Статистическое исследование рынка жилья Российской Федерации

тема диссертации и автореферата по ВАК 08.00.12, кандидат экономических наук Борисенок, Николай Константинович

**Год:**

2013

**Автор научной работы:**

Борисенок, Николай Константинович

**Ученая cтепень:**

кандидат экономических наук

**Место защиты диссертации:**

Москва

**Код cпециальности ВАК:**

08.00.12

**Специальность:**

Бухгалтерский учет, статистика

**Количество cтраниц:**

179

## Оглавление диссертации кандидат экономических наук Борисенок, Николай Константинович

Введение.

Глава 1. Особенности жилищной сферы как объекта статистического исследования.

1.1. Система показателей, характеризующих жилищный фонд и жилищные условия населения в Российской Федерации.

1.2. Статистический анализ жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации.

1.3. Развитие и совершенствование методов анализа жилищной сферы органами государственной статистики.

Глава 2. Статистический анализ качества жилищных условий населения и динамики ввода в действие жилых домов.

2.1. Характеристика качества условий проживания и обеспеченности населения жильем в регионах Российской Федерации.

2.2. Статистический анализ динамики и прогнозирование ввода в действие жилых домов.

Глава 3 Статистический анализ рынка жилой недвижимости.

3.1. Особенности рынка жилой недвижимости в Российской Федерации

3.2. Анализ влияния факторов на цены рынка жилья.

## Введение диссертации (часть автореферата) На тему "Статистическое исследование рынка жилья Российской Федерации"

Одним из важных факторов, оказывающих влияние на уровень и динамику социально-демографических показателей является состояние жилищной сферы и рынка жилья. Социальная стабильности общества, уровень безработицы, мобильность рабочей силы и другие факторы во многом определяются наличием достаточного объема жилого фонда, отвечающего современным требованиям общества, в соответствии с возможностями приобретения жилья представителями самых широких слоев населения.

На протяжении длительного времени одним из самых острых вопросов в социальной политике Российской Федерации остается проблема обеспечения граждан доступным жильем, отвечающим современным требованиям и существующим нормативам.

Количественный уровень показателя обеспеченности жильем населения России в настоящее время значительно отстает от уровня аналогичного показателя экономически развитых странах. Так, в 2011 году он составлял в среднем по России всего 22,8 кв. м на человека. Для сравнения, на одного жителя Нидерландах приходится около - 74 кв. м, в Германии - 60 кв. м, в Великобритании - 62 кв. м, во Франции - 37 кв. м.

Учитывая географические масштабы Российской Федерации а также особенности социальных, экономических, климатических условий ее различных субъектов, для более объективной оценки ситуации на рынке жилья большое значение имеет анализ качества условий проживания и обеспеченности населения жильем в региональном аспекте с целью выявления наиболее и наименее благополучных субъектов Российской Федерации на основании проведения их многомерной классификации.

Высокая степень неоднородности развития региональных рынков затрудняет проведение единой государственной политики, направленной на создание условий, способствующих росту объемов строительства жилья, повышению его доступности и уровня жилищной обеспеченности населения.

Обострению проблем в развитии строительного комплекса России способствовал мировой финансовый кризис, обусловивший в значительной степени снижение объема вводимого жилья. При том, что уровень цен на российскую жилую недвижимость всегда оставался достаточно высоким и в течении последних лет (за исключением периода кризиса) имел устойчивую тенденцию к росту. Это приводит к тому, что недвижимость становится все менее доступной для широких слоев населения. В связи с этим приобретает актуальность вопрос о выявлении основных факторов, оказывающих влияние на цены на рынке жилья.

Применение комплексных статистических исследований обуславливается необходимостью разработки эффективной системы показателей состояния жилищной сферы, выявления и анализа факторов, влияющих на изменение жилищных условий населения РФ. Также следует признать необходимость совершенствования методических подходов к проведению сравнительного статистического анализа состояния и тенденций развития сферы жилищного строительства в регионах, к прогнозированию основных индикаторов ее развития. Всё вышеизложенное определяет актуальность выбранной темы диссертационного исследования.

Объектом данного исследования является рынок жилья Российской Федерации.

Предметом исследования является совокупность статистичес ких показателей, отражающих состояние и развитие жилищной сферы и рынка жилья в Российской Федерации.

