

Т. В. Третьяченко, Г. Б. Пивоварова

АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ДИНАМИКИ РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ В ЖИЛЬЕ НА РАЗВИТИЕ КРУПНОЙ ГОРОДСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ

Аннотация

Статья посвящена вопросам взаимосвязи и взаимодействия инвестиций в жилищное строительство и развития рынка жилой недвижимости крупной городской агломерации. Авторами исследовано влияние доходов населения на объемы инвестиций в жилье. Обоснована роль инвестиций в жилищное строительство как важнейшего фактора развития первичного рынка жилой недвижимости крупной городской агломерации, связь между инвестициями в жилищное строительство и обеспеченностью жильем.

Ключевые слова

Жилье, инвестиции в жилищное строительство, индекс человеческого развития крупная городская агломерация, рынок жилой недвижимости.

T. V. Tretyachenko, G. B. Pivovarova

ANALYSIS OF IMPACT OF HOUSING INVESTMENT MARKET DYNAMICS ON DEVELOPMENT OF LARGE URBAN AGGLOMERATION

Annotation

Article is devoted to the issues of interrelation and interaction of investments in housing construction and development of residential real estate market in large urban agglomeration. Authors investigated the impact of household income on volume of investments in housing. Role of investments in housing construction as the most important factor in development of primary residential real estate market of large urban agglomeration, relationship between investments in housing construction and housing security is substantiated.

Keywords

Housing, investments in housing construction, human development index, large urban agglomeration, residential real estate market.

Введение

Теории инвестиций и их влияние на динамику социально-экономического развития территорий достаточно большое внимание уделялось в исследованиях многих известных ученых (Кейнс, 1936; Самуэльсон, 1947 и др.). Однако в мно-

гочисленных работах ученых рассматривается влияние инвестиций в основной капитал в качестве основного фактора развития страны, региона, любой административной единицы через их вложение в производство. Инвестиции в жилье как составляющая рынка жилой недви-

жимости, представляющая один из важных сегментов социальной инфраструктуры, рассматриваются в работах большинства авторов только как вложения в развитие человеческого капитала.

Инвестиции в развитие первичного рынка жилой недвижимости играют особую роль в экономическом развитии территорий, поскольку обладают мощным мультипликативным эффектом, что подтверждено исследованиями таких отечественных ученых (П. Сериков, С. Корнеева, Ю. Петрова, 2014 [1], И. Елохова, Е. Козоногова, 2015 [2], Т. Овсянникова, О. Рабцевич и А. Югова, 2017 [2]). Аналогичные выводы делают и зарубежные авторы, исследующие первичный рынок жилой недвижимости и его влияние на национальные и региональные экономики (Burns, L., Grebler L., 1976 [4], Katsura H., 1984, [5]; Kim K. H., 2004 [6], Arku G., 2006 [7]).

При этом необходимо отметить, что еще в конце 40-х гг. и вплоть до начала 70-х гг. прошлого столетия большинство исследователей придерживались той точки зрения, что инвестиции в жилье приводят к замедлению роста экономики, представляя собой социальные расходы [7]. И только позднее инвестиции в первичный рынок жилья стали рассматривать как фактор, приносящий большой мультипликативный эффект, указывая, что прямые государственные инвестиции в жилищный сектор за каждый доллар дают в среднем прирост в 2 доллара экономической активности в других секторах [8].

В ряде исследований указывается, что первичный рынок жилой недвижимости является одним из ключевых сегментов экономики городской агломерации, поскольку инвестиции в его развитие обеспечивают поток услуг, равный еще 5-10 % ВРП, а каждый потраченный миллион создает около 20 рабочих мест [9]. В России значение мультипликатора оценивалось в 2018 г. в 2,82 [10].

Цель настоящей статьи состоит в определении основных тенденций развития рынка недвижимости в России и

обосновании роли инвестиций в развитие первичного рынка жилой недвижимости как важнейшего фактора развития крупной городской агломерации.

Теория и методология

Анализ взаимосвязи и взаимодействия динамики инвестиционных процессов и параметров развития первичного рынка жилой недвижимости проводится в рамках различных экономических подходов с использованием обобщения и анализа данных, группировки статистических данных, методов математического моделирования, корреляционного и регрессионного анализа.

