

ДИНАМИКА ГЕДОНИЧЕСКИХ ЦЕН НА РЫНКЕ КРАТКОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ В 2023 ГОДУ И НАЧАЛЕ 2024 ГОДА

Полбин А.В., к.э.н., заведующий лабораторией математического моделирования экономических процессов Института Гайдара;

Фокин Н.Д., н.с. лаборатории математического моделирования экономических процессов Института Гайдара

Рост гедонических цен на краткосрочную аренду жилья в Москве в 2023 г. и январе 2024 г. примерно в 3 раза превысил темп роста общероссийского индекса потребительских цен и составил 28%. Основное объяснение опережающего роста цен на краткосрочную аренду мы связываем с эффектом низкой базы и восстановлением спроса после стагнации на рынке в 2022 г.

В последние годы российская экономика столкнулась с существенным ростом цен как на потребительские товары, так и на недвижимость. Представляет интерес, как данные инфляционные процессы транслировались в динамику цен на краткосрочную аренду квартир (под краткосрочной арендой здесь понимается посуточная аренда квартир), представляющих собой немаловажную компоненту расходов домохозяйств.

Цены на краткосрочную аренду являются одним из факторов, влияющих на туристический спрос. В последние годы рынок краткосрочной аренды существенно вырос в связи с развитием платформ по агрегации предложений. Согласно оценке сервиса Яндекс Путешествия, объем рынка краткосрочной аренды недвижимости составил примерно 230 млрд руб., что составляет около трети объема гостиничного рынка России, объем которого в 2023 г. оценивается примерно в 785 млрд руб.¹ При этом гостиничный рынок пережил существенный спад и стагнацию цен в период 2020–2022 гг., но затем начал восстанавливаться уверенными темпами. В 2023 г. Москву посетило на 44% больше туристов, чем годом ранее².

Динамика цен на краткосрочную аренду также может выступать индикатором динамики цен на долгосрочную аренду, поскольку у владельца квартиры имеется выбор сдавать квартиры в краткосрочную или долгосрочную аренду, и доходность от данных операций должна выравниваться с учетом наличия более высоких операционных издержек от сдачи квартиры в краткосрочную аренду и с учетом более высокой

1 URL: <https://trends.rbc.ru/trends/social/64da4ab99a794783b12c6f7f>

2 URL: <https://www.mos.ru/news/item/136044073/>

премии за риск от данного вида деятельности, обусловленной большей волатильностью выручки из-за изменчивости спроса. Таким образом, динамика цен на краткосрочную и долгосрочную аренду должна быть тесно связана. Цены же на долгосрочную аренду являются плохо измеримыми. В свою очередь, статистические агентства разных стран активно обсуждают проблему учета динамики цен на аренду жилья при расчете индекса потребительских цен. Учет цен на жилье является актуальным вопросом для политики центральных банков. В статье Исакова и Гришина¹ отмечается, что на данный момент существуют различия между фактической долей расходов на жилье и ее оценкой статистическими службами, что, в свою очередь, может формировать расхождение между инфляционными ожиданиями населения и публикуемыми оценками инфляции. По мнению авторов, преодоление этого расхождения за счет более точного учета цен на жилье повысит доверие населения к центральному банку. Также мониторинг динамики цен на жилье может помочь центральному банку проводить политику, направленную на предотвращение развития пузырей на рынке недвижимости.

При анализе динамики цен на краткосрочную аренду жилья возникает серьезная проблема учета гетерогенности сдаваемых в аренду квартир, от периода к периоду характеристики сдаваемых в аренду квартир – класс квартиры, ее площадь и месторасположение – могут существенно меняться. Таким образом, крайне важным при анализе динамики цен на жилье представляется учет «качества» сдаваемых квартир. Различия, связанные с количеством комнат, месторасположением, имеющимися дополнительными удобствами, оказывают существенное влияние на стоимость. Основным инструментом, позволяющим отличить падение или рост цен вследствие изменения «качества» жилья от изменений цен, вызванных иными экономическими факторами, в текущем анализе выступает гедоническая регрессия, основанная на представлении цены товара как суммы цен его характеристик.

Применение гедонической регрессии для построения ценовых индексов на жилую недвижимость распространено во многих странах мира. Так, Евростат предлагает государствам – членам Евросоюза, которые с 2013 г. в соответствии с регламентом № 93/2013 обязаны публиковать индексы цен на жилье, рассчитывать их с использованием гедонического подхода².

Ниже анализируется динамика цен на краткосрочную аренду недвижимости в Москве. Для анализа используется методология работы³ построения гедонических ценовых индексов рынка краткосрочной аренды с использованием данных Airbnb (до марта 2022 г. включительно) и данных портала sutochno.ru начиная с декабря 2022 г. Используются методы фиктивных переменных, подстановок и смежного периода. В качестве базового подхода рассматривается метод смежного периода в связи с его большей устойчивостью. В данном подходе значения индекса не пересчитываются с добавлением новых точек, как в методе фиктивных переменных, а также индекс не меняется при изменении отчетного периода,

1 Исаков А., Гришин П. Три способа повысить эффективность политики Банка России // Ведомости. 2019. 27 декабря. URL: <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2019/12/26/819821-tri-sposoba-banka-rossii>

2 Hill R. J., Trojanek R. An Evaluation of Competing Methods for Constructing House Price Indexes: The Case of Warsaw // Land Use Policy. 2022. Vol. 120. Article 106226.

