

ВЛИЯНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ НА ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РОСТ В РЕГИОНАХ РОССИИ

В статье рассматривается взаимосвязь между инвестициями в недвижимость и экономическим ростом в регионах России на основании данных за период с 1998 по 2006 год. Результаты исследования подтверждают наличие связи между инвестициями в недвижимость и ростом ВВП России. При этом связь между инвестициями в недвижимость и экономическим ростом в регионах России существенно различается в зависимости от уровня развития региона.

Ключевые слова: недвижимость, инвестиции в недвижимость, экономический рост, регионы

В данной статье исследуется взаимосвязь между инвестициями в недвижимость и экономическим ростом в регионах России.

В России всего семь Федеральных округов, каждый из которых подразделяется на ряд регионов. Исследование взаимосвязи между инвестициями в недвижимость и экономическим ростом охватывает основные регионы России в период с 1998 по 2006 годы. Выбор отправной точки исследования связан с охватом волны в цикле развития рынка недвижимости, а также с доступностью статистической информации за этот промежуток времени. Объем инвестиций в недвижимость по жилой и нежилой недвижимости доступен в большинстве регионов за весь рассматриваемый период. Инвестиции не в недвижимость находятся путем вычитания из общей величины инвестиций в основной капитал величины инвестиций в недвижимость.

В России в целом за период с 1998 по 2007 год доля инвестиций в недвижимость в процентах к ВВП выросла с 9,5 % до 11,2% (среднегодовой уровень составил 9,1%), при этом инвестиции в жилую недвижимость в процентах к ВВП выросли с 2,5% до 2,7%, в нежилую недвижимость с 7% до 8,5%. В то же время доля инвестиций не в недвижимость выросла в отношении к ВВП с 2,74 % до 4,2 % (среднегодовой уровень был 4,6 %).

Так как существуют большие различия в экономическом развитии, а также степени зрелости рынка недвижимости в различных регионах России, мы ожидаем, что взаимосвязь между инвестициями в жилую недвижимость и экономическим ростом может существенно варьировать по всей стране.

Уровень ВРП на душу населения по регионам России представлен на рисунке 1.

Исходя из представленных данных можно выделить пять групп регионов России по уровню ВРП на душу населения.

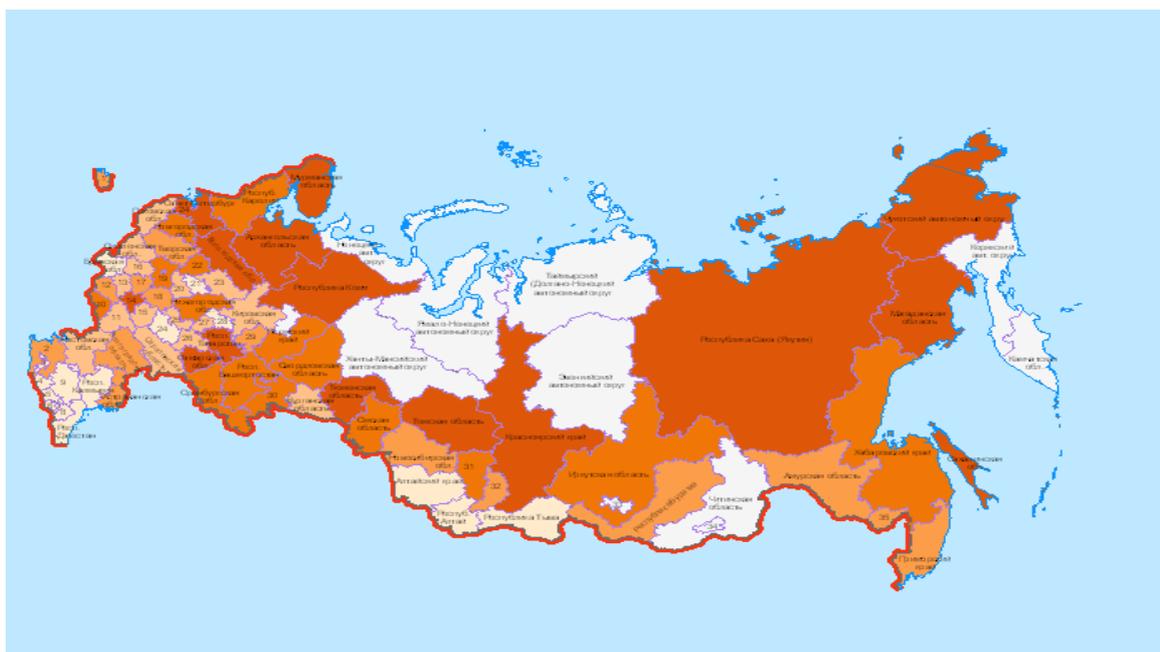
К первой группе с ВРП значительно выше среднего по стране (уровень

ВРП 148709,8-782429 рублей на душу населения) относятся: Тюменская область; г.Москва; Сахалинская область; Чукотский авт.округ; Республика Саха (Якутия); Республика Коми; Красноярский край; Мурманская область; Томская область; г.Санкт-Петербург; Магаданская область; Вологодская область; Ленинградская область; Республика Татарстан; Архангельская область; Липецкая область; Камчатский край; Самарская область; Свердловская область.

