



Munich Personal RePEc Archive

Real estate prices and purchasing-power parity in CIS countries.

Potashev, Roman

Odessa National Economic University

October 2010

Online at <https://mpra.ub.uni-muenchen.de/42606/>
MPRA Paper No. 42606, posted 14 Nov 2012 19:17 UTC

**Цены на жилье и
паритет покупательной способности валют в странах СНГ.**

Real estate prices and purchasing-power parity in CIS countries.

Аннотация

В статье рассмотрена связь между ценами на жилье и паритетом покупательной способности валют в странах СНГ. Показано, что тот огромный рост долларовых цен на жилье, который наблюдался в этих странах, был частью роста долларовых цен на все товары и услуги. Выяснено, что в настоящее время валютный курс и паритет покупательной способности валют стран СНГ сблизились. Поэтому в будущем не следует ожидать значительного изменения долларовых цен на большинство товаров и услуг.

Annotation

This article takes into consideration the connection between the real estate prices and the purchasing-power parity of currencies in the countries of CIS. It is shown that the exceeding growth of dollar real estate prices in these countries was the part of the rising of dollar prices for all goods and services. It is clear now that the currency exchange rates and purchasing-power parity of currencies have become closer in the countries of CIS. That's why the considerable changes of dollar prices for most goods and services are not expected in the nearest future.

Динамике цен на рынке жилья посвятили свои работы многие экономисты. Однако в их исследованиях ситуация на данном рынке рассматривается вне связи с макроэкономическими процессами, в частности изменениями валютного курса и паритета покупательной способности валют. В этой статье будет сделана попытка объяснить динамику долларовых цен на жилье (а также долларовых цен на другие товары и услуги) с помощью теории ППС.

В одной из работ автора [1] с помощью теории ППС анализировалось движение цен на рынке жилья Киева в текущем десятилетии. В настоящей работе будет рассмотрена динамика цен на этом рынке в странах СНГ за весь постсоветский период.

Для анализа цен на рынке жилья в постсоветский период в странах СНГ будем использовать график цен на рынке жилья Москвы (рис.1). Почему именно Москвы? Главная причина – потому что это наиболее длинный (из найденных нами) ценовой ряд для рынка жилья, рассчитанный по единой методологии. И хотя цены в Москве существенно выше, чем в других городах СНГ, имеющиеся данные свидетельствуют, что принципиальных различий в динамике цен на жильё между Москвой и другими городами, как России, так и других стран Содружества нет.

Принципиальных различий в динамике цен на жильё между Москвой и другими городами, как России, так и других стран Содружества нет.
There is no principle difference in the dynamic of real estate prices in Moscow and in other cities in Russia and other countries of CIS.

Как видно из рисунка 1, цены на жилье в Москве выросли с 350 долларов за квадратный метр в 1992 году до практически 7000 долларов к 2008 году. Рост в 20 раз.

