

ГЕДОНИЧЕСКОЕ ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ НА СОВРЕМЕННОМ РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. НОВОСИБИРСКЕ

Юрий Юрьевич Казанцев

Сибирский институт управления – филиал РАНХиГС, 630102, Россия, г. Новосибирск, ул. Нижегородская, 6, кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики и инвестиций, тел. (383)210-16-09, e-mail: yyk@inbox.ru

Настоящий материал направлен на поиск гедонической наценки на жильё в г. Новосибирске. Гедоническое ценообразование подтверждает ценовую разницу жилых объектов в условиях большого перечня совпадений. Применяется зарекомендовавшая себя в зарубежных исследованиях методика выявления причин ценовой разницы, однако в настоящем исследовании наблюдается традиционный советский жилой фонд, неконкурентный в условиях современного градостроительства. Обычно гедоническая наценка относится к экологическим или рекреационным характеристикам местности; настоящая работа больше степени тяготе ко второму варианту. Новшеством представляется сведение комплекса параметров гедонического ценообразования к одному ключевому фактору. Обозначены основные проблемы математического моделирования гедонического поведения покупателя на рынке недвижимости в г. Новосибирске. Результаты работы сопоставимы с аналогичными данными зарубежных коллег.

Ключевые слова: гедоническое ценообразование, вторичный жилой фонд.

HEDONIC PRICING AT NOVOSIBIRSK HOUSING MODERN MARKET

Yuri Yu. Kazantsev

Siberian Institute of Management – a Branch of The Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration, 6, Nijegorodskaya St., Novosibirsk, 630102, Russia, Ph. D., Associate Professor of the Economics and Investments Department, phone: (383)210-16-09, e-mail: yyk@inbox.ru

The paper is aimed at searching a hedonic margin on housing in the city of Novosibirsk. Hedonic pricing confirms the price difference of residential properties in the context of a large list of matches. The methodology that has been proven in foreign studies is used to identify the causes of price differences, however, in this study we observe a traditional Soviet housing stock that is not competitive in modern urban planning. Usually the hedonic margin refers to the environmental or recreational characteristics of the area; this study is more a tendency to the second option. It seems to be a novelty to reduce the complex of parameters of hedonic pricing to one key factor. The main problems of mathematical modeling of the hedonic behavior of the buyer in the real estate market in Novosibirsk are identified. The results are comparable with similar data from foreign colleagues.

Key words: hedonic pricing, secondary housing.

Введение

Термин «гедонизм» известен буквально со времён зарождения философии, однако в экономической науке является относительно новым. Он предстаёт,

с одной стороны как апология общества потребления, с другой – как маркетинговый метод. Природа гедонизма как экономической категории без преувеличений загадочна: в частности, гедонизм периодически противопоставляется родственному по сути понятию – утилитаризму [1]; настоящее исследование не заостряет внимания на сходствах и различиях этих терминов; точка в данном вопросе будет поставлена не скоро.

Кроме того, что метод гедонического ценообразования применяется при анализе рынков потребительских товаров [2–4], в должной мере он представлен в исследованиях рынков недвижимости и рекреации [5–7]. Идеология гедонизма присутствует в исследованиях рынка недвижимости, в том числе новосибирского [8]; несмотря на это собственно гедоническое ценообразование далеко от популярности в работах российских исследователей.

В настоящей работе гедонический метод применён к ценам вторичной недвижимости г. Новосибирска; предпринята попытка минимизировать влияние всей совокупности факторов на цену объекта, сосредоточившись на гедонической наценке.

Гипотеза формулируется следующим образом: возможно объяснить ценовую разницу сходных жилых объектов на основании малого количества гедонических факторов (вплоть до одного).

Научная значимость – это апробация метода гедонической регрессии на локальном рынке недвижимости в г. Новосибирске; модификация метода гедонической регрессии.

Практическая значимость – данные, полученные этим и подобным образом, могут быть учтены в работе коммерческого сектора (девелоперов, агентов рынка недвижимости и др.), а также муниципальных властей на различных этапах развития городской среды.

Методы и материалы

По аналогии с массой подобных зарубежных исследований, гедоническая регрессия применена к исследованию цен на жильё в некоторых микрорайонах г. Новосибирска. В настоящей работе осуществлён поиск гедонической наценки, выявляемой путём сравнения квартир, находящихся в свободной продаже, расположенных в жилых строениях топографически близких районов: кварталы в Советском районе в непосредственной близости от остановки общественного транспорта «Шлюз» и кварталы по другую сторону р. Обь – микрорайон ОбьГЭС.

Исследователи прибегают к гедонической регрессии, когда требуется выявить экологический или рекреационный потенциал района. В настоящей работе экологические характеристики местности вызывают сомнения, поскольку указанные микрорайоны фактически разделены гигантским индустриальным сооружением – плотиной Новосибирской гидроэлектростанции. Одновременно обе жилых территории обладают рекреационным имиджем, поскольку расположены в относительной близости от объектов пляжной инфраструктуры и садовых и дачных товариществ.

