

Рынок жилой недвижимости: тенденции и перспективы

Цель исследования. Целью данного исследования является моделирование текущих тенденций изменения стоимости жилой недвижимости. Цена на рынке жилья — это один из самых сложных для анализа показателей, так как отражает в себе тенденции на товарных и финансовых рынках, рынке труда, реагирует на политические и социально-экономические изменения. С помощью цены на рынке жилья можно определить уровень доходов населения и их возможность к накоплению, если рассматривать региональный уровень, то можно определить степень привлекательности того или иного региона и т.д. Развитие рынка жилья способствует улучшению демографической ситуации и развитию социальной стабильности общества.

Материалы и методы. Важное значение в анализе динамики изменения стоимости жилой недвижимости имеет методологическая база. В данном исследовании были представлены методы дескриптивной статистики для описания существующих тенденций изменения средней стоимости жилья и развития ипотечного кредитования, а также осуществлена оценка структуры дифференциации цены по регионам. При помощи методов выявления и анализа основной тенденции была построена адекватная модель, описывающая тенденцию функционально. Для наглядного представления результатов исследования были

использованы табличный и графический методы визуализации данных. С целью решения поставленных задач использовался пакет прикладных программ IBM SPSS Statistics.

Результаты. Результаты исследования позволили определить основные тенденции изменения стоимости жилой недвижимости в Российской Федерации на первичном и на вторичном рынках, а также проанализировать динамику предоставления ипотечных кредитов. Рассмотрены причины столь значительной региональной дифференциации цены на жилье. Осуществлено построение модели изменения средней стоимости жилья на первичном и вторичном рынках, а также получены прогнозные оценки изменения цены на 2019 год.

Заключение. Проведенное исследование показало, что существует устойчивая тенденция роста стоимости жилья как на первичном, так и на вторичном рынке. Следует отметить, что в ближайшее время возможно увеличение темпов прироста цены в связи с изменением законодательства с июля 2019 года, в первую очередь это коснется первичного рынка, но в последствии отразится и на вторичном.

Ключевые слова: первичный рынок жилья, вторичный рынок жилья, моделирование рынка жилья, стоимость жилья, рынок жилья, недвижимость

Elena N. Klochkova, Maria A. Tolstyakova

Plekhanov Russian University of Economics, Moscow, Russia

Market of the residential real estate: trends and prospects

Purpose of the study. The purpose of this research is modeling of the current trends for changing the cost of the residential real estate. The price on the housing market is one of the most difficult indicators for the analysis, as it reflects trends in the commodity and financial markets, labor market, reacts to political, social and economic changes. On the housing market, it is possible to determine the level of income of the population and their ability to accumulate by the price if we consider the regional level, then it is possible to define degree of attractiveness of this or that region, etc. Development of the housing market promotes improvement of a demographic situation and development of social stability of the society.

Materials and methods. In the analysis of dynamics of changing the cost of the residential real estate, the methodological base is important. In this research, the methods of descriptive statistics for the description of the existing trends to change the average cost of housing and development of mortgage lending were presented and assessment of structure of price differentiation in regions is carried out. With the methods of identification and the analysis of the top trend, the adequate model, describing a trend functionally was constructed. For the evident representation of results of the research, tabular and

graphic methods of visualization of data were used. For the purpose of the solution of objectives the package of the IBM SPSS Statistics application programs was used.

Results. Results of the research allowed to define the main trends of changing the cost of the residential real estate in the Russian Federation on primary and secondary markets and to analyze dynamics of granting mortgage loans. The reasons for significant regional price differentiation of housing are considered. Creation of model for changing the average cost of housing on primary and secondary markets is carried out and forecast estimates to change the price for 2019 are received.

Conclusion. The conducted research showed that there is a steady trend of growth of cost for housing both on primary and secondary markets. It should be noted that in the nearest future the increase in rates of gain of the price in connection with the legislation change since July 2019 is possible, first, it would concern primary market, but in a consequence, it will be reflected also on the secondary market.

Keywords: primary housing market, secondary housing market, housing market modeling, housing cost, housing market, real estate.

Введение

Рынок жилья — сложная взаимосвязанная структура, включающая в себя комплекс механизмов перераспределения объектов жилищного фонда и создаваемых ими жилищных услуг, основанных на сочетании интересов всех его участников и конкуренции эффективного землепользования [1].

В настоящее время в Российской Федерации реализуется множество государственных программ по обеспечению граждан доступным и комфортным жильем [2,3]. В первую очередь, все программы направлены на повышение уровня обеспеченности населения жильем, ведь данный показатель напрямую влияет на уровень миграции в стране, как внутренний, так и внешний, уровень рождаемости и смертности как в целом по стране, так и в отдельном регионе, на социальную стабильность общества, уровень безработицы, мобильность рабочей силы и другие факторы [4].

Однако, несмотря на многообразие программ по снижению ставки ипотечного кредитования, предоставления льготного жилья и т.д., покупка собственной квартиры для многих остается несбыточной мечтой. Здесь влияют сразу несколько факторов, например, низкий уровень доходов населения, переплата по ипотечному кредитованию как минимум в 2 раза, неуверенность в сохранении рабочего места и заработной платы на столь длительный период, а также риски, связанные с покупкой недвижимости, в первую очередь это касается первичного рынка жилья. Достаточно часто происходят случаи, когда люди годами ждут свою квартиру по вине недобросовестного застройщика, хотя и на рынке вторичного жилья люди также зачастую оказываются обманутыми риелторами. В связи с указанными выше

причинами, для большей части населения нашей страны, жильё продолжает оставаться недоступным, а это подчас вызывает повышенную социальную напряженность, невозможность создать семью, родить детей и просто прожить в человеческих условиях [5].