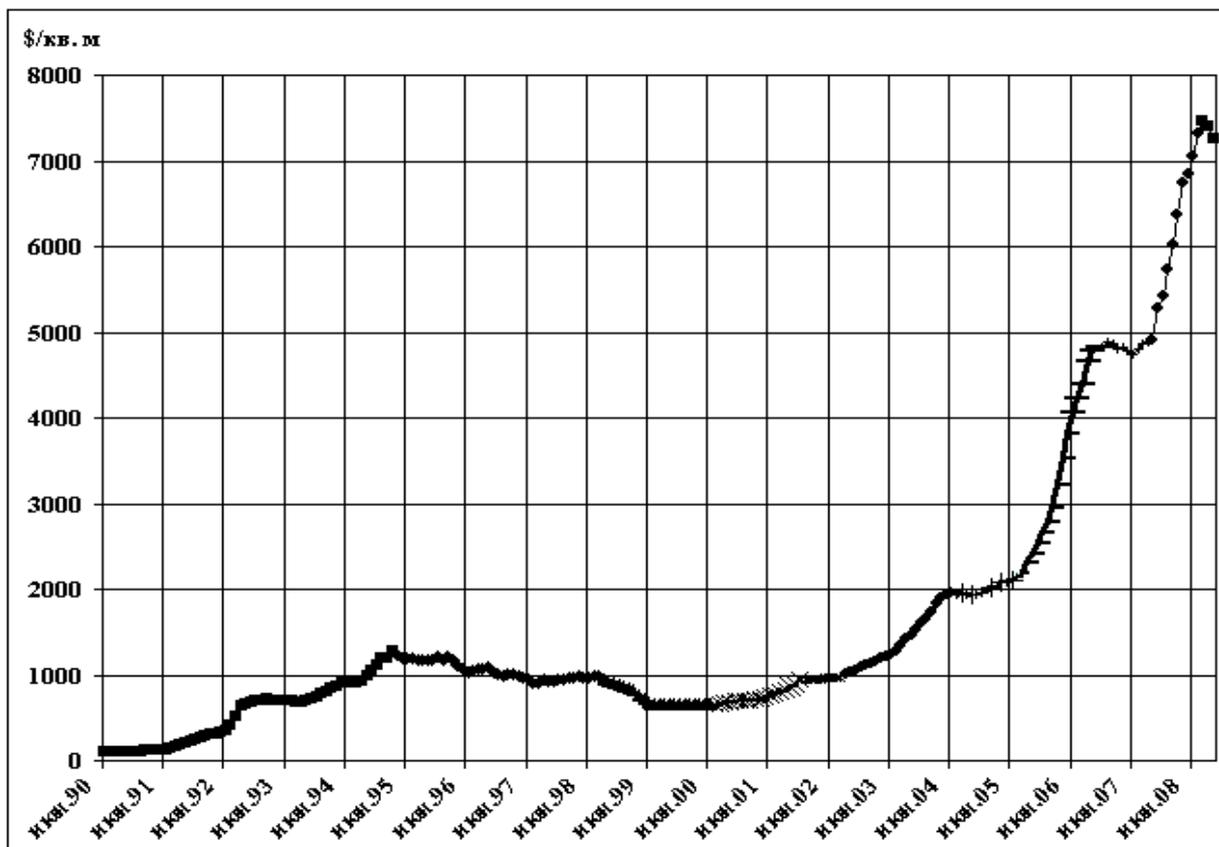


Рис.1. Динамика цен на жилье в Москве [2].

Для выяснения причин столь значительного роста рассмотрим, как изменялись долларové зарплаты в России и Украине в постсоветский период. Пересчет официальных статистических данных по заработной плате в доллары США по официальным курсам центральных банков (ЦБ РФ и НБУ) позволяет составить следующий график.

