

О. В. Крутеева¹✉, В. Н. Жуганова,¹ А. С. Середович¹

Анализ структурных сдвигов в сфере недвижимости

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий,
г. Новосибирск, Российская Федерация
e-mail: frans_pays@mail.ru

Аннотация. В статье рассматривается методика оценки структурных сдвигов в сфере недвижимости. Первоначальная гипотеза о важном значении таких факторов как уровень занятости населения и совокупный оборот крупных, средних и малых компаний в общем объеме структурных преобразований была доказана на примере использования метода shift and share анализа. Объектом исследования стал Сибирский Федеральный округ. Анализ собранных данных показал, что наибольшие изменения произошли в Новосибирской, Кемеровской и Иркутской областях, а также в Красноярском крае. Дальнейшие исследования в данном направлении позволят корректировать прогнозы об изменении стоимости жилья, а также отслеживать влияние глобальных и национальных тенденций на региональном уровне.

Ключевые слова: структурные сдвиги, структурные изменения, рынок недвижимости, строительная отрасль, метод shift and share

O. V. Kruteeva¹✉, V. N. Zhuganova¹, A. S. Serevovich¹

Analysis of structural shifts in the real estate sector

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
e-mail: frans_pays@mail.ru

Abstract. The article discusses a methodology for assessing structural shifts in the real estate sector. The initial hypothesis about the importance of such factors as the employment rate and the total turnover of large, medium and small companies in the total volume of structural transformations was proved by using the shift and share analysis method. The object of the study was the Siberian Federal District. An analysis of the collected data showed that the greatest changes occurred in the Novosibirsk, Kemerovo and Irkutsk regions, as well as in the Krasnoyarsk Territory. Further research in this area will allow us to adjust forecasts about changes in housing prices, as well as monitor the impact of global and national trends at the regional level.

Keywords: structural shifts, structural changes, real estate market, construction industry, shift and share method

Введение

Проведение анализа структурных сдвигов в экономике регионов является актуальной задачей по нескольким причинам. Во-первых, это дает возможность отслеживать влияние глобальных изменений на структуру национальной экономики. Сбалансированная структура влияет как на ценовую стабильность, так и на экономическую безопасность. В том числе, сдвиги в структуре производства могут быть спровоцированы крупными технологическими изменениями в от-

расли. Во-вторых, изучение структурных сдвигов помогает выявлять перспективные направления для наращивания экономического потенциала страны.

Структурные сдвиги в экономике большинством авторов рассматриваются как качественные изменения в экономической системе, обусловленные неравномерным развитием входящих в нее элементов. Неравномерность развития зависит не только от местоположения экономических ресурсов и способов их распределения, но и от текущих и прогнозируемых потребностей субъектов хозяйственной жизни.

Методологические аспекты структурных сдвигов в экономике отражены в работе И.Н. Михайловского [8]. Н.Д. Фокин предложил два вида моделей для сезонно-сглаженного российского ВВП с учетом структурных сдвигов [10]. М.В. Боченина рассматривает структурные сдвиги с точки зрения определения наибольшей достоверности при прогнозировании изменения цен на рынке жилья [3]. Л. И. Зайцева и Н.А. Бурлуцкий отмечают важность отслеживания структурных изменений в инвестиционно-строительной деятельности для совершенствования методов стратегического анализа [4]. А.Р. Ахметшина и Н.С. Селиверстова значительно расширили общую методологию исследований структурных сдвигов, установив четыре качественных компонента: технологический, инвестиционный, поведенческий и когнитивный [5]. Недостатком предложенной классификации является субъективность предлагаемых оценочных суждений. Тем не менее, выявленные границы структурных сдвигов позволяют устанавливать разграничения между структурными изменениями. На высокое значение человеческого капитала в трансформационных преобразованиях важнейших отраслей экономики указывают Т.П. Логинова, Е.В. Лядова [6]. Комплексный подход в оценке структурных сдвигов на региональном уровне предложен в работах И.А. Беловой [2], С.В. Соловьевой [9], Д.М. Атаева [1].

Целью исследования является проведение анализа структурных сдвигов в сфере недвижимости на базе изменений в структуре отраслевой занятости. Для достижения поставленной цели необходимо решение следующих задач: изучить теоретические аспекты формирования структурных сдвигов в экономике регионов, осуществить сбор статистических данных, учитывающих количество занятых на рынке недвижимости и долю совершенных потребительских сделок, применить метод shift and share для оценки структурных изменений в экономике региона. Объектом исследования являлся Сибирский Федеральный округ, предметом исследования – методы оценки структурных сдвигов.