В рамках актуализации вопроса о стоимости жилой недвижимости предлагается рассмотреть текущие тенденции изменения цены на рынке жилья [6], а также функционально их описать с целью изучения перспективы дальнейшего развития рынка.

Основные тенденции на рынке жилой недвижимости

Для современного российского рынка жилья характерна высокая цена, в связи с чем не многие могут позволить себе столь желанную покупку. На рис. 1 наглядно представлена динамика уровня цен за 1 квадратный метр общей площади [7].

Проводя анализ динамики изменения цен на рынке жилья, можно сказать, что в целом цены выросли в 6,13 раза на первичном и в 7,33 раза на вторичном рынке относительно 2000 года. За последние 10 лет в среднем цены ежегодно росли на 2%, в то время как ранее прирост составлял 26%,

это говорит о замедлении темпов роста цен в настоящее время [8]. Следует отметить, что с 2015 до 2017 года на вторичном рынке жилья наблюдается тенденция к снижению средней стоимости одного квадратного метра общей площади в среднем на 3%. Одновременно с этим первичный рынок наоборот с 2015 года прибавил в стоимости на 3%. То есть можно сделать вывод, что купить квартиру в строящемся доме стало дороже, чем в полностью готовом жилье. Но здесь следует отметить, что снижение цен на вторичном рынке также связано с устареванием жилищного фонда, цены на так называемую «новую вторичку» остаются на достаточно высоком уровне. В конце 2018 года ситуация поменялась и вторичный рынок вновь прибавил в цене, однако, по мнению специалистов, этот тренд не следует относить к долгосрочным, так как наиболее ликвидные предложения ушли с рынка, а ипотечные ставки пошли в рост.

На рис. 1 также можно заметить значительный скачок стоимости жилья в 2006 году: прирост на вторичном рынке составил 65%, на первичном — 43%. При этом рост на типовое жильё составил около 60%, а на элитное — более 80%. Ежедневно цены прибавляли



Рис. 1. Динамика стоимости одного квадратного метра общей площади на первичном и вторичном рынке жилья за период 2000–2018 гг.

около 2%, при этом себестоимость строительства за весь 2006 год выросла только на 7%. По мнению экспертов, основной причиной такого резкого роста цен являлся отложенный спрос населения, накопившийся за полтора года стагнации рынка, при этом строительные компании, придерживая квартиры, искусственно поднимали на них цены [9]. А причиной такого ажиотажного спроса являются несколько причин: во-первых, вынужденное приобретение жилья населением, которые ожидали получения социального жилья в 2005 году, но не дождались его в связи с тем, что около 90% квартир предоставляется не для очередников, а для расселения ветхого и аварийного жилья; во-вторых, с 2006 года у населения появилась возможность получения кредита на покупку жилья, что также увеличило спрос на этом рынке; в-третьих, желание населения надежнее защитить свои финансовые средства от инфляции за счёт продолжающегося снижения курса доллара путем вложения в недвижимость. На фоне растущего спроса населения на рынке жилья, уровень предложения значительно снижался, при этом строительные компании, придерживая квартиры, искусственно поднимали на них цены.

Анализ динамики цен на первичном и вторичном рынках жилья показал следующую особенность: до 2008 года, цены на новое жилье и на существующее в целом были на одном уровне, однако, в 2008 году цены на вторичном рынке жилья выросли на 20%, в то время как на первичном рост составил только 11%, в связи с чем покупка готового жилья стала обходиться значительно дороже квартиры в новостройке. В первую очередь это связано с кризисом 2008 года, из-за которого обанкротилось множество строительных компаний. В связи с этим,

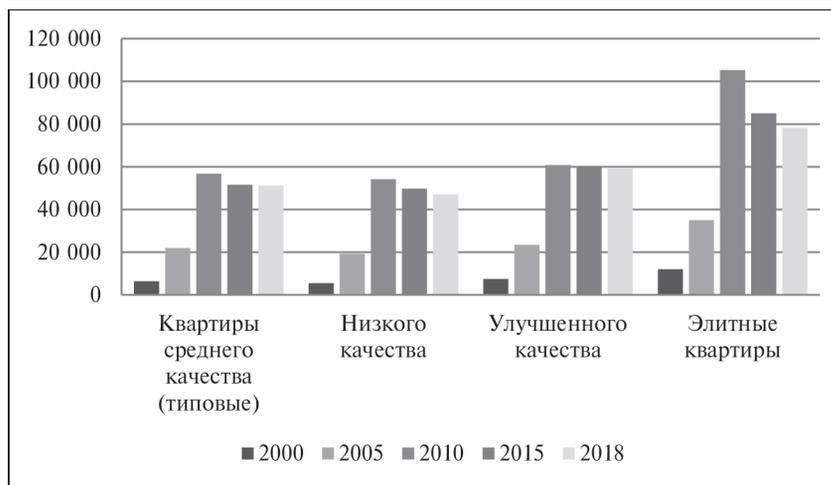


Рис. 2. Динамика средних цен за 1 квадратный метр общей площади по типам квартир на вторичном рынке жилой недвижимости в Российской Федерации за период 2000–2018 гг.