Ко второй группе с ВРП выше среднего по стране (уровень ВРП 108453,6-148709,7 рублей на душу населения) относятся: Пермский край; Московская область; Оренбургская область; Хабаровский край; Иркутская область; Челябинская область; Республика Башкортостан; Республика Карелия; Омская область; Белгородская область; Кемеровская область; Ярославская область; Нижегородская область; Новгородская область; Новосибирская область.

К третьей группе регионов с средним значением ВРП на душу населения (уровень ВРП 83817,5-108453,5 рублей на душу населения) относятся: Калининградская область; Удмуртская Республика; Амурская область; Приморский край; Еврейская автономная область; Республика Хакасия; Волгоградская область; Республика Бурятия; Краснодарский край; Тульская область; Тверская область; Рязанская область; Курская область; Астраханская область.

К четвертой группе регионов с уровнем ВРП ниже среднего по стране (уровень ВРП 66275,4 - 83817,4 рублей на душу населения) относятся: Калужская область; Смоленская область; Ростовская область; Забайкальский край; Саратовская область; Владимирская область; Ульяновская область; Орловская область; Костромская область; Чувашская Республика; Воронежская область; Тамбовская область; Псковская область; Курганская область; Кировская область; Республика Мордовия.



17471,2 - 66275,3	83817,5 - 108453,5	148709,8 - 782429
66275,4 - 83817,4	108453,6 - 148709,7	нет данных

Рисунок 1 – Регионы России по ВРП на душу населения в 2006 году,

рубль

И, наконец, к пятой группе регионов с уровнем ВРП значительно ниже среднего по стране относятся: Алтайский край; Ставропольский край; Пензенская область; Брянская область; Республика Северная Осетия – Алания; Республика Марий Эл; Республика Алтай; Карачаево-Черкесская Республика; Республика Тыва; Ивановская область; Республика Адыгея; Кабардино-Балкарская Республика; Республика Дагестан; Республика Калмыкия; Чеченская Республика; Республика Ингушетия.

