

УДК 332.83

ИССЛЕДОВАНИЕ ЗАВИСИМОСТИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ОТ ЦЕН НА НЕФТЬ

Сытина В. А., студент гр. ССб-201, III курс
Научный руководитель: Малюгин А. Н., к.э.н., доцент
Кузбасский государственный технический университет
имени Т.Ф. Горбачева, г Кемерово

Связь между ценами на нефть и активностью на рынке недвижимости ощущается как в краткосрочной, так и в долгосрочной перспективе из-за факторов спроса и предложения. На рынки недвижимости, а также на цены на земельные участки влияет увеличение располагаемого дохода домашних хозяйств, когда цены на нефть и природный газ падают на постоянной основе. Постоянные низкие цены на нефть, по крайней мере, умеренно позитивны для большинства районов, поскольку они, как правило, увеличивают потребление нефти и ее производных и услуг в краткосрочной перспективе. Расширение энергетического сектора привело как к занятости, так и к росту доходов. Недавние заметные показатели на рынке недвижимости подчеркивают роль, которую играет энергетическая отрасль, и значение взаимосвязи между жилищным и земельным рынком [5].

В период с 2000 по 2008 год Россия пережила масштабный жилищный бум на фоне высоких цен на нефть: цены на продажу жилья выросли на 436%, а цены на первичное жилье - на 362% [2].

Однако в 2009 году, с падением мировых цен на энергоносители, Россия вступила в глубокую рецессию: цены на квартиры резко упали во втором квартале 2009 года, что продолжалось более двух лет; в 2012 году рынок начал восстанавливаться, и цены на подержанные дома выросли на 16,9% в годовом исчислении до четвертого квартала 2012 года (9,7% с поправкой на инфляцию).

Очередное падение мировых цен на нефть, а также экономические санкции со стороны США и ЕС ввергли Россию в рецессию в 2015-2016 годах. В этот период цены на жилье упали на 11% в годовом исчислении в период с 2015 по 2017 год (с поправкой на инфляцию -22%).

По мере улучшения экономической ситуации рынок жилья снова начал восстановление в начале 2018 года. После среднего роста цен на нефть почти на 5% цены на жилье выросли на 11,8% (с поправкой на инфляцию - 4%) за последние два года.

В сентябре 2020 года на фоне пандемии COVID-19 цены на нефть были снижены до 40,91 долл. за баррель, что почти на 35% ниже, чем в 2019 году; в апреле они достигли 21-летнего минимума - всего 18,38 долл. за баррель, а в ноябре - 18,38 долл. за баррель. На рисунке 1 представлен график колебания стоимости нефти с 2000 по 2020 год [6].



Рисунок 1 – Динамика цен на жилье с 2000 по 2020 год

В 2022 году в связи с напряженной политической обстановкой экспорт российской нефти сократился на 115 тыс. баррелей в сутки, в июле до 7,4 млн баррелей в сутки с примерно 8 млн баррелей в сутки в начале года. С начала СВО потоки нефти и продуктов в Европу и США сократились почти на 2,2млн. баррелей в день, причем две трети этого объема были перенаправлены на другие рынки. Доходы от экспорта снизились с 20 млрд долларов США в июне до 18 млрд долларов США в июле, что связано как со снижением объемов, так и с падением цен на нефть [2].

На просторах цифровой платформы Restate были найдены данные цен продажи квартир в Кемерово и проанализирована их зависимость от цен на нефть с начала обострения политической обстановки и введения санкций против РФ. В таблице 1 представлены параметры для города Кемерово.

Таблица 1 – Параметры для расчета динамики средних цен на квартиры

Индикатор	Стоимость на сегодня	Изменение за год	Разброс цен (на 04.03.2023)
Квартиры на первичном рынке (м ²)	94 719 руб.	+ 16 157 руб. За м ²	1 320 000 ... 10 000 000 руб. за объект
Квартиры на вторичном рынке (м ²)	90 826 руб.	+ 12 495 руб. За м ²	1 280 000 ... 10 000 000 руб. за объект

Параметры рынка недвижимости – числовые индикаторы, показывающие рост или падение цен на квартиры, офисы, загородные дома, земельные участки и коммерческие помещения [1].

В настоящее время спрос на нефть в мире прогнозируется на уровне 997000000 баррелей в сутки в 2022 году и 101800000 баррелей в сутки в 2023 году [2].

В таблице 2 представлены результаты расчета цен на жилье в новостройках, жилых комплексах и квартир на вторичном рынке Кемерово по отношению к стоимости барреля нефти.

