

Качество воздуха как фактор ценообразования на первичном рынке недвижимости в Москве

Заявка № 1312821

Качество воздуха в Москве значительно дифференцировано по районам. Загрязняющие воздух вещества (CO, NO₂, NO, PM₁₀, PM_{2.5}) в максимальной концентрации фиксируются вблизи автотрасс [1], однако на состояние воздуха в районе также влияет наличие промышленных объектов и других антропогенных источников, зеленых насаждений, водоемов и пр. Высокая неоднородность загрязнения воздуха в Москве, предположительно, может порождать различие в спросе на первичную недвижимость. Так, покупатели, имея в Интернете доступ к экологическим картам и статьям об экологии Москвы, могут принимать во внимание экологическую обстановку района и предпочитать приобретать недвижимость в более экологически чистых районах города, поскольку состояние окружающей среды напрямую влияет на здоровье человека. Девелоперы же понимают, что между наличием экологических рисков вблизи объекта недвижимости и уровнем спроса на квартиры в данном объекте может существовать отрицательная взаимосвязь. Таким образом, владея информацией об экологической обстановке в Москве, девелоперы могут учитывать качество воздуха в своих методиках расчета цен на квартиры в новостройках. Как следствие, может возникать различие в ценах на квартиры в новостройках в зависимости от экологической обстановки района. Стоит отметить, что девелоперы в полной мере не раскрывают покупателям информацию о факторах, влияющих на стоимость квартир в новостройках.

Идея о влиянии экологической обстановки на стоимость жилья упоминается в работах многих российских и иностранных исследователей [Катышев, Хакимова, 2012; Рощина, Ващенко, 2020; Chen D., Chen S, 2017; Gómez, Iturra, 2021; Mínguez, Montero, 2013; Azmi et al, 2012], однако на сегодняшний день достаточно мало статей посвящены эмпирическому исследованию данного вопроса на рынке первичной недвижимости в Москве.

Для анализа потенциального вклада качества воздуха в ценообразование на первичном рынке недвижимости в Москве были собраны следующие данные в статике:

- Среднемесячная концентрация загрязняющих веществ в воздухе по районам Москвы (данные автоматических станций контроля загрязнения атмосферы Правительства Москвы [10])
- Индивидуальные характеристики квартир первичного рынка недвижимости в Москве с платформы ЦИАН [9]
- Дополнительные характеристики районов Москвы (экологические характеристики, наличие промышленных предприятий и др.)

Анализ проведен с использованием пакета R.

Так, с помощью модели гедонистической регрессии [Lancaster, 1966] и других методов эконометрического моделирования удалось выявить значимое отрицательное влияние уровня загрязнения воздуха на цену квартир первичного рынка недвижимости в Москве. Покупателям первичного рынка недвижимости при принятии решений стоит учитывать влияние «внешних» факторов среды, в том числе экологических рисков района, на ценообразование недвижимости. Кроме того, полученные результаты могут быть полезны девелоперам для корректировки методик расчета цен на первичную недвижимость в Москве.

Источники и литература

- 1) Доклад «О состоянии окружающей среды в городе Москве в 2022 году» /Под ред. А. О. Кульбачевского. – Москва, 2023. – 276 с.
- 2) Катышев П. К., Хакимова Ю. А. Экологические факторы и ценообразование на рынке недвижимости (на примере г. Москвы) //Прикладная эконометрика. – 2012. – №. 4 (28). – С. 113-123.
- 3) 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.
- 4) Azmi A. S. M., Azhar R. F., Nawawi A. H. The relationship between air quality and property price //Procedia-social and behavioral sciences. – 2012. – Т. 50. – С. 839-854.
- 5) Chen D., Chen S. Particulate air pollution and real estate valuation: Evidence from 286 Chinese prefecture-level cities over 2004–2013 //Energy Policy. – 2017. – Т. 109. – С. 884-897.
- 6) Gómez K., Iturra V. How does air pollution affect housing rental prices in Chile? An economic assessment of PM2. 5 concentration across Chilean communes //Environment and Development Economics. – 2021. – Т. 26. – №. 4. – С. 364-380.
- 7) Lancaster K. J. A new approach to consumer theory //Journal of political economy. – 1966. – Т. 74. – №. 2. – С. 132-157.
- 8) Mínguez R., Montero J. M., Fernández-Avilés G. Measuring the impact of pollution on property prices in Madrid: objective versus subjective pollution indicators in spatial models //Journal of Geographical Systems. – 2013. – Т. 15. – С. 169-191.
- 9) База недвижимости // ЦИАН // URL: <https://www.cian.ru>
- 10) Портал открытых данных Правительства Москвы // URL: <https://data.mos.ru/open-data/2453/passport?version=2&release=75> (дата обращения: 20.02.2024)