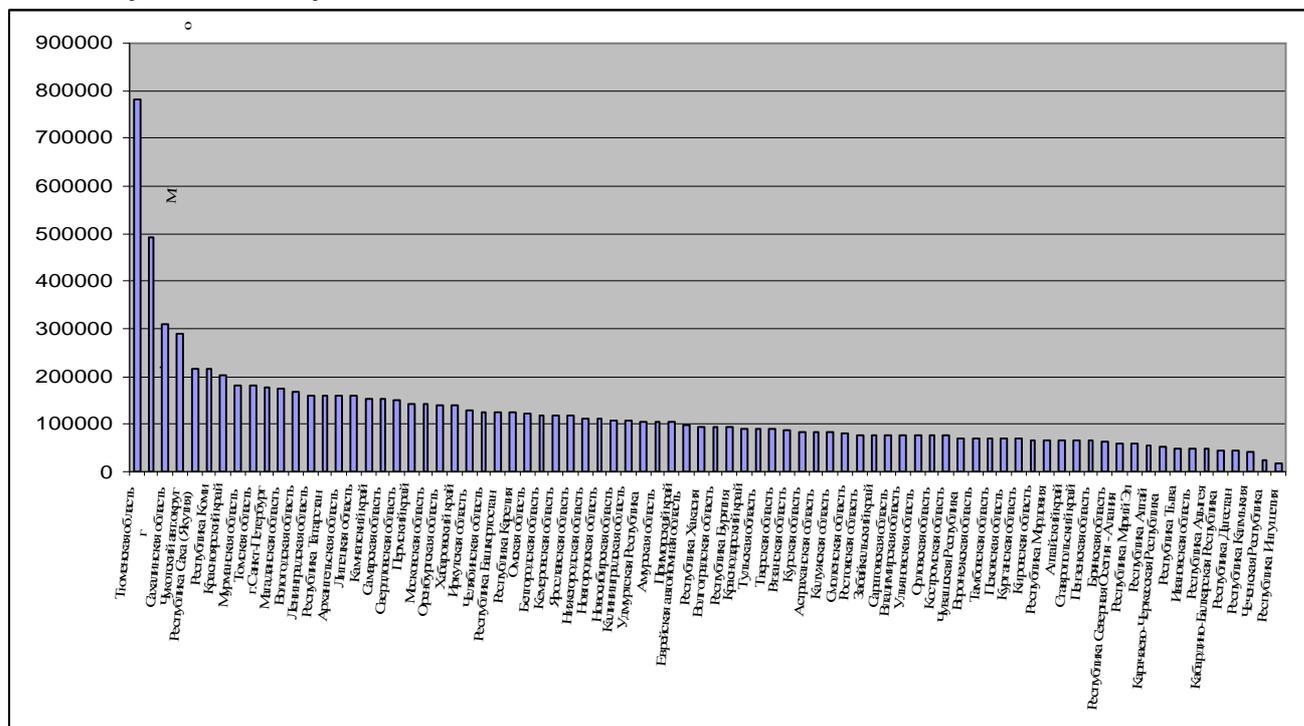


Рисунок 2 – Региональный ВРП на душу населения в России в 2006 году

Несмотря на определенные различия, каждая из групп регионов в целом имеет схожий уровень экономического развития, а также схожую стадию зрелости рынка недвижимости (жилья). По этой причине данные по стране разбиты на пять основных частей.

В данной работе мы сделаем анализ по всем регионам для того, чтобы выявить как отношения между недвижимостью и экономическим ростом зависят от степени экономического развития. Разделим инвестиции в недвижимость на инвестиции в жилую недвижимость и инвестиции в нежилую недвижимость и выясним влияние каждого вида инвестиций на экономический рост.

Таблица 1 – Прирост ВРП на душу населения и прирост инвестиций в жилую недвижимость в регионах России, номинальные уровни (1998-2006)

Регионы	Прирост ВРП на душу населения	Прирост ЖИ	Прирост ЖИ/ВРП
Российская Федерация	9,1783	28,1858	1,9483
Центральный федеральный	11,7091	27,7135	1,3205

округ			
Белгородская область	8,7750	41,3344	3,2673
Брянская область	7,0804	17,3872	1,4790
Владимирская область	7,1633	27,4007	2,7909
Воронежская область	6,8010	24,7656	2,5326
Ивановская область	6,0468	37,3127	5,0468
Калужская область	7,9833	22,1408	1,7557
Костромская область	5,8498	28,3237	3,6886
Курская область	6,1663	33,5498	4,3322
Липецкая область	11,0657	60,0056	4,3290
Московская область	10,4681	48,9897	3,3711
Орловская область	6,0688	28,3166	3,4631
Рязанская область	7,7646	68,0049	7,6565
Смоленская область	6,6509	42,1699	5,3373
Тамбовская область	7,8776	42,9984	4,5341
Тверская область	7,4263	26,5807	2,6867
Тульская область	7,9366	54,9389	5,9832
Ярославская область	7,4957	68,5726	7,8084
г.Москва	13,5538	20,6869	0,3844
Северо-Западный федеральный округ	8,6169	151,0778	15,8869
Республика Карелия	7,2537	100,5392	12,2110
Республика Коми	7,0711	123,5454	16,1173
Архангельская область	9,1890	335,1291	35,5359
Вологодская область	8,3346	137,2441	14,7947
Калининградская область	11,1161	276,8681	22,3828
Ленинградская область	11,7284	345,5556	27,0946
Мурманская область	6,8115	168,0980	23,5447
Новгородская область	7,6052	51,0340	5,6539
Псковская область	8,0213	18,6117	1,4458
г.Санкт-Петербург	8,8412	106,7209	10,4279
Южный федеральный округ	7,2255	88,6698	9,2973
Республика Адыгея	5,8581	102,2795	14,3537
Республика Дагестан	11,4377	435,5723	30,2961
Республика Ингушетия	4,0953	37,5860	3,6225

