям, исключительно резких движений цены вниз или вверх, роста или снижения спроса и предложения, можно сказать, не ожидается, а если и будут какие-то негативные тенденции, то они полностью компенсируются положительными.

Причины этого в увеличении социальных инициатив властей, а это, пожалуй, главный и решающий фактор для сохранения стабильности на российском рынке недвижимости. Сейчас этот рынок довольно активен. Жилье очень активно раскупается. Свидетельством этого является сокращение числа предлагаемых объектов почти на 13%. Одновременно сократился (на 15%) и срок экспонирования, а стоимость на первичном рынке недвижимости увеличилась на 2%. В настоящее время создаются различные правительственные программы, предназначенные, например, для молодых семей, для семей молодых ученых, а также учителей и военнослужащих.

Количество купленных квартир в Москве по итогам апреля 2010 г. обогнало докризисный уровень (рис. 1). В марте 2010 г. в столице, по данным Росреестра, зарегистри-



Рис. 1. Средние цены на жилую недвижимость в Москве, руб. за 1 м²

ровано 3923 сделки купли-продажи квартир, а в апреле - 4047. С формальной точки зрения эти цифры существенно (+72,5%) превосходят аналогичные показатели первых двух месяцев 2009 г.¹ Но этот период некорректно брать в качестве эталонного, поскольку весь рынок тогда был в шоковом состоянии из-за начала кризиса осенью 2008 г.

Объясняется данная ситуация накопленным за кризисный период отложенным спросом среди населения. Однако, по мнению специалистов рынка недвижимости, по итогам мая 2010 г. новых рекордов уже не будет. По мнению столичных риэлторов, активность покупателей уже стабилизировалась. Однако все опрошенные респонденты отмечают, что текущий уровень активности на рынке жилья сравним с докризисным уровнем.

С большой степенью вероятности деловая активность составит порядка 4 тыс. сделок. Для удовлетворения текущего неспекулятивного спроса существующего предложения хватит минимум на два календарных года. Резкий всплеск спекулятивной деловой активности теоретически возможен при приближении уровня цен к себестоимости строительства, что допускает снижение еще минимум на 30% от текущих цен.

Опережающим индикатором платежеспособного спроса на квартиры для проживания являются арендные ставки на экономкласс. Стоимость найма московского жилья экономкласса, остававшаяся с последнего квартала 2009 г. достаточно постоянной, может начать снижаться за счет традиционного сезонного увеличения предложения, а также медленного сокращения доходов домохозяйств. В свою очередь сокращение доходов происходит за счет продолжения опережающего общего роста цен и тарифов, а также числа безработных.

Спрос за 2009 г. существенно сместился на вторичный рынок из-за вполне очевидного стремления домохозяйств минимизировать возросшие риски операций с первичным жильем. Спекулятивные сделки фактически прекратились с середины 2008 г., хотя к концу 2009-го из-за продаж новостроек по весьма низким ценам (до 60% от уровня вторичных предложений) их объем начал увеличиваться. Вполне естественно, что процессу смеще-

ния спроса способствует достаточно низкий уровень доходов 80-90% домохозяйств (в зависимости от региона), которые для улучшения жилищных условий вступают в альтернативные сделки, используя уже имеющуюся недвижимость: они фактически увеличивают количество комнат у квартир, продавая старое жилье и добавляя доплату к вырученной сумме.

С большой степенью вероятности в условиях продолжения финансово-экономического кризиса в нашей стране цены на жилье практически на всех региональных рынках недвижимости будут снижаться. Не станет исключением из этого правила и Московский регион, поскольку снижение доходов будет характерно для 90-95% домохозяйств, а оставшиеся платежеспособные домохозяйства не могут заниматься спекулятивными операциями на снижающемся рынке.

По данным Росстата, число домохозяйств в нашей стране, нуждающихся в улучшении жилищных условий и способных покупать недвижимость экономкласса, составляет всего порядка 1,7 млн.² Это 20% наиболее обеспеченных домохозяйств, где на человека приходится не более 15 м² общей площади в городском или индивидуальном жилье. Можно допустить, что не все они предпочтут экономкласс, поскольку на рынке предлагается и более дорогая и комфортная недвижимость. В случае снижения цены предложения экономкласса практически до себестоимости почти все домохозяйства из 20% наиболее обеспеченных смогут участвовать в сделках купли-продажи, особенно при условии смягчения условий ипотеки. При этом большая часть домохозяйств будет преследовать спекулятивные цели, поскольку при такой стоимости жилья существенно возрастет вероятность начала периода повышения цен.