Структурно гедоническая регрессия представляет собой следующее:

- имидж продукта (в данном случае жилого объекта) является сложным составным конструктом, и покупатель вынужден принимать решение о покупке на основании нескольких или многих параметров, не всегда органично дополняющих друг друга;
- атрибуты, формирующие имидж жилища, могут группироваться таким образом, чтобы выявлять и отсекают сходные параметры, оставляя только различающиеся значения;
- имидж квартиры складывается из таких блоков как собственно помещение (s), экологическая обстановка (e) и объекты и сообщества по соседству (n);
- на основании собранных данных строится математическая модель, подразумевающая довольно точное выявление гедонической наценки в пределах одной или нескольких групп признаков [9].

Настоящее исследование спроектировано таким образом, чтобы добиться совпадения большинства параметров класса s (материалы, планировка, тип жилища, метраж) и n (объекты инфраструктуры, дистанция до значимых городских объектов) и обеспечить таким образом преимущество классу e (экологичность или природная окружающая среда), более того, конкретно рекреационному имиджу жилых кварталов.

Результаты

4 апреля 2020 г. при помощи контент-анализа собраны данные о ценах на 1-комнатные квартиры в панельных пяти-, так и девятиэтажных домах до 1991 г. постройки. Это устаревшее жильё, обладающее, пожалуй, единственным преимуществом – ценой, а также более-менее развитой инфраструктура. Данные собраны в каталоге недвижимости N1 (<https://novosibirsk.n1.ru/>). Вероятная критика источника оправдана, однако традиционно подобные исследования проводятся на базе аналогичных каталогов, то есть методика, оставаясь не бесспорной, себя зарекомендовала [10]. Российские исследователи также периодически прибегают к данному источнику [11]. Обнаружено 11 квартир, подходящих по параметрам исследования, в микрорайоне ОбьГЭС и 15 – в микрорайоне «Шлюз». Результаты сравнения приведены в таблице.

Стоимость 1-комнатных квартир в микрорайонах ОбьГЭС и «Шлюз»

	ОбьГЭС			«Шлюз»			
	Цена, тыс. руб.	Площ., м ²	Цена 1 м ² , тыс. руб.	Цена, тыс. руб.	Площ., м ²	Цена 1 м ² , тыс. руб.	Превышение, %
Максимум	1.930	33	64,33	3.000	42	72,41	13
Минимум	1.550	28	48,48	1.850	29	61,29	26
Сред.ариф.	1.701	29	58,04	2.315	35	65,91	14

Минимальные и максимальные значения носят справочный характер, поскольку важнейшими представляются данные о средних ценах на квадратный

метр жилой недвижимости в указанных микрорайонах. Сравнивая «Шлюз» и ОбьГЭС, удалось установить, что цены первого отличаются в среднем на 14% в большую сторону. Необходимо оценить адекватность полученного значения; для этого сравним наши результаты с данными, полученными зарубежными коллегами. В относительно недавней работе китайской научной группы фигурирует наценка на «экологичность» в размере 7% [12], это вдвое больше наших результатов, однако обратим внимание на следующее:

1) исследователи из г. Гуанчжоу (Китай) моделировали ценообразование путём расщепления «экологичности» на массу разновеликих атрибутов (так, например, появился пункт «вид из окна»), в нашем же случае речь идёт о тяготении к единственному атрибуту, конкретно к рекреационным характеристикам;

2) порядковые величины сопоставимы в любом случае.

Обсуждение

Полученные результаты, равно как и метод, могут быть подвергнуты критике. Расшифруем некоторые базовые тезисы настоящей работы.

Выбор 1-комнатной квартиры как объекта изучения ценового предложения обусловлен следующим: на постсоветском пространстве 1-комнатная квартира является минимально допустимым универсальным жилым объектом. Такая квартира достаточно просторна для жизни небольшой семьи (в отличие от набирающих популярность в РФ квартир-студий небольшого метража) и одновременно являет собой средством извлечения ренты. Гедоническая наценка понятна покупателю, планирующему проживать в 1-комнатной квартире самостоятельно. Поведение покупателя-арендодателя, возможно, отличается прагматичностью. Так, в Новосибирске наблюдается инвестиционный интерес к первичному жилью [13], что обусловлено ожиданиями роста цены на квартиры с момента ввода их в эксплуатацию. С другой стороны, инвестор, планирующий получать ренту, способен сравнивать предложения на рынке вторичной недвижимости.

Выбор микрорайонов для исследования – это результат поиска наиболее подходящих условий для выявления гедонической наценки в условиях минимального числа переменных. На стадии проектирования настоящего исследования было решено подобрать пару микрорайонов, сравнение цен в которых будет адекватным. Изучение цен на трудно сравнимые объекты (новостройки с ветшающим жильём, центр с окраиной, пентхаус со студией) допустимы, однако в нашем случае предпринята попытка сопоставить жилой фонд действительно похожих кварталов.