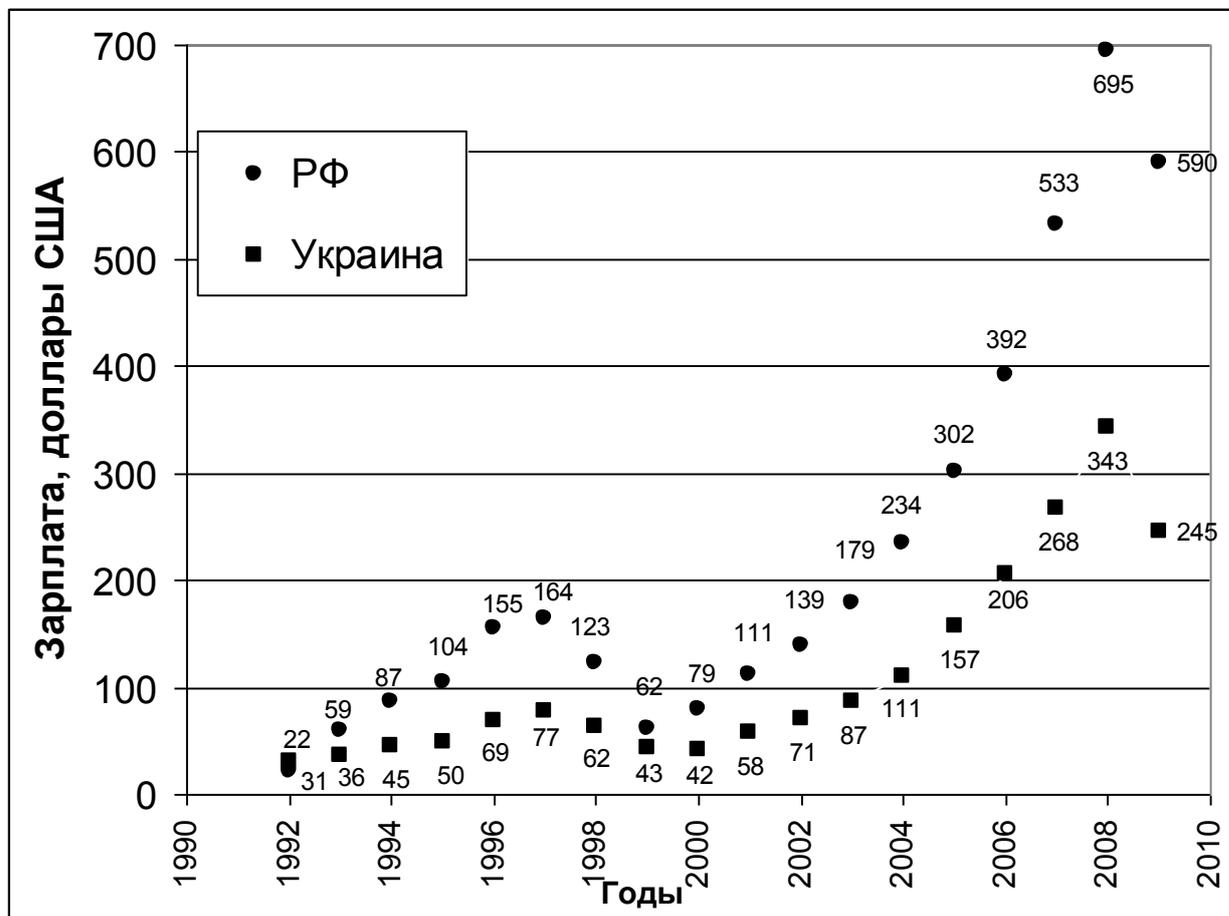


Рис. 2. Среднемесячная зарплата в РФ и Украине, рассчитанная в долларах США [3, 4, 5, 6].

Как видно из рисунка 2, среднемесячная заработная плата в России, рассчитанная в долларах США, выросла с 22 в 1992 до 695 в 2008, т.е. в 31,6 раза. За тот же период в Украине она выросла в 11,1 раза. При этом форма «кривых» долларových зарплат в России и долларových цен на жилье в Москве близка.

*Среднемесячная долларová заработная плата в России выросла с 22\$ в 1992 до 695\$ в 2008, т.е. в 31,6 раза.
The average dollar salary in Russia raised from 22\$ in 1992 till 695\$ in 2008 – in 31,6 times.*

С чем же связаны такие низкие показатели долларовой зарплаты в 1992 году и такой огромный рост к 2008 году? Очевидно, что ни ростом реальной зарплаты, ни инфляцией американского доллара в США этого не объяснить. Для ответа на этот вопрос более детально рассмотрим динамику долларových зарплат в России в 1992-1993 годах (таблица 1).

Таблица 1.

Зарплата в России в 1992-1993 годах [3, 5]

Дата	янв.9 2	фев.9 2	март.92	апр.9 2	май.9 2	июн.9 2	июл.9 2	авг.9 2	сен.9 2	окт.9 2	ноя.92	дек.92
Зарплата, \$	7	11,2	17,8	19,6	29,3	40,4	38	34,6	32,8	25,1	24,8	38,8
Зарплата, RUB	1400	2000	2700	3100	3700	5100	5500	5900	7400	8900	10600	16100
Курс RUB/\$	200	179	152	159	126	126	145	170	226	355	427	415
Дата	янв.9 3	фев.9 3	мар.9 3	апр.9 3	май.9 3	июн.9 3	июл.9 3	авг.9 3	сен.9 3	окт.9 3	ноя.93	дек.93
Зарплата, \$	31,4	33,3	35,5	39,9	41,3	43,8	54,9	66,3	75,1	78,3	84,8	113,9
Зарплата, RUB	15300	19100	23600	30600	37500	47400	56000	65400	80900	93000	101500	141200
Курс RUB/\$	487	574	665	767	908	1082	1020	986	1077	1187	1197	1240

Как видно из таблицы 1, изменение долларовых зарплат в России в 1992-1993 годах было не менее драматичным. За 1992 год они увеличились в 5,2 раза (с 7,5 долларов в декабре 1991 года до 38,8 долларов в декабре 1992 года); за 1993 год они увеличились в 2,9 раза (до 113,9 долларов в декабре 1993 года). Дело в том, что в 1992 году номинальная рублевая зарплата выросла в 13,4 раза, а розничные цены в 26,1 раза, тогда как курс доллара к рублю вырос в 2,6 раза, что и определило столь значительное увеличение долларовых зарплат. Для 1993 года характерна та же динамика: рост номинальной рублевой зарплат в 8,8 раз; цен на товары и услуги – в 9,4 раза; курса доллара к рублю - в 3 раза. В декабре 1993 года средняя долларовая зарплата была в 15,2 раза выше, чем в декабре 1991 года. При этом реальная зарплата уменьшилась в 2,1 раза.