Таблица 2 – Динамика средних цен

Дата	Первичный рынок, цена за м2, руб.	Изменение	Вторичный рынок, цена за м2, руб.	Изменение	Стоимость барреля нефти	Изменение
04 марта 2023	94719.14	-1.08%	90826.88	+0.08	93.64	0%
18 февраля 2023	95753.55	-0.16%	90754.28	+1.16	93.64	0%
07 февраля 2023	95907	-0.09%	89974.59	+0.15	93.64	0%
19 января 2023	95993.43	-0.49%	89839.83	-0.63	93.64	0%
31 декабря 2022	96466.11	-1.02%	89118.57	+1.56	93.64	0%
16 декабря 2022	97460.2	-0.18%	88459.86	+0.58	93.64	0%
03 декабря 2022	97635.9	+0.66%	87949.76	+0.88	93.64	0%
18 ноября 2022	96995.7	+0.77%	87182.56	+0.17	93.64	0%
04 ноября 2022	96254.5	+0.73%	87034.6	+0.63	93.64	0%
21 октября 2022	96556.9	-0.34%	86489.76	+0.18	93.64	0%
11 октября 2022	95882.9	+0.48%	86334.36	+0.47	93.64	0%
24 сентября 2022	95424.9	+0.54%	85930.49	+0.56	93.64	+4.87%
10 сентября 2022	94912.41	-0.18%	85451.96	+1.12	89.29	-6.57
26 августа 2022	95083.56	+1.97%	84505.5	-0.06	95.48	+5.17
18 августа 2022	93246.6	-0.48%	84556.27	+0.95	90.79	-9.63
22 июля 2022	93696.34	+1.07%	83760.54	+0.88	100.47	-10.71
29 июня 2022	92704.4	+0.04%	83029.88	+0.83	112.53	-1.41
18 июня 2022	92667.36	+2.45%	82299.63	+1.21	114.14	-2.81
07 июня 2022	90451.3	+0.35%	81315.71	+2.78	117.44	+6.45
21 мая 2022	90238.7	+2.88%	79116.28	+0.82	110.32	-0.15
07 мая 2022	87712.6	+8.23%	78472.8	+0.11	110.49	+4.57
22 апреля 2022	81042.78	-0.57%	78386.5	-0.08	105.66	+9.13
12 апреля 2022	81507.37	+3.75%	78449.3	+0.11	96.82	-9.69
30 марта 2022	78561.32	0%	78363.13	+0.04	107.21	-11.65
24 марта 2022	78561.32		78331.8		121.34	

Анализируя таблицу 2, следует, что за год изменение в цене на один квадратный метр вторичного жилья составило 12495Р, а на первичное 16157Р.

Однако нефть упала в стоимости за баррель на 27,7₽, на чем сказались введенные санкции на нефтегазовую промышленность.

В целом, квартиры в Кемерово можно приобрести в диапазоне от 1320000₽ до 10000000₽, что доступно любым слоям населения [4].

Изменения в процентном соотношении на первичное жилье составили не более 20% от первоначальной стоимости (в момент начала осложнения политической обстановки) и не более 15% на вторичное.

Самый большой пик роста стоимости квартир пришелся на период май-июнь 2022 года, что связано с началом введения пакета санкций с нефтяным эмбарго.

Однако, курс нефти остановился в росте, начиная с сентября и по март 2023, что дает возможность прогнозировать спокойную позицию нефти еще, как минимум, на несколько месяцев. Но цены на нефть будут колебаться в долгосрочной перспективе. Очень трудно предсказать уровень цен или даже направление их изменения. В любом случае, стоимость нефти может остаться на уровне 100 долларов или выше, но ненадолго и уж точно не навсегда.

В среднесрочной перспективе предложение должно догнать рост спроса, в то время как, геополитическая напряженность ослабнет. В долгосрочной перспективе спрос стабилизируется и, возможно, в определенный момент начнет снижаться. И, исходя из анализа цен за период с 2000 по 2020 год, трудно предвидеть более высокие цены на нефть. Можно прогнозировать два варианта, что такой пик наступит всего через несколько лет, или же, что скорее через несколько десятилетий [3].

По данным таблицы 2 был построен наглядный график зависимости цен на квартиры в новостройках и жилых комплексах, а также квартир вторичного рынка от стоимости за баррель нефти в период с марта 2022 года по март 2023 года.

