Федеральное государственное автономное образовательное учреждение

высшего образования

НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ

УНИВЕРСИТЕТ

«ВЫСШАЯ ШКОЛА ЭКОНОМИКИ»

Шушунина С.А.

( Вместе с Скобелевым А.Е.)

Научный руководитель : Кузьмина Е.В.

Тема: Исследование влияния изменений в социально-демографической ситуации на рынок строительства и недвижимости

Санкт-Петербург

2022 год

Введение

Рынок недвижимости в России является одним из самых востребованных и быстро развивающихся рынков страны. На него влияет большое количество факторов, такие как уровень инфляции, безработицы и ВВП, но также можно отметить и влияние социально-демографических факторов. В Российской Федерации достаточно длительное время наблюдается демографический спад и, как следствие, количество трудоспособного населения с 2009 к 2025 году снизится на 30% по данным экспертов Организации Объединенных наций. Россия заинтересована, в том, чтобы количество населения росло, демография выходила в плюс и коэффициент рождаемости увеличивался. В контексте России, благодаря исследованию РМЭЗ НИУ ВШЭ, основанные на опросах 22,5 тысячи женщин 17–47 лет, можно отметить, что увеличение материнского капитала положительно влияет на рождаемость. А его в свою очередь стараются тратить на улучшение жилищных условий, то есть на покупку недвижимости. Полученные данные о факторах, которые влияют на рынок недвижимости и строительства могут быть применены правительством с целью увеличения объемов ввода жилья в менее развитых регионах страны и помогут оптимизировать деятельность застройщиков, чтобы максимально соответствовать требованиям населения.

Исследовательский вопрос

Правда ли, что изменения в социально-демографической ситуации страны влияет на рынок строительства и недвижимости?

Обзор литературы

В настоящее время можно встретить достаточно много похожих исследований по разным странам. За основу мы взяли первую статью 2022 года, в которой исследуется влияние социально-демографических факторов на объемы выдаваемого ипотечного кредитования в разрезе субъектов Российской Федерации. Авторы утверждают, что «объем ипотечного кредитования является одним из определяющих факторов спроса на рынке жилья». Проанализировав выборку за 2014-2018 годы и использовав модель с фиксированными эффектами авторы данной статьи пришли к выводам о положительном влиянии на объем ипотечного кредитования, таких факторов, как рождаемость и доля пожилых людей.

Khaled Kalam проводил исследование по Индии, России и Китаю с целью определить, какие факторы влияют на цену одного квадратного метра недвижимости в данных странах. Оно было в основном сосредоточено на макроэкономических факторах, определяющих цены на жилье в трех странах-гигантах. Статья основана на модели линейной регрессии, в качестве регрессоров для которой рассматривали Валовый внутренний продукт, процентную ставку, инфляцию потребительских цен, численность населения, плотность населения на квадратный километр и данные по безработице. Данные были взяты за период с 2003 по 2017 год. Анализ показал, что плотность населения значительно влияет на цену недвижимости во всех трех странах. которые в значительной степени связаны с ценами на недвижимость в зависимости от различных культурных условий трех стран. Статистически значимая взаимосвязь отражается на плотности населения во всех трех странах. Похожие результаты были получены в исследовании Rohayu Ab Majid, Rosli Said "The Impact Of Buyers' Demography On Property Purchasing" при изучении Малайзии. В данном исследовании делался акцент на удобство и комфорт исследуемых домов и учитывались такие факторы как проект дома, отделка дома и качество окружающей среды.

В нашей работе мы хотим сделать больший упор на количество застроенных территорий, рассмотреть рынок строительства и проанализировать изменение предложения в зависимости от исследуемых социально-демографических факторов.

Методология

Данные для анализа влияния социально-демографических факторов мы брали с Росстата за 2019-2021 годы в разрезе регионов.

Зависимая переменная:

* + количество введенных в эксплуатацию квадратных метров недвижимости (в расчете на 1000 населения)

Регрессоры:

* + коэффициент рождаемости
  + число браков (в расчете на 1000 населения)
  + средний размер пенсий
  + численность лиц, получивших государственный сертификат на материнский (семейный) капитал
  + доступность качественного обучения (доля детей в возрасте от 3 до 18 лет, посещающих дополнительные образовательные занятия)

Гипотезы и ожидаемые результаты

Социально-демографические факторы, определяемые с помощью коэффициента рождаемости, числа браков, доступности качественного обучения и высоких социальных пособий положительно влияет на введение в эксплуатацию жилой недвижимости.

Список литературы

1. Khaled Kalam Factors affecting Real Estate House Price in Asia Region: A study on Russia, China and India // Consumer Economics - 2018 - V. 11
2. Rohayu Ab Majid, Rosli Said The Impact Of Buyers' Demography On Property Purchasing // Social Science - 2012 - V.3
3. [Виктор Сироткин](https://www.researchgate.net/profile/Viktor-Sirotkin), Александр Валентинович СкоринВлияние демографии на формирование цены первичной недвижимости // [Russian Journal of Housing Research](https://www.researchgate.net/journal/Russian-Journal-of-Housing-Research-2410-1621) - 2019 - Т.6 - С.109-124
4. Е.В. Кузьмина , А.Е.Фирак Исследование влияния изменений в социально-демографической структуре общества на рынок недвижимости Российской Федерации // Финансы и бизнес -2021 - С.62-72