вторичное жилье оказалось намного привлекательнее для покупателей, так как исключается риск купить жилье в очередном «долгострое». Наряду с этим, финансовые возможности населения в 2008 году также снизились и не позволяли нести дополнительные затраты по доведению своей собственности до жилого состояния, что особенно актуально для первичного рынка жилья, в то время как квартиры от собственника, зачастую, требуют только косметического ремонта. Следует отметить, что в 2016 году ситуация поменялась и квартиры в строящихся домах стали дороже, чем в уже готовых. Данная динамика обусловлена тем, что ранее процентная ставка по ипотечному займу на покупку недвижимости на вторичном рынке жилья были сравнительно ниже, чем на первичном (12% годовых против 14–16%). После уравнивания условий в 2016 году (11,8% и 11,9% соответственно) ситуация кардинально поменялась и сохраняется по сей день.

Достаточно неоднозначная ситуация складывалась на рынке жилья после кризиса 2008 года. Главным индикатором происходящих изменений на рынке жилой недвижимости

принято считать рынок вторичного жилья, а первичный рынок выполняет роль «последователя». В 2009 году наблюдается снижение уровня цен на вторичном рынке на 6%, а уже в 2010 году был реализован отложенный спрос населения, в связи с чем мы видим рост цен на 13%. Однако, во второй половине 2010 года период «антикризисного» повышения цен закончился и влияние стабилизации макроэкономических показателей было уже не столь велико и уже в 2011 году цены просели на 20%. Спад цен на рынке, в первую очередь, можно объяснить превышением уровня предложения над спросом и запуском правительственных программ доступного жилья [9]. Также одной из причин падения цен на рынке жилья является высокий уровень спроса на квартиры экономкласса, что в первую очередь было простимулировано развитием ипотечного кредитования.

На рис. 2 представлена динамика изменения цен за 1 квадратный метр общей площади в разрезе по типам квартир [10]. Можно отметить, что по типам квартир наблюдается такая же ценовая динамика, что и на рынке страны в целом, однако, есть ряд осо-

бенностей. Одна из них, это значительное отличие рынка темпов роста элитного жилья от других типов квартир. Можно заметить, что в 2010 году стоимость 1 квадратного метра на вторичном рынке жилья достигла своего исторического максимума, однако, на рынке элитных квартир цены выросли в 3 раза относительно 2005 года, в то время как по другим типам квартир в 2.5. В связи с чем можно сделать вывод, что общее увеличение цен в России в 2010 году, в первую очередь, обусловлено ростом цен на рынке элитной недвижимости.

Следует отметить, что значения индекса для первичного и вторичного рынка жилья имели, в целом, похожую динамику. Здесь примечательны несколько моментов (рис. 3):

- индекс цен на жилье достиг своего пика в 2006 г и составил 154,4% на вторичном и 147,7% на первичном рынках. Начиная с 2007 г. по 2009 г. значения индекса цен постоянно уменьшались, и в 2009 г. достигли своего минимума. Индекс цен упал ниже 100%, что означает падение цен на жилье в этот год. Это было вызвано мировым экономическим кризисом, а также, недоверием к строительным организациям. На первичном рынке было значительное снижение цен, так как покупатели зачастую не верили в то, что жилье будет сдано в срок;

- с 2010 г. начался устойчивый рост индекса цен на жилье на первичном и вторичном рынках. Цены стали расти с ускоряющимся темпом, который сохранялся до 2012 и составил 110,7% на первичном рынке и 112,1% на вторичном рынке.

- с 2013 года наблюдается тенденция снижения индекса цен на жилье на обоих рынках. Темп роста стал замедляющимся. Более того, в 2015 году индекс вновь перешел границу в 100%, что свидетельствует о снижении цен.

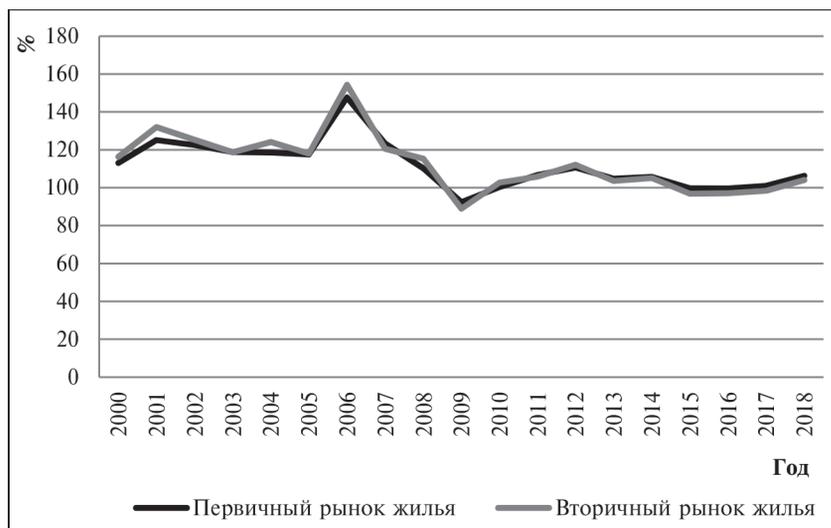


Рис. 3. Индексы цен на вторичном рынке жилья по Российской Федерации на конец периода, в % к концу предыдущего периода, 2000–2018 гг.

- с 2017 года и по настоящее время наблюдается рост данного показателя и в 2018 году индекс цен составил 106,3% и 104,1% на первичном и вторичном рынках соответственно [11].

