

ОСОБЕННОСТИ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ: ВЗАИМОСВЯЗЬ ЦЕН НА НЕФТЬ И ЖИЛЬЁ

Карпенко Л. А.

**Научный руководитель: Антоненко Л. А., проф., доктор экономических наук
Харьковский национальный университет имени В.Н. Каразина**

Рынок недвижимости – это механизм, обслуживающий и регулирующий отношения по купле, продаже и аренде недвижимости на основе спроса и предложения. Основной характеристикой рынка жилой недвижимости являются высокая цена его объектов и низкая эластичность предложения по цене: при изменении стоимости жилья его предложение на рынке почти не меняется. Неэластичность предложения вызвана длительностью строительства.

Факторами, которые влияют на общий уровень цен жилищного рынка, могут быть: экономический рост/спад, государственное регулирование, уровень платежеспособности населения, себестоимость строительства, микроэкономическая ситуация, социальное положение, природные условия и т.п. Тем не менее одним из ключевых факторов воздействия на процесс ценообразования на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости является цена на энергоносители, в том числе на нефть.

Выявлено, что динамика цены на недвижимость прямо зависит от стоимости нефти. Рассмотрим это утверждение поподробнее. Известно, что одной из основных статей дохода страны-энергоносителя, к примеру, России, является продажа энергоресурсов, в первую очередь нефти. Рост ее стоимости за последние 8 лет позволил накопить огромные запасы золотовалютных резервов. Вместе с тем возрос приток денег в экономику страны, увеличивались доходы организаций и граждан, деньги инвестировались в фондовый рынок и в недвижимость. Строительная отрасль, в свою очередь, не справлялась с возникшим спросом и цены на жилье стремительно росли. Такая зависимость цен на нефть и стоимости квадратного метра жилья очевидна. При этом, рассмотрев цену барреля нефти в конкретные моменты времени и сравнив ее со стоимостью квадратного метра в тот же период, мы получаем наглядную картину, отражающую целостность ситуации.

Анализ модели, демонстрирующей зависимость цены 1 квадратного метра жилья в долларах от цены барреля нефти показывает следующее (в качестве ретроспективного периода взяты квартальные данные по двум показателям, начиная с 2004 года): модель показывает высокий уровень корреляции двух показателей. Следовательно, на этом основании можно прогнозировать цены на жилье в зависимости от различной стоимости нефти. В целом коэффициент корреляции, демонстрирующий совпадение динамики стоимости жилья от изменения цены на нефть, находится в диапазоне от 0,85 до 0,9. Динамика изменения цен на жилье и нефть демонстрирует рост стоимости жилья, который в 1,5-2 раза опережает рост стоимости нефти. Это не удивительно, поскольку при увеличении благосостояния люди стремятся в первую очередь разрешить жилищные проблемы, тем самым создавая условия для возникновения значительного перевеса спроса над предложением, что приводит к бурному росту цен на жилье [1].

Данную зависимость можно выявить при рассмотрении цен, как на мировом рынке недвижимости, так и на украинском. Исследуя дальнейшую динамику, можем сказать, что с 2001 по 2008 г. мировые цены на нефть выросли в 6,5 раз. За это время 1 квадратный метр жилья в Харькове, Киеве, Москве вырос

соответственно в 7, 8 и 8, 5 раз. При чем, на сегодняшний день цены на жилую недвижимость в Киеве превышают цены в Харькове в 6 раз. Если же сравнить средние цены в Харькове и в поселке Харьковского района (Купянск-Узловой, Шевченко), то первые будут в 6-8 раз выше. Во Франции в Париже и пригородном селе цены на жилье ниже на 30-40% (могут превышать в 16 раз) [2].

Таким образом, спекулятивный характер мировой экономики, где власть диктуют монополисты на энергоресурсы, автоматически обуславливает нереальные цены на жилье. На мой взгляд, для решения этой проблемы, государству следует закупить для сдачи в аренду недвижимость для молодых врачей, учителей на периферии. Это позволит решить проблему недоступности жилья для новых специалистов, а, следовательно, увеличить занятость в таких районах, привлечь молодые кадры.

Список используемых источников:

1. Аналитики выявили зависимость стоимости жилья от цен на нефть. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.domnaru.ru/25/art803.html>
2. Вся правда о недвижимости. [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.truth-of-realty.biz/stolichnaia_nedvizhimost_na_neftianoj_igle.php
3. Специфика ценообразования на рынке жилья и факторы, влияющие на цену недвижимости. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.auditfin.com/fin/2009/2/Rodionova/Rodionova%20.pdf>