Значительный рост долларовых цен был характерен для большинства товаров и услуг. В таблице 2 приведены долларовые цены на некоторые из них в России.

Таблица 2

Динамика долларовых цен на некоторые товары и услуги в России [3, 5]

Товар или услуга	Един. измер.	декабрь 1992	декабрь 2008	Рост
Отечественный автомобиль	1 шт.	3800\$	7900\$	в 2,1 раза
Диван-кровать	1 шт.	65\$	449\$	в 6,4 раза
Говядина и свинина	1 кг	0,53-0,63\$	6,2-6,5\$	в 10,7-11,6 раза
Хлеб и хлебобулочные изделия из пшеничной муки выс-	1 кг	0,10\$	1,3\$	в 13-16 раз

шего сорта				
Кирпич красный	1000 шт.	18,1\$	350\$	в 19,4 раза
Жилье в г. Москве	1 м ²	350\$	7000\$	в 20 раз
Среднемесячная зарплата в России		22\$	695\$	в 31,6 раза
Электроэнергия	100 кВт.ч	0,08\$	5-6,9\$	в 50,3-69,4 раза
Проживание в гостинице	За сутки	0,66	40,49	в 61,4 раза
Некоторые медицинские услуги				В 30-60 раз
Проезд в городском транспорте		0,004\$	0,4\$	в 88-94 раза
Все российские товары и услуги				В 15,2 раза
Розничные цены на товары и услуги в США				в 1,5 раза

Детальное рассмотрение таблицы 2, а также ее сравнение с рисунками 2 и 1 и таблицей 1 свидетельствует, что инфляционные процессы (в долларовом выражении) были характерны в большей или меньшей мере для всех товаров и услуг в России. Как будет показано ниже, аналогичные процессы происходили во всех странах бывшего СССР.

Так с чем же связан столь значительный рост долларовых цен на товары и услуги в этих странах? Как долго он будет продолжаться? Чем объясняются низкие в сравнении с «западными» долларовые цены на товары и услуги в 1992 году?

Для ответа на поднимаемые выше вопросы необходим анализ экономического развития России с использованием теории паритета покупательной способности (ППС). В соответствии с данной теорией естественным значением курсов валют является значение, соответствующее ППС. Под ППС понимается соответствие покупательной способности некоторой суммы на рынке одной страны покупательной способности этой же суммы на рынке другой страны, если перевести данную сумму по текущему обменному курсу в иностранную валюту. Под ППС также может подразумеваться фиктивный обменный курс двух или нескольких валют, рассчитанный на основе их покупательной способности применительно к определенным наборам товаров и услуг. На практике валютные курсы могут существенно отклоняться от ППС. Степень отклонения валютных курсов от ППС характеризуется показателем сопоставимого уровня цен (СУЦ, на украинском – «зіставний рівень цін», «рівень відносних цін», «порівняльний рівень цін»), который рассчитывается следующим образом:

$$\frac{\text{ППС}}{\text{текущий валютный курс}} = \frac{\text{ВВП (валютный курс)}}{\text{ВВП (по ППС)}} = \frac{\text{ВВП на чел. по валютному курсу}}{\text{ВВП на человека по ППС}} = \text{СУЦ} \quad (1)$$

Значение СУЦ показывает, каков уровень цен в данной стране относительно уровня цен в США.

Взяв данные МВФ [7] по ВВП России по валютному курсу и по ППС и подставив их в формулу (1) можно рассчитать СУЦ (таблица 3).

Таблица 3.
Душевой ВВП и сопоставимый уровень цен России в 1992-2009 годах.

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Душевой ВВП, \$	576	1237	1866	2112	2642	2736	1834	1328	1768	2096	2377	2975	4105	5326	6929	9103	11807	8874
Душевой ВВП, \$ (ППС)	7885	7353	6563	6425	6316	6531	6263	6776	7646	8251	8845	9709	10740	11832	13223	14766	15948	15039
СУЦ, %	7,3	16,8	28,4	32,9	41,8	41,9	29,3	19,6	23,1	25,4	26,9	30,6	38,2	45,0	52,4	61,6	74,0	59,0

Осуществив аналогичные расчеты по данным МВФ для Украины, Беларуси и Казахстана, получим динамику СУЦ в этих странах (рис. 3).