Региональный анализ дифференциации цен на рынке жилья

Если рассматривать динамику изменения цен за 1 квадратный метр общей площади в разрезе по регионам, то можно отметить, что на протяжении нескольких лет лидером на первичном рынке жилья остается Северо-Западный федеральный округ. За последний год стоимость жилья здесь увеличилась на 6%, что в первую очередь связано с резким ростом цен в Санкт-Петербурге (+8% относительно 2017 года). Лидером на вторичном рынке жилья остается Центральный федеральный округ, а в частности город Москва. По цене одного московского метра жилья в готовом доме, которая составляет 171,2 тысяч рублей, можно купить вдвое больше площади в любом другом городе России, за исключением Санкт-Петербурга и Сочи. Стоит также отметить, что за

последние 3 года стоимость жилья в столице упала на 5%, что в абсолютном выражении составляет 9,8 тысяч рублей. В Москве цены на жилье на вторичном рынке в 3,4 раза выше и на первичном рынке в 2,8 раза выше, чем по России [12].

Отдельное внимание следует обратить на Сочи, за последние несколько лет рынок жилья в этом городе значительно увеличился и приближается к значениям Санкт-Петербурга. Стоимость жилья в Сочи на данный момент составляет 110 тысяч рублей за квадратный метр, что является третьим значением по стране. Незначительно отстает уровень цен во Владивостоке, здесь средняя покупка жилой недвижимости составляет 5,6 миллионов рублей, а ценник за 1 квадратный метр жилья составляет 103 тысячи рублей. Следует отметить, что в целом в Дальневосточном федеральном округе цены на жильё за последние 10 лет выросли более чем на 50% как на вторичном, так и на первичном рынке, что является самым высоким темпом прироста по всей стране.

На протяжении многих лет самые низкие цены на жилье остаются в Северо-Кавказском федеральном округе,

Таблица 1

Средняя цена 1 кв. м общей площади на рынке жилья (рубль)

Федеральные округа	Первичный рынок жилья			Вторичный рынок жилья		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Центральный федеральный округ	63 903	71 510	80 873	73 380	70 172	71 810
Северо-Западный федеральный округ	74 441	77 122	81 797	53 043	51 827	52 511
Южный федеральный округ	43 003	43 666	47 384	53 131	53 193	53 560
Северо-Кавказский федеральный округ	34 556	36 040	36 940	39 274	39 193	39 689
Приволжский федеральный округ	43 413	44 527	48 108	48 613	44 930	47 508
Уральский федеральный округ	48 868	50 284	53 286	54 328	53 022	57 439
Сибирский федеральный округ	45 206	45 240	48 431	45 308	44 912	49 153
Дальневосточный федеральный округ	66 430	67 191	71 702	69 301	67 411	70 254

что наглядно представлено в табл.1. В первую очередь это обусловлено высоким уровнем безработицы, малоразвитой системой кредитования и низкими доходами населения, а также достаточно тревожной обстановкой в данных регионах. Стремительно развивается вторичный рынок жилой недвижимости в Сибирском федеральном округе связанный с растущим спросом населения, стоимость 1 квадратного метра жилья за последние 3 года выросла на 8%.

Анализ динамики ипотечного кредитования

С ростом цен на жилье возникает другая проблема: покупка квартиры становится всё более обременительной для большого числа населения страны. В 2018 году средняя цена за 1 квадратный метр жилья на первичном рынке составляла 61831,57 рублей. Следовательно, стоимость однокомнатной квартиры общей площадью 36 квадратных метров (средний размер однокомнатной квартиры в России) составляет 2 225 936,5 рублей. При этом средний месячный доход на человека составляет 32 635 рублей. Таким образом, цена данной квартиры равна совокупному доходу домохозяйства из 2-х человек за

2,8 лет, при этом отсутствуют иные расходы и какие-либо накопления. Одним из возможных решений данной проблемы является активно разви-

вающаяся система ипотечного кредитования [13].

На рис. 4 представлена динамика предоставления жилищных кредитов за последние 10 лет [10]. В 2009 г. объем выданных ипотечных жилищных кредитов упал до минимальных отметок – 142 968 млн. руб. Причиной этому стал мировой экономический кризис. Начиная же со 2 квартала 2009 года, ситуация стала улучшаться, и объем выданных ипотечных кредитов начал устойчиво расти с высокими темпами до 2014 г. Тогда объем ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам, составил 1753294 млн. руб., а количество достигло 1012814.

Однако в 2015 г. страну вновь постиг серьезный кризис, что отрицательно отраз-

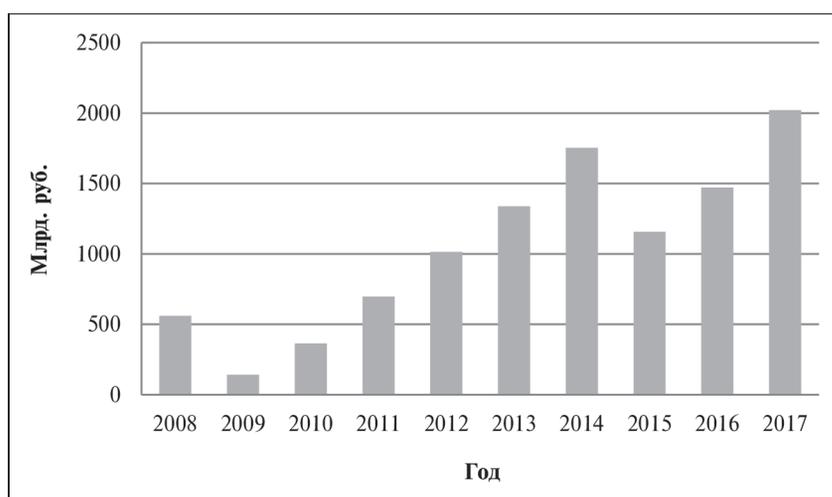


Рис. 4. Объем предоставленных ипотечных жилищных кредитов в 2008–2017 гг.

