

ВОПРОСЫ СТАТИСТИКИ

Том 31 № 5 2024

НАУЧНО-ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЖУРНАЛ

Издается с января 1919 г. (до 1994 г. — «Вестник статистики»)

Префикс DOI: 10.34023

УЧРЕДИТЕЛЬ: Федеральная служба государственной статистики (Росстат)

ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР: О.Н. Никифоров — к. э. н., доцент, АНО ИИЦ «Статистика России» (г. Москва, Россия)

РЕДАКЦИОННАЯ КОЛЛЕГИЯ:

Э. Аршамбо — д. н., почетный профессор, Университет Париж 1 — Пантеон-Сорбонна (г. Париж, Франция)

М.Н. Агчаде — к. э. н., Национальный университет наук, технологий, инженерии и математики (г. Абомей, Бенин)

В.Н. Афанасьев — д. э. н., профессор, Оренбургский государственный университет (г. Оренбург, Россия)

Г. Баттувшин — д. н., профессор, Монгольский государственный университет науки и технологий (г. Улан-Батор, Монголия)

О.Э. Башина — д. э. н., профессор, Московский гуманитарный университет (г. Москва, Россия)

В.В. Глинский — д. э. н., профессор, Новосибирский государственный университет экономики и управления «НИНХ» (г. Новосибирск, Россия)

Л.М. Гохберг — д. э. н., профессор, Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики» (г. Москва, Россия)

И.И. Елисева — д. э. н., профессор, член-корреспондент РАН, Санкт-Петербургский государственный экономический университет (г. Санкт-Петербург, Россия)

М.Р. Ефимова — д. э. н., профессор, независимый эксперт (г. Москва, Россия)

Е.С. Заварина — к. э. н., доцент, Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова (г. Москва, Россия)

Е.В. Зарова — д. э. н., профессор, Аналитический центр Москвы; Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова (г. Москва, Россия)

Ю.Н. Иванов — д. э. н., профессор, Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова (г. Москва, Россия)

М.В. Карманов — д. э. н., профессор, Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова (г. Москва, Россия)

РЕДАКЦИОННЫЙ СОВЕТ:

А.Г. Аганбегян — д. э. н., профессор, академик РАН, Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (г. Москва, Россия)

С.С. Галкин — руководитель Федеральной службы государственной статистики (г. Москва, Россия)

С.Н. Егоренко — заместитель руководителя Федеральной службы государственной статистики (г. Москва, Россия)

К.Э. Лайкам — д. э. н., к. т. н., Председатель Межгосударственного статистического комитета Содружества Независимых Государств (г. Москва, Россия)

В.Л. Макаров — д. ф.-м. н., академик РАН, научный руководитель Центрального экономико-математического института РАН (г. Москва, Россия)

П.В. Малков — губернатор Рязанской области (г. Рязань, Россия)

РЕДАКЦИЯ:

О.В. Ерёмкина — к. п. н., ответственный секретарь, АНО ИИЦ «Статистика России» (г. Москва, Россия)

И.В. Воронина — редактор-корректор, АНО ИИЦ «Статистика России» (г. Москва, Россия)

А.Е. Косарев — к. э. н., Статкомитет СНГ (г. Москва, Россия)

А.С. Крупкина — к. э. н., Центральный банк Российской Федерации (г. Москва, Россия)

В.С. Мхитарян — д. э. н., профессор, Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики» (г. Москва, Россия)

Л.И. Ниворожжина — д. э. н., профессор, Ростовский государственный экономический университет (РИНХ) (г. Ростов-на-Дону, Россия)

О.С. Олейник — д. э. н., профессор, Волгоградский институт управления — филиал Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (г. Волгоград, Россия)

А.Н. Пономаренко — к. э. н., профессор, Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики» (г. Москва, Россия)

Н.А. Садовникова — д. э. н., профессор, Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова (г. Москва, Россия)

М.Д. Симонова — д. э. н., профессор, Московский государственный институт международных отношений (университет) Министерства иностранных дел Российской Федерации (г. Москва, Россия)

А.Е. Суринов — д. э. н., профессор, Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики» (г. Москва, Россия)