Суть используемых подходов состоит в установлении зависимости факторов и сути взаимосвязи между исследуемыми параметрами.

Анализ был основан на данных состояния жилья и первичного рынка жилой недвижимости крупных городских агломераций страны, в числе которых Ростовская агломерация. В ходе исследования были использованы данные Федеральной службы государственной статистики России, Института экономики города и интернет-ресурса «НашДом.РФ».

Результаты

Вопросам перспективы развития рынка жилой недвижимости в современных условиях уделяется значительное внимание со стороны как отечественных, так и зарубежных ученых. Если рассматривать традиционные факторы развития рынка, то можно выделить: наличие инвестиционных ресурсов; динамику и уровень доходов населения; развитие бизнеса и его динамику, изменение деловой активности; наличие альтернативных и смежных рынков; формирование институциональной структуры, адекватной происходящим изменениям в социально-экономической системе, и другие. Источниками воздействия на рынок жилой недвижимости, которые оказывают стратегическое влияние на его развитие, по мнению ряда авторов (Boyd T., 2014 [11]), являются энергоемкость и развитие технологического уровня территории, ее инфра-

структурное обустройство, динамика спроса, объем денежной массы в регионе, уровень процентной ставки по кредиту, объем инициированного жилья и другие.

Согласно определению, приводимому В. В. Коокуевой, Ю. С. Церцейл [12], рынок жилой недвижимости – это взаи-

моувязанная система рыночных механизмов, посредством которых обеспечивается процесс финансирования, создания, передачи и эксплуатации объектов жилой недвижимости, и которая зависит от состояния других рынков и отраслей национальной экономики (рис. 1).



Рисунок 1 – Модель развития рынка жилой недвижимости в зависимости от состояния отраслей национальной экономики*

* Составлен по данным [13].

Рынок жилой недвижимости при традиционном подходе к его анализу принято рассматривать, исходя из двух его составляющих: первичный рынок жилой недвижимости и рынок вторичного жилья, поскольку их влияние на темпы роста внутреннего городского продукта (далее ВГП) различно. Первичный рынок жилой недвижимости, в силу того что приобретение недвижимости представляет собой инвестиционный процесс, оказывает прямое влияние на темпы роста ВГП, в то время как влияние вторичного рынка носит опосредованный характер.

Рассматривая первичный рынок жилой недвижимости, необходимо учиты-

вать, что он образуется в сфере жилищного строительства, в силу чего является частью строительного рынка. Поэтому экономическими субъектами первичного рынка жилой недвижимости становятся субъекты строительного рынка, где в качестве продавца выступают инвестор, заказчик и подрядчик, зачастую интегрированные в девелоперскую компанию, а покупателями – физические и юридические лица.

Как показал анализ, наиболее значительные объемы жилья в расчете на 1000 человек населения среди рассмотренных нами стран Европы и Азии в 2021 г. были введены в Казахстане, России и Польше (рис. 2).

