

Региональные различия в цене на жилую недвижимость в крупнейших городах мира (2011-2021гг.)

*Долгих Валерия Андреевна,
Холина Вероника Николаевна,
Российский университет дружбы народов (РУДН),
117198, г. Москва, ул. Миклухо-Маклая, д. 6*

В статье рассмотрены отличительные черты рынка жилой недвижимости в крупнейших городах мира, особенности формирования спроса и предложения на этом рынке, а также факторы, оказывающие влияние на стоимость.

Проанализирована динамика цен на жилую недвижимость в тридцати крупнейших городах мира за 2011-2021гг. Практически по всем городам произошло увеличение цены. Выявлены важнейшие причины изменения цены: увеличение спроса, ограниченность предложения и подорожание сопутствующих ресурсов, как в отдельных городах, так и в странах.

Рассмотрена динамика показателя в 30 крупнейших городах. Выявлен регион-лидер по этому показателю – Западная Европа. Рассмотрены причины региональных различий в цене на жилую недвижимость: инвестиционная привлекательность отдельных регионов, налоговая среда, емкость рынка как общая численность населения государства.

***Ключевые слова:** рынок жилой недвижимости, крупнейшие города мира, спрос и предложение на рынке недвижимости.*

***JEL коды:** R30, R31, R39.*

Spatial Distribution of the Price of Residential Real Estate in the Largest Cities of the World (2011-2021)

*Dolgikh Valeria Andreevna,
Kholina Veronika Nikolaevna,
People's Friendship University of Russia (RUDN University),
117198, Moscow, Miklukho-Maklaya str., 6*

The article examines specific features of the residential real estate market in the largest cities in the world, characteristics of shaping of demand and supply in this market along with factors which affects the cost.

The dynamics of prices for residential real estate in thirty largest cities in the world for the period 2011-2021 is analyzed. The price has increased in almost all cities. The most important reasons for this process were revealed: increasing demand, limited supply and increase in prices for related resources. The reasons for price changes are explained both in particular cities and countries.

The dynamics of the indicator in 30 largest cities is considered. The leading region is identified – Western Europe. The reasons of regional differences in the price of residential real estate are examined: investment attractiveness of certain regions, tax environment, the market capacity as total population of the state.

***Keywords:** residential real estate market, largest cities in the world, supply and demand on the residential real estate market.*

Введение

Уровень цен на жилую недвижимость – важный показатель, так как он непосредственно влияет на благосостояние населения и составляет значительную долю в расходах домохозяйств. У каждого поколения различаются вкусы на тип жилого помещения и жилищные потребности. Построенные раньше дома в настоящее время перестают быть современными и теряют свою покупательскую привлекательность. Сейчас жилые дома строятся с использованием новейших технологий, в условиях постоянного подорожания ресурсов [15]. Отдельные участки земли также в условиях конкуренции растут в цене. Вышеперечисленные факторы сказываются на стоимости готового жилого здания.

Цена на жилую недвижимость неуклонно растет во всех странах мира за счет прироста населения, а, следовательно, и прироста спроса на продукцию рынка жилой недвижимости [6], а также за счет ограниченности предложения вследствие ограниченности самих участков земли.

Обзор литературы

Важной работой, в которой раскрывается иерархия факторов роста цен, (макроуровень, региональный уровень, уровень непосредственного окружения и объектный уровень) является статья Кирилиной М.О. [5]. Также необходимо отметить работу Панченко Г.Л. [12], в которой автор подробно анализирует факторы, влияющие на спрос и предложение на рынке жилой недвижимости; труд Минца В.М., где автор рассматривает отличительные свойства объектов недвижимости и о их высокой значимости [8].

В качестве статистической базы была использована глобальная база данных Numbeo [9].

Особенности рынка жилой недвижимости

В первую очередь, необходимо обозначить, в чем же заключается уникальность рынка недвижимости и объектов сделок [8]. Объекты

недвижимости характеризуются длительным использованием, неразрывной связью с определенным географическим положением, неповторимостью тандема свойств и местоположения, наличием асимметричности информации, при которой покупатель не может предусмотреть все факторы, которые скажутся на дальнейшем проживании. Объекты недвижимости могут рассматриваться не только в качестве объекта потребления, но и в качестве объекта инвестирования. Сам рынок недвижимости характеризуется большой значимостью, необходимостью жилья для населения, сильным правовым вмешательством государства, большими транзакционными издержками на сделки купли-продажи. Рынок недвижимости является дифференцированным рынком, поскольку он не является общим по государству, а скорее является совокупностью региональных частей, сильно разнящихся между собой по степени спроса, географическим и климатическим особенностям. Предложение на данном рынке неэластично, так как процесс строительства занимает достаточно долгий промежуток времени и состоит из таких частей, как подача заявления на разрешение строительства, его рассмотрение, сам процесс построения, регистрация построенного здания. Поэтому застройщики не могут с достаточной скоростью среагировать на изменение спроса со стороны потребителя. Как отмечают авторы статьи [14], на рынке недвижимости равновесие между спросом и предложением достигается редко.

Далее рассмотрим факторы, сказывающиеся на изменении спроса и предложения [12]. В отношении спроса необходимо выделить следующее: ожидания потребителей, повышение цен на дополняющие факторы (проведение ремонта, тарифы ЖКХ), ставки ипотечного кредитования. Факторами, которые определяют предложение, являются цена на ресурсы, налоговая среда для строительства, цены на сопряженную продукцию, количество продавцов на рынке. Строительная себестоимость также увеличивается за счет естественных монополий, цен на материалы и заработных плат работников [13]. В конечном счете территория, которая может быть выделена под строительство помещений,

является конечной, поэтому можно сказать, что предложение на рынке недвижимости является ограниченным.

