

УДК 69.003.13

Степанова Элина Александровна,

студент,

кафедра экономики и управления строительством и рынком недвижимости,

Институт экономики и управления,

ФГАУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»,

г. Екатеринбург, Российская Федерация

ВЛИЯНИЕ САНКЦИЙ НА ИНДЕКС ЦЕН НА ЖИЛЬЕ В РЕГИОНАХ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ*Аннотация:*

В данной статье оценивалось влияние экономических санкций в 2022 году на цены на жилье на первичном и вторичном рынках в регионах России. При этом, в этом исследовании анализируются панельные данные временных рядов с использованием метода регрессии.

Ключевые слова:

Санкции, рынок недвижимости, цена на первичное жилье, цена на вторичное жилье.

Российская экономика столкнулась с санкциями еще в 2014 году, когда возник вопрос о присоединении Крыма. Затем, количество санкций значительно увеличилось после российско-украинского конфликта в 2021 году. Любые экономические ограничения влияют на отрасли с устоявшимися правилами отрицательно, рынок недвижимости и строительства не исключение [1]. Данная тема является актуальной, поскольку эмпирические исследования по этому вопросу ограничены.

Теоретически санкции могут влиять на стоимость жилья через три канала. Во-первых, через сторону предложения. Этот канал включает в себя приостановку поставок необходимого сырья из стран, вводящих санкции, для строительства новых объектов жилья. Замена страны-источника материалов может увеличить их стоимость, в конечном итоге это может привести к увеличению цен на жилье.

Во-вторых, через сторону спроса. В данном случае рассматривается резкий интерес к покупке новых квартир, вызванный повышением заработной платы у некоторой части населения. В связи с началом специальной военной операции государство ежемесячно выплачивает от 200 до 250 тысяч рублей определенной части граждан. Это могло способствовать увеличению спроса на приобретение новой недвижимости, соответственно, цены на жилье выросли.

В-третьих, рискованные потрясения. В связи с тем, что последствия санкций и общая ситуация в стране сделали рынок ценных бумаг неустойчивым, большинство людей предпочитают инвестировать денежные средства не в банковский сектор, а в приобретение физических благ, например, недвижимости. Следовательно, фактор риска также может повлиять на увеличение уровня цен.

С учетом этого теоретического фона данное исследование направлено на оценку причинно-следственного воздействия санкций на цены жилья на первичном и вторичном рынках.

Данная тема имеет несколько экономических значений. Насколько известно, существует не много исследований, которые позволяют эмпирически изучить влияние санкций на цены жилья. В этом исследовании используется обширный набор статистических данных за последние 14 лет. Результаты исследования показывают, что санкции увеличили цены на жилье как на первичном, так и на вторичном рынке.

Несколько исследований были посвящены оценке влияния санкций на различные показатели в других странах. Например, Холодилин и Нетшунаев провели исследование по измерению влияния санкций на различные макроэкономические показатели в России и в некоторых европейских странах. Для этого авторы применили методы авторегрессии для анализа данных временных рядов. Исследование Холодилина и Нетшунаева выявило незначительное влияние санкций на ВВП и реальный эффективный обменный курс [2].

В моем исследовании рассматриваются два показателя цены на жилье, в том числе цена на первичное жилье и цена на вторичное жилье. Набор данных охватывает 86 регионов с 1 квартала 2008 года по 4 квартал 2022 года. Что касается экономических санкций, в этом исследовании рассматривается фиктивная переменная с 1 квартала 2022 года по 4 квартал 2022 года.

Для оценки статистических моделей в этом исследовании применяется регрессия МНК (метод наименьших квадратов), которая представляет собой статистический метод, используемый для анализа взаимосвязи между одной или несколькими независимыми переменными (прогностическими параметрами) и зависимой переменной. Цель регрессии МНК – найти наиболее подходящую линию на графике, объясняющую взаимосвязь между переменными. **Метод наименьших квадратов** заключается в том, что сумма квадратов отклонений значений y от полученного уравнения регрессии – минимальное.

Уравнение линейной регрессии имеет вид:

$$y = ax + b;$$

где a, b – коэффициенты линейного уравнения регрессии;

x – независимая переменная;

у – зависимая переменная.