Конкретизация «экологичности» до её рекреационного варианта продиктована собственно микрорайонами: ни «Шлюз», ни ОбьГЭС не обладают имиджем благоприятной природной среды обитания, однако широко известны своими рекреационными возможностями – это близость пляжей и садовых и дачных участков. Дача воспринимается местом активного отдыха, и будет воспри-

ниматься до тех пор, пока активно поколение, имеющее крестьянские корни [14], поэтому логично обратить внимание на некоторые более удалённые районы за пределами г. Новосибирска, но в его агломерации. Среди кандидатов местности вблизи городов Бердска и Искитима, которые планируется изучить аналогичным образом в дальнейшем.

Заключение

Выявлена гедоническая наценка на жильё (для исследуемых микрорайонов составила 14%), отобранное по ряду конкретных признаков, а именно: место расположения, тип и период постройки, метраж и тип квартиры; Таким образом, удалось нивелировать влияние на ценообразование множества факторов: архитектурных особенностей, благоустройства и ландшафтного дизайна, городской логистики, инфраструктуры, строительных материалов и многого другого. Полученные результаты сопоставимы с данными, собранными зарубежными коллегами в ходе аналогичных исследований.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Choi, J., Madhavaram, S. R., & Park, H. Y. (2019). The Role of Hedonic and Utilitarian Motives on the Effectiveness of Partitioned Pricing. *Journal of Retailing*. doi: 10.1016/j.jretai.2019.10.003
2. Arrondo, R., Garcia, N., & Gonzalez, E. (2018). Estimating product efficiency through a hedonic pricing best practice frontier. *BRQ Business Research Quarterly*. doi: 10.1016/j.brq.2018.08.005
3. Ahmad, W., Ahmed, T., & Ahmad, B. (2018). Pricing of mobile phone attributes at the retail level in a developing country: Hedonic analysis. *Telecommunications Policy*. doi:10.1016/j.telpol.2018.10.002
4. Fedderke, J. W., & Li, K. (2019). Art in Africa: Hedonic price analysis of the South African fine art auction market, 2009–2014. *Economic Modelling*. doi:10.1016/j.econmod.2019.03.011
5. Nicholls, S. (2019). Impacts of environmental disturbances on housing prices: A review of the hedonic pricing literature. *Journal of Environmental Management*, 246, 1–10. doi: 10.1016/j.jenvman.2019.05.144
6. Soler, I. P., & Gemar, G. (2018). Hedonic price models with geographically weighted regression: An application to hospitality. *Journal of Destination Marketing & Management*, 9, 126–137. doi: 10.1016/j.jdmm.2017.12.001
7. Козлов Д.А. Гедоническое ценообразование в гостиничном бизнесе [Текст] / Д.А. Козлов // *Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований*. - 2016. - № 4-4. - С. 770-774.
8. Сидорова О.С., Мосиенко Н.Л. Роль социально-пространственной сегрегации в формировании городских со-обществ (на примере рынка жилой недвижимости Новосибирска) // *Социальные и пространственные измерения современного мегаполиса: матер. IX социол. чтений памяти Валерия Борисовича Голофаства (1941-2004) (Санкт-Петербург, 3-5 апреля 2017 г.)*. СПб.: Норма, 2017. С. 52-64.
9. Hedonic pricing (HPM) [Электронный ресурс] // URL: https://web.archive.org/web/20120425063715/http://www.ivm.vu.nl/en/Images/CBA3_tcm53-161539.pdf (дата обращения 12/05/2020).
10. Ecosystem Valuation Methods – Hedonic Pricing [Электронный ресурс] // URL: http://www.ecosystemvaluation.org/hedonic_pricing.htm#example (дата обращения 12/05/2020).

11. Варлакова В. В. Рынок жилой недвижимости города Новосибирска // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XV Междунар. науч. конгр., 24–26 апреля 2019 г., Новосибирск : сб. материалов в 9 т. Т. 7 : Международная научно-технологическая конференция студентов и молодых ученых «Молодежь. Инновации. Технологии». – Новосибирск : СГУГиТ, 2019. – С. 134–140.

12. Jim, C. Y., & Chen, W. Y. (2006). Impacts of urban environmental elements on residential housing prices in Guangzhou (China). *Landscape and Urban Planning*, 78(4), 422–434. doi: 10.1016/j.landurbplan.2005.12.003

13. Охотникова Т. В. Первичная жилая недвижимость как объект инвестирования // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2015. XI Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью»: сб. материалов в 4 т. (Новосибирск, 13–25 апреля 2015 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2015. Т. 2. – С. 156–160.

14. Pungas, L. (2019). Food self-provisioning as an answer to the metabolic rift: The case of “Dacha Resilience” in Estonia. *Journal of Rural Studies*, 68, 75–86. doi: 10.1016/j.jrurstud.2019.02.010.

© Ю. Ю. Казанцев, 2020