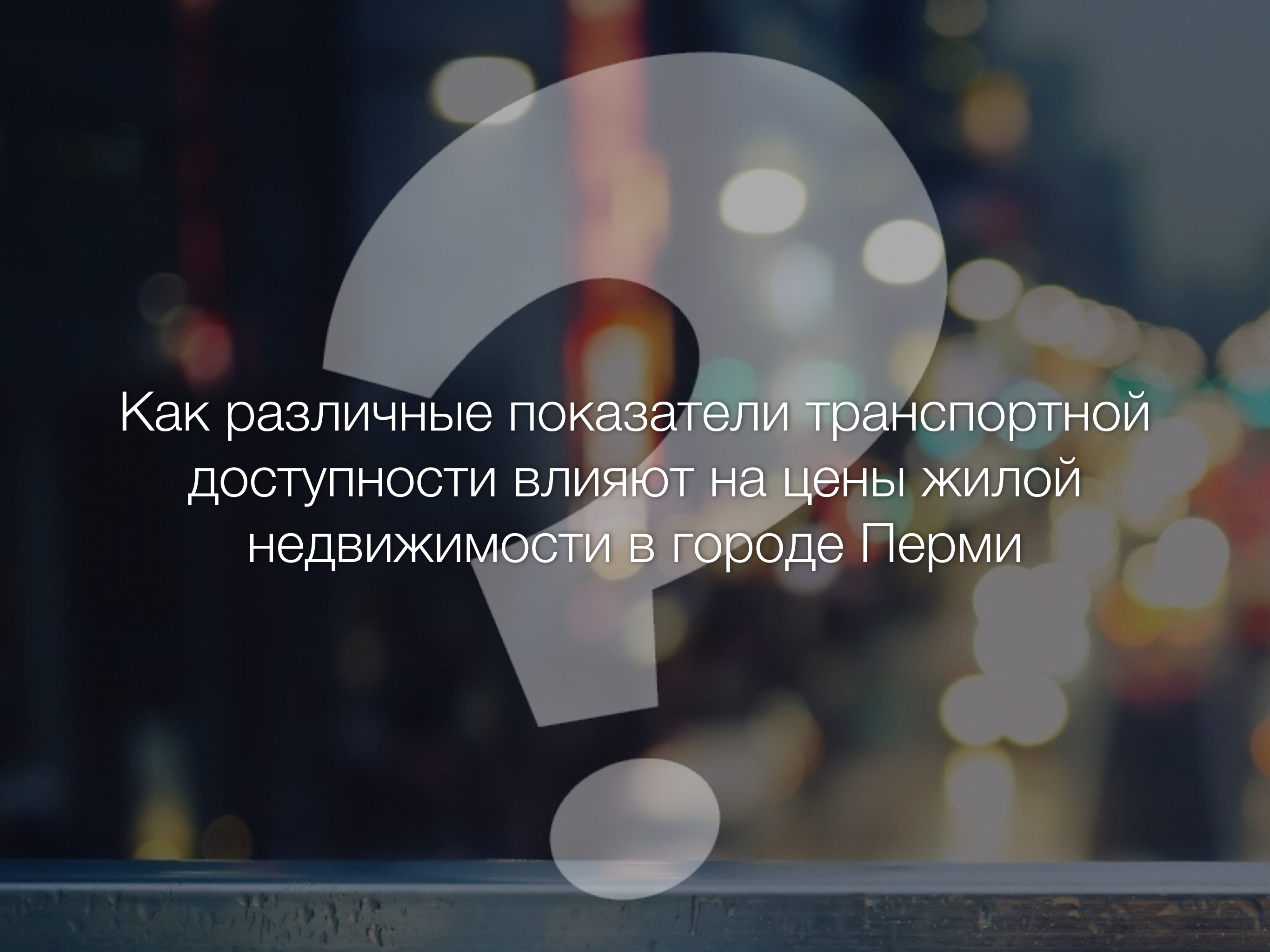


Оценка влияния транспортной доступности на цены жилой недвижимости

Александра Сидоровых,
4 курс, факультет «Экономики»,
НИУ ВШЭ – Пермь



Как различные показатели транспортной доступности влияют на цены жилой недвижимости в городе Перми

● — Обзор исследований — ●

Наиболее распространенный метод – сравнение цен жилья до и после открытия транспортной ветви с использованием удаленности дома от остановки

● — Обзор исследований — ●

— Обзор исследований —

Двойственный эффект транспортной доступности на цены недвижимости:

— Обзор исследований —

Двойственный эффект транспортной доступности на цены недвижимости:

- Отрицательное влияние непосредственной близости к остановке из-за шума и высокой загрязненности воздуха;

— Обзор исследований —

Двойственный эффект транспортной доступности на цены недвижимости:

