

Энергоэффективность как фактор ценообразования на первичном рынке недвижимости в Москве

Заявка № 1675897

В последнее десятилетие все больше внимания уделяется вопросу энергосбережения в России и, в частности, в Москве. В условиях глобального изменения климата развитие московского рынка новостроек происходит под влиянием мировых трендов устойчивого развития, так как для государства растет значимость уровня энергопотребления домов. Это подтверждается наличием нормативов в области энергоэффективности в законодательной базе России [1–3]. Для борьбы с глобальным потеплением во многих странах, в том числе и в России, введена энергетическая маркировка жилой и коммерческой недвижимости. В российском законодательстве выделяется 9 классов энергоэффективности многоквартирных домов от G (очень низкий) до A++ (высочайший) [2].

Идея о влиянии классов энергоэффективности на стоимость жилья упоминается в работах многих иностранных исследователей [5–9], однако на сегодняшний день отсутствуют научные статьи, посвященные эмпирическому исследованию данного вопроса на отечественном рынке недвижимости. Так, в российской литературе **впервые** раскрывается потенциальное влияние классов энергоэффективности на ценообразование первичного рынка недвижимости в Москве путем эконометрического моделирования. Целью исследования является выявление взаимосвязи между классами энергоэффективности дома и ценообразованием на первичном рынке недвижимости в Москве.

Для анализа были собраны следующие данные в статике:

- Индивидуальные характеристики квартир первичного рынка недвижимости в Москве из единой информационной системы жилищного строительства «Наш.дом.рф» [4]
- Дополнительные характеристики районов Москвы (экологические характеристики, наличие промышленных предприятий и др.)

Анализ проведен с использованием пакетов R. С помощью модели гедонистической регрессии [10], квантильных регрессий и других методов количественного моделирования удалось выявить статистически значимую положительную взаимосвязь между более высоким классом энергоэффективности новостроек в Москве и ценой квартир в них. Данная работа значительно дополняет существующую теорию ценообразования новостроек в Москве эмпирическими данными о наличии надбавки в цене за энергоэффективность дома. Покупателям первичного рынка недвижимости при принятии решений стоит учитывать потенциальное влияние классов энергоэффективности на ценообразование недвижимости. Кроме того, полученные результаты могут быть полезны девелоперам для корректировки методик расчета цен на первичную недвижимость в Москве и для создания эффективных маркетинговых стратегий продвижения объектов. Также результаты исследования могут быть использованы органами государственной власти для разработки мер стимулирования энергоэффективного градостроительства, для развития программы «зеленой» ипотеки. Таким образом, глобальная климатическая повестка отражается на экономике Москвы, в частности, в виде «зеленой премии» в цене на новостройки с более высокими классами энергоэффективности.

Источники и литература

- 1) Федеральный закон "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

- Федерации" от 23.11.2009 N 261-ФЗ (последняя редакция). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_93978/ (дата обращения: 17.02.2026)
- 2) Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 06.06.2016 № 399/пр "Об утверждении Правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов". URL: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201608100003> (дата обращения: 17.02.2026)
 - 3) Стратегия социально-экономического развития Российской Федерации с низким уровнем выбросов парниковых газов до 2050 года. URL: <http://static.government.ru/media/files/ADKkCzp3fWO32e2yA0BhtIpyzWfHaiUa.pdf> (дата обращения: 17.02.2026)
 - 4) Единая информационная система жилищного строительства Наш.дом.рф. URL: <http://наш.дом.рф/сервисы/каталог-квартир/список?flatStatus=free%2Cbooked&page=0&limit=20&place=77> (дата обращения: 12.12.2025)
 - 5) Cerin P., Hassel L. G., Semenova N. Energy performance and housing prices //Sustainable Development. – 2014. – Т. 22. – №. 6. – С. 404-419
 - 6) Fuerst F. et al. Does energy efficiency matter to home-buyers? An investigation of EPC ratings and transaction prices in England //Energy Economics. – 2015. – Т. 48. – С. 145-156
 - 7) Galarraga I. et al. The price of energy efficiency in the Spanish housing market. – ВСЗ, 2015. – №. 2015-02
 - 8) Taruttis L., Weber C. Estimating the impact of energy efficiency on housing prices in Germany: Does regional disparity matter? //Energy Economics. – 2022. – Т. 105. – С. 105750
 - 9) Zhang B. et al. Does the energy efficiency of buildings bring price premiums? Evidence from urban micro-level energy data //Renewable and Sustainable Energy Reviews. – 2023. – Т. 181. – С. 113315
 - 10) Lancaster K. J. A new approach to consumer theory //Journal of political economy. – 1966. – Т. 74. – №. 2. – С. 132-157