

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СИБИРСКОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА

Иванова Е.А.

Научный руководитель – д.э.н Печенкина В.В.

Сибирский федеральный университет, г. Красноярск

Рынок недвижимости в РФ имеет непродолжительную историю, но некоторые регионы в разы опережают другие как по динамике изменения цен на недвижимость, так и по развитию рынка в целом.

На основании данных, опубликованных в «Российском статистическом ежегоднике» за 2003, 2009 гг. Федеральной службой государственной статистики, проведён анализ динамики развития рынка жилой недвижимости в Сибирском федеральном округе. Цены на первичном рынке жилой недвижимости приняты без ежегодной инфляции (на основании данных, опубликованных Минэкономразвития), базовый год – 1997, в результате получены данные, по которым построены графики, представленные ниже (рис. 1, 2).

Группировка сопоставляемых территориальных единиц производилась на основании нескольких критериев, главным из которых можно назвать динамику изменения стоимости 1 м² жилой недвижимости в конкретном регионе по отношению к другим представленным.

На рисунке 1 изображено соотнесение наиболее динамичных регионов Сибирского федерального округа по изменению стоимости 1 м² жилья (Красноярский край, Омская область, Кемеровская область, Новосибирская область, Томская область).

На рисунке 2 – соотнесение менее динамичных регионов Сибирского федерального округа по изменению стоимости 1 м² жилья (Алтайский край, Республика Хакасия, Республика Алтай, Алтайский край).

Особое внимание уделено периоду с 1997 по 2006 годы, так как в это время исключено влияние ипотечного кредитования как на скорость прохождения циклов, так и на рост стоимости 1 м² жилья.

Рассматривая динамику рынка жилой недвижимости в целом по РФ и по Сибирскому федеральному округу в частности, можно выделить следующие закономерности: «большой» цикл составляют три волны, которые развиваются циклично. После кризиса 1998 г. произошло резкое падение стоимости недвижимости. Новая волна, т.е. стабилизация цен и их повышение, наблюдается с 2000 года. Продолжительность волн: 1 – 1997 – 2000 гг.; 2 – 2000 – 2003 гг.; 3 – 2003 – 2005(6) гг.

Взаимосвязь между цикличностью динамики рынка жилой недвижимости в целом по РФ и отдельным её округам, в частности Сибирскому, очевидна. Данные по РФ усреднены для всей страны, а рассматриваемый регион характеризуется более длительными периодами волн. Например, волна 3 в целом по РФ заканчивается к 2005 году, рынок жилой недвижимости начинает активизироваться, что объясняется тем, что в некоторых регионах страны ипотечное кредитование начало действовать с 2005 года. В Сибирском Федеральном регионе третья волна закончилась лишь к 2006 году, так как ипотека включилась в механизм рынка в данном регионе в 2006 году.

Динамика рынка жилой недвижимости в Москве и Московской области синхронна волнам, прошедшим в целом по РФ. Если обратить внимание на амплитуду колебания стоимости 1 м² жилой недвижимости, следует отметить, что цены по Московской области значительно ниже московских.

Субъекты Сибирского федерального округа можно условно разделить на более динамичные по изменению стоимости 1 м² жилья и менее динамичные. Наиболее ди-

наимичные субъекты представлены на рисунке 1. Данные регионы в свою очередь можно разделить на субъекты Федерации, подверженные наиболее сильной динамике цен: (Красноярский край и Омская область), и регионы, имеющие менее сильную динамику цен (Кемеровская, Новосибирская и Томская области). Данное разделение проведено по признаку продолжительности волн, составляющих цикл рынка жилой недвижимости, начиная с 1998 года. Чем меньше продолжительность волны и больше амплитуда колебания стоимости 1 м² жилья, тем, больше динамика цен на рынке недвижимости в данном субъекте по отношению к другим регионам.

