

Влияние транспортной реформы 2022 года на цены аренды квартир в Санкт-Петербурге

Научный руководитель – Тимербулатова Камилла Юсефовна

Платицына Екатерина Александровна

Студент (бакалавр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Экономический факультет, Москва, Россия

E-mail: katplat@bk.ru

В 2022 году в Санкт-Петербурге произошла транспортная реформа, которая проходила в три этапа (1 апреля, 1 июля и 15 июля). Она имела следующие цели: распространение льгот для пассажиров, увеличение доступности транспорта для всех категорий граждан, внедрение оплаты картами, работа по бескондукторной оплате проезда и усовершенствование автобусов (внешний вид, салон, добавление различных удобств). В результате данной реформы заменили частный транспорт на государственный, внедрили новые автобусы с системой климат-контроля, некоторые маршруты объединили, некоторые разбили, а также были запущены совершенно новые маршруты (добавили более 250 остановок).

Данные изменения повлияли на доступность транспорта в Санкт-Петербурге, а это в свою очередь могло повлиять на рынок недвижимости. Многие исследователи отмечали значимое влияние такого фактора, как наличие доступного общественного транспорта рядом с квартирой [1, 2, 6]. Чаще всего работы посвящены изучению подземного транспорта (расстояние до ближайшей станции метро) [2, 5], и немногие пишут о влиянии наземного [3, 7]. Также большинство исследований выделяют важность таких факторов, как характеристики квартир (площадь кухни, площадь комнат, высота потолков, этаж и количество комнат), характеристики дома (год постройки, этажность, тип дома и наличие парковки), характеристики района и переменные, отвечающие за спрос на рынке недвижимости. Почти во всех работах приходили к выводу, что переменная «доступность транспорта» значима, однако существуют исследования, где данная переменная оказалась незначимой [3].

В качестве инструментов исследователи используют модель OLS, авторегрессионную модель, моделирование структурными уравнениями [2], квантильную регрессию [1, 8] и географически взвешенную регрессию. Немногие считают именно эффект от изменения транспортной инфраструктуры. В таких работах авторы используют либо метод разность разностей [4], либо разные виды мэтчинга [3].

Данные для исследования собраны автором с сайта «ЦИАН». Были получены 21 192 объявления квартир, сдающихся в аренду на длительный срок в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. В качестве факторов были использованы такие переменные, как этажность дома, год постройки, количество лифтов, доступность станций метро, количество комнат, площадь квартиры и наличие вблизи новой автобусной остановки.

Для оценки влияния изменения автобусных маршрутов был применен такой эконометрический метод анализа, как мэтчинг по мере склонности (сопоставление по ближайшим соседям). В ходе исследования был выявлен эффект воздействия транспортной реформы на цены аренды квартир.

Данное исследование является важным шагом к пониманию влияния наземного транспорта на рынок недвижимости в России. На сегодняшний день достаточно мало статей, связанных с анализом этой темы. Также работа имеет важное практическое применение, поскольку предоставляет информацию для комитета по транспорту и по строительству. Её

новизна заключается в исследовании естественного эксперимента, который был проведен в Санкт-Петербурге, где впервые за долгое время была усовершенствована транспортная система.

Источники и литература

- 1) Рощина Я. А., Ващенко Т. И. Анализ влияния качества школ на цену жилья в Москве //Вестник Московского университета. Серия 6. Экономика. – 2020. – №. 6. – С. 147-175.
- 2) Chica-Olmo J., González-Morales J. G., Zafra-Gómez J. L. Effects of location on Airbnb apartment pricing in Málaga //Tourism Management. – 2020. – Т. 77. – С. 103981.
- 3) D’Elia V. V., Grand M. C., León S. Bus rapid transit and property values in Buenos Aires: Combined spatial hedonic pricing and propensity score techniques //Research in Transportation Economics. – 2020. – Т. 80. – С. 100814.
- 4) Dubé J., Thériault M., Des Rosiers F. Commuter rail accessibility and house values: The case of the Montreal South Shore, Canada, 1992–2009 //Transportation Research Part A: Policy and Practice. – 2013. – Т. 54. – С. 49-66.
- 5) Li H., Wei Y. D., Wu Y. Analyzing the private rental housing market in Shanghai with open data //Land Use Policy. – 2019. – Т. 85. – С. 271-284.
- 6) Li H. et al. Analyzing housing prices in Shanghai with open data: Amenity, accessibility and urban structure //Cities. – 2019. – Т. 91. – С. 165-179.
- 7) Perdomo J. A. A methodological proposal to estimate changes of residential property value: Case study developed in Bogota //Applied Economics Letters. – 2011. – Т. 18. – №. 16. – С. 1577-1581.
- 8) Wang D., Nicolau J. L. Price determinants of sharing economy based accommodation rental: A study of listings from 33 cities on Airbnb. com //International Journal of Hospitality Management. – 2017. – Т. 62. – С. 120-131.