

## Влияние экологических показателей на стоимость недвижимости в Москве

Научный руководитель – Рощина Янина Александровна

*Радичкина Софья Олеговна*

*Студент (бакалавр)*

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Экономический факультет, Москва, Россия

*E-mail: sofya.radichkina@gmail.com*

В России все больше людей стараются следить за своим физическим и ментальным состоянием, выявлять и сокращать факторы, которые оказывает негативное воздействие на их здоровье. Такие выводы можно сделать, опираясь на доклад «Экологическая повестка как стратегический ориентир российской экономики и общества»[1], в котором говорится о том, что уровень экологической ответственности растет. По мнению авторов, россияне, задумываясь о качестве жизни, обращают внимание не только на уровень социально-экономического благополучия, но и на состояние окружающей среды и экологию. С одной стороны, в больших городах, таких как Москва, заинтересованность в экологии выражена в понимании продавцами и покупателями того, что экологичность района может оказывать влияние на цену недвижимости[2]. С другой стороны, стоимость жилья в Москве очень высока, и продолжает расти в цене[3]. Этот рост пришелся на все округа Москвы. По оценкам аналитиков ЦИАН[4] «за пять лет стоимость 1 кв. м на вторичном рынке Москвы стала выше на 35%». В связи с этим значимость экологического фактора может снижаться – покупатели вынуждены ориентироваться только на ключевые показатели и цены квартир. Следовательно, вопрос влияния экологии на цены недвижимости в Москве является дискуссионным.

Целью данной работы является изучение влияния экологии на цены недвижимости в Москве, механизмов и каналов этого влияния. В качестве факторов рассматриваются как реальные показатели (агрегированный балл, отвечающий за экологическое состояние района), так и находящиеся на слуху представления об экологии (например, о том, что юго-запад является более чистым округом). Кроме того, мы исследуем влияние такого “практического” фактора как близость квартиры к паркам и водоемам.

Данная тема освещена в большом количестве статей. Например, [Катышев и Хакимова (2012)] говорят о том, что «проблема загрязнения окружающей среды стала в последние десятилетия одной из наиболее важных» в таких городах, как Москва. Авторы хотят оценить количественное влияние экологии на цену квартиры в Москве и приходят к выводу, что значимыми показателями являются концентрация угарного газа и расстояние до ближайшего промышленного предприятия.

В статье [В.Р. Битюкова, А.Г. Махрова, Е.П. Соколова. (2006)] приходят к выводу о том, что экология играет роль в формировании цены на рынке недвижимости, но эта роль не является очень большой, так как существует недостаток объективной информации и осведомленности людей об экологии. Авторы считают, что «на цену жилья влияют те экологические факторы, действие которых может визуально оценить сам покупатель при покупке жилья».

В других работах авторы оценивают не реальные показатели влияющие на экологию местности, а представления людей об экологии и их веру в изменение климата с течением времени. Так в работе [Markus Baldauf, Lorenzo Garlappi, Constantine Yannelis (2020)] выявили, что недвижимость, расположенная в районах, в которых проживают люди, верящие в изменение климата, стоит дороже, чем в тех, в которых люди отрицают климатические

изменения. Квартиры в районах, тех кто верит, продаются на 7% дороже, чем в районах, тех кто отрицает. Авторы показали, что ожидаемые через десятилетия изменения климата могут влиять на цены недвижимости уже сейчас.

Для оценки состояния экологии районов Москвы была использована экологическая карта-рейтинг города с сайта <https://ecostandardgroup.ru/center/ecorating/moscow/>, а данные о квартирах были получены с сайта компании ЦИАН (<https://www.cian.ru/>). Итоговая выборка составила примерно 25 000 наблюдений. В качестве факторов были рассмотрены различные характеристики квартир, характеристики районов Москвы, балл, отвечающий за объективный показатель экологии района, балл, отвечающий за количество водоемов и парков в районе, субъективный показатель экологии и ценовой сегмент. Можно заметить, что цена на недвижимость растут с ростом числа парков, водоемов, велосипедных и спортивных площадок. Улучшение экологического состояния в каждом округе, кроме Центрального АО, ведет к увеличению цены на квартиры. Было показано, что результат гетерогенен по округам и по ценовым сегментам.

Продолжая исследование в будущем, можно рассмотреть, как упоминания об экологическом состоянии района в тексте объявления об аренде, влияет на стоимость квартиры.

[1] [https://xn--80aарамремсчfmo7a3c9ehj.xn--p1ai/upload/Ecology/Doklad\\_Ecology\\_16.01.2023.pdf](https://xn--80aарамремсчfmo7a3c9ehj.xn--p1ai/upload/Ecology/Doklad_Ecology_16.01.2023.pdf) (дата обращения 28.02.2025)

[2] Катышев П. К., Хакимова Ю. А. (2012). Экологические факторы и ценообразование на рынке недвижимости (на примере г. Москвы). Прикладная эконометрика, (4 (28)), 113-123

[3] <https://www.irm.ru/gd/za-5-let/#begin> (дата обращения 28.02.2025)

[4] <https://www.cian.ru/stati-kakie-rajony-moskvy-lidirujut-po-rostu-tsen-na-vtorichku-335093/> (дата обращения 28.02.2025)

### Источники и литература

- 1) В.Р. Битюкова, А.Г. Махрова, Е.П. Соколова. (2006). Экологическая ситуация как фактор дифференциации цен на жилье в г. Москве. Вестник московского университета. №6, сер. 5, 34-41
- 2) Катышев П. К., Хакимова Ю. А. (2012). Экологические факторы и ценообразование на рынке недвижимости (на примере г. Москвы). Прикладная эконометрика, (4 (28)), 113-123.
- 3) Markus Baldauf, Lorenzo Garlappi, Constantine Yannelis (2020). Does Climate Change Affect Real Estate Prices? Only If You Believe In It. The Review of Financial Studies, Volume 33, Issue 3, 1256–1295.