В качестве общей проблемы проведения анализа структурных сдвигов многие авторы отмечают отсутствие комплексного подхода в исследовании, в частности разработку комплексных показателей для оценки сходства и различия экономических структур, а также оценку эффективности структурных сдвигов и их связи с макроэкономическими процессами.

Методы и материалы

Различают достаточное количество методов оценки структурных изменений в экономике. К абсолютным показателям структурных сдвигов относят абсолют-

ный прирост удельного веса, а также линейные и квадратические коэффициенты абсолютных структурных сдвигов. Последние используются для измерения динамики удельных весов элементов совокупности за определенный интервал времени. К относительным относят темпы роста и прироста удельных весов. Все рассматриваемые методы могут быть применены для целей экономического и финансового анализа, а также для различных демографических и маркетинговых исследований рынка.

Также в отдельных исследованиях можно встретить применение индексов. Например, индекс Рябцева является отношением фактической меры расхождений между компонентами двух структур к их максимально возможному значению. Интегральный коэффициент структурных различий Гатева представляет собой индикатор интенсивности изменений по отдельным группам в сравниваемых совокупностях. В нашей работе мы будем использовать метод Shift share analysis, разработанный в 50-х годах учеными регионалистами и позволяющий выявить факторы региональной конкурентоспособности.

Примерами структурных сдвигов в недвижимости могут стать изменение спроса на более ликвидные объекты, динамика заключенных ипотечных сделок и рост доли малогабаритного жилья в крупных городах.

Первоначальная гипотеза заключалась в следующем: в основе структурных сдвигов в сфере недвижимости в регионах лежат изменения в уровне занятости населения и величине оборота строительных организаций. Объектами исследования послужили регионы Сибирского федерального округа.

Результаты

Структурные сдвиги можно классифицировать по двум базовым признакам: скорости формирования и интенсивности (масштабности) происходящих процессов. И в том, и в другом случае структурные сдвиги имеют эволюционный и революционный характер.

Рынок недвижимости обладает рядом особенностей. Для него характерны высокая степень государственного регулирования, наличие ярко выраженных фаз цикла, ограниченное количество продавцов и покупателей и инертность.

К специфическим факторам структурных сдвигов в сфере недвижимости относят изменение структуры спроса в отношении доли заключенных потребительских сделок. Структурный сдвиг в сторону индивидуального жилищного строительства на начало 2025 года является следствием удорожания стоимости новостроек в многоквартирных домах.

Анализ структурных сдвигов оборота организаций в сфере недвижимости будет вестись по сумме четырех эффектов: национального роста (NS), динамики отрасли (IM), региональных пропорций в конкуренции (RS) и эффекта территориальной или локальной конкурентоспособности (LS) (табл.1).

Эффект национального роста позволяет определить общие тенденции в изменении оборота организаций по стране. Эффект динамики отрасли отражает изменения на уровне региона относительно национальных масштабов. Эффект региональных пропорций учитывает разницу между фактическим изменением и

изменением рассматриваемого показателя на национальном уровне. А эффект локальной конкурентоспособности отражает изменения в экономике регионов относительно национальных и региональных тенденций.

Таблица 1

Анализ структурных сдвигов оборота организаций в операциях в сфере недвижимости по крупным, средним и малым предприятиям, млрд. руб.

Субъект РФ	Оборот организа- ций		NS	IM	RS	LS	Итого
	2020	2023					
Республика Алтай	3,07	2,59	1,01	-4,45	2,22	3,07	2,22
Республика Тыва	0,37	0,32	0,12	0,02	0,83	0,37	0,83
Республика Хака- сия	2,06	1,74	0,68	0,46	4,94	2,06	4,94
Алтайский край	22,83	19,29	7,53	-26,11	23,54	22,83	23,54
Красноярский край	33,53	28,34	11,06	4,59	77,51	33,53	77,51
Иркутская об- ласть	21,01	17,76	6,93	17,47	63,17	21,01	63,17
Кемеровская об- ласть - Кузбасс	22,18	18,75	7,32	-1,42	46,82	22,18	46,82
Новосибирская область	34,51	29,17	11,38	55,58	130,63	34,51	130,63
Омская область	13,98	11,82	4,61	4,08	34,49	13,98	34,49
Томская область	15,39	13,01	5,08	5,49	38,96	15,39	38,96
Итого	168,92	142,77	55,71	55,71	423,12	168,92	423,12

Самый активный рост численности занятых в строительстве наблюдается в Иркутской области (+43,96 тыс. чел.), в Красноярском крае (+39,89 тыс. чел.), в Кемеровской области (+37,37 тыс. чел.). Наименьшие значения показателей были получены в республике Хакасия (+5,03 тыс. чел.), республике Тыва (+2,66 тыс. чел.), республике Алтай (+1,04 тыс. чел.).