Формирование цен на жилую недвижимость

Теперь непосредственно перейдем к анализу факторов, влияющих на рост цен на жилую недвижимость. Следует выделить четыре уровня факторов – это макроуровень, региональный уровень, уровень непосредственного окружения и объектный уровень [5]. Далее подробно о каждом. Макроуровень содержит в себе особенности государства в целом, а именно: состояние экономики в стране, налоговую среду, климатические условия, а также особенности этнического мировоззрения населения. Региональный уровень обозначает факторы, сказывающиеся на жилую недвижимость непосредственно в регионе, отдельном городе. Это экономическое развитие региона, климат, экологическая обстановка. Уровень непосредственного окружения касается факторов определенного строящегося здания. Год постройки, строительные материалы, наличие парковок, детских площадок, количество и размер квартир, история здания. Последний, объектный уровень раскрывает факторы, оказывающие влияние непосредственно на определенную квартиру. Этаж, на котором она находится, размер, вид, открывающийся из окна, даже номер квартиры [2]. При этом необходимо упомянуть, что местоположение постройки сказывается на 25 % стоимости жилья [3]. Также интересно, что на стоимость квадратного метра жилой недвижимости влияет уровень дохода населения [7].

Необходимо отдельно отметить причины, по которым происходит непрерывный рост цен на жилую недвижимость. Прежде всего, это связано с увеличением спроса: количество покупателей на рынке недвижимости непреклонно увеличивается. Также стоит выделить ограниченность предложения и подорожание ресурсов в качестве факторов, обуславливающих непрерывный рост цен.

Особенности размещения городов - мировых лидеров по стоимости жилья

В ходе исследования были проанализированы показатели для 30 городов-лидеров в мире на 2021 г. по цене на жилую недвижимость. На рис. 1. представлена карта размещения городов-лидеров по стоимости жилой недвижимости.



Рис. 1. Размещение самых дорогих городов на карте мира, 2021г.

Источник: составлено авторами по [9].

Fig. 1. Placing the most expensive cities on the world map, 2021.

Source: compiled be the authors on [9].

Как видно по карте, в Западной Европе наибольшая концентрация городов. Можно заметить, что города-лидеры по стоимости (и в Северной Америке, и в Восточной Азии) располагаются на побережье. Это вытекает из большой популярности, а, следовательно, и большого спроса на жилье у океана, а также из большой цены на землю около океана. 30 городов-лидеров по стоимости

недвижимости расположены в 20 странах. Лишь 13 из них – столицы. Интересно, что из тринадцати стран, у которых столицы вошли в рейтинг, двенадцать представлены только лишь столицами. Это связано с желанием людей жить в столицах, с их важным историческим значением и, как следствие, и большим спросом на жилье здесь, и большими ценами на земельные участки. Исключение составил Китай, имеющий в рейтинге два города, наряду с Пекином, которые входят в топ-3 городов по численности населения в стране. Это связано с сильным превышением спроса над предложением, в точности с сильным превышением количества населения над количеством территории, на которой возможно построение жилых зданий.

Необходимо также сказать о государствах-лидерах по количеству представленных в топе-30 городов. Это США с 5 из 30 городами, Швейцария с 4, Китай с 3 и Канада с 2. Остальные страны представлены лишь одним городом.

Типология городов по регионам мира

На рис. 2. можно увидеть распределение городов по регионам мира.

Бóльшая стоимость приходится на регион Западной Европы. Здесь расположено 8 городов. В Восточной Азии, отстающей от региона-лидера на 2,24 тыс., расположено 7 городов. В регионе Северная Америка, состоящем всего лишь из двух стран, США и Канады, также семь городов. В остальных регионах представлено маленькое количество городов.