Окончание таблицы 1

Кабардино-Балкарская Республика	Республика	6,0804	23,1694	2,3101
Республика Калмыкия		7,7204	66,8560	7,4126
Карачаево-Черкесская Республика	Республика	7,2479	210,9268	25,3343
Республика Северная Осетия - Алания		9,6466	28,6955	1,7125
Краснодарский край		8,0790	116,9446	12,0691
Ставропольский край		5,3739	43,7071	6,0736
Астраханская область		7,3730	61,8268	6,6841
Волгоградская область		7,6188	44,9329	4,5790
Ростовская область		8,2641	127,0834	13,4440
Приволжский федеральный округ		7,5735	33,6087	3,2278
Республика Башкортостан		8,0685	28,7685	2,3275
Республика Марий Эл		6,3520	16,9904	1,5843
Республика Мордовия		6,4268	45,4398	5,8324
Республика Татарстан		8,2716	31,7268	2,5521
Удмуртская Республика		7,9578	42,2160	4,0171
Чувашская Республика		7,5535	40,7979	4,0753
Пермский край		13,3877	37,7356	0,5479
Кировская область		4,1933	35,0684	16,7375
Нижегородская область		8,1214	28,5230	1,1136
Оренбургская область		19,2556	35,0435	0,2683
Пензенская область		2,6180	36,3961	20,4041
Самарская область		6,5328	50,9029	6,1491
Саратовская область		6,5736	27,0871	2,8783
Ульяновская область		6,4503	38,5071	4,7659
Уральский федеральный округ		11,2816	70,8733	5,0152
Курганская область		6,7220	40,6218	4,9271
Свердловская область		8,3967	37,5682	3,3016
Тюменская область		12,3548	97,8561	6,1471
Челябинская область		9,3321	33,1772	2,4461
Сибирский федеральный округ		7,3246	50,2637	5,4764
Республика Алтай		6,1612	153,5313	20,1757
Республика Бурятия		7,5969	37,8026	3,7734
Республика Тыва		6,4896	17,8794	1,4949
Республика Хакасия		5,5497	87,0858	13,0841
Алтайский край		7,2716	25,3969	2,3592
Забайкальский край		6,3475	100,0773	13,8355

Красноярский край	7,8078	47,8519	4,8493
Иркутская область	5,8107	73,9861	10,6946
Кемеровская область	7,3151	49,2838	5,3919
Новосибирская область	7,6169	30,5663	2,7849
Омская область	8,7874	48,5182	4,3721
Томская область	8,4578	63,8067	6,0496
Дальневосточный федеральный округ	6,3819	121,2934	16,9731
Республика Саха (Якутия)	5,3527	115,1603	17,9789
Камчатский край	9,7232	84,4980	17,5789
Приморский край	4,3167	31,8684	3,9372
Хабаровский край	8,2210	60,5191	8,1895
Амурская область	2,4227	60,4877	8,7243
Магаданская область	4,4345	320,3505	74,1449
Сахалинская область	13,4929	303,0975	22,5779
Еврейская автономная область	11,7437	418,2427	34,4278
Чукотский авт. округ	6,6561	335,7640	59,6162

Далее представим в графическом виде зависимость между приростом инвестиций в жилую недвижимость и приростом ВРП регионов России.

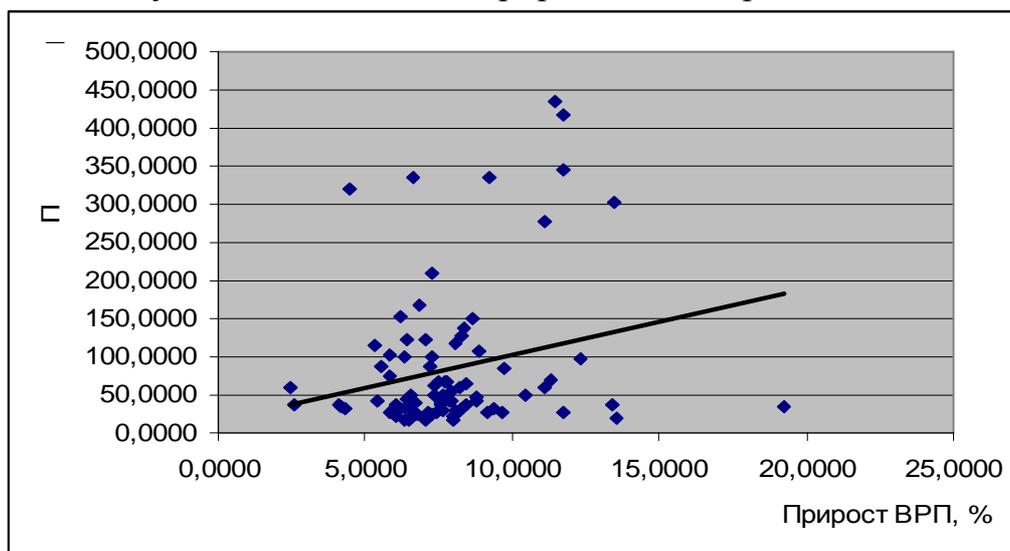


Рисунок 3 - Прирост ВРП на душу населения и прирост инвестиций в жилую недвижимость в регионах России (2006 к 1998 гг.)

Исходя из рисунка 3 видна повышательная тенденция во взаимосвязи прироста инвестиций в недвижимость и прироста ВРП, хотя коэффициент корреляции между этими двумя показателями незначителен (таблица 1).

Далее представим в графическом виде зависимость между приростом доли жилищных инвестиций в ВРП и приростом ВРП в регионах России (рис. 4).

Рисунок 4 показывает, что в целом существует понижательная тенденция во взаимосвязи показателей прироста доли жилищных инвестиций в валовом региональном продукте и приростом валового регионального продукта в регио-

нах России при незначительном коэффициенте корреляции данных показателей.