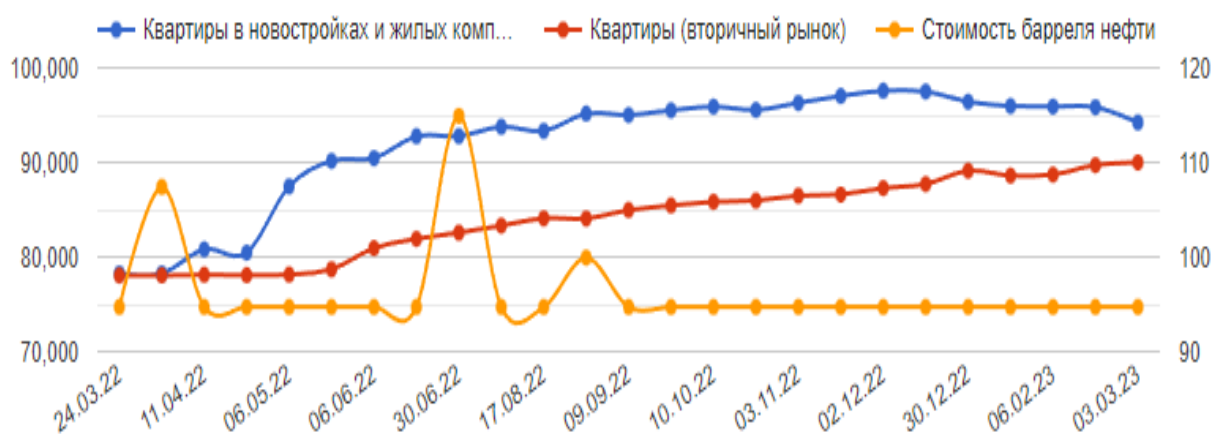


Рисунок 2 – Зависимость цен на жилье от цены на нефть

Большое влияние на российскую экономику оказывает стоимость нефти. Экспорт газа и нефти пополняет бюджет за счет налогов. Полученные средства

направляются на развитие оборонной промышленности, образования, жилищно-коммунального хозяйства, культуры и т. д. [7]. Так же некоторую часть средств от нефтегазовых компаний направляют в банковскую систему с целью размещения свободных денежных средств на депозитах и счетах. Банки же предоставляют кредиты застройщикам и покупателям недвижимости.

Отчетливо не прослеживается зависимость цен на недвижимость от стоимости нефти. С падением цен на нефть, растет стоимость жилья как на вторичном рынке, так и на первичном, но это связано с тем, что как только цены на нефть начинают падать, они тянут вниз и рубль, что приводит к падению курса российской валюты и росту цен на все, включая недвижимость. Общеизвестно, что доходы от продажи нефти составляют основную часть бюджета Российской Федерации. Падение ее стоимости привело к обесцениванию национальной валюты. Снижение курса рубля по отношению к доллару и евро означает повышение стоимости строительства недвижимости. Это связано с тем, что большинство строительных материалов, отделочных материалов, строительной техники и запчастей закупается за рубежом из-за отсутствия аналогичной продукции на внутреннем рынке. В результате конечная цена квадратного метра увеличилась для всех проектов недвижимости. Можно предполагать, что цена квартир к концу 2023 будет продолжать расти, но в пределах 2-3% на м².

Список литературы:

1. Кемеровская область - статистика по региону / [Электронный ресурс] // Статистика : [сайт]. — URL: <https://kemerovo.restate.ru/>
2. Корнилов Н.И. Влияние цен на нефть на стоимость жилой недвижимости // Российское предпринимательство. — 2015. — Т. 16. — № 10. — с. 1483-1494.
3. Малюгин А. Н., Колотовкина, Е. И. Прогноз показателей развития рынка жилищного фонда Кемеровской области. // Российское предпринимательство, 2013. - №12. - С. 89-100
4. Малюгин, А. Н., Колотовкина, Е. И. Обоснование корректировки индекса доступности жилья (на примере Кемеровской области) / А. Н. Малюгин, Е.И. Колотовкина // Бизнес. Образование. Право - 2011. - №3. - С. 113-117.
5. Малюгин, А.Н. Эффективность управления объектами недвижимости: дис. ...канд. экон. наук. - Кемерово, 2002. - 194 с.
6. Россия улучшила экономические перспективы на основе сильных данных / [электронный ресурс] // (The Moscow Times). — Режим доступа: <https://www.themoscowtimes.com/2020/08/31/russia-upgrades-economic-outlook-on-strong-data-a71292#:~:text=The%20Russian%20government%20expects%20the,%25%20contraction%2C%20Kommersant%20reported%20Monday.>
7. Экономика и управление недвижимостью: учеб. пособие / А.И. Шундулиди, А.Н. Малюгин, Е.Б. Денисенко: – Кемерово: КузГТУ, 2006. – 56с.