Наименьший эффект локального уровня по обороту компаний зафиксирован в Алтайском крае, республике Алтай и Кемеровской области. Наибольший – в Новосибирской, Иркутской и Томской областях. В целом можно сказать, что в анализируемом периоде наблюдается увеличение совокупного оборота компаний за пять лет в операциях с недвижимостью на 423,1 млрд. руб., а изменения по регионам соответствуют первоначальной гипотезе.

Заключение

В результате исследования были выявлены основные тенденции в сфере недвижимости:

– сокращение уровня инвестиционной активности, связанное с увеличением ключевой процентной ставки и падением спроса из-за выбора потребителей сберегательных стратегий;

- рост популярности индивидуального жилищного строительства в связи с расширением программ ипотечного кредитования;
- снижение барьеров входа в отрасль за счет локаций с готовыми технико-экономическими показателями.

Анализ структурных сдвигов показал, что наибольшие изменения в совокупном обороте компаний в сфере недвижимости произошли в таких регионах как Новосибирская область (+130,63 млрд. руб.), Красноярский край (+77,51 млрд. руб.), Иркутская область (+63,17 млрд. руб.).

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Атаев, Д. М. Оценка структурных сдвигов в экономике промышленного сектора региона / Д. М. Атаев // Вестник Удмуртского университета. Серия Экономика и право. – 2022. – Т. 32, № 3. – С. 409-417. – DOI 10.35634/2412-9593-2022-32-3-409-417. – EDN NFPLWR.
2. Белова, И. А. Структурные различия и сдвиги в экономике субъектов Уральского федерального округа / И. А. Белова // Вестник Челябинского государственного университета. – 2023. – № 11(481). – С. 30-43. – DOI 10.47475/1994-2796-2023-481-11-30-43. – EDN PTYDYM.
3. Боченина, М. В. Прогнозирование цен на рынке жилья в условиях изменения основной тенденции / М. В. Боченина // Теория и практика общественного развития. – 2023. – № 8(184). – С. 137-142. – DOI 10.24158/tipor.2023.8.16. – EDN FCFUXV.
4. Зайцева, Л. И. Преодоление деструктивных факторов инвестиционно-строительной деятельности на современном этапе развития России / Л. И. Зайцева, Н. А. Бурлуцкий // Russian Economic Bulletin. – 2022. – Т. 5, № 6. – С. 371-375. – EDN IPRWAU.
5. Ахметшина, А. Р. Компоненты структурных сдвигов в экономике / А. Р. Ахметшина, Н. С. Селиверстова // Вестник Бурятского государственного университета. Экономика и менеджмент. – 2024. – № 2. – С. 10-18. – DOI 10.18101/2304-4446-2024-2-10-18. – EDN SKXSFA.
6. Логинова, Т. П. Структурные сдвиги в занятости как важнейший фактор укрепления технологического суверенитета России / Т. П. Логинова, Е. В. Лядова // Вестник Нижегородского университета им. Н.И. Лобачевского. Серия: Социальные науки. – 2024. – № 1(73). – С. 17-23. – DOI 10.52452/18115942_2024_1_17. – EDN VBEXNG.
7. Мельков, В. К. Анализ изменения специализации экономики региона путем оценки структурных сдвигов / В. К. Мельков // Управленческий учет. – 2022. – № 11-1. – С. 87-97. – DOI 10.25806/uu11-1202287-97. – EDN LCNOPS.
8. Михайловский, И. Н. Структурные сдвиги в экономике: методологические основы / И. Н. Михайловский // Экономика и предпринимательство. – 2024. – № 6(167). – С. 193-197. – DOI 10.34925/EIP.2024.167.6.038. – EDN XCYPMR.
9. Соловьева, С. В. Оценка динамики структуры и структурных сдвигов показателей инновационной активности регионов России / С. В. Соловьева // Финансовая экономика. – 2023. – № 11. – С. 151-153. – EDN NANC SX.
10. Фокин, Н. Д. О важности учета структурных сдвигов при прогнозировании российского ВВП / Н. Д. Фокин // Прикладная эконометрика. – 2021. – № 3(63). – С. 5-29. – DOI 10.22394/1993-7601-2021-63-5-29. – EDN BHMQOJ.

© О. В. Крутеева, В. Н. Жуганова, А. С. Середович, 2025