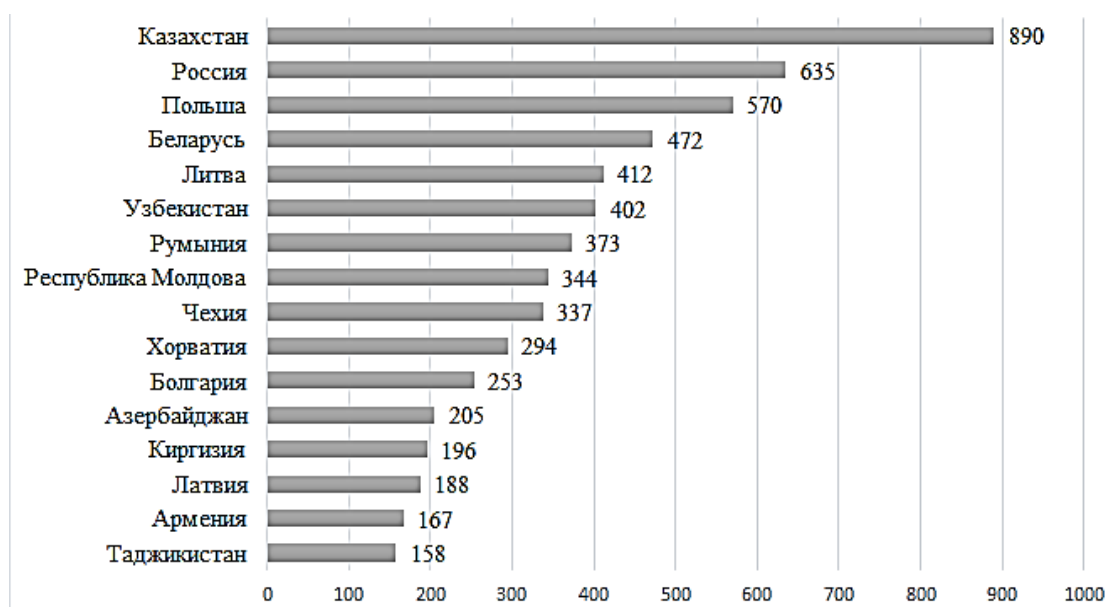


Рисунок 2 – Ввод в действие жилья в расчете на 1000 человек населения в России и отдельных странах Европы и Азии в 2021 г., кв. м общей площади [14]

В Казахстане введено 890 кв. м общей площади жилья в расчете на 1000 человек населения. В России, занимающей 2-ю строку, – 635 кв. м, что на 255 кв. м меньше, в Польше – 570 кв. м общей площади. Свыше 400 кв. м общей площади жилья в расчете на 1000 человек населения введено в Беларуси, Литве и Узбекистане. В других приведенных на рисунке 2 странах в 2021 г. ввод жилья в

расчете на 1000 человек населения был ниже среднего (менее 368,50 кв. м).

Совокупный объем ввода жилья в 17 агломерациях в 2010-2021 гг. (401 млн кв. м) составил 43,7 % от общего объема ввода жилья в России за этот период (918 млн кв. м), в расчете на 1000 человек этот показатель составил 2 135,08 кв. м, что в 3,4 раза больше, чем в среднем по РФ (рис. 3).

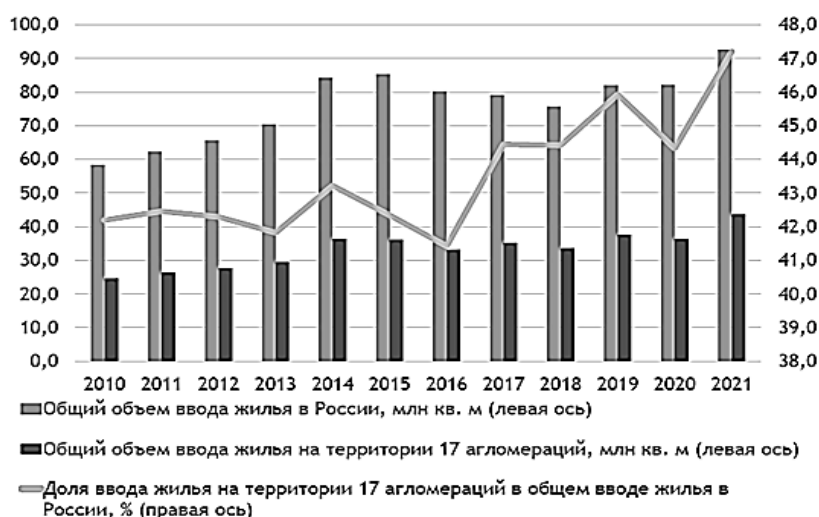


Рисунок 3 – Объем ввода жилья в России и в 17 крупных городских агломерациях в 2010-2021 гг., млн кв. м [15]

Российские агломерации опережают и зарубежные агломерации по вводу

жилых единиц на 1000 человек населения (табл. 1).

