

Анализ зависимости развития жилищного рынка от благосостояния граждан

УДК 519.862.6

*Сорокин Н.А., Тарунтаев А.И.
студенты 1 года обучения магистратуры
факультета «Налоги и налогообложение»*

Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации, Москва

Аннотация: В работе математически выявлена зависимость между уровнем благосостояния граждан и развитием рынка жилищного строительства. Данная зависимость не всегда очевидна, но вместе с тем должна быть учтена законодателем при определении ключевых векторов развития экономики страны на среднесрочную перспективу.

Abstract: In this paper a mathematical relationship between the level of welfare and development of the housing construction market is detected. This dependence is not always obvious, but at the same time should be taken into account by the legislator when defining the key vectors of development of the economy in the medium term.

Ключевые слова: Жилищное строительство, экономика, уровень доходов населения, политика, обеспеченность, жилье.

Key words: Housing construction economy, personal income levels, politics, security, housing.

Объем жилищного фонда в Российской Федерации по состоянию на 2014 год составлял 3,2 млрд. кв. метров. Количество жилых единиц (квартир и индивидуальных жилых домов) составляет 60,8 млн. Большая часть жилищного фонда находится в частной собственности, доля которого за последние 20 лет увеличилась в два раза и составила в 2011 г. около 86 процентов жилищного фонда Российской Федерации. Жилищная обеспеченность составляет 425 единиц на 1000 человек, что близко к среднеевропейскому уровню. В то же время средняя обеспеченность населения площадью жилья пока составляет 23,0 кв. метров на человека, что приблизительно в 2 раза меньше, чем в среднем в странах Европейского Союза.

Таблица 1. Данные для анализа зависимости развития жилищного рынка от благосостояния граждан

	Среднедушевые денежные доходы, руб. X	Ввод в действие жилых домов за счет собственных и заемных средств, тыс. кв. м . Y	R_x	R_y	$d_i^2=(R_x -R_y)^2$
1.Белгородская область	14116,6	759	15	16	1
2.Брянская область	11403,6	131	5	7	4
3.Владимирская область	10944,4	227	4	10	36
4.Воронежская область	11727,9	370	6	13	49
5.Ивановская область	9343,2	63	1	1	0
6.Калужская область	13508,8	294	14	12	4
7.Костромская область	10442,1	102	2	4	4
8.Курская область	12634	108	10	5	25
9.Липецкая область	14686	496	16	15	1
11.Орловская область	10660,2	84	3	2	1
12.Рязанская область	12044,2	136	7	8	1
13.Смоленская область	12918,6	130	11	6	25
14.Тамбовская область	12077,1	417	8	14	36
15.Тверская область	12205,4	270	9	11	4
16.Тульская область	13359,2	225	13	9	16

С 2004 года начался современный этап государственной жилищной политики, направленной на повышение доступности жилья для населения. Был принят пакет федеральных законов, в том числе Жилищный кодекс Российской Федерации и Градостроительный кодекс Российской Федерации, которые сформировали законодательную базу для проведения институциональных изменений в жилищной сфере. Тем не менее эффективность проводимой политики до сих пор вызывает

множество вопросов.

Целью данной работы выступает анализ зависимости ввода в действие жилых домов за счет собственных и заемных средств от среднедушевых денежных доходов граждан в разрезе субъектов Российской Федерации. Исследование было проведено на основании данных за 2013 год социально-экономической статистики, предлагаемой Федеральной Службой Государственной статистики. Для расчетов были выбраны 17 регионов центральной части России.

Для определения степени взаимозависимости рассматриваемых показателей были рассчитаны табличным способом индикаторы, необходимые для финального расчета коэффициента ранговой корреляции Спирмена.

Коэффициент Спирмена равен 0,42 и рассчитывается по формуле (при $n=16$):

$$\rho = 1 - \frac{6 \sum d^2}{n(n^2 - 1)} = \frac{6 * 288}{16 * 255} = \frac{1728}{4080} = 0.42$$

Так как значение полученного коэффициента тесноты связи Спирмена превышает 0,4, то можно считать, что среднедушевые денежные доходы населения умеренно влияют на ввод в действие жилых домов за счет собственных и заемных средств (показатель умеренной тесноты связи).