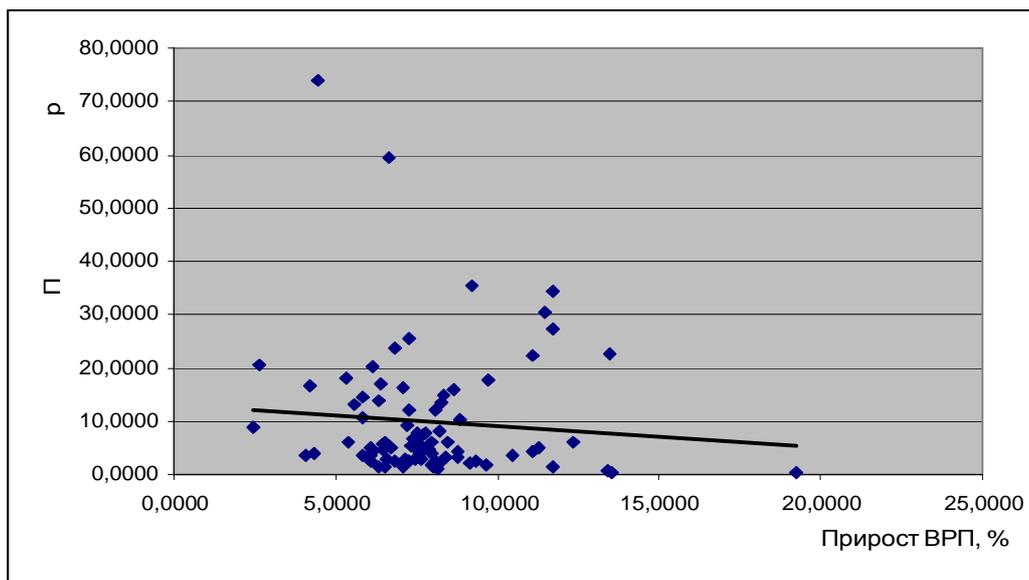


Рисунок 4 - Прирост ВРП на душу населения и прирост отношения ЖИ/ВРП в регионах России в долгосрочном периоде (2006 к 1998 гг.)

При этом, если коэффициенты корреляции прироста инвестиций в жилища и валового регионального продукта и прироста доли жилищных инвестиций в валовом региональном продукте незначительны, то коэффициент корреляции прироста ВРП от обоих этих факторов является существенным (таблица 2).

Таблица 2 – Коэффициенты корреляции между показателями прироста инвестиций в жилища, прироста доли инвестиций в жилища и приростом ВРП

Факторы	Результирующий показатель: прирост ВРП (Y)
Прирост инвестиций в жилища	Коэффициент корреляции=0,23
Прирост доли инвестиций в жилища в ВРП	Коэффициент корреляции=0,08
Совместное влияние факторов прироста ЖИ (X1) и прироста доли ЖИ в ВРП (X2)	Коэффициент корреляции=0,57 $Y=0,029X1-0,207X2+7,48$

Таким образом, исходя из таблицы 2, можно сделать вывод, что при инвестировании в недвижимость важно соблюдать пропорции в приросте жилищных инвестиций и приросте их доли в валовом региональном продукте.

Теперь необходимо рассмотреть особенности влияния жилищных инвестиций на экономику регионов в зависимости от степени экономического развития этих регионов.

Взаимосвязь между приростом инвестиций в жилища и приростом ВРП в первой группе регионов России (с наиболее высоким уровнем ВРП на душу населения) и второй группе регионов России (с уровнем ВРП на душу населения выше среднего) представлена на рисунке 5.

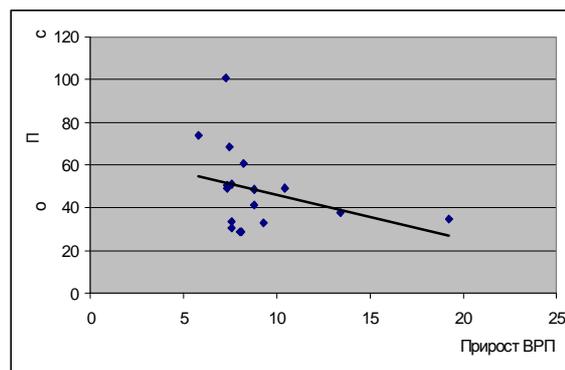
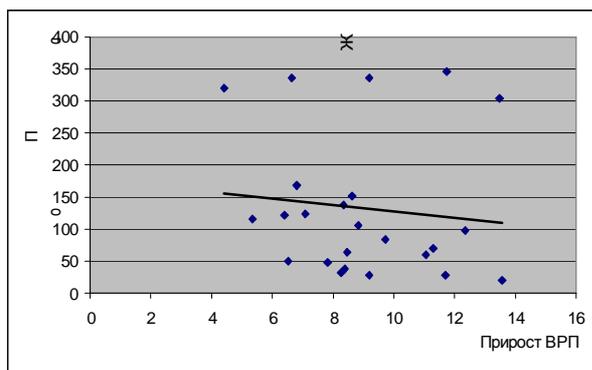


