

6.2. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ И РЫНОЧНЫЕ ФАКТОРЫ ПРИ ПРОГНОЗИРОВАНИИ ЦЕН НА НЕДВИЖИМОСТЬ В ЗОНЕ ЕВРО НА ДАННЫХ СМЕШАННОЙ ЧАСТОТЫ

Виноградов А.А., аспирант,
кафедра мировой экономики

ФГБОУ ВО «Московский государственный уни-верситет им. М.В. Ломоносова», г. Москва

В данной работе исследуется динамика цен на недвижимость в зоне евро. Особенности рынка недвижимости в зоне евро является разнородность стран, высокие объемы ипотечного рынка. Недвижимость является относительно неликвидным активом, а оценки ее стоимости публикуются реже, чем другие показатели. Актуальность работы заключается в построении модели для цены на недвижимость в зоне евро, которая позволяет построить прогноз и справедливую оценку для динамики цены на недвижимость. Новизной данной статьи является использование модели для данных смешанной частоты (*MIDAS*), которая позволяет совмещать высокочастотные рыночные показатели и низкочастотные данные по цене недвижимости для прогнозирования цен на жилую и коммерческую недвижимость. Среди факторов, влияющих на рынок недвижимости, были выделены ставки, отражающие состояние денежно-кредитной политики Европейского центрального банка (ЕЦБ) и объем активов ЕЦБ, отражающий меры нестандартной денежно-кредитной политики. В результате на основе высокочастотных данных была построена модель для цен на недвижимость, которая дает более точный прогноз, чем линейная модель, основанная только на квартальном росте валового внутреннего продукта зоны евро. Полученная модель может быть использована как для принятия управленческих решений, исходя из прогноза динамики цен на недвижимость, так и оценки справедливой динамики цен на недвижимость в зоне евро на основе фундаментальных факторов.

Литература

1. Европейский центральный банк [Электронный ресурс] : база данных. – URL : <https://www.ecb.europa.eu/>
2. Baum A. et al. The income approach to property valuation [Text] / A. Baum et al. – Estates Gazette, 2013.
3. Benjamin J., et al. Mass appraisal: an introduction to multiple regression analysis for real estate valuation [Text] / J. Benjamin, R. Guttery, C.F. Sirmans // J. of real estate practice and education. – 2004. – Vol. 7 ; no. 1. – Pp. 65-77.
4. Graaskamp J.A. et al. Appraisal, market analysis, and public policy in real estate: essays in honor of James A. Graaskamp [Text] / J.A. Graaskamp, J.R. DeLisle, J. Sa-Aadu. – Kluwer Academic Pub, 1994. – Vol. 1.
5. Ghysels E. et al. The MIDAS touch: mixed data sampling regression models [Text] / E, Ghysels, P. Santa-Clara, R. Valkanov. – 2004.
6. Ghysels E. et al. Valuation in US commercial real estate [Text] / E. Ghysels, A. Plazzi, R. Valkanov // European financial management. – 2007. – Vol. 13 : no. 3. – Pp. 472-497.
7. Hartmann P. Real estate markets and macroprudential policy in Europe [Text] / P. Hartmann // J. of money, credit and banking. – 2015. – Vol. 47 ; no. S1. – Pp. 69-80.
- 8.
9. Pagourtzi E. et al. Real estate appraisal: a review of valuation methods [Text] / E. Pagourtzi et al. // J. of Property Investment & Finance. – 2003. – Vol. 21 ; no. 4. – Pp. 383-401.
10. Smets F. et al. House prices and the stance of monetary policy [Text] / F. Smets et al. // CB Working paper. – 2008. – No. 891.

Ключевые слова

Макроэкономика; финансы; зона евро; экономическая политика; недвижимость; *MIDAS*-модель; нестандартная денежно-кредитная политика; ЕЦБ; политика количественного смягчения.

Виноградов Артём Александрович

РЕЦЕНЗИЯ

Автор поставил цель исследовать статистическую взаимосвязь между ценой на недвижимость, макроэкономическими и рыночными факторами в зоне евро. Работа актуальна, так как оценка динамики цены на недвижимость может осуществляться неточно, а прогнозирование динамики цен на недвижимость является важной управленческой задачей. В зоне евро один из крупнейших мировых рынков жилой и коммерческой недвижимости. Динамика цен на этом рынке подверглась существенным изменениям после мирового финансового и экономического кризисов и долгового кризиса в зоне евро. Поэтому, важным аспектом работы является выделение факторов, влияющих на динамику цен на недвижимость.

На основе обзора литературы автор выделил основные подходы к оценке недвижимости и влиянию различных факторов, таких как стандартная и нестандартная денежно-кредитная политика, на динамику цены недвижимости. Автор собрал базу данных и оценил модель для данных смешанной частоты.

В итоге автор оценил модель для квартальной динамики цены на недвижимость на основе месячной динамики различных факторов и квартальной динамики валового внутреннего продукта (ВВП) зоны евро. Автор оценил точность модели и сравнил ее с точностью линейной модели на основе только данных по квартальной динамике ВВП. Модель с использованием месячной динамики факторов продемонстрировала более точные прогнозы. В практическом плане модель может быть использована для прогнозирования цен на недвижимость для управленческих целей и для оценки справедливой динамики цены на недвижимость в зоне евро.

Кулаков М.В., д.э.н., профессор, кафедра мировой экономики Экономического факультета Московского государственного университета им. М.В. Ломоносова