Далее, были найдены параметры уравнения (a_0, a_1) линейной регрессии:

$$y_x = a_0 + a_1 x$$

Параметры a_0 и a_1 , нашли, решив систему уравнений:

$$\begin{cases} a_0 n + a_1 \sum x = \sum y \\ a_0 \sum x + a_1 \sum x^2 = \sum yx \end{cases}$$

где n – количество наблюдений ($n = 16$)

Подставляя соответствующие значения из таблицы 1, получаем, что параметры уравнения линейной регрессии равны:

$$\begin{cases} a_0 = -731.912 \\ a_1 = 0,08 \end{cases}$$

И тогда общий вид уравнения линейной регрессии будет выглядеть так:

$$y_x = -731.912 + 0.08x$$

Графический анализ предлагаемой регрессионной модели приводит нет смысла, так как в ней сопоставлены как количественные, так и качественные величины, выраженные в различных единицах измерения

Однако, визуально, при рассмотрении нижеприведенных отдельных графиков распределения двух изучаемых факторов становится заметно, что тенденция взаимосвязи среднегодовых денежных доходов и уровня ввода действие жилых домов за счет собственных и заемных средств налицо.



Рисунок 1 - Среднедушевые денежные доходы, руб.

Источник: Авторские расчеты

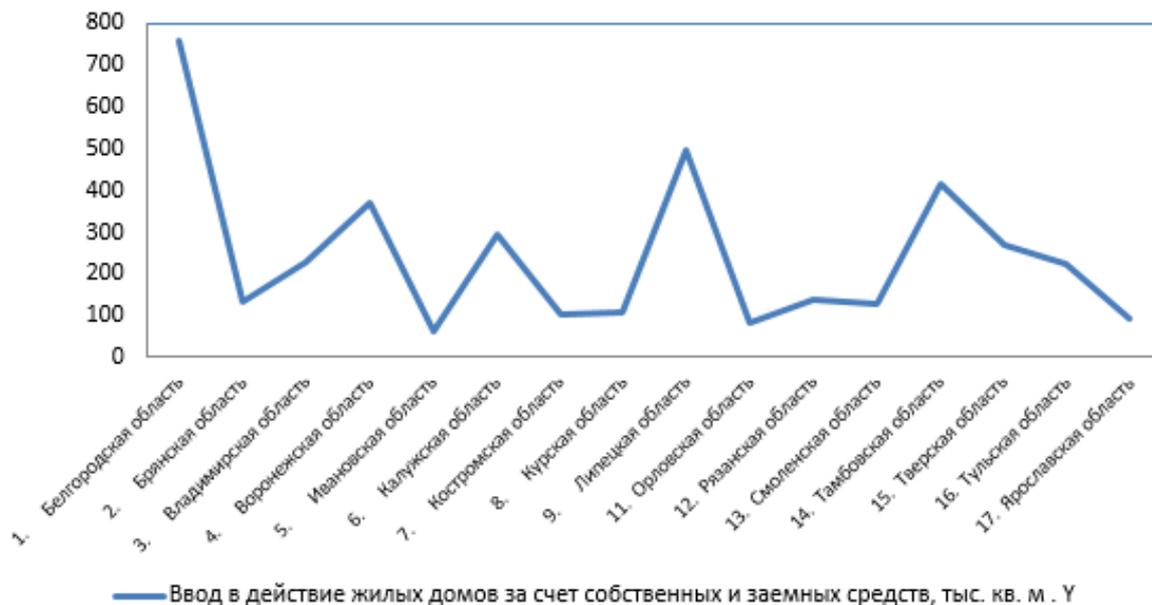


Рисунок 2 - Ввод в действие жилых домов за счет собственных и заемных средств, тыс. кв. м .

Источник: Авторские расчеты

Обобщая результаты анализа, стоит отметить, что одной из основных целей государственной политики в ближайшей перспективе должно стать повышение среднего уровня денежных доходов граждан и качества жизни в целом. При наличии дополнительных финансовых ресурсов, население начинает все меньше копить и сберегать, а больше инвестировать, формируя платежеспособный спрос. Ключевым объектом инвестиций по сложившейся в Российской Федерации практике является недвижимость.

В настоящее же время экономическая политика, проводимая как федеральными, так и местными органами власти, не создает реальных предпосылок для повышения доходов населения, повсеместного внедрения эффективных кредитных механизмов, в том числе и ипотеки. Неоправданно жесткая позиция государства в вопросах налогообложения сделок с недвижимостью стимулирует нелегальный оборот наличных денег, а, следовательно, и ухудшает

криминогенную ситуацию на рынке. Это вызывает вполне оправданную настороженность потенциальных продавцов и покупателей при работе с риэлтерскими компаниями.

Литература

1. Официальный сайт Госкомстата. – URL:<https://www.gks.ru>. (дата обращения 10.03.2015)
2. Институт экономического анализа. — URL:<https://www.iea.ru> (дата обращения 11.03.2015)
3. Журнал «Коммерсантъ» - [URL:https://www.kommersant.ru](https://www.kommersant.ru) (дата обращения 12.03.2015)

Научный руководитель: к.э.н., доц.

Невежин В.П.