3 Bobrovskaya E., Polbin, A., Fokin N. Hedonic Price Indices for Moscow Short-Term Rental Housing. Russian Journal of Money and Finance. 2024. Vol. 83. No 1. P. 77–103.

Динамика гедонических цен на рынке краткосрочной аренды недвижимости

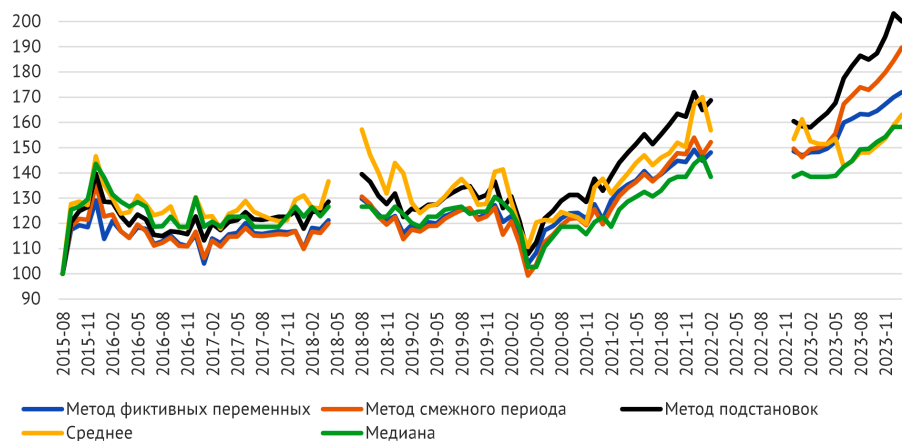


Рис. 1. Гедонические, медианный и средний индексы цен на краткосрочную аренду в Москве

Источник: Расчеты авторов.

как в случае метода подстановок. Анализ строится на данных до января 2024 г. включительно

На рис. 1 представлены гедонические индексы, рассчитанные с помощью названных подходов, а также индекс средних и медианных цен на краткосрочную аренду. Период чемпионата мира по футболу 2018 г. исключен из графика, поскольку в этот период наблюдались аномально высокие скачки всех индексов, которые затрудняют визуальный анализ. Все индексы приведены к базовому периоду августа 2015 г. (цена августа 2015 г. взята за 100%). В табл. 1 представлены годовые темпы роста гедонического индекса метода смежного периода, средней и медианной цены, а также ИПЦ.

Таблица 1

Темпы роста гедонического индекса метода смежного периода, средней и медианной цены, а также ИПЦ, декабрь к декабрю предыдущего года, %

	Метод смежного периода	Среднее	Медиана	ИПЦ
2016 г. к 2015 г.	-14,0	-11,0	-9,3	5,4
2017 г. к 2016 г.	0,1	-0,8	-2,7	2,5
2018 г. к 2017 г.	4,8	11,3	0,0	4,3
2019 г. к 2018 г.	3,0	-2,4	3,1	3,0
2020 г. к 2019 г.	-0,5	-4,4	-7,7	4,9
2021 г. к 2020 г.	22,6	24,4	19,2	8,4
2022 г. к 2021 г.	-2,9	-8,2	-3,6	11,9
2023 г. к 2022 г.	23,3	3,5	14,3	7,4

Источник: Расчеты авторов.

Рассмотрим общие тенденции динамики цен в исторической ретроспективе. В периоды близкой к целевому уровню и низкой инфляции (2017, 2019 гг.) наблюдались незначительные изменения как гедонического индекса, так и средних и медианных цен. В 2016 г. наблюдался сильный спад цен. В 2020 г. в год пандемии COVID-19 и локдаунов средние и медианные цены существенно упали, при этом гедонический индекс сократился всего на 0,5 п.п., что может говорить об уходе с рынка в связи с его стагнацией в условиях существенного сокращения туристических потоков рантье, сдающих квартиры повышенного класса. На рынке оказалось больше квартир более низкого «качества», в результате средние и медианные цены

упали сильнее. Однако уже в 2021 г. рынок восстановился и на фоне высокой (8,4%) инфляции, рост гедонического, а также среднего и медианного индексов составил порядка 20%. Аналогичная с 2020 г. ситуация наблюдалась и в 2022 г., что объясняется сокращением туристических потоков в связи с ограничениями экономического и неэкономического характера.

Наиболее актуальные данные о динамике цен в 2023 г. и начале 2024 г. говорят об ускоренном росте цен на краткосрочную аренду. Согласно гедоническому индексу смежного периода, который мы рассматриваем в качестве наиболее устойчивого подхода, цены на краткосрочную аренду за 2023 г. выросли на 23,3%, что более чем в три раза превысило темп роста общероссийского индекса потребительских цен. При этом средние цены на краткосрочную аренду за данный период выросли только 3,5%, что говорит об изменении структуры предложения в сторону увеличения доли более дешевых лотов, квартир более низкого «качества». Медианные цены выросли на 14,3%. В январе 2024 г. гедонический индекс цен смежного периода продемонстрировал дополнительное увеличение цен на 2,8%. В качестве основного объяснения опережающего роста цен на краткосрочную аренду мы видим эффект низкой базы и восстановление спроса после стагнации на рынке в 2022 г. Также существенную роль могли сыграть факторы со стороны предложения – рост цен на квартиры и увеличение процентных ставок как альтернативная стоимость вложения денег. 