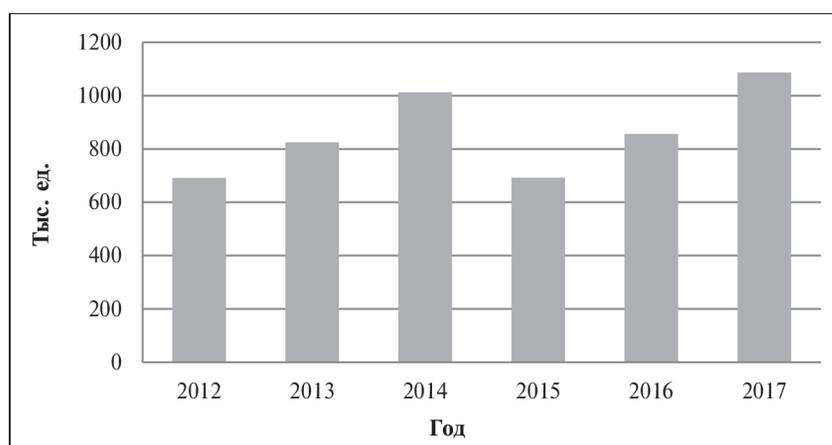


Рис. 5. Количество предоставленных ипотечных жилищных кредитов в 2008–2017 гг.

илось на показателях ипотечного кредитования [14]. Объем ипотечных жилищных кредитов упал до 1157760 млн. руб., что составляет лишь 66% от значения данного показателя в 2014 г. Количество предоставленных ипотечных жилищных кредитов также уменьшилось и составило 68% от значения данного показателя в 2014 г., что наглядно представлено на рис. 5.

В 2016 году ситуация на рынке жилой недвижимости восстанавливается и вновь растет интерес населения к покупке жилья и соответственно оформлению ипотечного кредита. Темпы роста объема и количества ипотечных кредитов вновь положительны, хоть и не достигнут уровень показателей до кризиса. Но уже в 2017 году наблюдается значительный рост объема предоставленных ипотечных кредитов на 37%, что превосходит средний ежегодный прирост показателя в 30%.

Данная динамика показателей позволяет сделать вывод о том, что за последние несколько лет население стало чаще обращаться в банки для оформления ипотеки, вследствие чего количество выданных кредитов с 2012 года увеличилось на 57%. Но при этом следует также отметить, что средняя сумма ипотечного жилищного кредита также увеличилась: если еще в 2012 году в среднем кредит оформлялся на сумму 1,47 миллионов рублей, то в 2017 году показатель вырос на 27% и составляет 1,86 миллионов рублей. Таким образом общий объем предоставленных кредитов увеличился в 2 раза относительно 2012 года.

Однако уровень ставки по кредиту в Российской Федерации очень высок (в 2017 году средневзвешенная ставка по жилищным кредитам составляла 10,64), а также учитываемая обязательные ежегодные страховые взносы, становится очевидным, что зачастую, за

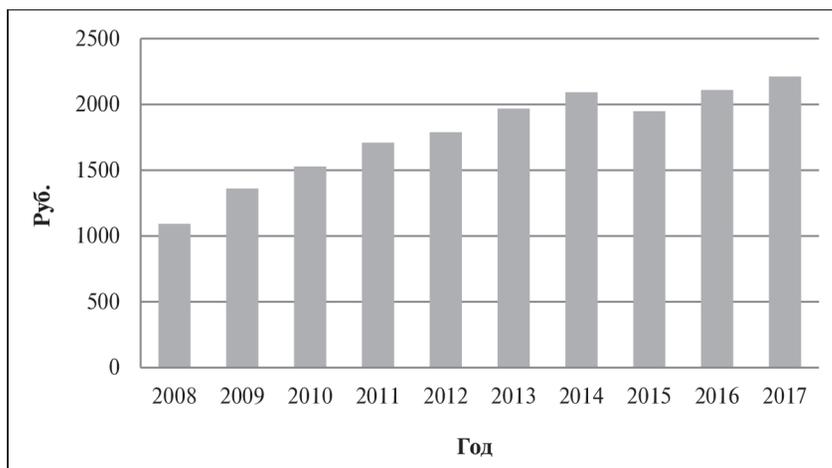


Рис. 6. Стоимость жилищно-коммунальных услуг на человека в месяц, руб. 2008–2017 гг.

квартиру приходится переплачивать более чем в 2 раза [15].

Таким образом система ипотечного кредитования не способна решить жилищный вопрос населения Российской Федерации. Основной ее недостаток заключается в высоких процентных ставках и высокой стоимости кредитов. Большинство населения не могут себе позволить ипотечный кредит ввиду данных обстоятельств. Кроме того, многие люди, которые получили кредиты, не способны выполнять обязательства по его оплате в долгосрочной перспективе, так как в среднем данные выплаты затягиваются на 15,5 лет. Получается, что низкая доступность кредита для широких слоев населения не позволяет системе ипотечного кредитования стать эффективным инструментом для повышения обеспеченности жильем населения и улучшения жилищных условий [16].

