

Шадрин А.А.

Алтайский экономико-юридический институт.
Научный руководитель – М.Б. Зимин, ст. преп.

ОЦЕНКА ВЛИЯНИЯ ФАКТОРОВ НА ФОРМИРОВАНИЕ ЦЕН НА ЖИЛЬЁ В РОССИИ

Состояние рынка недвижимости влияет на протекание многих экономических процессов, без развития этого рынка невозможно повышение инвестиционной активности. Составной частью рынка недвижимости является рынок жилья. Растущий интерес к этому вопросу вызван возрастающей ролью жилищного сектора в экономике. Цены на жилье в целом зависят от инфляции, денежных доходов на душу населения, численности населения и ставок банковского кредита, но и региональные особенности также имеют значение. Наша задача состояла в том, чтобы определить, влияние каких факторов наиболее значимо. Для того, чтобы оценить степень влияния факторов на стоимость недвижимости, необходимо, во-первых, проанализировать факторы, определяющие специфику рынка недвижимости на этапе его становления. Во-вторых, понять - куда рынок недвижимости может двигаться в будущем и что его ожидает с учетом той специфики, по которой он сформирован. В работе были использованы методы многофакторного регрессионного анализа цен на недвижимость, разработанные зарубежными авторами. Мы, в свою очередь, проанализировали состояние рынка жилой недвижимости по регионам Российской Федерации. При анализе использована регрессионная модель, в которой отражены такие факторы как: среднедушевые денежные доходы, реальный ВРП на душу населения, инвестиции на душу населения, уровень безработицы, численность населения. Экономическая значимость коэффициентов регрессии оценивалась исходя из величины коэффициентов при независимых переменных, статистическая значимость оценивалась на основе рассчитанных значений t-статистики, которые сравнивались с критическими значениями на уровне значимости 1 %, 5 % и 10 %. Полученная модель обладает высокой объясняющей способностью: в базовом варианте R-квадрат равен 0,79. При проведении регрессионного анализа было выявлено, что уровень цен на жилье во многом зависит от средних денежных доходов на душу населения в регионе. Также на цены на жилье оказывает влияние численность населения региона, но ее влияние не столь значимо. Такие факторы как ВРП на душу населения, инвестиции на душу населения, уровень безработицы оказались статистически незначимыми. Также нами апробировано несколько модификаций базовой модели: модель с логарифмами значений независимых переменных, модель с дополнительными контрольными переменными, динамическая модель на основе панельных данных с лаговыми значениями переменных, которые подтвердили первоначальные выводы. Таким образом, было выявлено, что основным фактором, определяющим различия в ценах на жилье в регионах Российской Федерации, являются среднедушевые денежные доходы населения.