А.А. Татаринев — д. э. н., профессор, Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики» (г. Москва, Россия)

Ш. Упадхья — Ph. D. (экон. статистика), независимый эксперт (г. Вена, Австрия)

А. Ямагути — д. н., профессор, Международный университет Кюсю (г. Китакюсю, Япония)

И.В. Медведева — Председатель Национального статистического комитета Республики Беларусь (г. Минск, Республика Беларусь)

А.Д. Некипелов — д. э. н., академик РАН, директор Московской школы экономики Московского государственного университета им. М.В. Ломоносова (г. Москва, Россия)

О.Н. Никифоров (председатель редакционного совета) — к. э. н., доцент, АНО ИИЦ «Статистика России» (г. Москва, Россия)

С.М. Окладников — к. т. н., заместитель руководителя Федеральной службы государственной статистики; научный руководитель базовой кафедры статистики и математических методов в государственном управлении, Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (г. Москва, Россия)

П.А. Смелов — к. э. н., доцент, генеральный директор Центра стратегических разработок (г. Москва, Россия)

ИЗДАТЕЛЬ:

АНО ИИЦ «Статистика России»

Адрес редакции и издателя: 107450, Россия, г. Москва,

ул. Мясницкая, д. 39, стр. 1

Телефоны: +7 (495) 607 48 90; +7 (495) 607 49 41

В НОМЕРЕ:

МАТЕМАТИКО-СТАТИСТИЧЕСКИЕ МЕТОДЫ В АНАЛИЗЕ И ПРОГНОЗИРОВАНИИ

- Использование обследований экономических тенденций в наукастинге роста ВВП.
Л.А. Китрар, М.А. Рахманов, Т.М. Липкинд 5
- Тестирование прогнозных свойств различных подходов к интервальному прогнозированию
(на примере инфляции в России). М.В. Казакова, Н.Д. Фокин 23
- Сравнительный статистический анализ изменения средних цен предложения жилья
в административных округах г. Москвы. В.М. Четвериков, Р.Р. Чурбанов 41

СОЦИАЛЬНО ДЕМОГРАФИЧЕСКИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

- Современные демографические и экономические процессы в России:
статистический анализ взаимосвязи. М.А. Клупт 57
- Социально-экономические детерминанты интенсивности физической активности
в России. М.А. Канева, А.М. Карунина 68

ХРОНИКА, ИНФОРМАЦИЯ

- Формирование статистического мышления у школьников: от теории к практике.
И.И. Елисеева, А.Н. Пономаренко, М.А. Самойлова 87
- Российский опыт адаптации международных статистических стандартов:
к выходу сборника авторских публикаций Б.Т. Рябушкина 96

Сравнительный статистический анализ изменения средних цен предложения жилья в административных округах г. Москвы

Виктор Михайлович Четвериков,
Роман Рамисович Чурбанов

Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики», г. Москва, Россия

В статье представлены результаты сравнительного анализа рынка жилой недвижимости девяти административных округов г. Москвы в 2016 и 2024 гг. Основное внимание уделено особенностям формирования цен на жилье и рассмотрению факторов, влияющих на ценообразование, включая социально-экономические условия и транспортную инфраструктуру. Отдельное место в исследовании отведено роли жилищного строительства и инвестиционной привлекательности различных районов столицы.

Авторы опирались на официальные данные крупнейшего в России технологического сервиса недвижимости (ЦИАН) о ценах предложения квартир на продажу в зависимости от их параметров. В работе использованы такие показатели, как локальная средняя цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения и количество предложений квартир на продажу. Показано, что цены на квартиры в двух административных округах (АО) г. Москвы имеют в 2024 г. устойчивый тренд роста, чего не наблюдалось в 2016 г. Сделан вывод о том, что слабо отличающиеся друг от друга рынки недвижимости в округах г. Москвы в 2016 г. (за исключением Центрального АО) в 2024 г. были сильно дифференцированы по ценовым предложениям, в связи с чем использовать среднюю цену за один квадратный метр московской жилой недвижимости в качестве характеристики качества жилья в 2024 г. некорректно.