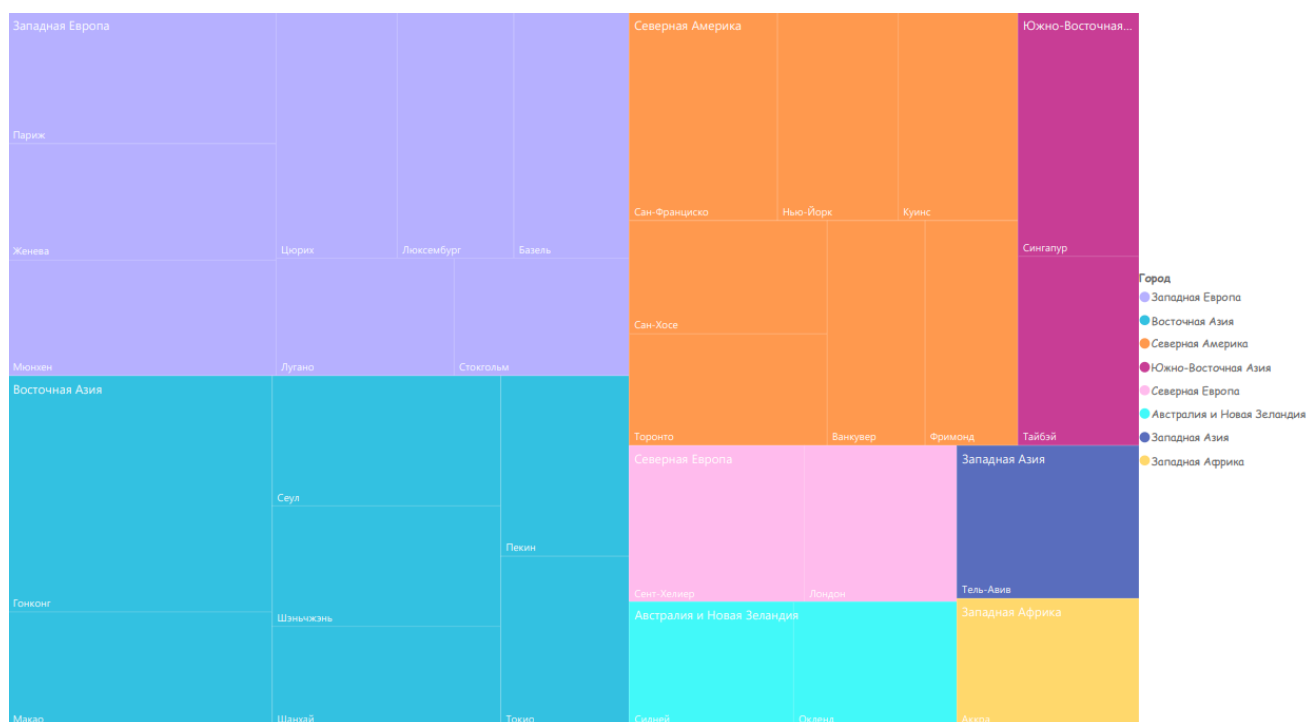


Рис. 2. Распределение городов-лидеров по стоимости жилой недвижимости по регионам мира, 2021 г.

Источник: составлено авторами по [9].

Fig. 2. Distribution of the leading cities by the cost of residential real estate by regions of the world, 2021.

Source: compiled by the authors on [9].

Типология городов по стоимости жилой недвижимости

Во время анализа было проведено ранжирование 30 городов, возглавляющих рейтинг. Гонконг был выделен в отдельную группу как абсолютный лидер по данному показателю, сильно опережающий остальные города. На рис. 3. можно увидеть получившиеся результаты.

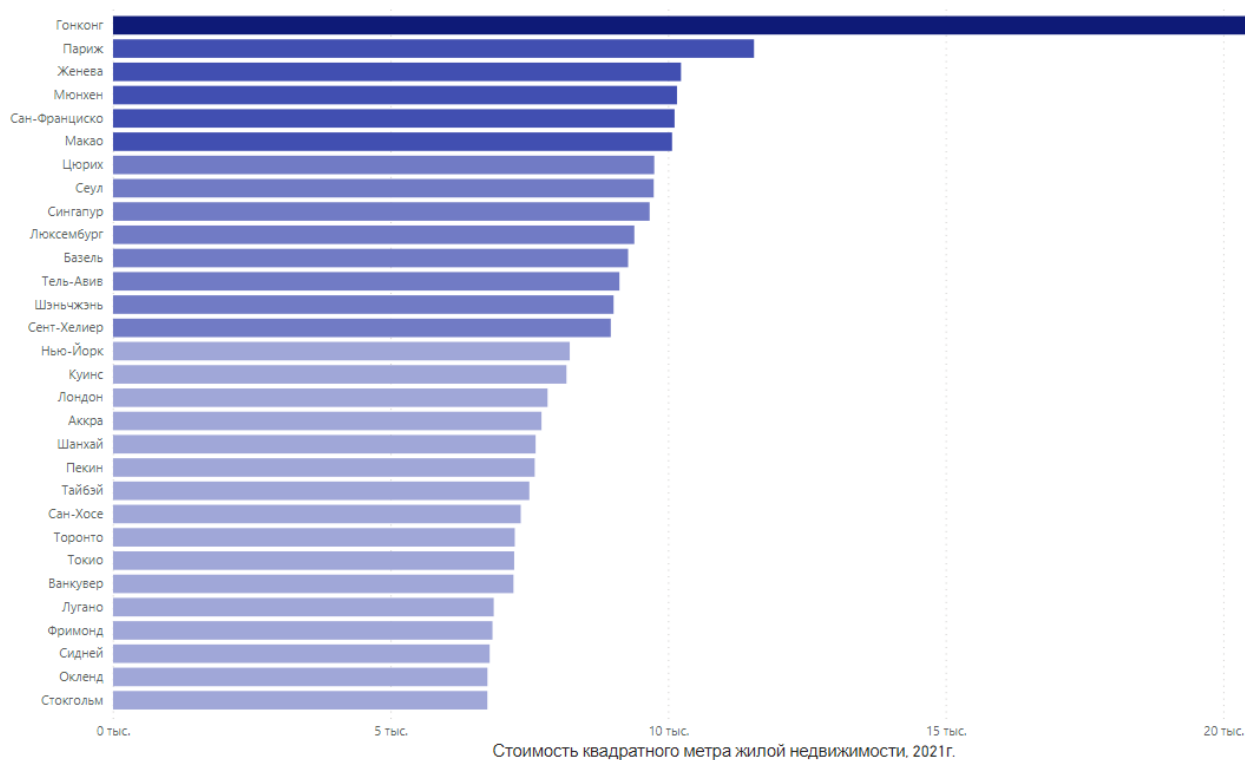


Рис. 3. Стоимость квадратного метра жилой недвижимости вне центра города в городах-лидерах по этому показателю за 2021г., долл. США.

Источник: составлено авторами по [9].

Fig. 3. The cost per square meter of residential real estate outside the city center in the leading cities in this indicator, 2021, USD.

Source: compiled by the authors on [9].

Проранжировав города по стоимости квадратного метра жилой недвижимости, получили четыре группы: Гонконг в отдельной группе, а также группы с высокими, средними и низкими показателями (среди 30 городов с максимальной стоимостью). Последняя включает в себя наибольшее число городов (16 из 30). Рассмотрим средние показатели по группам. Это 20454,40; 10425,77; 9367,65; 7353,97 долл. США соответственно. Как видно, различия между средними показателями большие. Средний показатель по первой группе в 2,8 р., а по второй в 1,4 р. больше среднего показателя по четвертой группе. Что говорит о большом разрыве в цене на недвижимость между городами, представленными в топ-30.

