

**Детерминанты цены на краткосрочную аренду жилья в экономике
совместного потребления на примере Airbnb в г. Москве**

Научный руководитель – Полбин Андрей Владимирович

Бобровская Екатерина Дмитриевна

Студент (бакалавр)

Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте
Российской Федерации, Институт прикладных экономических исследований, Москва,
Россия

E-mail: katya89388@gmail.com

Экономика совместного потребления — экономическая деятельность, базирующаяся на коллективном потреблении недостаточно используемых активов посредством онлайн-платформ [4]. Взаимодействие между экономическими агентами может происходить как бесплатно, так и за плату, а цифровая платформа выступает в качестве посредника. Одной из сфер, кардинально изменившихся с появлением экономики совместного потребления, стала сфера туристического размещения. Гостиничные сети и независимые отели вынуждены подстраивать свою деятельность под эти изменения, чтобы успешно конкурировать с новыми представителями рынка. Airbnb — крупнейшая P2P платформа для поиска и размещения жилья для краткосрочной аренды. Функционирование онлайн-платформы и ее влияние на традиционных представителей рынка стало предметом изучения многих исследователей. На сегодняшний день российских исследований, рассматривающих онлайн-платформу, достаточно мало, а работы, связанные с ценообразованием на платформе Airbnb и анализирующие российские данные, отсутствуют. Целью данного исследования стало выявление и оценка факторов, влияющих на цену краткосрочной аренды жилья на платформе Airbnb в Москве. Данные по объявлениям были получены в январе 2021 г. с помощью программы, написанной на языке программирования Python. Итоговая выборка составила 4233 объявления. Большинство авторов, изучающих ценообразование на платформе Airbnb, строят гедонистическую ценовую модель. В основе этого подхода лежит теория К. Ланкастера [2], согласно которой полезность предмета потребления представляет сумму полезностей всех свойств данного предмета. Модель предполагает, что потребители, максимизируя свою полезность при заданном доходе, перемещаются по графикам предельных цен так, что их готовность платить за единицу определенной характеристики равна ее предельной ненаблюдаемой цене [3]. Ввиду недоступности фактических цен сделок вместо непосредственной оценки ненаблюдаемых цен характеристик предполагается оценка того, как домовладельцы оценивают готовность потребителей платить за различные свойства жилья [1]. Часть объясняющих переменных выбирается исследователями на основе литературы по традиционным средствам туристического размещения, где рассматриваются детерминанты, связанные с типом и размером номеров, местоположением отеля и наличием некоторых удобств. Кроме того, в оцениваемые модели включают переменные, сигнализирующие о качестве жилья, такие как количество отзывов и полученный на их основе рейтинг, а также добавляют уникальные для Airbnb характеристики. Анализ существующей литературы показал, что набор значимых характеристик варьируется в зависимости от рассматриваемого региона и ценового сегмента. Кроме того, в рамках одного региона может наблюдаться пространственная неоднородность данных. Для изучения ценовых детерминант в г. Москве помимо оценки модели множественной регрессии с помощью МНК был также применен квантильный регрессионный анализ и географически взвешенная регрессия. В качестве зависимой переменной использовался логарифм цены

аренды за 1 ночь, а в качестве объясняющих переменных — 15 характеристик жилья. По результатам оценки модели методом наименьших квадратов большинство коэффициентов оказались статистически значимыми на 1% уровне значимости, а их знаки совпали с предполагаемыми. Так, например, цена на отдельные комнаты на 36,3% ниже, чем у жилья, арендуемого целиком, а стоимость места в комнате оказалась еще ниже (на 73,4%). Каждые дополнительные пять километров от центра города приводят к снижению цены на 4,1%. Каждая дополнительная комната увеличивает цену аренды на 15,2%. Данная модель объясняет 48,8% разброса цен на краткосрочную аренду в Москве. Анализ данных с помощью квантильной регрессии подтвердил гипотезу о том, что влияние отдельных характеристик жилья на цену аренды меняется в зависимости от рассматриваемого ценового сегмента. Для высокого ценового сегмента средний рейтинг не оказывает статистически значимого влияния на цену, а расстояние до центра города в большей степени оказывает негативное влияние на цену квартир из низкого ценового сегмента. Для 10% квартир с самой низкой ценой аренды каждая дополнительная комната увеличивает стоимость на 13,9%, а для 10% самых дорогих квартир - на 23,6%. Модель географически взвешенной регрессии подтвердила пространственную неоднородность в данных, и как следствие, в оценках коэффициентов. Для жилья, расположенного на юге Москвы, наблюдается более сильное положительное влияние среднего рейтинга на цену, чем для других районов. В восточных и северо-восточных районах города увеличение расстояния до центра приводит к более существенному снижению цены аренды. Применение данных эконометрических инструментов позволило выявить основные факторы, формирующие стоимость аренды в Москве. К ним относятся: тип жилья, максимальная вместимость, расстояние до центра города, а также наличие кондиционера. Результаты также показали некоторые особенности изучаемого региона: отсутствие статистически значимого эффекта от наличия статуса «Суперхозяин» у домовладельца и отрицательная взаимосвязь между ценой и наличием бесплатной парковки в некоторых районах Москвы. Кроме того, проведенное исследование подтвердило эффективность применения квантильного и географически взвешенного регрессионного анализа при изучении ценообразования на платформе Airbnb.

Источники и литература

- 1) Gibbs C. et al. Pricing in the sharing economy: A hedonic pricing model applied to Airbnb listings //Journal of Travel & Tourism Marketing. – 2018. – Т. 35. – №. 1. – С. 46-56.
- 2) Lancaster K. J. A new approach to consumer theory //Journal of political economy. – 1966. – Т. 74. – №. 2. – С. 132-157.
- 3) Xiao Y. Hedonic housing price theory review //Urban morphology and housing market. – Springer, Singapore, 2017. – С. 11-40.
- 4) World Economic Forum: <https://www.weforum.org/agenda/2016/10/what-s-the-sharing-economy-doing-to-gdp-numbers>.