Рисунок 5 - Прирост жилищных инвестиций и прирост ВРП в первой и второй группе регионов России

Проведенные данные свидетельствуют о том, что существует понижающая тенденция во взаимосвязи прироста жилищных инвестиций и прироста ВРП в регионах с высоким уровнем развития, при незначительной корреляции данных показателей.

Рассмотрим взаимосвязь прироста ВРП и прироста ЖИ в других группах регионов России с менее высоким уровнем развития (рисунок 6 и 7).

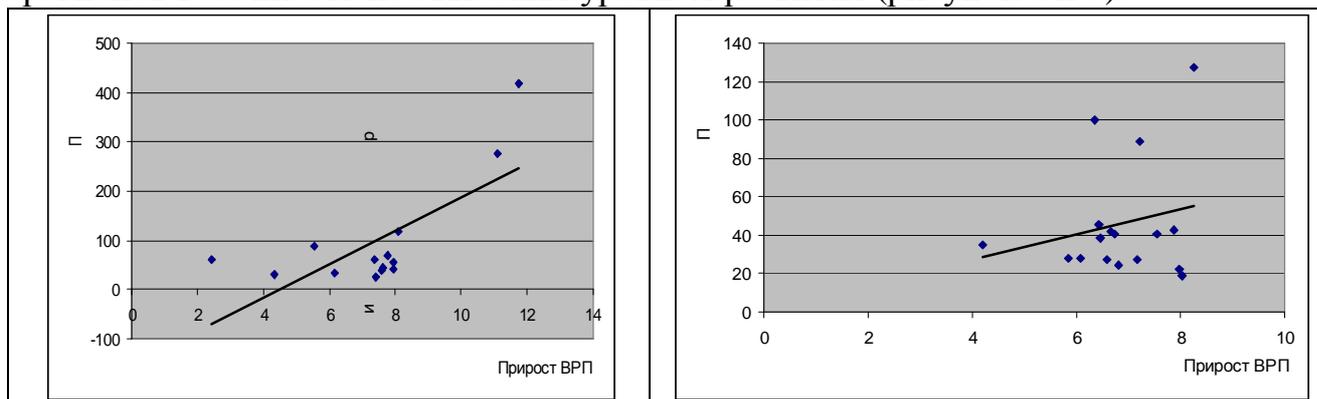


Рисунок 6 – Прирост жилищных инвестиций и прирост ВРП в третьей и четвертой группе регионов России (средний уровень ВРП на душу населения)

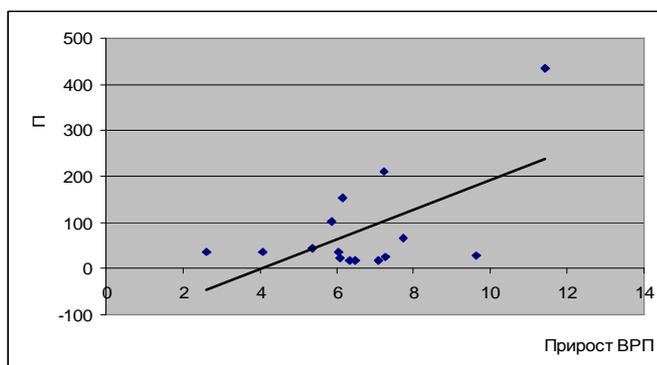


Рисунок 7 – Прирост жилищных инвестиций и прирост ВРП в пятой группе регионов России (низкий уровень ВРП на душу населения)

Таким образом, из представленных рисунков видно, что имеется повышающая тенденция во взаимосвязи прирост жилищных инвестиций и приростом ВРП в регионах со средним и ниже среднего уровнями экономического разви-

тия.

Обобщение взаимосвязи между приростом инвестиций в недвижимость и приростом ВРП в регионах России с различными уровнями экономического развития представлено в таблице 3.