Необходимо также провести подобный анализ по городам, которые возглавляли рейтинг в 2011г. На рис. 4 представлен график.

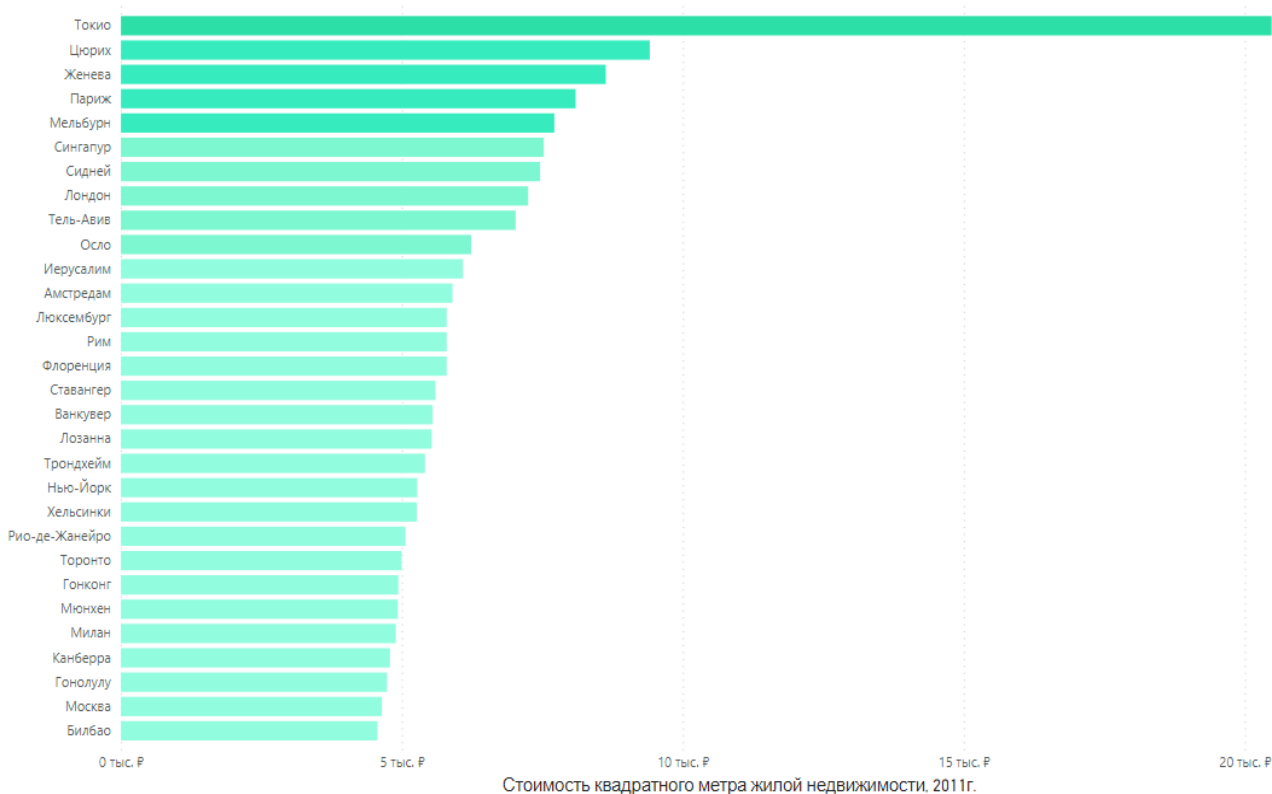


Рис. 4. Стоимость квадратного метра жилой недвижимости вне центра города в городах-лидерах по этому показателю за 2011г., долл. США.

Источник: составлено авторами по [9].

Fig. 4. the cost per square meter of residential real estate outside the city center in the leading cities in this indicator, 2011, USD.

Source: compiled by the authors on [9].

Графики во многом схожи между собой. На втором также Токио был выделен в отдельную группу как абсолютный лидер по рассматриваемому показателю. В 2011г. в четвертую группу уже попало больше городов (20 из 30).

Сравнивая контуры полученной диаграммы, можно сказать, что разрыв между городами в 2021г. стал больше, и стоимость жилья существенно возросла на всех местах, кроме первого, где она осталась примерно такой же.

В таблице ниже наглядно представлена типология городов за 2011 и 2021 гг.

**Типология 30 городов-лидеров по стоимости жилой недвижимости
за 2011, 2021 гг.**

Группа	Количество		Средний показатель	
	2011г.	2021г.	2011г.	2021г.
1	1	1	20476,54	20454,4
2	4	5	8460,94	10425,77
3	5	8	7097,1	9367,65
4	20	16	5277,55	7353,97

Источник: составлено автором по [9]

Table 1

Typology of 30 leading cities by the cost of residential real estate for 2011, 2021

Group	Quantity		Average indicator	
	2011	2021	2011	2021
1	1	1	20476,54	20454,4
2	4	5	8460,94	10425,77
3	5	8	7097,1	9367,65
4	20	16	5277,55	7353,97

Source: compiled by authors on [9].

Динамика стоимости квадратного метра недвижимости

На рис. 5. показана динамика стоимости жилой недвижимости в городах, входящих в топ-30 по показателю за 2021 г. Заметим на графике два сильно выделяющихся на фоне остальных города: Токио и Гонконг. Если рассмотреть отдельно динамику Токио, то можно прийти к выводу, что в 2011 г. наблюдался самый высокий уровень цен, который в следующем году резко упал до 7639,42 долл. и колебался все последующие годы. Причем до этого, в 2010 г., показатель составлял также не очень много. Получается, что мы видим сильный скачок на рынке недвижимости в 2011 г. Причиной этого могла послужить авария на АЭС Фукусима-1, в результате которой население, проживающее вблизи, было вынуждено мигрировать. Токио расположен сравнительно недалеко от центра катастрофы. Что создало ажиотажный спрос, который привел к резкому, не долгосрочному повышению цены на недвижимость в городе.