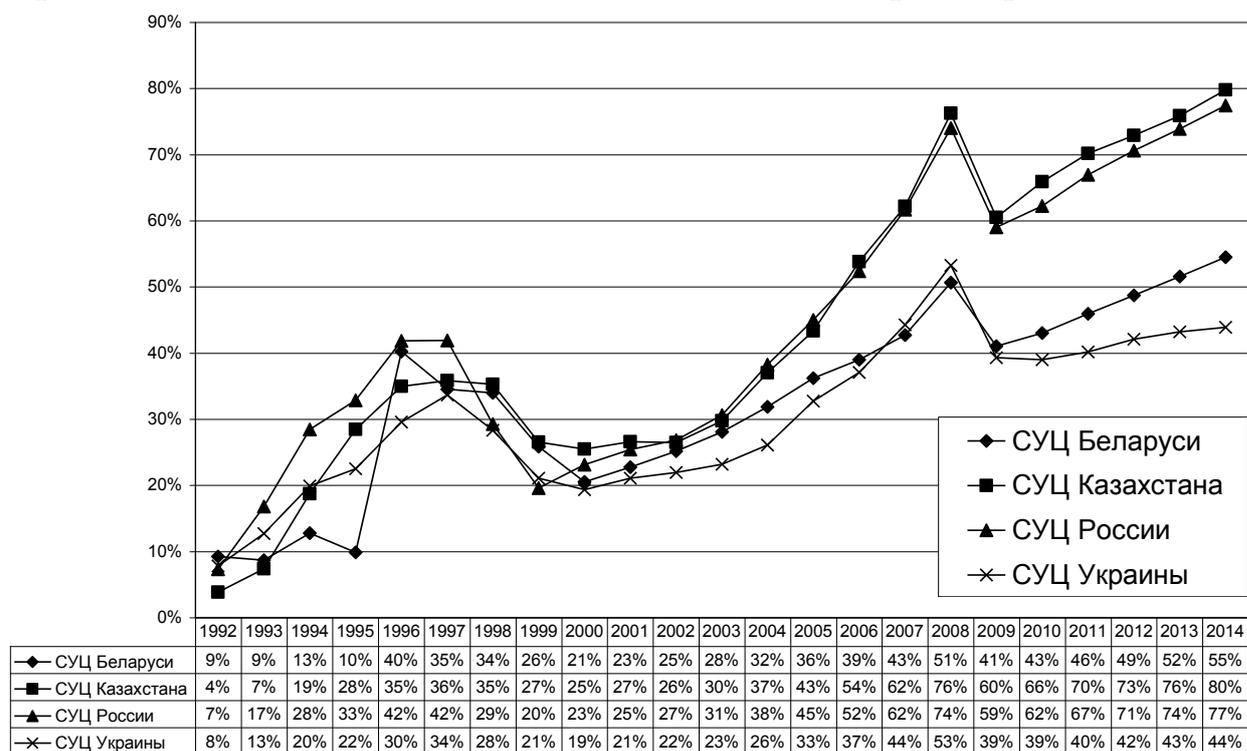


Рис. 3. СУЦ Беларуси, Казахстана, России и Украины [7].

Замечание. Данные МВФ содержат также прогнозные значения ВВП по валютному курсу и ВВП по ППС, потому в рис. 3 и приведены прогнозные значения СУЦ для 2010-2014 годов.

Проанализировав таблицу 3 и рисунок 3, можно сделать некоторые выводы: СУЦ всех четырех стран (СНГ-4) «стартовал» с очень низких отметок

(до 10%) и изменялся в целом синхронно; при этом СУЦ России и Казахстана рос быстрее, чем СУЦ Беларуси и Украины.

Уровень цен в России в 1992 году составил всего 7% от уровня цен в США. The price level in 1992 in Russia was only 7% of the price level in the USA.

Уровень цен в России в 1992 году составил всего 7% от уровня цен в США, или, что тоже самое, цены в России в 1992 году были в 14 раз ниже, чем в США. В 2008 году СУЦ России составил 74%.

Из этого можно сделать вывод, что с 1992 по 2008 год цены в России выросли относительно американских в 10,1 раза. Но цены в США тоже не «стояли» на месте, потому, «приплюсовав» к цифре «10,1» накопленную инфляцию в США за 16 лет (50%, [8]), получим, что долларовые цены в России выросли за 16 лет в 15,2 раза, что соответствует среднегодовому росту в 18-19%. Цены же в Украине выросли в 9,9 раза при среднегодовом росте в 15-16%.