Целью диссертационного исследования является разработка методики комплексного статистического анализа жилищной сферы и рынка жилья в Российской Федерации. В соответствии с этой целью в диссертационной работе поставлены и решены следующие задачи:

• проанализировать и обобщить систему показателей, характеризующих жилищный фонд и жилищные условия населения в Российской Федерации;

• исследовать тенденции жилищного строительства за период с 2000 по 2010 гг.;

• определить критерии оценки жилищных условий населения на основе Всероссийской переписи населения, и сопоставить их содержание с международными рекомендациями;

• выполнить классификацию регионов Российской Федерации по качеству условий проживания и обеспеченности населения жильем;

• выявить факторы, влияющие на обеспеченность населения жильем;

• разработать модель для прогнозирования показателей ввода в действие нового жилья;

• разработать модель, отражающую влияние отдельных социально-экономических факторов на цены на рынке жилья.

## Заключение диссертации по теме "Бухгалтерский учет, статистика", Борисенок, Николай Константинович

Результаты исследования характеризуют жилищные условия населения, тем самым дополняя данные получаемые ФСГС из форм статистической отчетности, предоставляемых уполномоченными органами.

Однако, наибольший вклад проводимое исследование вносит в оценку качества условий проживания населения и предоставления коммунальных услуг. Используемый метод исследования позволяет охарактеризовать проблему с точки зрения проживающих в исследуемом жилищном фонде домохозяйств (см. Таблица 1.12).

## Список литературы диссертационного исследования кандидат экономических наук Борисенок, Николай Константинович, 2013 год

1. Методологические положения по статистике. Вып. 5/ Росстат.-М., 2006.-510 с

2. Методологические рекомендации по наблюдению за уровнем и динамикой цен на рынке жилья, М.: Росстат, 2009 г.

3. Цены в России. 2010: Стат. сб./ Росстат М., 2010. - 206 с.

4. Жилищное хозяйство и бытовое обслуживание населения в России. 2010: Стат. сб./ Росстат. М., 2010. - 326 с.

5. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2011: Стат. сб. / Росстат. М., 2011, 990 с.

6. Социальное положение и уровень жизни населения России. 2011: Стат.сб. / Росстат М., 2011. - 527 с.

7. Строительство в России. 2010: Стат. сб. / Росстат. М., 2010. - 220 с.

8. Российский статистический ежегодник. 2011: Стат.сб ./Росстат. М., 2011. -795 с.

9. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», № 191, 2011 г. 180 с.

10. Асаул А.Н., Никольская Е.Г. Управление затратами в строительстве.- М., СПбГАСУ, 2007, 304 с.

11. П.Афанасьев В.Н. Юзбашев М.М. Анализ временных рядов и прогнозирование: Учебник / М.: Финансы и статистика, 2001г., с.228;

12. Белых А. Ипотечный вирус // Костромской бизнес-журнал. 2007. -№17. - с. 76-77

13. Бойкова М. Выставка квартир // Прямые инвестиции. 2007. - №10.- с.64-67

14. Бойкова М. Элитное подорожание // Прямые инвестиции, 2007, №1.- с.66-68

15. Боровиков В.П. Прогнозирование в системе STATISTICA в среде Windows: Основы теории и интенсивная практика на компьютере: Учеб.

16. Пособие/ В.П. Боровиков, Г.И. Ивченко.—М.: Финансы и статистика, 2006.— 368 с.

17. Василева М.С. Рынок недвижимости в России и за рубежом // Финансы и кредит. 2007. - №30. - с.67-70

18. Гаврилова М. Ипотека: кто за ценой не постоит // Спрос. 2007. -№5. - с.52-54

19. Гавриш А. Поворот сюжета. В.: Квартирный ряд, 2009, №4., с. 6

20. Гайдар Е.Т. Кризисная экономика современной России: тенденции и перспективы /А. Абрамов, Е. Апевалова, Е. Астафьева и др.; науч. ред. Е. Т. Гайдар.— М. :Проспект, 2010.—656 с.

21. Горемыкин В.А. Экономика и управление недвижимостью: М.: МГИУ, 2007, 345 с.

22. Грабовой П., Баронин С., Болотин С., Солунский А. Организация, планирования и управление строительством- М: Проспект, 2012.

23. Грабовой П.Г., Харитонов В.А. Реконструкция и обновление сложившейся застройки города. М: Изд-ва «АСВ» и «Реалпроект», 2006, 624 с.

24. Гранберг А.Г. Основы региональной экономики. Учебник для вузов- М.: Изд. дом ГУ ВШЭ, 2004. — 495с.