Помимо высоких ежемесячных выплат по ипотечному жилищному кредиту, люди при покупке жилья должны учитывать постоянно увеличивающуюся стоимость содержания квартиры, что наглядно представлено на рис. 6. За последние 10 лет цены за жилищно-коммунальные услуги выросли в 2 раза и в 2017 году составили 2213,1 рублей

на человека. Однако увеличение стоимости услуг ЖКХ не позволяет говорить о росте их качества, в регионах по-прежнему регулярно происходят перебои водоснабжения, электричества или отопления.

Прогнозные оценки стоимости жилой недвижимости

Важнейшее значение при анализе стоимости жилой недвижимости имеет научно-практический подход, позволяющий функционально описать существующие тенденции изменения цены [17]. Для того, чтобы увеличить точность прогноза и учесть сезонную составляющую, которая естественным образом свойственна для данного рынка, будет использована стоимость одного квадратного метра общей площади в разбивке по кварталам с 2000 по 2018 год. С помощью кумулятивного T-критерия делаем вывод о наличии тенденции, описываемой трендом как на первичном рынке, так и на вторичном рынках [18].

Для построения прогноза была использована модель Хольта-Уинтерса с мультипликативным характером сезонности, которая решает расширение метода Хольта до трехпараметрического экс-

Таблица 2

Прогноз средней цены 1 кв. м общей площади на рынке жилья в 2019 году (рубли)

Период		Стоимость 1 кв.м. общей площади на первичном рынке жилья	Стоимость 1 кв. м. общей площади на вторичном рынке жилья
2019	1 квартал	63268,1	55296,8
	2 квартал	64010,4	55515,9
	3 квартал	64560,5	55182,9
	4 квартал	65752,3	55466,6



Рис. 7. Динамика стоимости одного квадратного метра общей площади на первичном рынке жилья в Российской Федерации в 2000–2018 гг. (прогноз на 2019 г.)

пониженного сглаживания [19, 20]. Прогнозные значения на 2019 год представлены в табл. 2.

Графическое представление фактических и модельных значений для первичного рынка жилья представлено на рис. 7.

В полученной модели для первичного рынка жилья коэффициент детерминации равен 99%, что говорит о высоком качестве полученной модели. Проверка остатков на наличие автокорреляции выявила полное её отсутствие. Средняя ошибка аппроксимации составляет 2,48%, что говорит о высокой точности построенной модели [21]. Таким образом, в 2019 году на первичном рынке жилья тенденция роста продолжится. Относительно 2018 года рост составит 6% [22]. Основное увеличение стоимости одного

квадратного метра жилья придется на 4 квартал 2019 года, здесь цена превысит отметку в 65 тысяч рублей. Наиболее



Рис. 8. Динамика стоимости одного квадратного метра общей площади на вторичном рынке жилья в Российской Федерации в 2000–2018 гг. (прогноз на 2019 г.)

благоприятным периодом для покупки жилья традиционно остается 2–3 квартал, здесь цены как правило немного снижаются ввиду сезонного падения спроса.

Полученная модель для вторичного рынка жилья описывает 98% вариации, графическое представление фактических и модельных значений представлено на рис. 8. Проверка остатков на наличие автокорреляции выявила полное её отсутствие. Средняя ошибка аппроксимации составляет 3,13%, что говорит о высокой точности построенной модели. Таким образом, цены на вторичном рынке жилья в 2019 году вновь начнут расти и к концу 4 квартала достигнут уровня 2016 года.

Заключение

Вышесказанное позволяет констатировать, что в настоящее время существует устойчивая тенденция роста цен на первичном рынке жилья и небольшое снижение на вторичном. Однако, по прогнозным оценкам стоимость жилья в 2019 году на обоих рынках вновь пойдет вверх: на первичном рынке рост составит около 6%, на вторич-

ном около 3%. Стоит также отметить, что на повышение уровня цен окажет влияние и изменение законодательства в области строительства. По мнению экспертов, отмена долевого строительства с 1 июля 2019 года может увеличить стоимость жилья на первичном рынке на 15–20%, в зависимости от того, под какой процент банки будут кредитовать самих застройщиков [8]. Подорожание будет иметь

достаточно долгосрочную тенденцию, так как в настоящее время застройщики стараются получить максимальное количество разрешений на строительство по старым правилам. Соответственно, основной рост цен будет только тогда, когда новые правила заработают в полную силу. Однако, следует отметить, что повышение уровня цен на первичном рынке жилья повлечет за собой снижения спроса, вслед-

ствие чего, спрос на вторичное жилье будет стремительно расти, так как уже будет невозможно купить квартиру на этапе котлована дешевле, чем в построенном доме. Соответственно стоимость квартиры на вторичном рынке также «пойдет вверх». В такой ситуации выиграют крупные застройщики, так как они смогут держать цену чуть ниже, привлекая тем самым к себе основной поток покупателей.

Литература

1. Экономика недвижимости: в 2 т. Т 2. Рынок земельных участков и управление недвижимостью: учебник для академического бакалавриата / В. А. Горемыкин. 8-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство Юрайт, 2016. 537 с.

2. Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 № 1710 (ред. от 07.05.2019) «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»

3. Паспорт федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» (утв. протоколом заседания проектного комитета по национальному проекту «Жилье и городская среда» от 21.12.2018 № 3)

4. Паспорт национального проекта «Жилье и городская среда» (утв. президиумом Совета при Президенте РФ по стратегическому развитию и национальным проектам, протокол от 24.12.2018 № 16)

5. Паспорт федерального проекта «Жилье» (утв. протоколом заседания проектного комитета по национальному проекту «Жилье и городская среда» от 21.12.2018 № 3)

6. Приказ Росстата от 20.01.2009 № 7 (ред. от 30.07.2015) «Об утверждении Методологических рекомендаций по наблюдению за уровнем и динамикой цен на рынке жилья». [Электрон. ресурс] URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=EXP;n=634128#0042920884205440935>

7. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. [Электрон. ресурс]. URL: <http://www.gks.ru/>

8. Статистика: учебник для академического бакалавриата. Под ред. В.Г. Минашкина. М.: Издательство Юрайт, 2019. 448 с.

9. Новости рынка жилой недвижимости. [Электрон. ресурс] URL: <https://www.mirkvartir.ru/journal/news/>

10. Единая межведомственная информационно-статистическая система (ЕМИСС). [Электрон. ресурс] URL: <https://www.fedstat.ru>

11. Статистика: учебник: в 2 кн. / под ред. Н.А. Садовниковой. Кн. 1: Описательная. Аналитическая. Временные ряды и прогнозирование. М.: РЭУ им. Г. В. Плеханова, 2017. 224 с.

12. Лисицкая Т.С., Юркина Е.А. Тенденции развития регионального рынка жилой недвижимости в условиях макроэкономической нестабильности // Экономика и предпринимательство. 2016. № 12–1 (77). С. 211–215.

13. Шалаев И.А., Курчеева Е.М., Соколова М.А. Ипотечное кредитование: статистический анализ рынка и выявление тенденций в условиях экономических преобразований // Финансовый менеджмент. 2019. № 2. С. 63–70.

14. Бабич С.Г. Анализ основных тенденций на рынке ипотечного жилищного кредитования населения // Инновационное развитие российской экономики. IX Международная научно-практическая конференция. М.: РЭУ им. Г.В. Плеханова. 2016. С. 18–21.

15. Шафикова Н.Р., Короткова К.С. Исследование современных тенденций прогнозирования объемов ипотечного кредитования в Российской Федерации // Вестник современных исследований. 2018. № 11.6 (26). С. 338–341.

16. Пшеничных Р.В. Статистический анализ социально-экономического развития рынков жилья и ипотеки в Российской Федерации // Материалы 5-ой Международной научно-практической конференции «Статистический анализ социально-экономического развития субъектов Российской Федерации». 2018. С. 260–263.

17. Комаров С.И., Рассказова А.А. Прогнозирование и планирование использования земельных ресурсов и объектов недвижимости: учебник для бакалавриата и магистратуры. М.: Издательство Юрайт, 2018. 298 с.

18. Садовникова Н.А., Шмойлова Р.А. Анализ временных рядов и прогнозирование. Учебное пособие. М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2016. 152 с.

19. Дуброва Т.А. Прогнозирование социально-экономических процессов. Учебное пособие. М.: Маркет ДС, 2007. 192 с.

20. Малахова Т.А., Дуброва Т.А. Моделирование рынка ипотечного жилищного кредитования // Прогнозирование инновационного развития национальной экономики в рамках рационального природопользования. Материалы Международной научно-практической конференции в 3 частях. 2015. С. 162–168.

21. Подкорытова О. А., Соколов М. В. Анализ временных рядов: учеб. пособие для бака-

лавриата и магистратуры. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство Юрайт, 2019. 267 с.

22. Овчарова О.И. Экономико-математическое моделирование тенденций развития ипотечного жилищного кредитования в России. В сборнике: Научное сообщество студентов Сборник материалов XVIII Международной студенческой научно-практической конференции. 2018. С. 73–79.

References

1. Goremykin V. A. *Ekonomika nedvizhimosti: v 2 t. T 2. Rynok zemel'nykh uchastkov i upravleniye nedvizhimost'yu: uchebnik dlya akademicheskogo bakalavriata.* = Real estate economics: in 2 vol. Vol. 2. Land market and real estate management: a textbook for academic bachelor. 8th ed. Moscow: Yurayt; 2016. 537 p. (In Russ.)

2. Decree of the Government of the Russian Federation of December 30; 2017 No. 1710 (as amended on 07.05.2019) "On the approval of the state program of the Russian Federation" Providing affordable and comfortable housing and utilities for citizens of the Russian Federation " (In Russ.)

3. Passport of the federal project "Formation of a comfortable urban environment" (approved by the minutes of the meeting of the project committee on the national project "Housing and urban environment" dated 12/21/2018 No. 3) (In Russ.)

4. Passport of the national project "Housing and Urban Environment" (approved by the Presidium of the Presidential Council for Strategic Development and National Projects under the President of the Russian Federation, Minutes No. 16 of December 24; 2018) (In Russ.)

5. Passport of the federal project «Housing» (approved by the protocol of the meeting of the project committee for the national project «Housing and urban environment» dated 12/21/2018 No. 3) (In Russ.)

6. Order of Rosstat dated January 20; 2009 No. 7 (as amended on July 30; 2015) "On Approval of Methodological Recommendations for Monitoring the Level and Dynamics of Prices in the Housing Market". [Electron. resource] URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=EXP;n=634128#0042920884205440935> (In Russ.)