Таблица 3 - Взаимосвязь между инвестициями в жилую недвижимость и приростом ВРП в регионах России с различными уровнями экономического развития

Группы регионов России по уровню ВРП на душу населения	Взаимосвязь между приростом ЖИ и приростом ВРП	Взаимосвязь между приростом доли ЖИ в ВРП и приростом ВРП	Взаимосвязь между приростом обоих факторов (ЖИ(X1) и ЖИ/ВРП(X2)) и приростом ВРП (Y)
Первая группа регионов	Коэффициент корреляции=0,11	Коэффициент корреляции=0,45	Коэффициент корреляции=0,67 $Y=0,02X1-0,17X2+8,94$
Вторая группа регионов	Коэффициент корреляции=0,34	Коэффициент корреляции=0,58	Коэффициент корреляции=0,82 $Y=0,27X1-1,94X2+5,05$
Третья группа регионов	Коэффициент корреляции=0,71	Коэффициент корреляции=0,62	Коэффициент корреляции=0,84 $Y=0,07X1-0,68X2+7,28$
Четвертая группа регионов	Коэффициент корреляции=0,21	Коэффициент корреляции=0,39	Коэффициент корреляции=0,81 $Y=0,03X1-0,24X2+6,76$
Пятая группа регионов	Коэффициент корреляции=0,59	Коэффициент корреляции=0,18	Коэффициент корреляции=0,84 $Y=0,03X1-0,24X2+6,52$

Таким образом, наиболее тесная корреляция между приростом инвестиций в жилую недвижимость и приростом ВРП наблюдается в группе регионов со средним уровнем развития (третья группа), затем следует пятая и вторая группа регионов.

Теперь рассмотрим взаимосвязь между инвестициями в нежилую недвижимость и ростом ВРП в регионах. Проведенное в рамках исследования обобщение взаимосвязи между приростом инвестиций в нежилую недвижимость (ИНН) и приростом ВРП в регионах России с различными уровнями экономического развития представлено в таблице 4.

Исходя из данных таблицы можно отметить, что наиболее тесная корреляция

ляция между приростом ВРП и факторами прироста инвестиций в нежилую недвижимость и прироста доли нежилых инвестиций в ВРП наблюдается во второй группе регионов с уровнем развития выше среднего, затем следует третья, четвертая, пятая и первая группа регионов.

В целом, можно сделать вывод о том, что фактор прироста инвестиций в жилую недвижимость имеет более существенно влияние на прирост ВРП, чем прирост инвестиций в нежилую недвижимость.

Таблица 4 - Взаимосвязь между инвестициями в нежилую недвижимость и приростом ВРП в регионах России с различными уровнями экономического развития

Группы регионов России по уровню ВРП на душу населения	Взаимосвязь между приростом ИИН и приростом ВРП	Взаимосвязь между приростом доли ИИН в ВРП и приростом ВРП	Взаимосвязь между приростом обоих факторов (ИИН(Х1) и ИИН/ВРП(Х2)) и приростом ВРП (У)
Все регионы	Коэффициент корреляции=0,05	Коэффициент корреляции=0,08	Коэффициент корреляции=0,38
Первая группа	Коэффициент корреляции=0,20	Коэффициент корреляции=0,21	Коэффициент корреляции=0,43
Вторая группа	Коэффициент корреляции=0,08	Коэффициент корреляции=0,27	Коэффициент корреляции=0,92
Третья группа	Коэффициент корреляции=0,68	Коэффициент корреляции=0,59	Коэффициент корреляции=0,88
Четвертая группа	Коэффициент корреляции=0,05	Коэффициент корреляции=0,56	Коэффициент корреляции=0,80
Пятая группа	Коэффициент корреляции=0,05	Коэффициент корреляции=0,40	Коэффициент корреляции=0,64

Инвестиции в недвижимость и кризис в России.

Далее рассмотрим взаимосвязь инвестиций в недвижимость и валового внутреннего продукта в целом (не в расчете на душу населения) на примере России.

В России наблюдается следующая закономерность во взаимосвязи инвестиций в недвижимость и ростом реального ВВП в период с 1998 по 2007 годы (рисунок 8). На рисунках левая точка означает данные за 1998 год, правая точка – 2007 год.

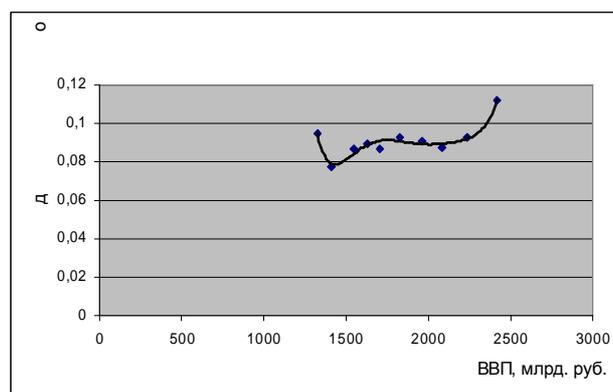
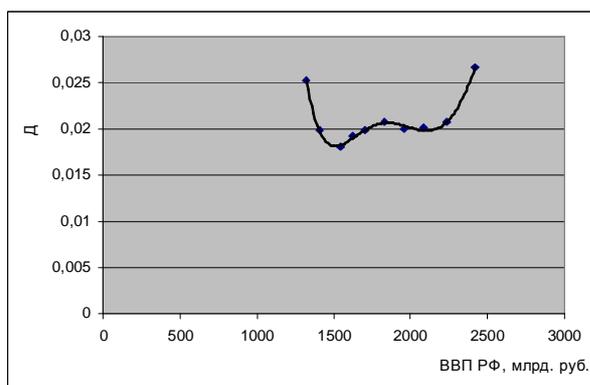