В статье приводятся события, оказавшие влияние на изменение рынка жилой недвижимости г. Москвы, без указания носительной силы их воздействия. По мнению авторов, возникновение каждого из этих событий имело собственные причины, но их почти одновременное появление привело к напряженности на рынке жилья для всех участников.

В заключение подчеркивается значительное влияние инфляции и восстановительного ремонта жилых помещений (после сдачи в аренду) на рост стоимости жилой недвижимости и потенциал использования жилья как объекта инвестиций.

Ключевые слова: ключевая ставка, ипотечная ставка, жилищный комплекс, рынок жилья, реновация, эскроу-счет.

JEL: C25, C35, C55, R31, Y10.

doi: <https://doi.org/10.34023/2313-6383-2024-31-5-41-56>.

Для цитирования: Четвериков В.М., Чурбанов Р.Р. Сравнительный статистический анализ изменения средних цен предложения жилья в административных округах г. Москвы. Вопросы статистики. 2024;31(5):41–56.

Comparative Statistical Analysis of Changes in Average Asking Prices for Housing in the Administrative Districts of Moscow

Victor M. Chetverikov,
Roman R. Churbanov

National Research University Higher School of Economics (HSE University), Moscow, Russia

The article presents the results of a comparative analysis of the residential real estate market in nine administrative districts of Moscow in 2016 and 2024. The paper focuses on the features of housing price formation and considers factors influencing pricing, including socio-economic conditions and transport infrastructure. The study outlines the role of housing construction and the investment attractiveness of various districts of the capital.

The authors used official data from Russia's largest real estate technology service (CIAN) on asking prices for apartments for sale depending on their parameters. The article draws on such indicators as the local average price per square meter of the total area of dwellings and the number of offers of apartments for sale. It is shown that apartment prices in two administrative districts (AO) of Moscow have a stable growth trend in 2024, which was not observed in 2016. It is concluded that the real estate markets in the districts of Moscow in 2016 (exception for the Central AO) were strongly differentiated in price offers in 2024, and, therefore, it is incorrect to use the average price per square meter of Moscow residential real estate as a characteristic of housing quality in 2024.

The article lists events that influenced changes in the Moscow residential real estate market without specifying the relative strength of their impact. According to the authors, each event had its causes, but their almost simultaneous appearance led to tension in the housing market for all participants.

In conclusion, the significant impact of inflation and the restoration of residential premises (after renting) on the growth of residential property values and the potential for using housing as an investment object is emphasized.

Keywords: key rate, mortgage rate, housing complex, real estatemarket, renovation, escrow account.

JEL: C25, C35, C55, R31, Y10.

doi: <https://doi.org/10.34023/2313-6383-2024-31-5-41-56>.

For citation: Chetverikov V.M., Churbanov R.R. Comparative Statistical Analysis of Changes in Average Asking Prices for Housing in the Administrative Districts of Moscow. *Voprosy Statistiki*. 2024;31(5):41–56. (In Russ.)

Введение

Начало формирования легального вторичного рынка жилья в России связывают с принятием Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда»¹. В 1991 г. в г. Москве было образовано 10 административных округов (АО)², а 1 июля 2012 г., когда территория г. Москвы была

увеличена в 2,4 раза за счет Московской области, были добавлены еще два новых АО (Новомосковский и Троицкий). Оказалось, что деление большого мегаполиса на административные округа при хорошо организованной информационной поддержке является удобным решением для всех участников рынка жилья.

