

Моделирование факторов, влияющих на разрыв цен на первичном и вторичном рынках недвижимости

Научный руководитель – Рощина Янина Александровна

Литвинова Анна Николаевна

Студент (магистр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Экономический факультет, Москва, Россия
E-mail: litvinovani@mail.ru

Исследование ценовых разрывов между двумя смежными рынками (например, первичным и вторичным) представляет собой хорошо изученную тему (рынки автомобилей, искусства). Множество работ посвящены моделированию рынков подержанных товаров, так как потребителям важно понимать степень обесценения покупаемых товаров, в том числе для принятия решения о покупке нового или поддержанного товара (особенно, когда речь идет о товарах длительного пользования) [5]. Что касается рынка недвижимости, то людям важно понимать, действительно ли квартиры при покупке на первичном рынке сразу становятся дешевле.

В 2024 году в России в году Центральный Банк зафиксировал рекордный ценовой разрыв между новостройками и вторичным жильем - 44% (в 2019 году составлял 9%, в 2020 - 18%, в 2021 - 29%, в 2022 - 30%, в 2023 - 40%).

Тема данного исследования является актуальной, в первую очередь, для российского рынка недвижимости, так как в существующих работах анализируют в основном взаимосвязь рынков продажи и аренды, а не первичной и вторичной недвижимости. Особый интерес представляет исследование разрыва цен отдельно для каждого региона России, а не агрегировано для всей страны (как публикует ЦБ), так как можно предполагать, что разрыв гетерогенный [1]. Финансовым регуляторам также необходимо понимать, как меняется взаимосвязь динамики показателей первичного и вторичного рынков жилья, чтобы принимать решения касательно льготных ипотечных программ на первичном рынке и возможном введении таких программ на вторичном рынке.

Под разрывом цен в этой работе мы будем понимать разницу в цене между квартирами, отличающимися типом рынка недвижимости, на котором они продаются (первичном или вторичном).

Целью работы было выявить наиболее значимые факторы, влияющие на разницу цен на первичном и вторичном рынках недвижимости.

В данном исследовании была разработана методология для оценки разрыва цен (двух-этапная процедура мэтчинга), оценен разрыв для всех регионов России (в динамике) и выявлены факторы, значимо влияющие на него (с использованием классических и пространственных панельных регрессий – FE/RE/pooled и SAR/SEM/SARAR).

В качестве источника данных для первичного рынка недвижимости был использован единый ресурс застройщиков. Были собраны данные обо всех новостройках и квартирах в них за 2024–2025 года в регионах России. Для вторичного рынка недвижимости были использованы все доступные сайты агрегаторы объектов недвижимости (Яндекс недвижимость, Циан и др.). Были собраны данные о продаже более 60 млн квартир за 2022–2025 года.

На разрыв цен между первичным и вторичным рынками недвижимости могут влиять факторы, которые могут воздействовать на цены как на каком-то одном из этих рынков, так как на обоих одновременно. На основе обзора литературы были выделены следующие

группы: качественные характеристики объектов недвижимости [4], инфраструктурные [7], макроэкономические [3], отраслевые [6] и факторы, относящиеся к государственному регулированию [2].

Качественные и инфраструктурные факторы определяют ценообразование на рынке недвижимости на уровне объектов, поэтому были учтены в методологии оценки разрыва. Остальные характеристики были включены в модели на уровне регионов.

В данной работе рассмотрены два подхода к формированию пар квартир на двух рынках недвижимости. В первом подходе пары формируются исключительно из квартир, расположенных в одном и том же жилом комплексе (но в разных корпусах). Такой подход позволяет максимально нивелировать различия между сравниваемыми объектами, так как квартиры идентичны по своему расположению, характеристикам инфраструктуры и другим параметрам. Единственным фактором, влияющим на разрыв в ценах, в этом случае является наличие льготных ипотечных программ, доступных только для квартир на первичном рынке. Таким образом, первый подход позволяет изолированно исследовать влияние льготной ипотечной ставки на ценообразование. Во втором подходе пары формируются с учетом более широкого выбора квартир на вторичном рынке, включая объекты, расположенные в старых домах. Это позволяет учитывать эффект не только льготных ипотечных программ, но и предпочтений покупателей, связанных с характеристиками новостроек, такими как современные планировки, качественные входные группы, благоустроенные дворы и другие.

В ходе исследования было установлено, что:

- 1) разрыв цен в регионах России является гетерогенным, при этом разрыв, обусловленный льготной ипотекой, может быть положительным, отрицательным или нулевым в зависимости от региона;
- 2) разрывы цен с учетом потребительских предпочтений в регионах либо равен, либо превышает разрыв цен, обусловленный льготной ипотекой;
- 3) различные региональные факторы, такие как максимальная доля рынка, принадлежащая 1 застройщику, объем выданных ипотечных кредитов, соотношение среднедушевого долга по кредитам и годовой зарплаты и другие, влияют на величину разрыва цен на региональном уровне;
- 4) краткосрочный эффект от отмены общедоступной льготной ипотеки (1 июля 2024 года) является негативным, положительно влияя на величину разрыва цен в России.

Источники и литература

- 1) Перевышин Ю., Синельников-Мурылев С., Трунин П. Факторы дифференциации цен в российских регионах // Экономический журнал ВШЭ. 2017. 21(3). С. 361–384.
- 2) Рощина Я., Илюнькина Н. Анализ влияния мер государственной поддержки ипотечного кредитования на доступность жилья в России: региональный разрез // Деньги и кредит. 2021. 80(4). С. 98–123.
- 3) Grum B., Govekar D.K. Influence of Macroeconomic Factors on Prices of Real Estate in Various Cultural Environments: Case of Slovenia, Greece, France, Poland and Norway // Procedia Economics and Finance. 2016. vol.39. P. 597–604.
- 4) Kain J.F., Quigley J.M. Measuring the Value of Housing Quality // Journal of the American Statistical Association. 1970. 65(330). P. 532–548.
- 5) Kursten W. A Theory of Second-hand Markets: The Rapid Depreciation of Consumer Durables and Product Differentiation Effects // Journal of Institutional and Theoretical Economics. 1991. 147(3). P. 459–476.

- 6) Laszek J., Olszewski K., Waszczuk J. Monopolistic Competition and Price Discrimination as a Development Company Strategy in the Primary Housing Market // Critical Housing Analysis. 2016. 3(2). P. 1-12.
- 7) Liang J., Koo K.M., Lee C.L. Transportation infrastructure improvement and real estate value: impact of level crossing removal project on housing prices // Transportation. 2021. vol.48. P. 2969–3011.