Таблица 1 – Ввод жилых единиц на 1 000 человек населения в 2021 г.
в отечественных и зарубежных агломерациях, ед. [15]

№	Агломерация	Ввод жилых единиц на 1000 человек населения в 2021 г., ед.
1	Краснодарская	24,8
2	Уфимская	15,6
3	Воронежская	14,7
4	Екатеринбургская	14,2
5	Санкт-Петербургская	14,1
6	Ростовская	13,5
7	Казанская	12,2
8	Новосибирская	12,1
9	Московская	11,1
10	Владивостокская	10,4
11	Саратовская	9,6
12	Красноярская	9,3
13	<i>Ванкуверская</i>	9,1
14	Пермская	8,6
15	Челябинская	8,1
16	<i>Оклендская</i>	7,9
17	Самарско-Тольяттинская	7,1
18	Нижегородская	6,6
19	<i>Стамбульская</i>	6,2
20	Волгоградская	6,1
21	<i>Сиднейская</i>	5,7
22	<i>Торонтская</i>	5,6
23	<i>Лондонская</i>	4,1

Инвестиции в строительство жилья в России в 2022 г. составили 3382,0 млрд рублей, или 23 164,4 рубля на душу населения. За счет инвестиций из федерального бюджета в 2022 г. было введено 295,4 тыс. кв. м общей площади жилых помещений, или 0,3 % от всех инвестиционных источников.

Объем инвестиций, направленных на развитие первичного рынка жилья (жилищное строительство) в России в 2021 г., оставался крайне низким по сравнению с европейскими странами (1637,3 доллара США), на одного российского гражданина приходилось всего 266,3 доллара США инвестиций в жилье.

На динамику инвестиционных процессов в жилищном секторе влияет не

только фактический рост жилищного строительства, но и рост цен на жилую недвижимость – ценовой фактор оказал существенное влияние на изменение объема инвестиций в жилье на душу населения.

В большинстве агломераций объем предложения нового жилья относительно совокупных реальных доходов населения возрос в период 2010-2021 гг., таким образом, предложение расширялось более интенсивно, чем росли доходы (рис. 4). При этом необходимо отметить, что в этот период ни в одной из 17 агломераций не был установлен низкий уровень предложения нового жилья (менее 1 кв. м на 1 млн реальных доходов населения).

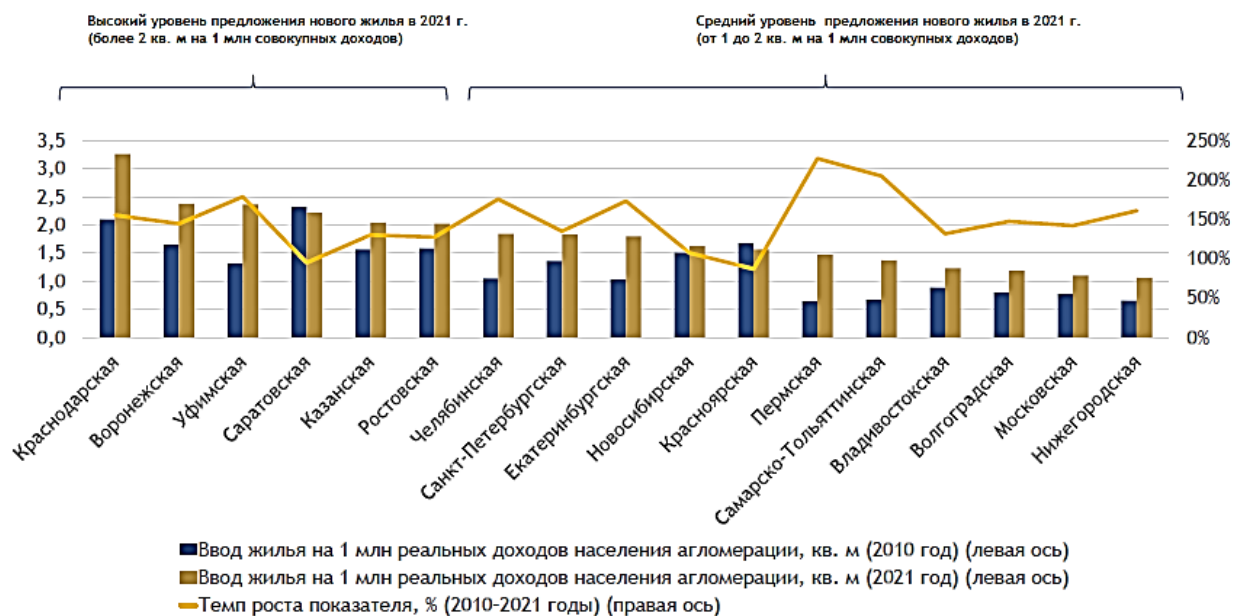


Рисунок 4 – Общая площадь жилых помещений, введенных в действие за год, на 1 млн руб. совокупных денежных доходов населения в 2010 и 2021 гг. (в постоянных ценах 2011 г.) [15]

Развитие рынка инвестиций в жилье зависит от спроса населения на жилье – инвестиционные возможности домохозяйств на рынке жилья определяют динамику обновления жилищного фонда (рис. 5).

