

УДК 332.72 (575.2)(04)

ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТЬ СТОИМОСТИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ К ВЛИЯНИЮ ФАКТОРОВ РАЗЛИЧНОЙ ПРИРОДЫ

Н.В. Мокроусов

Рассматривается оценка степени влияния социально-экономических и политических факторов на стоимость жилой недвижимости в г. Бишкек.

Ключевые слова: стоимость жилой недвижимости; факторы; анализ.

В статье приводятся результаты исследования по выявлению основных социально-экономических и политических факторов, влияющих на стоимость жилой недвижимости в г. Бишкек и дана оценка степени их влияния.

В качестве индикатора состояния рынка недвижимости использован индекс стоимости жилой недвижимости г. Бишкек¹.

Для исследования были выбраны факторы, влияние которых предполагается наиболее значительным и по которым имеется достаточная и достоверная информация.

1. ВВП на душу населения.
2. Мировые цены на нефть.
3. Курс доллара к сом.
4. Индекс потребительских цен.
5. Денежные переводы трудовых мигрантов.
6. Число прибывших на постоянное место жительства в г. Бишкек.
7. Число выехавших из г. Бишкек.
8. Уровень политической нестабильности.
9. Ожидания населения относительно будущих цен.

Для анализа этих факторов была собрана база данных за период с первого января 2007 г. по март 2011 г., состоящая из 9 рядов, включающих 51 наблюдение.

Рассмотрим более подробно факторы, влияние которых оказалось наиболее значимым, и сформулируем гипотезы о влиянии этих факторов на стоимость жилой недвижимости в г. Бишкек.

1. *ВВП на душу населения.* Состояние экономики страны напрямую сказывается на развитии рынка недвижимости. Рост показателя ВВП на душу населения² в стране означает улучшение

его благосостояния. Доходы населения начинают расти, увеличивается спрос на жилую недвижимость и, как следствие, растет ее стоимость (рисунок 1).

Проверяемая гипотеза: рост ВВП на душу населения приводит к увеличению стоимости жилой недвижимости.

2. *Мировые цены на нефть.* Цена на нефть³ является ведущим индикатором состояния мировой экономики за последние десятилетия и, по мнению экспертов, такая тенденция продлится и дальше (рисунок 2).

Проверяемая гипотеза: Увеличение цен на нефть приводит к росту цен на жилую недвижимость в г. Бишкек.

3. Число прибывших на постоянное место жительства в г. Бишкек.

Проверяемая гипотеза: С увеличением притока мигрантов в столицу увеличивается количество желающих приобрести недвижимость, следовательно, стоимость жилой недвижимости возрастает (рисунок 3).

4. *Уровень политической нестабильности.* Под политической стабильностью можно понимать состояние политической жизни общества, проявляющееся в устойчивом функционировании всех имеющихся в обществе политических институтов, связанное с устойчивым уровнем поддержки властных институтов со стороны общества. На уровень политической стабильности в современном Кыргызстане в последние годы существенное влияние оказывают высокий уровень социальной напряженности, упрощенный подход к проведению реформ; изменение характера политической активности населения, когда граждане больше полагаются на господствующие в обществе настроения; перегруппировка сил внутри по-

¹ См.: Индекс стоимости жилой недвижимости г. Бишкек // Вестник КРСУ. Том 12. № 4.

² Рассматривается ВВП на душу населения в текущих ценах.

³ Рассматриваются цены за баррель нефти марки Brent.



Рисунок 1 – Базисные темпы роста индекса стоимости жилья и ВВП на душу населения КР

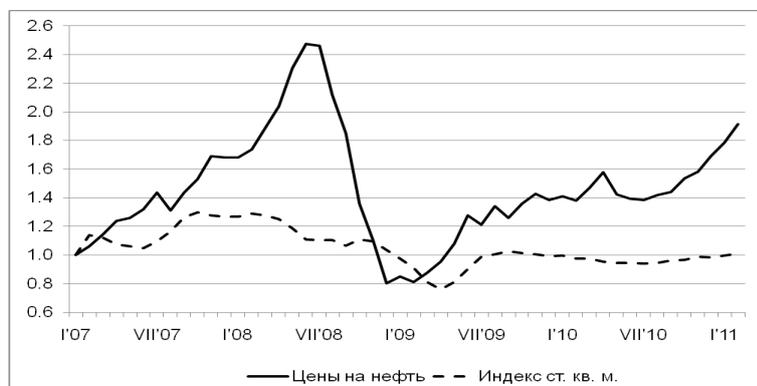


Рисунок 2 – Базисные темпы роста индекса стоимости жилья и цен на нефть

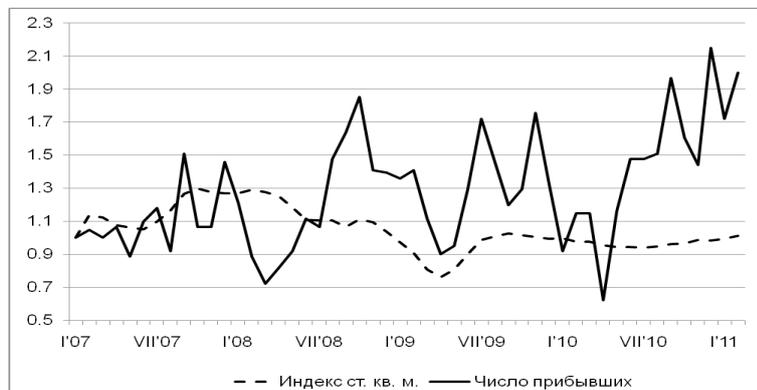


Рисунок 3 – Базисные темпы роста индекса стоимости жилья и числа прибывших мигрантов в г. Бишкек

литической элиты в поисках поддержки народа; заметное нарастание протестного движения.