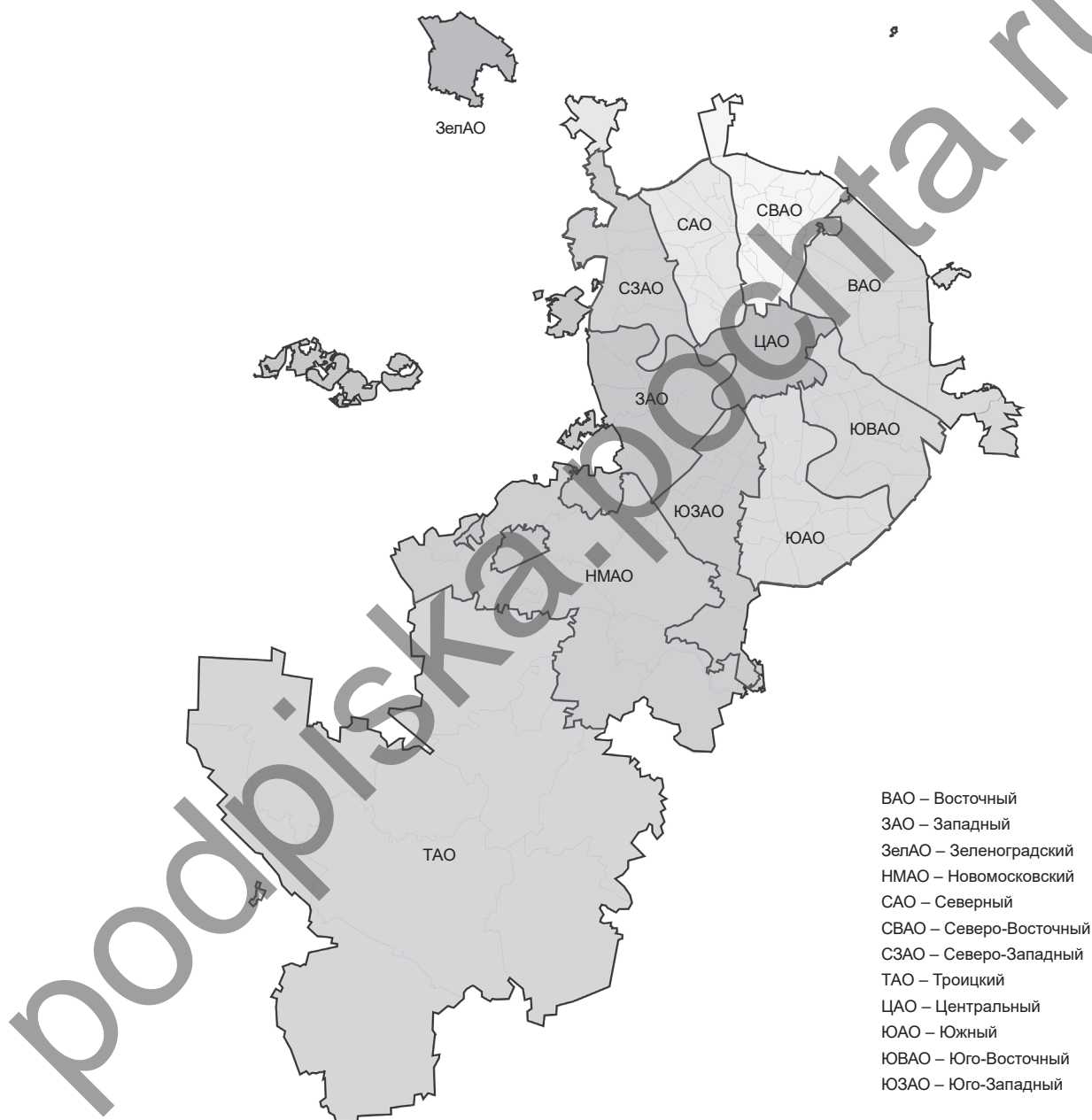


Рис. 1. Карта административных округов г. Москвы³

¹ Закон Российской Федерации от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_100/?ysclid=m1ko04bxhl652014422.

² Распоряжение Мэра Москвы от 10.07.1991 г. № 47-ПМ «Об образовании административных округов в г. Москве». URL: <https://base.garant.ru/382067/?ysclid=m1koexyo3c728243258>.

³ Административные округа и районы Москвы. URL: <http://mosopen.ru/regions>. Карта г. Москвы. URL: <https://canmos.ru/img/karta-moskvy-po-okrugam-s-granicami.jpg>.