Отечественный рынок жилья, несмотря на свой достаточно зрелый возраст, все еще является несбалансированным. Для него по-прежнему характерны следующие признаки несбалансированного рынка:

- ◆ информационная непрозрачность;
- ◆ отсутствие твердых гарантий права собственности;
- ◆ нестабильность правил игры.

Кроме того, отсутствует такой важный регулятор, как налог на недвижимость исхо-

дя из ее рыночной стоимости. Этот налог в большинстве стран служил достаточно надежной преградой для реализации спекулятивного сценария развития, но с широким распространением в мире производных финансовых инструментов существенно снизил свое регулирующее воздействие.

Основным индикатором достижения ценового дна на рынке будут значительное (в разы) увеличение деловой активности и столь же значительное уменьшение предложения. Для позитивных перемен в экономике необходим рост денежной массы, т.е. надо проводить монетаризацию экономики. Предлагаемые ставки аренды на эконом-класс в значительной степени отражают существующий платежеспособный спрос домохозяйств, т.е. являются важным индикатором развития рынка.

Объем инвестиций в российский рынок недвижимости вырос за три квартала 2011 г. на 80% и составил 5,25 млрд. долл.

При этом объем инвестиций в коммерческую недвижимость за аналогичный период вырос на 134% - до 5,14 млрд. долл., по сравнению с 2,2 млрд. долл. в 1-3 квартале 2010 г. Аналитики прогнозируют увеличение объемов инвестиций в недвижимость до 7 млрд. долл. в 2011 г., а в случае закрытия всех сделок, которые сейчас находятся "в работе", возможно, даже и до 8,5 млрд. долл.

Первые три квартала 2011 г. ознаменовались закрытием на российском рынке сделок с участием иностранного капитала. Активность иностранных инвесторов значительно увеличилась в прошедший период года, составив 44% от общего объема инвестиций по сравнению с 14% в 2010 г. В то же время местные инвесторы продолжили проявлять значительную активность: объем инвестиций со стороны российских компаний составил 56% от общего объема с начала года.

Инвестиции в недвижимость были значительно диверсифицированы по секторам. Торговый и офисный сегменты привлекли наибольший объем вложений, составивший для каждого сегмента 40% от объема всех сделок, закрытых в 1-3 квартале 2011 г. Более того, увеличился размер сделок: количество транзакций размером, превышающим 100 млн. долл., выросло до 33% от общего числа сделок в сравнении с 23% в 2010 г.

Инвесторы по-прежнему предпочитают существующие приносящие доход активы: их доля составила 85% от общего объема сделок, закрытых в 1-3 квартале 2011 г., включая покупки для собственного размещения, добавляют эксперты.

Введено в действие 229,6 тыс. зданий (в 2008 г. - 224,6 тыс. зданий), их общий строительный объем составил 380,5 млн. м³ (446,2 млн. м³), общая площадь - 89,8 млн. м² (102,5 млн. м²).

Построено 701,3 тыс. квартир общей площадью 59,8 млн. м², что на 6,7% ниже уровня 2008 г. Доля жилых домов, построенных населением за свой счет и с помощью кредитов, в общем вводе жилья составила 47,8% (в 2008 г. - 42,7%).

По оценке Минэкономразвития России в 2011 г., реальные располагаемые доходы населения в марте 2010 г. продолжили снижаться. По отношению к февралю 2010 г. доходы снизились на 2,8%, но при этом в результате январского скачка квартальный рост был достаточно существенным - 2,5% по отношению к предыдущему кварталу.

По предварительным данным Росстата, реальные располагаемые доходы увеличились по сравнению с августом прошлого года на 1,4%. В целом за восемь месяцев динамика реальных располагаемых доходов населения продолжает оставаться в области отрицательных значений (-0,7% к соответствующему периоду 2010 г.). С исключением фактора сезонности в августе прирост реальных располагаемых доходов населения составил 0,1%.

С целью построения модели ценообразования дана качественная и количественная оценки факторов формирования цен на рынке одно-, двух- и трехкомнатных квартир Юго-Западного административного округа города Москвы. Выявлены следующие количественные признаки квартиры, наибольшим образом влияющие на ценообразование:

- ◆ площадь кухни, м²;
- ◆ общая площадь квартиры, м²;
- ◆ количество комнат;
- ◆ расстояние до метро в минутах ходьбы;
- ◆ этаж;
- ◆ этажность дома.

Для более полного описания исследуемой недвижимости были привлечены следующие качественные признаки:

- ◆ тип дома (панельный дом, кирпичный, монолитный);
- ◆ тип застройки (первичное жилье, вторичное);
- ◆ состояние квартиры (без отделки, косметический ремонт, капитальный ремонт);
- ◆ район метро.