Сравнивая показатель за 2021 г. и 2011 г. можно сказать, что на настоящее время стоимость равняется 0,35 стоимости 2011 г. (рис.5).

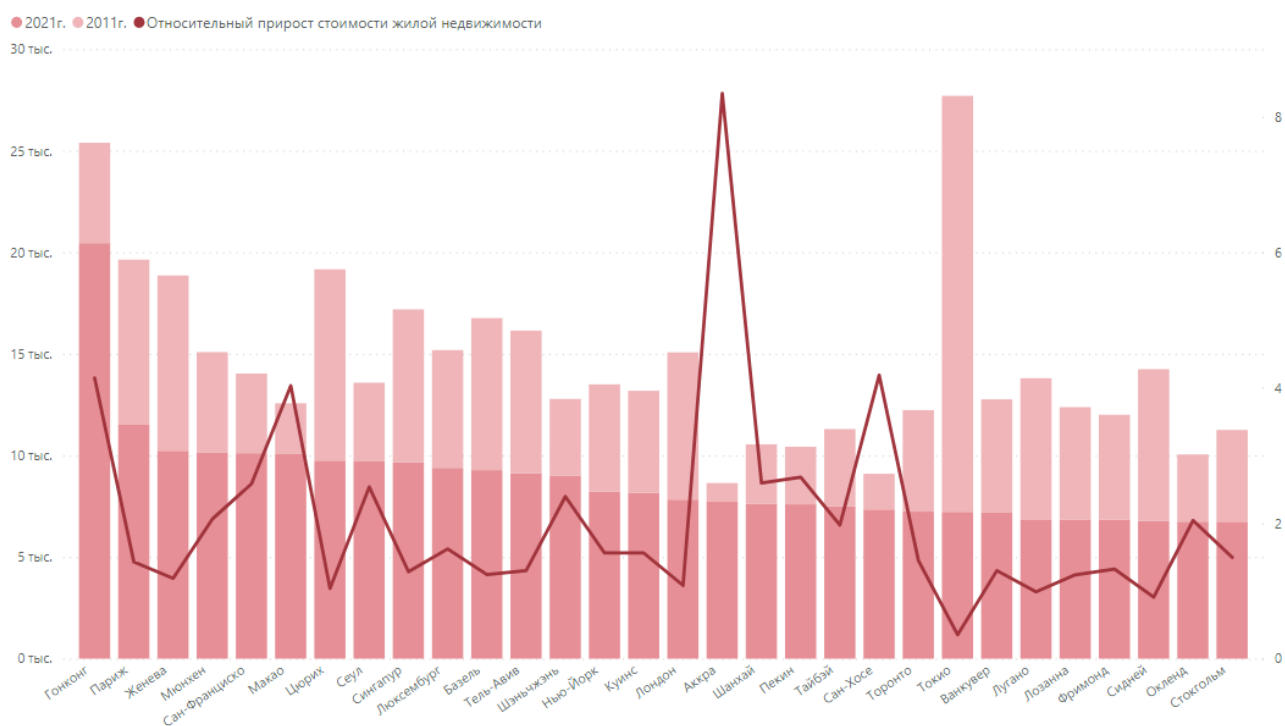


Рис. 5. Динамика роста стоимости квадратного метра жилой недвижимости вне центра города в городах-лидерах по этому показателю за 2011 г., 2021 г., долл. США.

Источник: составлено авторами по [9].

Fig. 5. The dynamics of the growth of the cost per square meter of residential real estate outside the city center in the leading cities by this indicator for 2011, 2021, USD

Source: compiled by the authors on [9].

В Гонконге ситуация противоположная. Здесь не наблюдалось никаких резких скачков, только плавное повышение цены. За 2021г. цена возросла в 4,14 раза по сравнению с 2011 г. Это связано с непропорциональными величинами спроса и предложения на жилье, а также с активными действиями иностранных инвесторов. Власти Гонконга пытаются как-то разрешить этот вопрос, используя налоговые инструменты на непроданные квартиры. Однако, отталкиваясь от статистики, они не очень преуспевают.

Теперь рассмотрим лидеров по относительному приросту. Прирост менее 100% отмечался в Токио и Сиднее. Обращаясь к подробной статистике последнего, необходимо отметить, что стоимость то увеличивалась, то уменьшалась. Это связано с деятельностью самой власти по стремлению к уменьшению цен. Государство повышает гербовый сбор. К лидерам по увеличению цен на жилье относятся Аккра, Сан Хосе и Гонконг. Сан Хосе тоже свойственен стабильный рост стоимости. За отчетный период произошел рост цен в 4,19 раз. США в целом является привлекательной и благоприятной средой для инвесторов, они стремятся заключать сделки с государством, отсюда и наблюдается рост. Постоянный рост также касается г. Аккры, относительная разница у которого является самой высокой. Это единственный город Африки, представленный в рейтинге. Причиной этого является деятельность инвесторов, которые активно вкладывают деньги в бедные страны Африки, одной из которых является Гана.

Необходимо сказать отдельно о странах. Из двадцати представленных в рейтинге за 2021 г. стран присутствовали в рейтинге за 2011 г. двенадцать. Появились четыре Азиатские страны: Китай, Тайвань, Макао и Республика Корея; одна Африканская страна – Гана; одна страна в Океании – Новая Зеландия; две страны в Европе – Швеция и Джерси, являющаяся зависимой территорией Великобритании, поэтому раньше не выделяющаяся в отдельную категорию.