Почему же валютные курсы в СНГ-4 не соответствовали ППС ни в 1992 году, ни в каком-либо другом? «Должны» ли они соответствовать? Если нет, то каков «правильный» СУЦ?

Долларовые цены в России выросли за 16 лет в 15,2 раза, что соответствует среднегодовому росту в 18-19%.

The dollar prices in Russia have become 15,2 times higher for a period of 16 years, that corresponds to 18-

Воспользуемся данными МВФ [7] и построим график зависимости СУЦ для большинства стран мира от душевого ВВП по ППС для 1992 года (рис. 4) и для 2008 года (рис. 5).

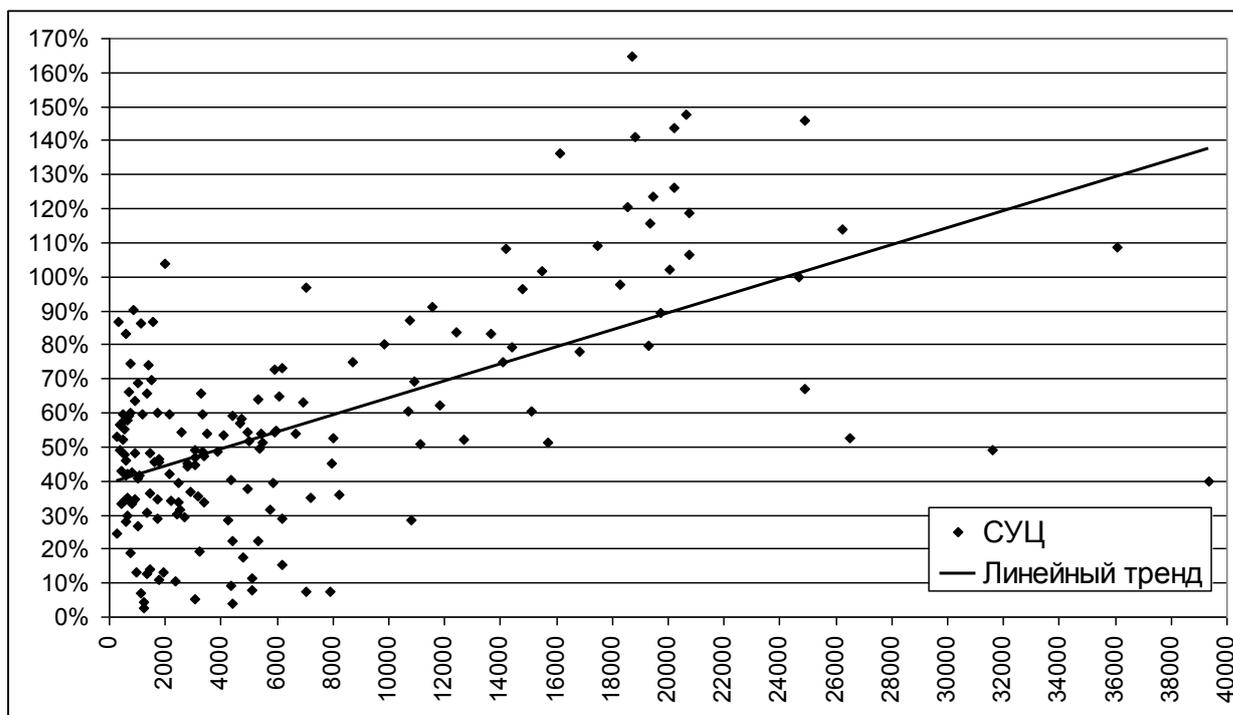


Рис. 4. Зависимость СУЦ от душевого ВВП (ППС) в 1992 году по странам мира [7].

Эти графики свидетельствуют: у стран с большим душевым ВВП по ППС больший СУЦ (так называемый эффект Балласа-Самуэльсона [9, с. 13-14, 25]). В 1992 году у развитых стран с душевым ВВП по ППС в 15000-20000 долларов СУЦ составлял 80-150%.

Страны с большим душевым ВВП по ППС имеют больший СУЦ (так называемый эффект Балласа-Самуэльсона).

The countries with higher GDP per capita (PPP) have higher price level (so called the effect of Balass- Samuelson).