В зависимости удаленности от центра города округ был разбит на 4 зоны, что количественно выражалось с помощью фиктивных переменных:

- ◆ Академическая, Профсоюзная, Университет;
- ◆ Новые Черемушки, Севастопольская, Калужская;

- ◆ Беляево, Коньково, Теплый стан;
- ◆ Ясенево, Бульвар Дмитрия Донского.

С использованием методов корреляционно-регрессионного анализа и моделирования получены линейные регрессионные модели влияния вышеназванных факторов на квадратный метр жилой недвижимости в ЮЗАО.

Рассмотрим построенную модель I (рис. 2):

$$\begin{aligned} \text{Цена на квартиру} = & -1,92921 + \\ & 0,158989 \cdot (\text{Общая площадь}) - 0,0905337 \cdot \\ & \cdot (\text{Расстояние от метро в минутах}) + \\ & + 1,45751 \cdot (\text{Тип дома кирпич}) + \\ & + 2,97358 \cdot \text{Район 1} + 3,84743 \cdot \text{Район 2} + \\ & + 2,27697 \cdot \text{Район 3}. \end{aligned}$$

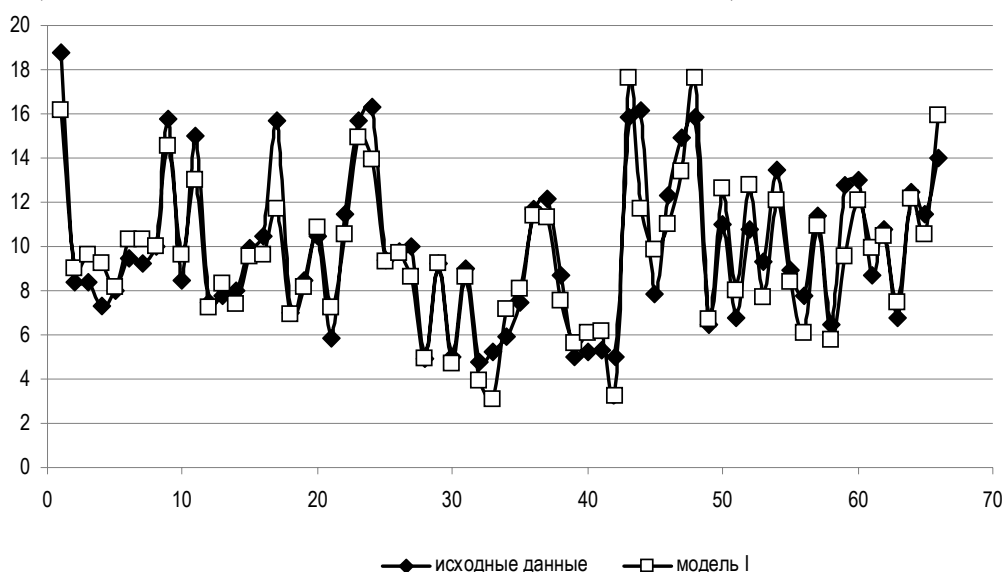


Рис. 2. Сопоставление фактических и расчетных данных о ценах на недвижимость

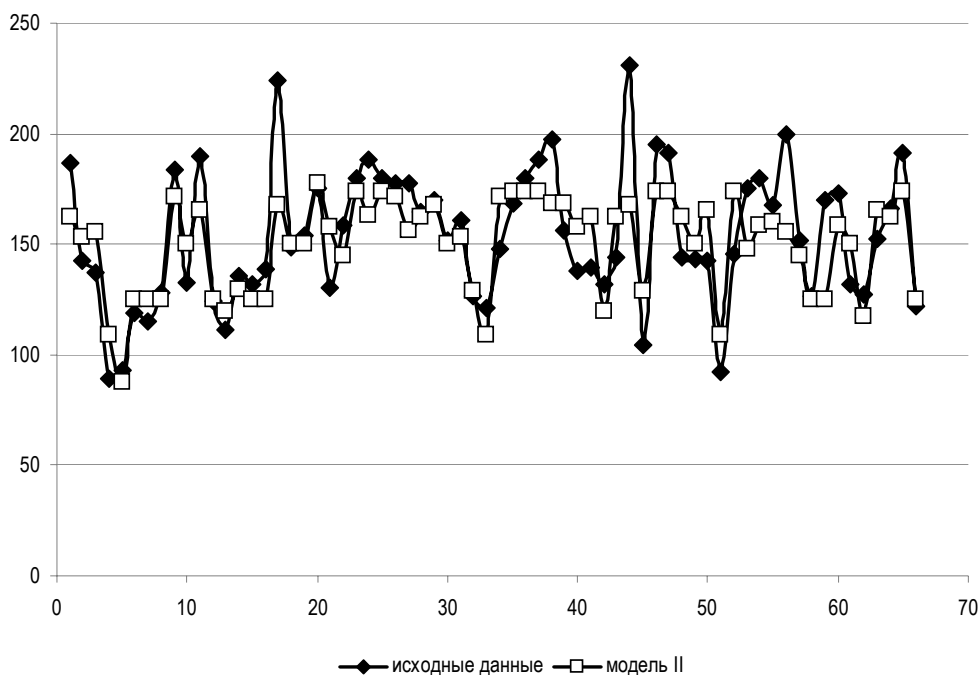


Рис. 3. Соответствие фактических и модельных данных о ценах за 1 м² недвижимости

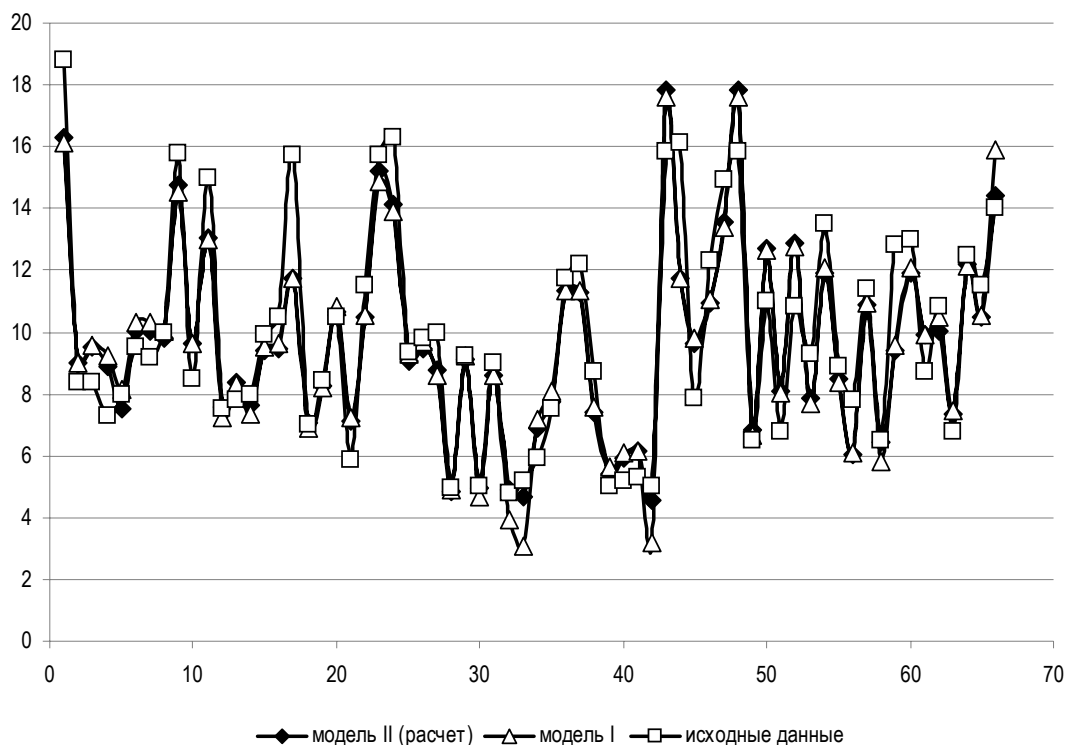