Динамика стоимости жилой недвижимости по регионам мира

На рис. 6. показаны доли представленных в рейтинге 30 самых дорогих городов регионов. На правой части диаграммы представлено 10 регионов и 19 различных стран. США и Канада поделили общую стоимость региона Северной Америки практически пополам с небольшим перевесом Канады. Северная Европа состоит из трех стран: Великобритании, Финляндии и Норвегии, при этом доля последней в регионе составляет 77%. Интересно, что регион Восточной Азии представлен двумя странами, одна из которых лидер в 2011 г.

по стоимости жилья (Япония, г. Токио), а вторая – лидер по этому же показателю в 2021 г. (Гонконг). В Южной Европе лидеры по показателю – Италия (78%) и Испания. Регион-лидер по рассматриваемому показателю – Западная Европа. Здесь также представлено наибольшее количество различных стран (5) с лидером по региону, Швейцарией (рис.6).

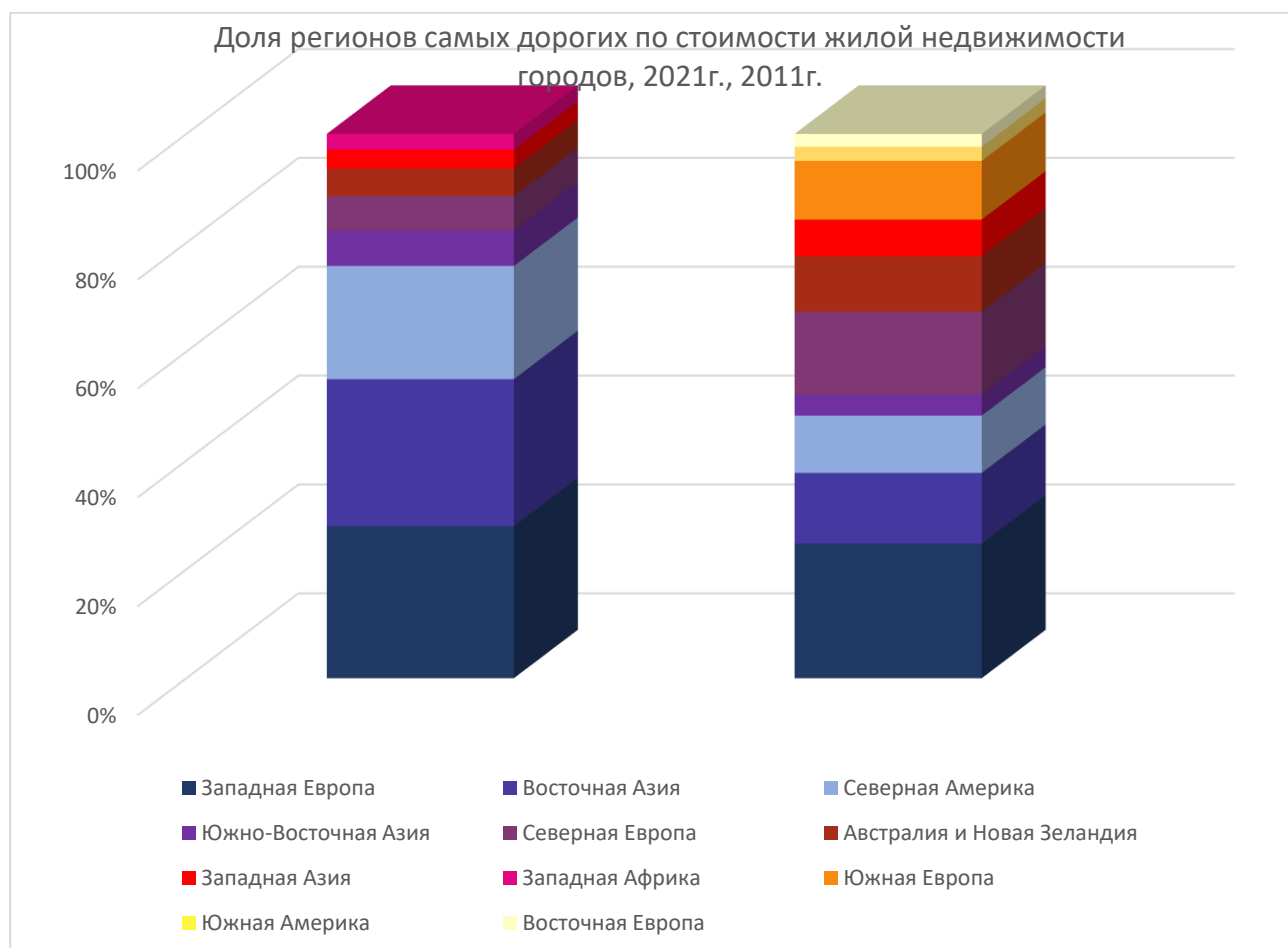


Рис. 6. Доля регионов самых дорогих по стоимости жилой недвижимости городов, 2021 г., 2011 г.

Источник: составлено авторами по [9].

Fig. 6. Share of the largest cities of the cost of residential real estate by regions of the world, 2021, 2011.

Source: compiled by the authors on [9].

На левой части диаграммы представлено 8 регионов и 20 различных стран. Северная Америка состоит из Канады и США, причем доля США уже составляет

74%. На Восточная Азию и Западную Европу приходится по пять различных городов. Лидером в первом регионе является Китай, его доля равняется 39%, лидер в последнем регионе – Швейцария (49%).