7. Official site of the Federal State Statistics Service. [Electron. resource]. URL: <http://www.gks.ru/> (In Russ.)

8. *Statistika: uchebnik dlya akademicheskogo bakalavriata.* = Statistics: a textbook for academic bachelor. Ed. V.G. Minashkin. Moscow: Yurayt; 2019. 448 p. (In Russ.)

9. News of the residential real estate market. [Internet] URL: <https://www.mirkvartir.ru/journal/news/> (In Russ.)

10. Unified Inter-Agency Information and Statistical System (IMSIS). [Internet] URL: <https://www.fedstat.ru/> (In Russ.)

11. *Statistika: uchebnik: v 2 kn. / pod red. N. A. Sadovnikovoy.* Kn. 1: *Opisatel'naya. Analiticheskaya. Vremennyye ryady i prognozirovaniye.* = Statistics: a textbook: in 2 books. / ed. N. A. Sadovnikova. Book 1: Descriptive. Analytical. Time series and forecasting. Moscow: Plekhanov Russian University of Economics; 2017. 224 p. (In Russ.)

12. Lisitskaya T.S., Yurkina E.A. Trends in the development of a regional residential property market in the context of macroeconomic instability. *Ekonomika i predprinimatel'stvo = Economy and Entrepreneurship.* 2016; 12-1 (77): 211-215. (In Russ.)

13. Shalayev I.A., Kurcheyeva E.M., Sokolova M.A. Mortgage lending: a statistical analysis of the market and the identification of trends in the conditions of economic transformation. *Finansovyy menedzhment. = Financial Management.* 2019; 2: 63-70. (In Russ.)

14. Babich S.G. Analysis of the main trends in the market of housing mortgage lending of the population. *Innovatsionnoye razvitiye rossiyskoy ekonomiki. IX Mezhdunarodnaya nauchno-prakticheskaya konferentsiya.* = Innovative development of the Russian economy. IX International Scientific and Practical Conference. Moscow: Plekhanov Russian University of Economics. 2016: 18-21. (In Russ.)

15. Shafikova N.R., Korotkova K.S. Study of current trends in forecasting mortgage lending in the Russian Federation. *Vestnik sovremennykh issledovaniy. = Modern Research Bulletin.* 2018; 11.6 (26): 338-341. (In Russ.)

16. Pshenichnov R.V. Statistical analysis of the socio-economic development of the housing and mortgage markets in the Russian Federation. *Materialy 5-oy Mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii «Statisticheskiy analiz sotsial'no-ekonomicheskogo razvitiya sub'yektov Rossiyskoy Federatsii» = Proceedings of the 5th International Scientific and Practical Conference «Statistical Analysis of the Socio-Economic Development of Subjects of the Russian Federation».* 2018: 260-263. (In Russ.)

17. Komarov S.I., Rasskazova A.A. *Prognozirovaniye i planirovaniye ispol'zovaniya zemel'nykh resursov i ob'yektov nedvizhimosti: uchebnik dlya bakalavriata i magistratury.* = Forecasting and planning the use of land resources and

real estate: a textbook for bachelor and magistracy. Moscow: Yurayt; 2018. 298 p. (In Russ.)

18. Sadovnikova N.A., Shmoylova R.A. Analiz vremennykh ryadov i prognozirovaniye. Uchebnoye posobiye. = Time series analysis and forecasting. Tutorial. Moscow: Moscow Financial and Industrial University «Synergy»; 2016. 152 p. (In Russ.)

19. Dubrova T.A. Prognozirovaniye sotsial'no-ekonomicheskikh protsessov. Uchebnoye posobiye. = Forecasting socio-economic processes. Tutorial. Moscow: Market DS; 2007. 192 p. (In Russ.)

20. Malakhova T.A., Dubrova T.A. Modeling the housing mortgage market. Prognozirovaniye innovatsionnogo razvitiya natsional'noy ekonomiki v ramkakh ratsional'nogo prirodopol'zovaniya. Materialy Mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii v 3 chastyakh. = Prediction of the innovative development of the national economy in

the framework of environmental management. Materials of the International scientific-practical conference in 3 parts. 2015: 162-168. (In Russ.)

21. Podkorytova O. A., Sokolov M. V. Analiz vremennykh ryadov: ucheb. posobiye dlya bakalavriata i magistratury. 2-e izd., pererab. i dop. = Analysis of time series: studies. manual for undergraduate and graduate. 2nd ed. Moscow: Yurayt; 2019. 267 p. (In Russ.)

22. Ovcharova O.I. Economic-mathematical modeling of housing mortgage lending trends in Russia. V sbornike: Nauchnoye soobshchestvo studentov Sbornik materialov XVIII Mezhdunarodnoy studencheskoy nauchno-prakticheskoy konferentsii. = In the collection: The scientific community of students Collection of materials of the XVIII International Student Scientific and Practical Conference. 2018: 73-79. (In Russ.)

Сведения об авторах

Елена Николаевна Клочкова

к.э.н. доцент кафедры статистики
Российский экономический университет
им. Г.В. Плеханова,
Москва, Россия

Мария Алексеевна Толстякова

Магистрант кафедры статистики
Российский экономический университет
им. Г.В. Плеханова, Москва, Россия

Information about the authors

Elena N. Klochkova

Cand. Sci. (Economics), Associate Professor of the
Department of Statistics
Plekhanov Russian University of Economics,
Moscow, Russia

Mariya A. Tolstyakova

Master student of the Department of Statistics
Plekhanov Russian University of Economics,
Moscow, Russia