- Отрицательное влияние непосредственной близости к остановке из-за шума и высокой загрязненности воздуха;
- Положительное влияние благодаря большей доступности различных мест назначения

Способы моделирования транспортной доступности

Способы моделирования транспортной доступности

- Дамми для удаленности дома от остановки;

Способы моделирования транспортной доступности

- Дамми для удаленности дома от остановки;
- Разбиение выборки (по микрорайонам, среднему доходу на территории, типу дома и т.д.);

Способы моделирования транспортной доступности

- Дамми для удаленности дома от остановки;
- Разбиение выборки (по микрорайонам, среднему доходу на территории, типу дома и т.д.);
- Включение квадрата расстояния в уравнение

—● Данные ●—

—• Данные •—

1. Характеристики квартир

- Метросфера
- 59.ru

•— Данные —•

1. Характеристики квартир
 - Метросфера
 - 59.ru
2. Уровень развития территории, социальная инфраструктура
 - Исследование перспективности застройки в Перми и Пермском крае

• — Данные — •

1. Характеристики квартир
 - Метросфера
 - 59.ru
2. Уровень развития территории, социальная инфраструктура
 - Исследование перспективности застройки в Перми и Пермском крае
3. Расстояние от дома до ближайшей остановки
 - Яндекс.Карты



169

наблюдений, март 2014

— Модель —

$$P_i = c + (H_i, S_i, T_i) \cdot \beta + \varepsilon_i$$

где:

P_i – цена квартиры, тыс. руб.