Доходы населения наряду с ценовым показателем являются основным фактором, определяющим активность инвестиционных процессов на первичном рынке жилой недвижимости (табл. 2).

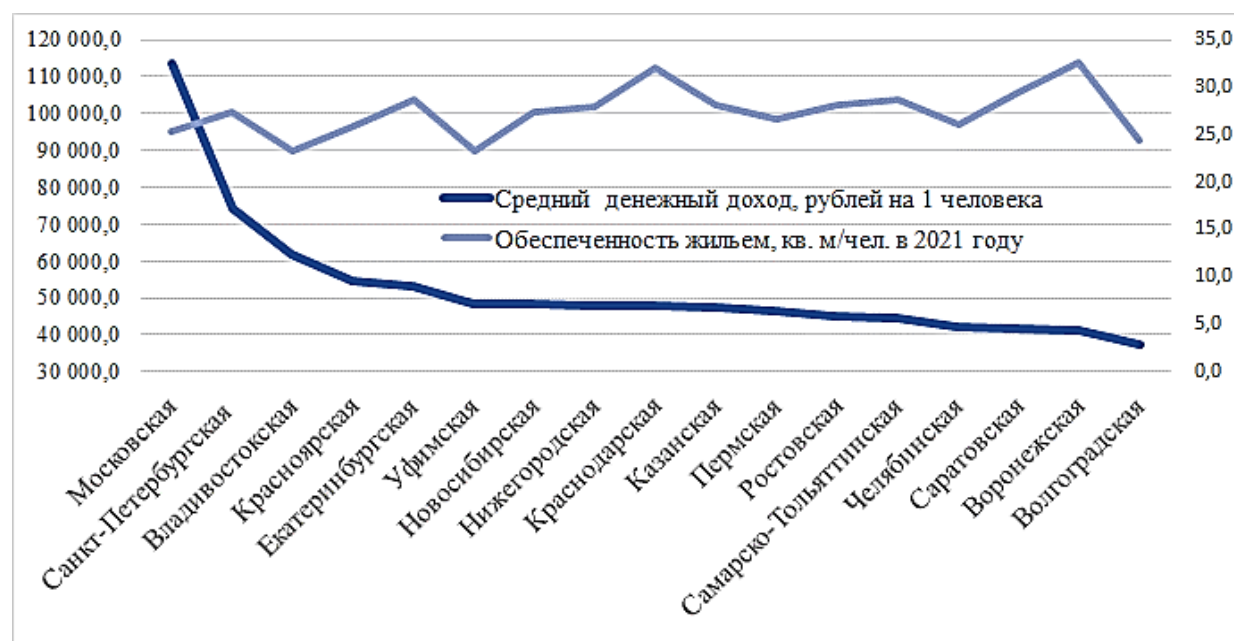


Рисунок 5 – Влияние среднего денежного дохода жителей крупных городских агломераций на обеспеченность жильем в 2021 г.*

* Составлен по данным [15].

Таблица 2 – Взаимозависимость реальных среднедушевых денежных доходов населения, реальной медианной цены за 1 кв. м на первичном рынке, показателя обеспеченности жильем в 17 крупных городских агломерациях России*