Для стран со средним уровнем душевого ВВП по ППС (7500-15000 долларов) характерен СУЦ в 30-90%. Для наиболее бедных стран (душевой ВВП по ППС до 7500 долларов) СУЦ составлял 20-70%.

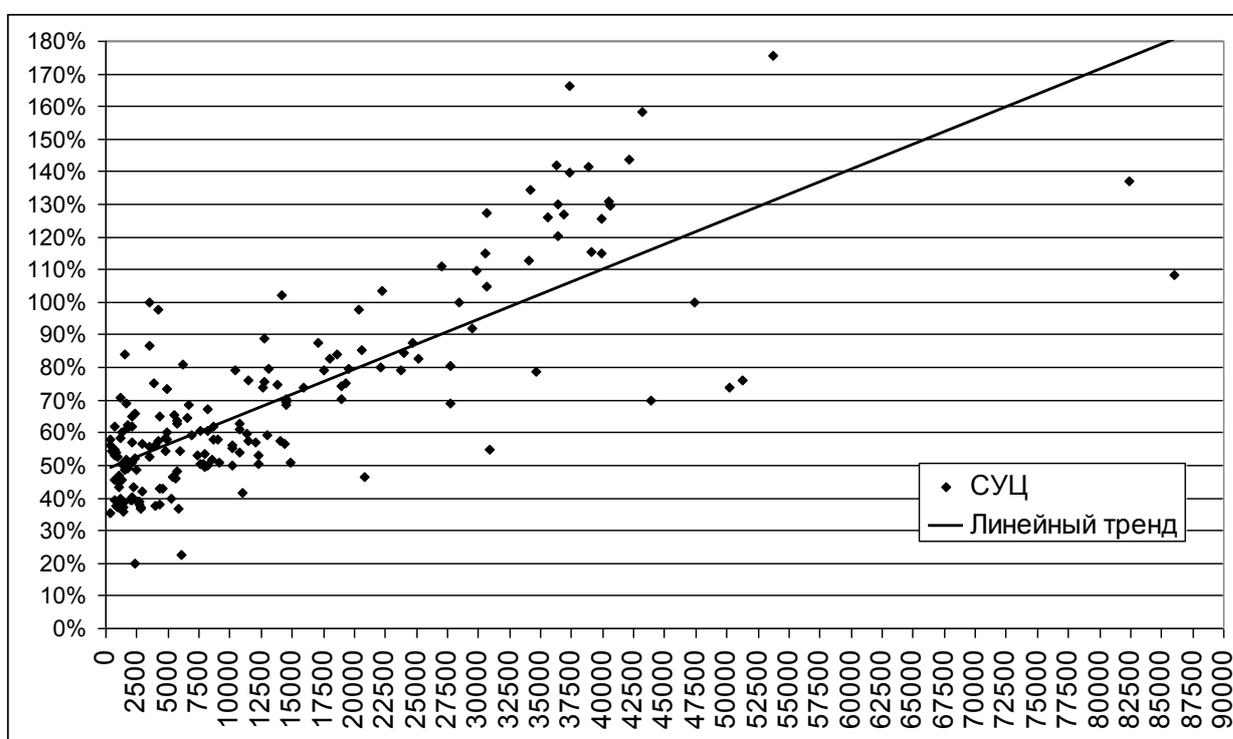


Рис. 5. Зависимость СУЦ от душевого ВВП (ППС) в 2008 году по странам мира [7].

В 2008 ситуация схожа. Правда, разброс показателей меньше, что связано с проведением рыночных реформ в ряде стран. И в силу того, что американский доллар обесценился за 16 лет на 50% (инфляция в США), абсолютные значения по оси абсцисс больше, чем в 1992 году.

На обоих рисунках (рис. 4 и рис. 5) построен линейный тренд зависимости СУЦ от душевого ВВП по ППС. Будем называть значение СУЦ, соответствующее СУЦ по линейному тренду для данного душевого ВВП для определенного года, естественным. К примеру, пусть у какой-либо страны в

2008 году душевой ВВП по ППС был на уровне 30000 долларов; тогда естественным значением СУЦ для этой страны в данном году будет 90%.

Составим таблицу для СНГ-4, в которой запишем душевые ВВП по ППС, СУЦ и естественные значения СУЦ (таблица 4).

Таблица 4.

Сопоставимый уровень цен и его естественное значение
для Беларуси, Казахстана, России и Украины.