Рис. 4. Сравнение моделей I и II (цена квартиры)

Рассмотрим построенную модель II (рис. 3):
 $\text{Цена на метр} = 130,71 - 1,08122 \cdot (\text{Расстояние от метро в минутах}) + 20,2699 \cdot (\text{Тип дома кирпич}) + 42,1039 \cdot \text{Район 1} + 54,0937 \cdot \text{Район 2} + 30,2384 \cdot \text{Район 3}.$
 Сравним полученные модели (рис. 4).

Из представленного графика можно сделать вывод о том, что построенная модель II могла бы и в дальнейшем применяться для моделирования цен на городскую недвижимость по совокупности отношения недорогих квартир в зависимости от ее качественных и количественных параметров, но она не

охватывает рынок элитной недвижимости, в связи с этим именно модель I позволит более адекватно моделировать процесс ценообразования на недвижимость³.

¹ См.: <http://www.rosreestr.ru>.

² См.: <http://www.gks.ru>.

³ См. также: Тихомиров Н.П., Дорохина Е.Ю. Эконометрика. М., 2002; Магнус Я.Р., Катышев П.К, Пересецкий А.А. Эконометрика. Начальный курс. 7-е изд., испр. М., 2005; Соколов Г.А., Чистякова Н.А. Математическая статистика. М., 2005; Смагин В.Н., Киселева В.А. Экономика недвижимости : учеб. пособие. М., 2006.

Поступила в редакцию 06.07.2011 г.