Агломерация	Прирост за 2010-2021 гг. реальных среднедушевых денежных доходов населения, %	Прирост за 2010-2021 гг. реальной медианной цены за 1 кв. м на первичном рынке, %	Прирост за 2010-2021 гг. показателя обеспеченности жильем, %	Обеспеченность жильем, кв. м/чел., в 2021 г.	Индекс доступности жилья на первичном рынке, лет, в 2021 г.
Владивостокская	32,6	40,8	14,2	23,3	7,1
Казанская	31,2	40,7	22,7	28,2	9,8
Краснодарская	26,5	48,9	35,9	32,0	9,1
Саратовская	26,5	1,0	18,7	29,4	9,2
Санкт-Петербургская	24,5	19,2	18,4	27,4	8,8
Ростовская	24,1	2,2	29,8	28,1	6,8
Новосибирская	20,7	11,7	27,7	27,4	7,7
Воронежская	20,4	9,4	28,5	32,6	7,2
Нижегородская	18,2	24,4	21,3	28,0	8,8
Московская	17,6	52,9	23,7	25,3	6,2
Красноярская	4,6	17,4	20,6	25,8	5,2
Волгоградская	-0,6	-9,6	18,4	24,4	8,0
Уфимская	-1,0	13,1	35,5	23,3	7,1
Челябинская	-5,8	-9,7	24,6	26,1	6,3
Екатеринбургская	-8,5	6,3	24,3	28,6	5,6
Самарско-Тольяттинская	-15,7	-23,9	31,1	28,6	7,5
Пермская	-21,6	23,4	25,6	26,7	7,9

* Составлена по данным [15].

Еще одним из основных параметров эффективности развития первичного рынка жилой недвижимости является доступность жилья, что подтверждает прямую связь между инвестициями в жилье и обеспеченностью жильем. Объем инвестиций в жилье в России обеспечивал в 2021 г. 0,9 комнаты на члена семьи, притом что в европейских странах в среднем было около 3 комнат на члена домохозяйства [16].

Проведенное исследование выявило зависимость инвестиций в жилье от изменений в динамике социально-экономического развития и подтвердило влияние инвестиций в жилье на развитие первичного рынка жилой недвижимости крупной городской агломерации.

Выводы

Исследование показало существование взаимосвязи и взаимовлияния раз-

вития первичного рынка жилой недвижимости, обусловленного инвестициями в жилье, и уровня доходов населения, выступающих основным фактором, который определяет инвестиционные возможности домохозяйств крупной городской агломерации.

Исследование влияния инвестиций в жилье на жилищные условия населения подтвердило важность рынка инвестиций в жилье для развития первичного рынка жилой недвижимости крупной городской агломерации.

Повышение инвестиционной активности на рынке инвестиций в жилищное строительство является необходимым условием эффективного развития первичного рынка жилой недвижимости крупной городской агломерации и требует совершенствования методов его регулирования.

Библиографический список

1. Сериков, П. Ю., Корнеева, С. В., Петрова, Ю. А. Оценка инвестиционных проектов с точки зрения общественной эффективности с учетом мультипликативных эффектов // Наука и технологии трубопроводного транспорта нефти и нефтепродуктов. – 2014. – № 3 (15). – С. 108-115.

2. Елохова, И., Козоногова, Е. Определение взаимовлияния инвестиций в жилищное строительство и экономических показателей деятельности страны методами эконометрического анализа [Электронный ресурс] // Economics 2015. – URL: <https://www.semanticscholar.org/paper>.

3. Овсянникова, Т., Рабцевич, О., Югова, И. Оценка мультипликативного влияния жилищных инвестиций на динамику городского развития // Жилищные стратегии. – 2017. – № 3.

4. Burns, L., Grebler, L. Resource allocation to housing investment: comparative international study // Economic Development and Cultural Change. – 1976. – № 25 (1). – P. 95-121.

5. Кацура, Г. М. Отчет об экономических последствиях инвестиций в жилищное строительство за 1984 г. для Управления жилищных и городских программ USAID [Электронный ресурс]. – URL: <http://pdf.usaid.gov>.

6. Kim, K. H. Housing and the Korean economy // Journal of housing economics. – № 13. – P. 321-341.

7. Arku, G. Housing and economic development debate revisited economic significance of housing in developing countries // Journal of Housing and Built Environment. – № 21. – P. 377-395.

8. World Bank. Housing: enabling markets to work. World Bank policy paper [Электронный ресурс]. – URL: <https://documents1.worldbank.org>.

9. Econsult Corporation. Potential Economic and Fiscal Impacts of Pennsylvania Housing Trust Fund. Glenside [Электронный ресурс]. – URL: <https://nlihc.org>.

