

# **ВЛИЯНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ МИРОВЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ НА УРОВЕНЬ ЦЕН РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ**

*И.М. Цало*

На современном этапе развития мировой экономики и интеграции в мировую экономику России любые достаточно крупные колебания на западных рынках через призму изменения на федеративном уровне приводят в итоге к изменению на отдельных рынках, в том числе на рынке недвижимости.

В настоящее время влияние общемировых показателей на Россию и отдельные регионы рассматривается главным образом с позиции влияния на российскую экономику мировых цен на нефть. Существуют как научные труды, так и аналитические обзоры отмечающие взаимосвязь рынка нефти и рынка недвижимости, однако так же существует дефицит комплексного анализа учитывающего зависимость между изменениями на ценовых показателях на рынках недвижимости России и изменениями общемировых показателей.

Данную проблему предлагается решить путем разработки методического подхода к прогнозированию показателей деловой активности на российских рынках недвижимости, в т.ч. региональных рынках жилой недвижимости, на основе анализа общемировых показателей.

Суть методического подхода заключается в построении математиче-

ской модели позволяющей рассчитывать будущее значения ценовых показателей на российских рынках недвижимости на основе заранее выявленных корреляционных зависимостей изменений анализируемых ценовых показателей с изменениями общемировых показателей. На данный момент осуществляется этап отбора общемировых экономических показателей оказывающих влияние на российский рынок недвижимости.

Отбор общемировых показателей происходил в соответствии со следующими гипотезами: между изменением мировых показателей и реакцией на эти изменения региональных рынков недвижимости существует люфт в пол года; общемировые изменения цен на экспортируемые Россией товарные группы оказывают влияния на региональные рынки недвижимости; изменение экономических показателей США оказывает влияние на региональные рынки недвижимости России. На основе данных гипотез для дальнейшего анализа были отобраны следующие показатели: стоимость 1 барреля нефти сорта Brent; курс доллара США к российскому рублю; объем продаж нового жилья в США, среднемесячная цена 1 тонны меди и алюминия на Лондонской бирже металлов. В качестве конкретных исходных статистических данных были взяты данные о среднемесячной стоимости квадратного метра вторичной жилой недвижимости в г. Челябинске и г. Москве за период с марта 2008 года по февраль 2011 года. Данные мировых экономических показателей были взяты за период сентября 2007 года по август 2010 года.

В ходе дальнейшего исследования данные были совмещены по временной оси и приведены к единому основанию, при котором значения показателя в начале рассматриваемого периода принимается за 100 %. На основе графического анализа осуществлен расчет коэффициентов линейной корреляции, результаты приведены в таблице.

Результаты анализа корреляционной зависимости между средней ценой м<sup>2</sup> в г. Челябинске и мировыми показателями

Показатель	Коэффициент корреляции Пирсона (г. Москва)	Коэффициент корреляции Пирсона (г. Челябинск)
Стоимость 1 барреля нефти сорта Brent	0,57	0,72
Курс доллара США к рублю	-0,93	-0,75
Объем продаж нового жилья в США	0,76	0,79
Цена 1 тонны меди на ЛБМ	0,58	0,61
Цена 1 тонны алюминия на ЛБМ	0,66	0,81

Как видно из таблицы, показатели корреляции стоимости 1 барреля нефти сорта Brent и курса доллара США к рублю несколько снизились, тогда как коэффициент корреляции показателей «Объем продаж нового жилья в США», «Цена 1 тонны меди на ЛБМ» и «Цена 1 тонны алюминия на ЛБМ» повысился.

Таким образом, в ходе исследования было установлено, что на уровень цен на российских рынках недвижимости с опережением на пол года влияют такие показатели как «Стоимость 1 барреля нефти сорта Brent», «Курс доллара США к российскому рублю», «Цена 1 тонны меди на ЛБМ» и «Цена 1 тонны алюминия на ЛБМ». Показатель «Объем продаж нового жилья в США» так же оказывает влияние, однако возможность учета данного влияния в дальнейших исследованиях возможно лишь после фундаментального анализа общеэкономического значения показателя.

#### Библиографический список

1. Влияние мировых цен, добычи и экспорта нефти на рынок недвижимости. <http://www.rway.ru/txt.asp?txt=1693&tp=1>
2. Взаимосвязи между динамикой цен и динамикой спроса на нефть: современные особенности. <http://institutiones.com/general/1725-dinamika-cen-i-sprosa-na-neft.html>
3. О связи ВВП и цен на нефть. <http://www.opec.hse.ru/1244184.html>
4. Нефть и курсовая стоимость акций. <http://professional.ru/Topic/29507973>
5. Тесная взаимосвязь между ценами на нефть и курсом доллара США продолжит задавать тон торгам на нефтяном рынке. <http://www.finam.ru/analysis/marketnews42A7F/default.asp>