Прикладная эконометрика, 2023, т. 70, с. 72–88.
Applied Econometrics, 2023, v. 70, pp. 72–88.
DOI: 10.22394/1993-7601-2023-70-72-88

А.И. Косякина[1]

«Пузырь» на рынке жилья? Анализ на основе метода повторных продаж для вторичного рынка Москвы и Санкт-Петербурга

Предложена модификация метода повторных продаж, позволяющая оценить индексы цен жилья с учетом изменений качественных характеристик продаваемых объектов с течением времени, а также ограничений в российских данных. Приводятся результаты оценки индексов цен жилья для Москвы и Санкт-Петербурга. Делается вывод о том, что в реальном выражении и с учетом изменения качества покупаемых объектов, уровни цен на вторичном рынке жилья в данных городах на конец 2021 г. сопоставимы с уровнями цен конца 2012 г.

Ключевые слова: цены на жилье; вторичный рынок жилья; пузыри на рынке недвижимости; индексы цен; индексы Кейса–Шиллера.

JEL classification: R21; R32; C43; C81.

1. Введение

Несмотря на то что темпы роста цен 1 кв. м вторичного жилья на российском рынке недвижимости в последние годы отставали от наблюдавшихся (из-за действия льготной ипотечной программы) темпов роста на первичном рынке, вторичный рынок недвижимости также переживал бум. Так, за период с I квартала 2020 г. по III квартал 2022 г. цены 1 кв. м вторичного жилья в целом по стране выросли более чем на 50%, а в Москве — более чем на 70%[2]. В связи с наблюдавшимся в последние годы ростом цен на недвижимость вопросы, связанные с обоснованностью данного роста и вероятностью формирования «пузыря», являются чрезвычайно актуальными, в том числе при обсуждении необходимости государственной поддержки жилищного строительства.

В настоящей статье вопрос о наличии пузыря обсуждается в контексте ответа на следующие вопросы. Наблюдался ли в течение рассматриваемого периода устойчивый рост реальных цен вторичного жилья? Был ли рост средних цен 1 кв. м жилья обусловлен изменением качественных характеристик продаваемых объектов недвижимости, или же рост наблюдался бы и при неизменности состава предложения? Как соотносятся реальные цены жилья в конце 2021 г. и в более ранние периоды времени? Таким образом, целью данной

[1] **Косякина Анастасия Игоревна** — РАНХиГС, Москва; Kosyakina-ai@ranepa.ru.

[2] В Санкт-Петербурге цены 1 кв. метра выросли за аналогичный период почти на 39%.