Далее непосредственно динамика доли регионов. Со временем количество регионов уменьшилось с 10 до 8, перестали быть представленными регионы Восточная Европа, Южная Америка, Южная Европа, а появился регион Западной Африки. Лидерство за собой сохранила Западная Европа, при этом даже увеличив свою долю на 3,17 процентных пункта, а общую стоимость в 1,5, что связано с общей тенденцией роста уровня цен, однако количество разных представленных стран сократилось с восьми до пяти. Восточная Азия также увеличила свою долю на 14,04 процентных пункта, при этом увеличив совокупную стоимость в 2,8 р., а также в рейтинге дополнительно появились такие страны, как Китай, Республика Корея, Макао. Северная Европа, наоборот, уменьшила свою долю на 6,13 процентных пункта, но увеличив совокупную стоимость в 1,4. Доля США в регионе Северной Америки возросла.

Причинами приумножения как доли, так и общей стоимости регионов Азии, на наш взгляд, является сильное превышения спроса над предложением. Появление региона Западной Африки может быть связано с действиями инвесторов, решившими вложиться в бедные страны. Южная Европа совсем исчезла из-за стабильного падения цен на недвижимость в Италии, которое связано с сокращением выпуска ипотечных кредитов и увеличением процентных ставок по ним. Доля Северной Америки увеличилась за счет привлекательности США как территории для инвесторов. Интересно, что доля Швейцарии в Западной Европе осталось неизменной. Так, высокий уровень цен и представленность большого числа городов Швейцарии в рейтинге вытекает из низких налоговых ставок и активных действий со стороны инвесторов, которые считают покупку недвижимости в Швейцарии прибыльным, а также надежным капиталовложением. По сравнению с другими европейскими государствами налоги в Швейцарии намного ниже, что и является главным фактором такого

уровня цен на жилую недвижимость. По рейтингу привлекательности инвестиций в недвижимость Швейцария заняла 4 место [1].

Взаимосвязь между уровнем социально-экономического развития страны и стоимостью жилой недвижимости.

Проведенный анализ корреляции между стоимостью жилой недвижимости и численностью населения города, а также корреляции между стоимостью жилой недвижимости и ВВП по ППС на душу населения в государстве показал следующее: коэффициент корреляции по численности населения составил 0,099. Корреляция по ВВП на душу населения за 2011 г. равняется 0,09, а за 2021 г. - 0,06. Коэффициенты корреляции во всех случаях являются малыми, поэтому можно сделать вывод об отсутствии связи между данными показателями. Также видно, что коэффициент корреляции упал за рассматриваемый промежуток времени, то есть показатели стали в большей степени независимыми. Нужно отметить, что в рейтинге тридцати городов из двадцати стран восемнадцать являются развитыми, кроме Китая и Ганы, которую считают одной из наиболее экономически развитых среди государств Африки.

Заключение

Урбанизация стала глобальным процессом. Сейчас доля городского населения в мире составляет 55,7% [10]. Она неуклонно растет как в развитых, так и в развивающихся странах. Причем в последних более быстрыми темпами. Вместе с урбанизацией также происходят процессы субурбанизации и ложной урбанизации.

Рынок недвижимости является уникальным, так как объекты недвижимости могут рассматривать не только в качестве объектов потребления, но также и в качестве объектов инвестирования, поэтому действия инвесторов также сильно влияют на стоимость недвижимости. К тому же важными характеристиками являются: неэластичное предложение вследствие длительного процесса подготовки к застройке и самого строительства, ограниченность

предложения [4]. Также необходимо выделить особенности объекта недвижимости. Это длительное использование, привязка к земле, уникальность вследствие неповторимости тандема свойств и местоположения.

Тенденция к повышению стоимости жилой недвижимости, проявляющаяся в большинстве городах, объяснима превышением спроса над предложением и ограниченностью последнего. А также увеличением стоимости на сопутствующие ресурсы, особенно на повышение цены на земельные участки и использование современного оборудования в процессе строительства.

Региональные различия в цене на недвижимость проявляются явно. В городах-лидерах по стоимости практически не представлены те, которые расположены в развивающихся странах, за исключением Ганы и Китая. Регионом-лидером была и остается Западная Европа. Наибольший прирост доли региона среди 30 крупнейших по цене на жилую недвижимость городов показала Восточная Азия. Среди государств с наибольшим количеством представленных городов можно выделить США, Швейцарию и Китай. Первая страна расположена в рейтинге за счет большой привлекательности для инвесторов, расположением городов вблизи океанов. Вторая страна – за счет низких налоговых ставок, что приводит к большому количеству инвестиционных сделок. Третья страна – благодаря сильному превышению спроса над предложением.

Среди городов, выделяющихся на фоне остальных, отметим Токио, Гонконг и Аккру. Первый город отличается наименьшим относительным прироста, равным 0,35. Вторым явился лидером по стоимости жилой недвижимости в 2021 г. Город Аккра показала наибольший относительный прирост.

Подсчитанная корреляция между стоимостью и численностью населения, а также стоимостью и ВВП на душу населения не показала зависимости между исследуемыми показателями.

В конечном счете, повышение цен на жилую недвижимость неизбежно [11]. Попытки государств по снижению этого явления,

закрывающиеся в использовании налоговых инструменты и уменьшения стоимости сопутствующих ресурсов, не всегда имеют необходимый эффект.

