

## РЕФЕРАТ

Отчет 38 с., 8 рис., 7 источн., 6 табл., 1 прил.

СТОИМОСТЬ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ЦЕНА НА НЕФТЬ КУРСЫ ВАЛЮТ, НОВОСТРОЙКИ, ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ, РЕГРЕССИОННЫЙ АНАЛИЗ, КОРРЕЛЯЦИЯ, МИРОВОЙ ФИНАНСОВЫЙ КРИЗИС, ТОЧКИ РОСТА, ВЗАИМОСВЯЗЬ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАВИСИМОСТЕЙ, ЛИНИЯ ТРЕНДА

Объект исследования – стоимость жилья в г. Москва.

Цель работы – определить взаимосвязь изменения цен на жилье в Москве в 1998–2022 гг. с точки зрения цены на нефть и курса валюты.

В процессе работы изучен имеющийся опыт анализа предметной области, произведен анализ различных факторов, определяющих цену на жилье. Сбор данных, их первичная обработка. Определение наличия, достаточности, достоверности и полноты данных. Оценка применимости различных моделей. Изучена и применена теория корреляции, рассчитаны коэффициенты и выведен итог уравнения регрессии. Создана линия тренда: линейная, экспоненциальная, степенная. Проведен анализ полученных результатов с точки зрения теоретических положений экономической науки. Сделаны выводы и рекомендации по результатам работы.

## ВВЕДЕНИЕ

В России цены на нефть влияют на рынок недвижимости, именно они определяют платежеспособный спрос и стоимость жилья посредством нескольких факторов.

Во-первых, это макрофинансовые условия – изменения курсов валют. Во-вторых, макроэкономические условия – темпы роста валового внутреннего продукта (ВВП), промышленного производства, уровень занятости, инфляции и дефляции. В-третьих, объемы строительства и жилищного кредитования.

Падение цен на нефть по-разному может повлиять на недвижимость в краткосрочной и долгосрочной перспективе. В начале кризиса многие стараются вложить капитал в жилье – это относительно простой и надежный способ защитить дешевающие активы. Это активизирует покупательский спрос, что двигает цены вверх.

Однако затем экономические показатели в стране ухудшаются, покупательная способность населения падает – а вслед за ней падают спрос на недвижимость и цены на нее. Обычно они сперва снижаются на вторичном рынке. Колебание стоимости нефти приводит к коррекции цен на жилье, однако динамика может стать заметной лишь спустя шесть месяцев.

О связи стоимости недвижимости и стоимости энергоносителей начали говорить в 2005 году, когда начался постепенный рост цен. На рост стоимости квадратного метра повлияло удорожание газа, нефти и других ресурсов, что создало мощнейшее давление на цену квадратного метра, заставив ее подниматься чуть ли не каждый месяц от 2 % до 5 %.

Чем выше цены на нефть, тем больше валютной выручки приходит в страну от экспорта. Это значит, что предложение валюты на бирже становится больше, а её цена в рублях – ниже. При прочих равных более высокие цены на нефть способствуют укреплению рубля и снижению валютных пар USD/RUB, EUR/RUB и CNY/RUB.

Сильная зависимость рубля от нефти создаёт определённые сложности, поэтому экономические власти используют разные инструменты, чтобы смягчить влияние сырьевых цен на курс.

Одним из них является бюджетное правило, когда при высоких ценах избыточные доходы направляются на покупку валюты в резервы, а при низких – на её продажу. Но полностью нивелировать влияние нефти на курс невозможно, поэтому динамику нефти обязательно нужно принимать во внимание при торговле валютой.