25. Грибовский C.B. Оценка стоимости недвижимости. М.: Финансы и статистика, 2007

26. Грибовский C.B., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества-М.: Финансы и статистика, 2008, 368 е.;

27. Гусев А.Б. Доходное и жилищное неравенство граждан: механизм поддержания социальной стабильности// Проблемы теории и практики управления, №4,2007, с. 50-59

28. Денисенко Е.Б., Минина O.A. Анализ первичного рынка жилья: как активизировать операции с использованием ипотечных схем // ЭКО. 2007. -№1.-с.159-167

29. Дубров A.M., Мхитарян B.C., Трошин Л.И. Многомерные статистические методы и основы эконометрики, / Учебное пособие./ Московский государственный университет экономики, статистики и информатики. М.: МЭСИ, 2002г.

30. Дюран Б., Оделл П. Кластерный анализ. Пер. с англ. Е.З. Демиденко. Под ред. А .Я. Боярского. М.: «статистика», 1977.—128 с.

31. Зарецкая В.Г., Коровина Е.А. Многомерный корреляционно-регрессионный анализ зависимости объемов ипотечных кредитов от факторов макроэкономического развития // Финансы и кредит. 2007. - №36. -с.13-17

32. Елисеева И.И., Юзбашева М.М. Общая теория статистики, 2008г.,с.656;

33. Ефимова М.Р., Петрова Е.В., Румянцев В.Н. Общая теория статистики: Учебник. М.: Инфра-М, 2008., с.416.;

34. Ефимова М.Р., Ганченко О.И., Петрова Е.В. Практикум по общей теории статистики, М.: Финансы и статистика, 2012 г., с.336;

35. Иода Е.В., Герасимов Б.И. Статистика / Е.В. Иода, Б.И. Герасимов. Тамбов: Издательство ТГТУ, 2010.- 104с.

36. Казейкин B.C., Баронин С.А., Черных А.Г., Андросов А.Н. Проблемные аспекты развития малоэтажного жилищного строительства России: Монография /Под общей редакцией Академика МАИН B.C. Казейкина и проф.С.А. Баронина. М: ИНФРА-М, 2011. - 278 с.

37. Копейкин А.Б., Пузанов A.C., Рогожина H.H. Формирование предложения жилья для граждан Российской Федерации со средними доходами // Городской альманах. Вып. 3. М.: Фонд «Институт экономики города», 2008. - 272 с.

38. Косарева Н.Б. Основы ипотечного кредитования.- М: ИНФРА-М,2007.

39. Косарева Н.Б, Туманов А.А Вопросы поддержки ипотечного жилищного кредитования// Экономическая политика, 2009. № 2. С. 96—101

40. Косарева Н.Б. , Туманов A.A. Об оценке доступности жилья в России // Вопросы экономики. 2007. - №7. - с. 118-135

41. Кошева О.С. Основы статистики: Учебное пособие / О.С. Кошевой.-Пенза: Издательство пензенского государственного университета, 2005.-168с.

42. Кризисная экономика современной России: тенденции и перспективы / А. Абрамов, Е. Апевалова, Е. Астафьева и др.; науч. ред. Е. Т. Гайдар.— М.: Проспект, 2010.—656 с.

43. Кричевский H.A., Калинин М.И. Ипотечное жилищное кредитование. М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2006. - 228с.

44. Ларионов А.Н., Кофтин В.В. Рынок доступного жилья: проблемы формирования и перспективы развития. СПб.: «Астерион», 2006. - 200 с.

45. Лоули Д., Максвелл А. Факторный анализ как статистический метод. Пер с анлг. Издательство «МИР», М.: 1967.—141 с.

46. Мазур И.И., Шапиро В.Д. Девелопмент недвижимости, М.: Изд-во «Омега-Л», 2010 г. 928 с.

47. Минц В. О факторах динамики цен на жилую недвижимость // Вопросы экономики. 2007. - №2. - с. 111-121

48. Монтиле А.И., Шавнин С.А., Монтиле A.A. Метод формирования комплексов физиологических и морфометрических показателей, отображающих особенности индивидуальных процессов адаптации. Вестник Томского государственного университета. 2006.

49. Овсянникова Т.Ю. Экономика строительного комплекса: Экономическое обоснование и реализация инвестиционных проектов- Томск: Изд-во Томск, 2003, 239 с.

50. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости—М.: МКС, 2007

51. Пузанов A.C., Косарева Н.Б., Туманов A.A., Полиди Т. Сравнительный анализ потребления и расходов в жилищной сфере. М.: Издательский дом Высшей школы экономики, 2011

52. Региональный рынок жилья: состояние, проблемы и перспективы развития. Сб. науч. труд. Волгоград: НП ИПД «Авторское перо», 2005. -190 с.