В настоящее время рынок недвижимости в России обладает достаточно развитой информационной системой, которая позволяет анализировать цены предложений. Однако данные о ценах сделок пока не публикуются в открытых источниках, за исключением отдельных общих характеристик, таких как объем продаж нового жилья за год и общая сумма сделок. В представленных технологическим центром недвижимости (ЦИАН) предложениях о продаже жилья для заинтересованных лиц, кроме общей площади и цены квартиры, фигурируют также дополнительные данные (этаж квартиры и этажность дома, транспортная доступность и другие параметры), которые в этом исследовании не рассматриваются. Несмотря на развитие первичного рынка, ситуация с ежедневным доступом к информации о ценах реальных сделок не изменилась: цены по сделкам по-прежнему остаются закрытыми для исследователей⁴.

Фиксация цены купли-продажи жилой недвижимости на первичном и вторичном рынках происходит по-разному. На вторичном рынке отдельные продавцы и покупатели могут прийти к устраивающей обе стороны договорной цене. На первичном рынке покупатель взаимодействует не с отдельным продавцом, а с хорошо организованной структурой, обладающей значительными возможностями для реализации своей ценовой политики. Поэтому определение цены остается, как правило, прерогативой продавца.

Основные события на рынке жилой недвижимости г. Москвы, оказавшие значительное влияние на изменение цен предложений, можно определить в четырех ключевых пунктах.

1. Реализация в г. Москве программы реновации.

В 2017 г. был принят закон г. Москвы о реновации, согласно которому устанавливались гарантии расселения жителям домов, подлежащих массовому сносу⁵, и закон г. Москвы о дополнительных гарантиях жилищных и имуществен-

ных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в г. Москве⁶.

С 2020 по 2032 г. планировалось построить много новых домов вместо 4360 старых. Начало реализации этих планов привело к тому, что объемы нового строительства в г. Москве оказались столь значительными, что стало возможным говорить о существовании в столице как вторичного, так и первичного рынков недвижимости, сопоставимых по объему предложений со своими ценовыми характеристиками. При этом в отдельных АО доля первичного рынка в виде новых жилых комплексов (ЖК) составила в 2024 г. более 80% (см. таблицу 1). Программой реновации было продекларировано существенное повышение предложения на первичном рынке в январе 2024 г. по сравнению с ноябрем 2016 г.

2. Закон о введении эскроу-счетов для банковского сопровождения взаимодействия застройщика и покупателя при оплате квартир в новостройках⁷.

Этот закон появился для противодействия недобросовестным застройщикам, которые собирали денежные средства с дольщиков и исчезали с деньгами, оставляя дольщиков «наедине с котлом». Аналогичные меры за рубежом принимались значительно раньше – в США проектное финансирование через эскроу-счета было введено в середине 70-х годов прошлого века.

С 1 июля 2018 г. вступили в силу поправки в Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями)⁸, в соответствии с которым с 1 июля 2019 г. застройщики стали привлекать денежные средства граждан только на специальные счета в уполномоченных банках, где они могли быть доступны застройщику

⁴ Исключением является ежемесячная информация о сделках с недвижимостью на портале Сбербанка России с января 2017 г. по текущий месяц, где приводятся данные только о средней цене за квадратный метр по 68 субъектам Российской Федерации, включая г. Москву и г. Санкт-Петербург, а также по России в целом. При этом информация по первичному и вторичному рынкам жилья представлена раздельно: URL: https://sberindex.ru/ru/dashboards/real_estate_deals_primary_market. URL: https://sberindex.ru/ru/dashboards/real_estate_deals_secondary_market.

⁵ Закон г. Москвы от 17 мая 2017 г. № 14 «О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве». URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/49504188/?ysclid=m1ne8jr03b855811635>.

⁶ URL: https://www.mos.ru/upload/documents/docs/Zakon__14.pdf?ysclid=m1ne8jr03b855811635.

⁷ Статья 15.5. Особенности открытия, ведения и закрытия счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве (в ред. Федерального закона от 01.07.2018 № 175-ФЗ). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/7e20edcc51ba599c70fb328204e3ac1226e7d912/?ysclid=m1nf1umj5n137929624.

⁸ URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/?ysclid=m1nigyr4q657059718.