Список литературы

1. Боченина М.В. Динамика цен жилищного рынка: гипотезы роста // Финансы и бизнес. – 2021. – Т. 17. – № 2. – С.75-80.
2. Гаврилов Н.А. Анализ факторов, влияющих на стоимость жилой недвижимости // Вологдинские чтения. – 2009. – №76. – С. 42-43.
3. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
4. Иваницкая И. П., Яковлев А.Е. Введение в экономику недвижимости. – М.: КноРус, 2019. – 240 с.
5. Кирилина М.О. Факторы, влияющие на формирование стоимости жилых комплексов // Междисциплинарность науки как фактор инновационного развития. – Уфа: Аэтерна, 2017. – С. 128-130.
6. Ключкова Е.Н., Толстякова М.А. Рынок жилой недвижимости: тенденции и перспективы // Статистика и экономика. – 2019. – Т.16. – №3. – С. 24-33.
7. Лейфер Л. А., Гришина М. Анализ и прогнозирование цен недвижимости. – Н.Новгород, 2009. – 37 с.
8. Минц В.М. О факторах динамики цен на жилую недвижимость // Вопросы экономики. – 2007. – № 2. – С. 111-121.
9. Официальные статистические данные Numbeo [Электронный ресурс]. URL: www.numbeo.com/cost-of-living/ (дата обращения: 04.03.2021).
10. Официальные статистические данные ООН [Электронный ресурс]. URL: <https://data.un.org> (дата обращения: 17.04.2021).
11. Панферова И.Н., Невежин В.П. Анализ факторов, определяющих стоимость жилья в различных странах // Бизнес и общество. – 2015. - №4 (8). [Электронный ресурс]. URL: http://business-society.ru/2015/num-4-8/12_panferova.pdf (дата обращения: 04.03.2021).

12. Панченко Г.Л. Факторы развития экономических отношений на рынке жилой недвижимости // Социально-экономические явления и процессы. – 2017. – Т.12. – №4. – С. 37-42.
13. Паньковский А.А. Тенденции изменения в экономике строительства // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2005. – № 9(48). – С. 103-106.
14. Рубинштейн Е.Д., Кривец В.В., Осипенко Н.С. Рынок недвижимости и особенности его функционирования // Актуальные вопросы экономических наук – 2015. – №46. – С. 94-98.
15. Садков В.Г., Потапова Я.В. О тенденциях развития жилья и выявлении монополизма, определяющего рост цен на строительные материалы и жилую недвижимость // Региональная экономика: теория и практика. – 2008. – №30. – С. 2-9.

References

1. Bochenina M.V. Dinamika tsen zhilishchnogo rynka: gipotezy rosta. Finansy i biznes, 2021, vol. 17, no. 2, pp.75-80.
2. Gavrilov N.A. Analiz faktorov, vliyayushchih na stoimost' zhiloy nedvizhimosti [Analysis of factors affecting the cost of residential real estate]. Vologdinskie chteniya, 2009, no. 76, pp. 42-43.
3. Gribovskij S.V. Ocenka stoimosti nedvizhimosti [Real Estate Valuation]. Moscow: Marosejka, 2009, 432 p.
4. Ivanitskaya I.P., Yakovlev A.E. Vvedenie v ekonomiku nedvizhimosti [Introduction to Real Estate Economics]. Moscow: KnoRus, 2019, 240 p.
5. Kirilina M.O. Faktory, vliyayushchie na formirovanie stoimosti zhilyh kompleksov [Factors Influencing the Formation of the Cost of Residential Complexes]. Mezhdisciplinarnost' nauki kak faktor innovatsionnogo razvitiya. Ufa: Aeterna, 2017, pp. 128-130.
6. Klochkova E.N., Tolstyakova M.A. Rynok zhiloy nedvizhimosti: tendencii i perspektivy [Residential Real Estate Market: trends and prospects of formation]. Statistika i ekonomika, 2019, vol.16, no. 3, pp. 24-33.

7. Lejfer L. A., Grishina M. Analiz i prognozirovaniye cen nedvizhimosti [Analysis and Forecasting of Real Estate Prices]. N.Novgorod, 2009, 37 p.
8. Mints V.M. O faktorah dinamiki tsen na zhiluyu nedvizhimost' [About the Factors of the Dynamics of Prices for Residential Real Estate]. Voprosy ekonomiki, 2007, no. 2, pp. 111-121.
9. Ofitsial'nye statisticheskie dannye Numbeo. Available at: www.numbeo.com/cost-of-living/ (accessed: 04.03.2021).
10. Oficial'nye statisticheskie dannye OON. Available at: <https://data.un.org> (accessed: 17.04.2021)
11. Panferova I.N., Nevezhin V.P. Analiz faktorov, opredelyayushchih stoimost' zhil'ya v razlichnyh stranah [Analysis of Factors Determining the Cost of Housing in Different Countries]. Biznes i obshchestvo, 2015, no.4 (8). Available at: http://business-society.ru/2015/num-4-8/12_panferova.pdf (accessed: 04.03.2021).
12. Panchenko G.L. Faktory razvitiya ekonomicheskikh otnoshenij na rynke zhiloy nedvizhimosti [Factors of Development of Economic Relations in the Residential Real Estate Market]. Social'no-ekonomicheskie yavleniya i process, 2017, vol.12, no.4, pp. 37-42.
13. Pan'kovskij A.A. Tendentsii izmeneniya v ekonomike stroitel'stva [Trends in the Construction Economy]. Imushchestvennyye otnosheniya v Rossijskoj Federacii, 2005, no. 9(48), pp. 103-106.
14. Rubinshtejn E.D., Krivec V.V., Osipenko N.S. Rynok nedvizhimosti i osobennosti ego funkcionirovaniya [The Real Estate Market and Features of its Functioning]. Aktual'nye voprosy ekonomicheskikh nauk, 2015, no.46, pp. 94-98.
15. Sadkov V.G., Potapova Ya.V. O tendentsiyah razvitiya zhil'ya i vyyavlenii monopolizma, opredelyayushchego rost cen na stroitel'nye materialy i zhiluyu nedvizhimost' [About the Trends in Housing Development and the Identification of Monopolism that Determines the Growth of Prices for Building Materials and Residential Real Estate], Regional'naya ekonomika: teoriya i praktika, 2008, no.30, pp. 2-9.