Для анализа влияния политического фактора на стоимость недвижимости определены следующие индикаторы политической нестабильности:

- 1) количество акций протеста по политическим вопросам;
- 2) количество акций протеста по социально-экономическим вопросам;
- 3) количество массовых беспорядков;

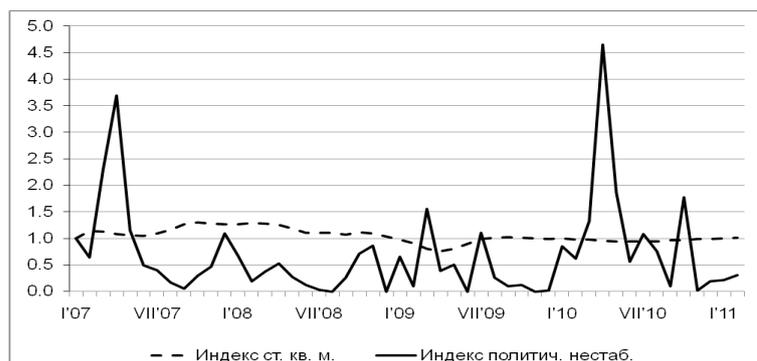


Рисунок 4 – Базисные темпы роста индекса стоимости жилья и индекса политической нестабильности в КР

- 4) количество смен Правительства КР;
- 5) количество смен верховной власти КР.

Ежемесячные данные по приведенным выше индикаторам были обработаны по методу главных компонент и в результате построен *индекс политической нестабильности*, представленный на рисунке 4.

Чем выше значение индекса, тем больше уровень политической нестабильности в стране. Как видно на рисунке 4, высокая политическая нестабильность наблюдалась во втором квартале 2007 г., когда были многочисленны противостояния между объединенной оппозицией и правящей властью. И самый высокий показатель приходится на апрельские события 2010 г., когда произошла очередная смена власти.

Проверяемая гипотеза: Рост политической нестабильности в стране приводит к снижению цен на недвижимость в г. Бишкек.

5. *Ожидания населения относительно будущих цен.* На спрос и предложение на рынке недвижимости, а следовательно, и на цену, оказывает влияние фактор времени. Покупатель может воздержаться от приобретения жилой недвижимости в настоящий момент, надеясь, что со временем она подешевеет. Продавец же, рассчитывая на дальнейшее увеличение цен, поднимает цену в настоящий момент времени.

Проверяемая гипотеза: Ожидание роста цен на жилую недвижимость приводит к увеличению ее стоимости.

Для выявления степени влияния всех перечисленных выше факторов на цены жилой недвижимости в г. Бишкек был проведен эконометрический анализ¹ и построена регрессионная модель.

¹ Расчеты выполнены Н. Батырбековой, выпускницей кафедры “Математические методы и исследование операций в экономике” КРСУ.

$$ISN = -0,78 \cdot IPN(-2) + 0,28 \cdot OIL + 0,02 \cdot GDP(-2) + 0,66 \cdot PR + 0,69 \cdot ISN(+1) - 2,35,$$

где ISN – темпы прироста индекса стоимости недвижимости; IPN – темпы прироста индекса политической нестабильности; OIL – темпы прироста цен на нефть; GDP – темпы прироста ВВП на душу населения; PR – темпы прироста числа прибывших в г. Бишкек мигрантов; ISN(+1) – ожидание роста цен на недвижимость².

Коэффициенты перед переменными показывают степень влияния данного фактора на моделируемый показатель, числа в скобках означают временной лаг в месяцах.

Все переменные модели рассматриваются при уровне значимости 5 %, объясняющая способность модели – 93 %.

Таким образом, проведенный анализ позволил сделать следующие выводы:

- при увеличении значения показателя ВВП на душу населения в КР повышается стоимость жилой недвижимости;
- при повышении мировых цен на нефть стоимость жилой недвижимости в г. Бишкек возрастает;
- рост политической нестабильности способствует снижению стоимости жилой недвижимости в г. Бишкек;
- с увеличением числа прибывших в город мигрантов стоимость жилой недвижимости возрастает;
- ожидание роста цен на жилую недвижимость приводит к повышению ее стоимости.

² Курс доллара к сому был исключен из модели из-за корреляции с ценами на нефть; денежные переводы мигрантов исключены из-за корреляции с показателями миграции. Влияние остальных факторов не выявлено.