H_i – характеристики квартиры

S_i – уровень развития территории,
социальная инфраструктура

T_i – транспортная доступность

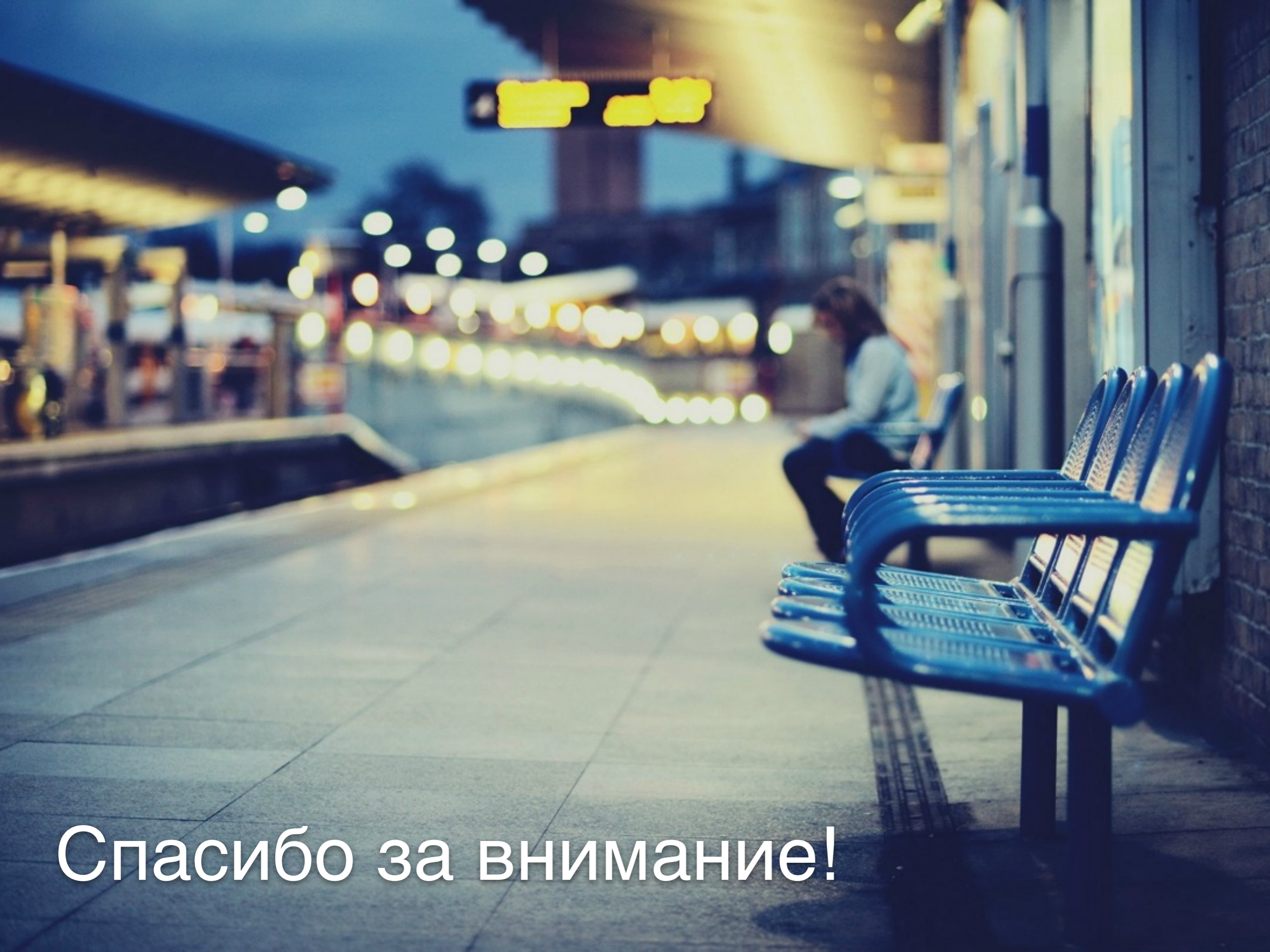
— Результаты —

		Линейная модель		Полулогарифмическая модель	
		(1)	(2)	(3)	(4)
Характеристики квартир	Площадь	42.9*** (2.1)	43.4*** (2.0)	0.016*** (0.001)	0.015*** (0.001)
	Первый этаж	-225.9** (102.5)	-211.8** (100.8)	-0.110** (0.071)	-0.113** (0.049)
Транспортная доступность	Кол-во маршрутов	24.2*** (7.8)	24.7*** (7.5)	0.010*** (0.002)	0.007* (0.003)
	Время до центра (обществ.)	—	-16.3*** (4.3)	—	-0.005*** (0.001)
	Время до центра (личн.)	-13.0*** (3.9)	—	-0.006*** (0.001)	—
Константа		246.3 (361.1)	764.0 (602.8)	6.842*** (0.160)	6.871*** (0.192)
R_{adj}^2		0.797	0.794	0.698	0.686
AIC		15.4	15.4	0.076	0.135

*** - значимость на 1% уровне, ** - значимость на 5% уровне, * - значимость на 10% уровне; в скобках указаны робастные стандартные ошибки; зависимая переменная – цена квартиры (тыс. руб.)


		Линейная модель		Полулогарифмическая модель	
		(1)	(2)	(3)	(4)
Характеристики квартир	Кол-во комнат	-4.824*** (0.865)	-4.525*** (0.852)	-0.089*** (0.021)	-0.095*** (0.022)
Транспортная доступность	Кол-во маршрутов	0.361** (0.139)	0.398*** (0.134)	0.009** (0.003)	0.006 (0.004)
	Время до центра (обществ.)	—	-0.303*** (0.077)	—	-0.004** (0.002)
	Время до центра (личн.)	-0.264 *** (0.070)	—	-0.005*** (0.002)	—
Константа		56.6*** (6.6)	64.3*** (10.9)	3.875*** (0.156)	3.890*** (0.185)
R_{adj}^2		0.362	0.360	0.227	0.209
AIC		7.384	7.381	-0.003	0.037

*** - значимость на 1% уровне, ** - значимость на 5% уровне, * - значимость на 10% уровне; в скобках указаны робастные стандартные ошибки; зависимая переменная – цена за 1 кв. м. (тыс. руб.)




Спасибо за внимание!

		Линейная модель		Полулогарифмическая модель	
		(1)	(2)	(3)	(4)
Социальная инфраструктура	shopping	—	—	-0.797* (0.429)	—
	kindergarten	-359.1*** (101.5)	-447.1*** (112.8)	—	—
	pollution	200.0*** (57.5)	262.6*** (58.4)	0.081*** (0.021)	0.088*** (0.029)
	infra	—	-10.1* (5.7)	—	—
	catering	—	—	-0.117 (0.073)	—
	entertain	-1656.1*** (357.8)	-1608.0*** (333.4)	-0.372** (0.126)	-0.528*** (0.176)
	industrial	-1420.1** (642.2)	-827.0 (640.3)	-0.423 (0.312)	-0.254 (0.333)
	hospital	-2118.5 (1335.8)	—	—	—
sport	—	0.3** (0.2)	—	—	



Факторы транспортной доступности

1. Расстояние до ближайшей остановки;
2. Количество маршрутов общественного транспорта в микрорайоне;
3. Время до городского центра на личном и общественном транспорте;
4. Процент дорог с твердым покрытием;
5. Обеспеченность парковочными местами



Другие факторы транспортной доступности

1. Расстояние до транспортных путей
2. Расстояние до центра города
3. Расстояние до главной дороги
4. Обеспеченность парковочными местами

Данные

1. Преимущества панельных данных

- Решается проблема пропущенных переменных
- Меньше вероятность эндогенности

2. Недостатки панельных данных

- Меньший объем выборки
- Транспортная доступность несильно меняется во времени
- Изменение ненаблюдаемых характеристик во времени