	1992 год				2008 год			
	Душе- вой ВВП по ППС, \$	СУЦ	Естествен- ное значе- ние СУЦ	Отклонение СУЦ от есте- ственного значения, п.п.	Душе- вой ВВП по ППС, \$	СУЦ	Естествен- ное значе- ние СУЦ	Отклонение СУЦ от есте- ственного значения, п.п.
Беларусь	4368	9%	50%	-41%	12313	51%	68%	-17%
Казах- стан	4412	4%	50%	-46%	11434	76%	67%	+9%
Россия	7885	7%	58%	-51%	15948	74%	74%	0%
Украина	5130	8%	52%	-44%	7342	53%	60%	-7%

Как видно из таблицы 4, для 1992 года для СНГ-4 было характерно значительное абсолютное отклонение СУЦ от своего естественного значения (40-50 процентных пунктов). Но для анализа важно также значительное относительное отклонение – СУЦ был в 5-12 раз ниже своего естественного значения. В то же время через 16 лет абсолютное и относительное отклонения СУЦ от естественного значения в СНГ-4 относительно невелико.

Девальвации национальных валют в странах СНГ несколько понизили СУЦ, что видно на рисунке 3. Так в России СУЦ 2009 года на 15 процентных пунктов ниже, чем в 2008 году (снижение на 20%); в Украине – на 14 п.п. (снижение на 26%).

В связи с вышесказанным можно спрогнозировать, что в дальнейшем значения СУЦ в странах СНГ-4 будут колебаться около своих естественных значений. Поэтому период быстрого роста долларовых цен на товары и услуги в СНГ-4 завершен. Тем не менее, еще будет продолжаться рост СУЦ по отдельным аналитическим категориям ВВП. Это, прежде всего, такие аналитические категории, как «Жилищные услуги, вода, электричество и другие виды топлива», «Здравоохранение» и «Образование» [5].

Анализ, проведенный в данной статье, позволяет сделать следующие основные выводы:

- в 1992 году в странах СНГ было значительное отклонение как валютного курса от ППС, так и СУЦ от своего естественного значения;
- к 2008 году в странах СНГ произошло значительное сближение валютного курса и ППС, СУЦ приблизился к своему естественному значению;
- значительный рост долларовых цен в 1992-2008 гг. был обусловлен, преж-

Динамика долларовых цен на жилье в странах СНГ принципиально не отличается от динамики таких цен на большинство товаров и услуг.

The dynamics of dollar real estate prices in CIS countries does not differ greatly from the dynamics of dollar prices on other goods and services.

де всего, сближением валютного курса и ППС и был необходимым, но болезненным процессом;

- увеличение внутренних цен (СУЦ) понизило ценовую конкурентоспособность отечественных товаров, как на внутреннем, так и на внешних рынках;
- сближение валютного курса и ППС (увеличение СУЦ) повысило доступность импортных товаров и технологий;
- динамика долларовых цен на жилье в странах СНГ принципиально не отличается от динамики таких цен на большинство товаров и услуг.

Список используемой литературы:

1. Поташев Р. Є. Прогнозування цінової ситуації на ринку житла в умовах економічної кризи. Вісник соціально-економічних досліджень/ Одеський державний економічний університет. - 2009. - №35. - С. 90-97.; Поташев Р.Е. Прогнозирование ценовой ситуации на рынке жилья в условиях экономического кризиса. // Dokument HTML. – <http://potashev.pp.ua/myarticles>
2. Стерник Геннадий Моисеевич. Рынок недвижимости России // Dokument HTML. – <http://www.realtymarket.org>
3. Центральный банк Российской Федерации // Dokument HTML. – <http://www.cbr.ru>
4. Національний банк України // Dokument HTML. – www.bank.gov.ua
5. Федеральная служба государственной статистики Российской Федерации // Dokument HTML. – <http://www.gks.ru>
6. Державний комітет статистики України // Dokument HTML. – <http://www.ukrstat.gov.ua>
7. МВФ. World Economic Outlook Database // Dokument HTML. – <http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2009/02/weodata/index.aspx>
8. Bureau of Labor Statistics // Dokument HTML. – <ftp://ftp.bls.gov/pub/special.requests/cpi/cpi.txt>
9. Черемухин А. Паритет покупательной способности, причины отклонения курса рубля от паритета в России. // Dokument HTML. – <http://www.iet.ru/ru/paritet-pokupatelnoi-sposobnosti-prichiny-otkloneniya-kursa-rublya-ot-pariteta-v-rossii.html>