лишь после передачи ключей от квартиры покупателю-дольщику — владельцу эскроу-счета. Средства дольщиков на эскроу-счетах страхуются в Агентстве по страхованию вкладов по аналогии с банковскими вкладами на сумму до 10 млн руб. Согласно положениям вышеназванного закона компания-застройщик не может выпускать облигации, чтобы привлечь финансирование для строительства. Единственный кредит, который может взять строительная компания, — целевой заем для финансирования текущего строительства. А процентная ставка этого кредита не может отличаться от ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации больше, чем на 2%.

3. *Ипотечная ставка для вторичного рынка недвижимости всегда определялась текущей и прогнозируемой ключевой ставкой Банка России.* Введение ипотечной ставки с государственной поддержкой для первичного рынка было связано с решением на федеральном уровне о необходимости поддержки определенных категорий населения и строительного сектора. Для этих целей в федеральном бюджете предусматривались соответствующие ассигнования, компенсирующие кредитным учреждениям часть рыночной процентной ставки по ипотечным кредитам. Если выделенные бюджетные средства исчерпываются, то для продления программы льготной ипотеки требуется принятие соответствующего решения на федеральном уровне. Поэтому возможности государственной поддержки ипотечной ставки уменьшаются при повышении ключевой ставки. Тем не менее, по мнению Банка России, ипотека является долгосрочным кредитом, и ставки по таким кредитам существенно зависят от ожиданий банков и заемщиков относительно уровня инфляции и ключевой ставки на протяжении всего периода действия кредита. Одним из ключевых условий для снижения ставок по ипотеке является низкая предсказуемая инфляция как в настоящий момент, так и в течение следующих 10–20 лет, на которые предоставляется ипотечный кредит.

4. *Ключевая ставка Банка России* в ноябре 2016 г. составляла 10% и далее она постепенно снижалась, достигнув минимума 4,5% к концу 2020 г., а затем увеличилась до 20% в феврале 2022 г. В дальнейшем ставка рефинансирования уменьшилась до 7,5% к концу 2023 г. и затем выросла до 19% в сентябре 2024 г. Повышение ключевой ставки является стандартным инструментом Банка России для борьбы с инфляционным давлением.

Перечисленные события оказывают существенное влияние на спрос на жилую недвижимость. И если действие событий, приведенных в первых двух пунктах, определяется законодательными актами, и они делятся долго, то вторые два оказывают большое влияние на текущее ценообразование на рынке недвижимости через инфляционные ожидания.

Аналитические статьи о российском рынке недвижимости с конца 1990-х годов были связаны в основном с использованием многофакторной регрессии для цены предложения на рынке квартир. Важную роль в формировании подходов к анализу рынка недвижимости сыграли взгляды, изложенные в [1], а также примеры, опубликованные в научной периодике [2–11]. В статье [12] была предложена редко встречающаяся в описаниях рынков недвижимости порядковая логистическая регрессионная модель ценообразования на московском вторичном рынке жилья.

Авторы не ставили перед собой задачу дать исчерпывающий обзор научной литературы о рынке недвижимости в России и хотели бы выделить несколько ключевых исследований, которые оказали влияние при рассмотрении проблем, изложенных в данной статье. Это пять работ [13–17]. Две из них [13 и 14] посвящены макроэкономическому анализу первичного рынка: формированию цен и объемов вводимого в эксплуатацию жилья в России в целом и в г. Москве в частности. В работе [15] изложен современный взгляд специалистов департамента Банка России на величину российского спроса на ипотеку. В статьях [16 и 17] приведены критические мнения об оценках инфляции.

Две научные статьи [18 и 19], общего, скорее философского характера, стимулировали авторов данного исследования не спешить с однозначными выводами относительно сегодняшнего положения на рынке недвижимости в г. Москве. В работе [18] затронуты общие вопросы статистики, а в статье [19] — вопросы влияния статистики на принятие управленческих решений. В недавно опубликованной работе [20] рассмотрены цены на квартиры в различных районах г. Москвы, где выделены районы одной ценовой категории (по данным середины 2023 г.) и представлен метод анализа рынка недвижимости с акцентом на другие вопросы, без использования локальных показателей, примененных в настоящем исследовании.