10. Оценка мультипликативных эффектов в российской экономике на основе

таблиц «затраты-выпуск» / М. Ю. Ксенофонтов, Д. А. Ползиков, А. А. Широков, А. А. Янговский // Проблемы прогнозирования. – 2018. – № 2. – С. 3-13

11. Boyd, T. Property market analysis. The key to looking forward [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.prres.net>.

12. Коокуева, В. В., Церцейл, Ю. С. Обзор зарубежных подходов к выявлению факторов развития рынка недвижимости // Вестник Евразийской науки. – 2018. – № 2.

13. Reed, R., Wu, H. Understanding property cycles in residential market // Property management. – 2010. – Vol. 28, № 1. – P. 33-46.

14. О жилищном строительстве в Российской Федерации в 2022 г. [Электронный ресурс]. – URL: <https://docs.yandex.ru/docs...>

15. Долгосрочные тренды в экономике, жилищной и градостроительной сферах крупнейших городских агломераций России [Электронный ресурс]. – URL: <https://urbaneconomics.ru>.

16. Ensuring sustainable development in context of agriculture, green energy, ecology and earth science : II Intern. scient.-pract. conf. – Smolensk, 2022. – Vol. 1045.

Bibliographic list

1. Serikov, P. Yu., Korneeva, S. V., Petrova, Yu. A. Assessment of investment projects from the point of view of public efficiency, taking into account multiplier effects // Science and technology of pipeline transport of oil and petroleum products. – 2014. – № 3 (15). – P. 108-115.

2. Elokhova, I., Kozonogova, E. Determination of mutual influence of investments in housing construction and economic indicators of country's activity by methods of econometric analysis [Electronic resource] // Economics, 2015. – URL: <https://www.semanticscholar.org/paper>.

3. Ovsyannikova, T., Rabtsevich, O., Yugova, I. Assessment of the multiplicative impact of housing investments on the dynamics of urban development // Housing strategies. – 2017. – № 3.

4. *Burns L., Grebler L.* Ratio of resources to investments in housing: comparative international study // *Economic development and cultural change*. – 1976. – № 25 (1). – P. 95-121.

5. *Katsura, G. M.* Report on economic consequences of investments in residential construction for 1984 for Office of Housing and Urban Programs of USAID [Electronic resource]. – URL: <http://pdf.usaid.gov>.

6. *Kim, K. H.* Housing construction and the Korean economy // *Journal of housing economics*. – № 13. – P. 321-341.

7. *Arku, G.* Discussion on housing and economic development has again touched upon the economic importance of housing in developing countries // *Journal of Housing Construction and Artificial Environment*. – № 21. – P. 377-395.

8. World Bank. Housing: ensuring the functioning of markets. Program document of World Bank [Electronic resource]. – URL: <https://documents1.worldbank.org>.

9. Econsult Corporation. Potential economic and fiscal implications of Pennsylvania Housing Trust Fund. Glenside [Electronic resource]. – URL: <https://nlihc.org>.

10. Assessment of multiplicative effects in Russian economy based on input-output tables / M. Y. Ksenofontov, D. A. Pol-zikov, A. A. Shirov, A. A. Yantovsky // *Problems of forecasting*. – 2018. – № 2. – P. 3-13.

11. *Boyd, T.* Real estate market analysis. The key to looking to the future [Electronic resource]. – URL: <http://www.prres.net>.

12. *Kookuyeva, V. V., Tsertseil, Yu. S.* Review of foreign approaches to identifying factors of real estate market development // *Bulletin of Eurasian Science*. – 2018. – № 2.

13. *Reed R., Wu H.* Understanding the cycles of real estate in residential real estate market // *Real estate management*. – 2010. – Vol. 28, № 1. – P. 33-46.

14. On housing construction in Russian Federation in 2022 [Electronic resource]. – URL: <https://docs.yandex.ru/docs...>

15. Long-term trends in economy, housing and urban development of largest urban agglomerations of Russia [Electronic resource]. – URL: <https://urbaneconomics.ru>.

16. Ensuring sustainable development in context of agriculture, green energy, ecology and earth science : II Intern. scient.-pract. conf. – Smolensk, 2022. – Issue 1045.