Рисунок 8 – Реальный ВВП России и доля жилищных инвестиций и инвестиций в недвижимость в ВВП

Такая закономерность прослеживается в России в целом. Интересно, что наибольшая доля инвестиций в недвижимость в ВВП прослеживалась в периоды кризисного 1998 года и предкризисного 2007 года.

На наш взгляд, такая зависимость может объясняться следующим. При росте ВВП, растут располагаемые доходы населения, увеличивается количество сбережений, которые можно потратить на приобретение недвижимости. Так как недвижимость считается лучшим приобретением для сбережения капитала, увеличивается спрос на недвижимость, вслед за спросом растет предложение недвижимости, увеличивается строительство.

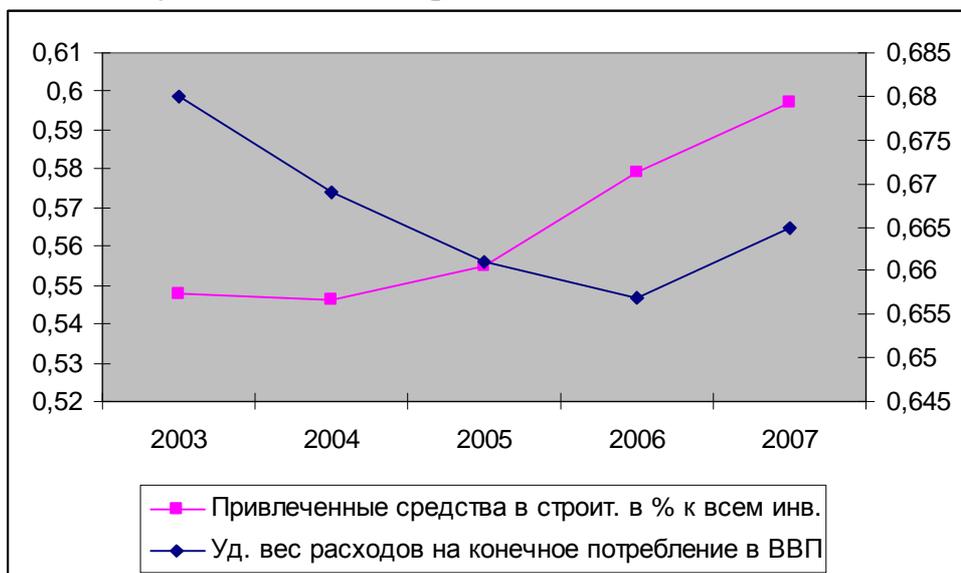


Рисунок 9 - Объем привлеченных средств строительными предприятиями (в % ко всем инвестициям в строительство) и расходы на конечное потребление в ВВП в 2003-2007 годах

Когда спрос на недвижимость достигает определенного уровня высоты и продолжает расти, компаниям уже не хватает собственных средств, чтобы инвестировать в недвижимость для удовлетворения спроса, происходит привлечение заемных средств. Из-за этого выводится большой объем из других секторов экономики, возможность развиваться в других секторах снижается. Начинается стагнация в экономике, в секторах экономики, не связанных с недвижимостью

начинается спад, вслед за которым уменьшается спрос на недвижимость и цены на недвижимость падают. Данные тенденции подтверждаются увеличением объема привлеченных средств строительными предприятиями (в % ко всем инвестициям в строительство) и снижением расходов на конечное потребление в ВВП в 2003-2007 годах (рисунок 9). В данном случае точкой перелома выступил объем привлеченных средств строительными компаниями в размере 60 процентов от всех инвестиций в строительство.

Для преодоления подобных тенденций, финансирование инвестиций в строительство должно основываться на определенном оптимальном соотношении собственного и заемного капитала.

Таким образом, прирост инвестиций в недвижимость может позитивно сказываться на приросте ВРП, при выдерживании определенных границ инвестирования в недвижимость в валовом региональном продукте.

Литература

1. Jie Chen and Aiyong Zhu. The relationship between housing investment and economic growth in China: A panel analysis using quarterly provincial data // Working paper. Uppsala University. 2008. December. ISSN 1653-6975
2. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики РФ www.gks.ru