Нахождение коэффициентов уравнения линейной регрессии через метод наименьших квадратов [3]:

$$\sum_{i=1}^n e_i^2 = \sum_{i=1}^n (y_i - y_i^*)^2 = \sum_{i=1}^n (y_i - ax_i - b)^2 \rightarrow \min$$

Предварительный анализ.

На данном этапе в данном исследовании проводится описательная статистика, в таблице 1 представлены результаты. Обычно, цена на первичное жилье меняется от квартала к кварталу на 9 процентов. В данном случае она меняется примерно на 8 процентов от квартала к кварталу. Поскольку среднеквадратическое отклонение для вторичного рынка цен на жилье выше, чем для цен на первичном рынке, это означает, что волатильность (изменчивость) цен на вторичном рынке выше.

Таблица 1 – Описательная статистика (данные взяты с официального сайта «Федеральной службы государственной статистики»)

Переменная	Кол-во наблюдений	Ср. значение	Среднеквадратическое отклонение	Мин. значение	Макс. значение
Цена на первичное жилье	5522	109.5193	14.8709	72.48	220.8
Цена на вторичное жилье	5679	108.8214	16.30874	56.23	238.29



Рисунок 1 – Изменение цен на первичном рынке жилья по всем регионам

В таблице 2 показано влияние санкций на цены на первичное жилье. Коэффициент западных санкций в отношении российской экономики в 2022 г. имеет положительное значение, что говорит о повышении цен на первичное жилье. К причинам можно отнести потрясения спроса из-за увеличения бюджетных расходов и повышения цен на факторы производства или сырья в строительной отрасли.

В таблице 3 показано влияние санкций на цены вторичного жилья. Коэффициент западных санкций в отношении российской экономики в 2022 г. имеет положительное значение, что говорит о повышении цен на вторичное жилье. К причинам можно отнести потрясения спроса, вызванные стимулирующими бюджетными расходами, а также рост цен на первичном рынке жилья.

В данном исследовании рассматривалось влияние экономических санкций на цены жилья на первичном и вторичном рынках в регионах России. С этой целью были рассмотрены данные панельных временных рядов с использованием метода регрессии. Анализ показал, что санкции привели к росту цен на жилье на первичном и вторичном рынках. Но сложно с точностью определить какой из трех каналов оказал наибольшее влияние.



Рисунок 2 – Изменение цен на вторичном рынке жилья по всем регионам

Таблица 2 – Влияние санкций на стоимость первичного жилья

Цена на первичное жилье	Коэффициент	Стандартная ошибка	T-Stat	P-Value	[95% Conf. Interval]	
Sanction-22	0.1308	0.00512	25.52	0.000	0.12079	0.14090
Constant	4.6739	0.00166	2799.11	0.000	4.6706	4.6772
$R^2=0.1016$	N=5522					

Таблица 3 – Влияние санкций на стоимость вторичного жилья

Цена на вторичное жилье	Коэффициент	Стандартная ошибка	T-Stat	P-Value	[95% Conf. Interval]	
Sanction-22	0.0881	0.00571	15.54	0.000	0.07761	0.1000
Constant	4.6705	0.00186	2510.36	0.000	4.6669	4.674
$R^2=0.1016$	N=5679					

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Как санкции влияют на рынок строительства и недвижимости [Электронный ресурс]. URL: <https://www.spss.ru/news/2022/>.
2. Kholodilin, K. A., & Netšunajev, A. (2019). Crimea and punishment: the impact of sanctions on Russian economy and economies of the euro area. *Baltic Journal of Economics*, 19(1), 39–51.
3. Задачи регрессионного анализа метод наименьших квадратов- уравнение линейной регрессии [Электронный ресурс]. URL: <https://al-shell.ru/articles/>.
4. Официальный сайт «Федеральная служба государственной статистики». URL: <https://rosstat.gov.ru/>.

Stepanova Elina Alexandrovna,
student,

Department of Economics and Management construction and real estate market,
Institute of economics and management,
Ural Federal University named after the first President of Russia B.N. Yeltsin,
Yekaterinburg, Russian Federation

THE IMPACT OF SANCTIONS ON THE HOUSING PRICE INDEX IN THE REGIONS OF THE RUSSIAN FEDERATION

Abstract:

This study assessed the impact of economic sanctions in 2022 on the housing price for primary and secondary markets in the Russian regions. In doing so, this study analyzes panel time series data by using regression method.

Keywords:

Sanctions, real estate market, primary housing price, secondary housing price.