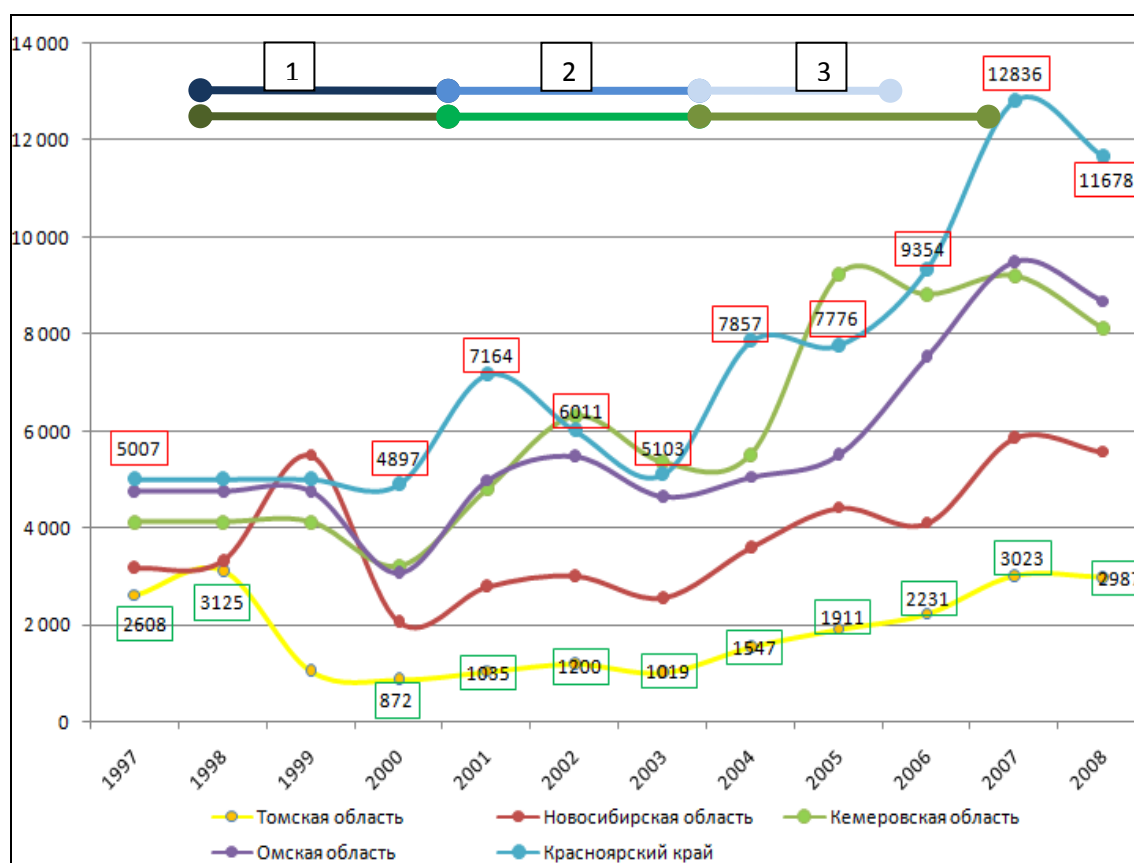


Рис. 1. Стоимость 1 м² общей площади на первичном рынке жилья Сибирского федерального округа, руб.

Данные по менее динамичным субъектам Сибирского Федерального округа по изменению стоимости 1 м² жилья представлены на рисунке 2.

Основные тенденции образования волн одинаковы для всех представленных регионов, но значительно отстают от наиболее динамичных регионов округа.

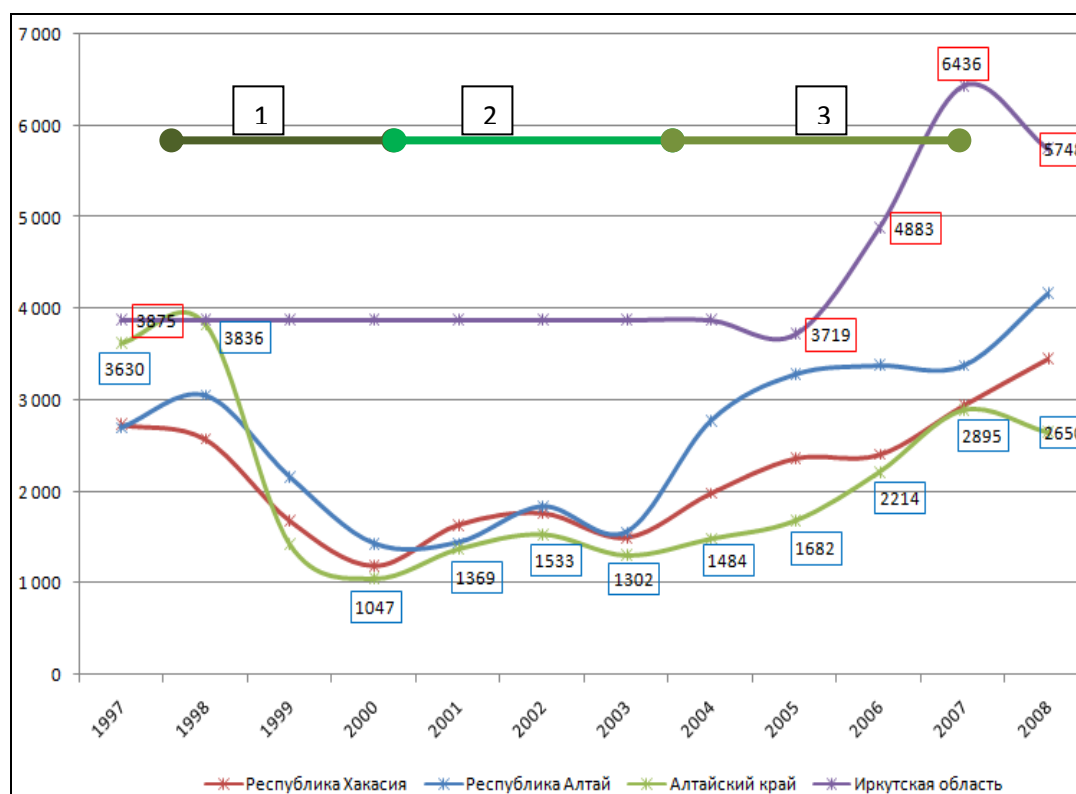


Рис. 2. Стоимость 1 м² общей площади на первичном рынке жилья в развивающихся субъектах Сибирского федерального округа, руб.

Волны продолжительностью 2-3 года, составляющие цикл рынка недвижимости, развиваются по спирали. Они по существу представляют собой мини-циклы, но амплитуда колебаний стоимости 1 м² жилья не столь значительна, чтобы можно было говорить о прохождении рынком недвижимости полноценного цикла.

В анализируемый период времени, с 1998 по 2006 гг., первичный рынок жилой недвижимости прошел 3 волны цикла, это относится ко всем регионам РФ в целом.

Рынок недвижимости в Москве значительно опережает в своем развитии остальные регионы, и амплитуда колебания цен на нём высока. В Сибирском федеральном округе Красноярский край занимает и лидирующие позиции по уровню стоимости 1 м² жилья, и по скорости её изменения. К наименее динамичному рынку округа следует отнести рынок жилья Иркутской области ввиду недостаточности информации и колебания стоимости 1 м² жилой недвижимости в небольших промежутках по отношению к территориально прилегающим регионам.