53. Резниченко B.C., Ленинцев H.H. Система удельных показателей в расчетах стоимости и планировании капитального строительства—М.: Инфотэк Групп, 2006

54. Родионова Н.В. Специфика ценообразования на рынке жилья// Аудит и финансовый анализ, №2, 2009

55. Севостьянов A.B. Экономическая оценка недвижимости и инвестиции—М.: Академия, 2008

56. Сизова Т.М. Статистика: Учебное пособие / Т.М. Сизова.- Спб: СпбГУ ИТМО, 2009.- 190с.

57. Симонов В. В контексте нынешних проблем. В.: Квартирный ряд, 2009, №4, с.6

58. Симчера В.М. Методы многомерного анализа статистических данных. М: Финансы и статистика, 2008—400 с.

59. Социальная статистика: учеб. Пособие/ М.Р. Ефимова, С.Г. Бычкова; под ред. М.Р. Ефимовой.—М.: Финансы и статистика, 2007.—560 с.

60. Социально-экономическая статистика: учебник /под ред. М.Р. Ефимовой.—М.: Высшее образование, 2011.—590 с.

61. Стерник С.Г. «Анализ рынка недвижимости» (учебно-методическое пособие). /Под ред. Стерника Г.М. М.: Изд. РЭА, 2008г. - с. 150;

62. Стерник Г.М., Стерник С.Г. Анализ рынка недвижимости для профессионалов». М.: 2009г. - с.601;

63. Стерник Г.М. «Рынок жилья городов России: от устойчивого роста к кризу». 2009г., 13 стр;

64. Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость, СПб, 2000г.

65. Татарова A.B. Оценка недвижимости и управление собственностью—Таганрог, Изд-воТРТУ, 2003

66. Чернова Т.В. Экономическая статистика: Учебное пособие.-Таганрог: Издательство ТРТУ, 2010.- 140с.

67. Фролов Н.Е. Современное состояние ипотечного рынка: задачи, проблемы, перспективы // Деньги и кредит. 2007. - №8. - с.9-12

68. Халафян A.A. STATISTICA 6. Статистический анализ данных.—М.: ООО «Бином-Пресс», 2008 г.—512 с.

69. Ханк Д.Э., Уичерн Д.У., Райте А. Дж. Бизнес-прогнозирование, 7-е издание: Пер. с англ.—М.: Издательский дом «Вильяме», 2003—656 с.

70. Харламенко Е.В. Количественный анализ рисков инвестиционного проекта // Российское предпринимательство. — 2009. — № 5 Вып. 1 (134). — с. 58-63

71. Шмырев К.В. и др. Что за тип этот дом?: типовые серии жилья: их характеристики и соверы риэлторов -М.: Эскмо, 2010, 288 с.

72. Эконометрика: учебник. Под ред. И.И. Елисеевой, М.: Финансы и статистика, 2001;

73. Индексный метод анализа влияния факторов на среднюю по РФ обеспеченность населения жильем1. Исходные данные:1. Среднегодовая

74. Обеспеченность численность Структура

75. Федеральный жильем, м населения, тыс. населенияокруг чел 2009 2010 2009 2010 2009 2010

76. Центральный 24,47 24,02 37119,9 38438 0,26 0,27

77. Северо-Западный 24,62 24,55 13449,7 13584 0,09 0,10

78. Южный 21,56 21,85 22935 23354 0,16 0,16

79. Приволжский 22,21 22,73 30133,6 29900 0,21 0,21

80. Уральский 21,63 22,31 12267,6 12083 0,09 0,08

81. Сибирский 20,8 21,42 19553,3 19254 0,14 0,13

82. Дальневосточный 21,01 21,79 6450,2 6292 0,05 0,041. Промежуточные расчеты:

83. Федеральный округ ОА ад °А

84. Центральный 6,40 6,58 6,46

85. Северо-Западный 2,33 2,34 2,331. Южный 3,48 3,52 3,57

86. Приволжский 4,72 4,65 4,761. Уральский 1,87 1,83 1,891. Сибирский 2,87 2,80 2,89

87. Дальневосточный 0,95 0,93 0,961. Итого 22,63 22,65 22,851в = 1р\*=1. Хад 22,65ад=22,65 22,631. =10-1а =1,009-1,009 = 1,018