



14(228) июль 2026

## ДИНАМИКА ГЕДОНИЧЕСКИХ ЦЕН НА ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**Фокин Н.Д.**, н.с. лаборатории математического моделирования  
экономических процессов Института Гайдара

*В настоящей статье представлена оценка динамики качественно-скорректированных (гедонических) цен на вторичном рынке жилья Москвы и Московской области за период с июня 2025 г. по июнь 2026 г. В отличие от простого анализа средних или медианных цен гедонический подход позволяет оценить изменение стоимости сопоставимого жилья, очищая ценовую динамику от изменений в структуре предложения – по площади, локации, этажности, состоянию объектов и другим характеристикам.*

*По результатам оценки, номинальный гедонический индекс вторичного жилья вырос со 100,0 в июне 2025 г. до 111,9 в июне 2026 г., что соответствует приросту на +11,9% за год. При сопоставлении с динамикой потребительских цен по Москве реальный прирост цен на вторичное жилье оценивается примерно в +7,1%. Таким образом, в рассматриваемый период качественно-сопоставимое жилье дорожало заметно быстрее общего уровня потребительских цен.*

*Полученная траектория указывает на умеренно восходящий, но неоднородный характер ценовой динамики. Наиболее выраженный рост пришелся на декабрь 2025 г. – январь 2026 г. и апрель 2026 г. В отдельные месяцы наблюдались коррекционные снижения. Такая картина согласуется с изменением макроэкономического фона, в том числе со смягчением денежно-кредитных условий и постепенным восстановлением чувствительного к ставкам спроса.*

### **Актуальность исследования**

Рынок жилья имеет системное значение для экономики: недвижимость является одновременно предметом длительного потребления, инвестиционным активом, залоговым обеспечением в финансовой системе и индикатором ожиданий домохозяйств. Поэтому корректная оценка динамики цен на жилье важна не только для участников рынка, но и для анализа инфляционных процессов, финансовой устойчивости, инвестиционной активности и благосостояния населения.

## Мониторинг экономической ситуации в России

При этом прямое сравнение средних цен на квартиры во времени не является достаточным аналитическим инструментом. Наблюдаемая средняя цена может изменяться не потому, что дорожает сопоставимое жилье, а вследствие изменения состава предложения. Например, рост доли квартир в более дорогих районах, объектов с лучшим ремонтом или квартир большей площади способен механически повысить среднюю цену. Аналогично увеличение доли менее ликвидных или удаленных объектов может создавать иллюзию снижения цен даже при стабильной или растущей стоимости сопоставимого жилья.

Следовательно, для содержательной оценки рыночной динамики необходимо отделить собственно ценовой эффект от структурных изменений в выборке объявлений. Эту задачу решает гедонический подход, в рамках которого цена объекта рассматривается как функция его наблюдаемых характеристик.

### Методология

#### *Гедоническая модель цены*

В качестве инструмента оценки применяется градиентный бустинг над решающими деревьями в реализации CatBoost<sup>1</sup>. Выбор данного подхода обусловлен тем, что рынок жилья характеризуется выраженными нелинейностями и сложными взаимодействиями факторов. Влияние площади, этажа, удаленности от центра или близости к метро редко является линейным и одинаковым для всех сегментов. Например, эффект близости к метро может существенно различаться между Москвой и Московской областью, а премия за качество ремонта – зависеть от района, класса объекта и площади квартиры.

CatBoost позволяет гибко учитывать такие взаимодействия без необходимости заранее задавать их вручную, что делает модель более адаптивной по сравнению с классической линейной гедонической регрессией.

#### *Фиксированная корзина и выделение чистого временного эффекта*

Для получения индекса используется процедура фиксированной корзины. Внутри каждого месяца наблюдения делятся на обучающую и тестовую выборки в пропорции 80/20. Обучающая часть используется для оценки модели, а тестовая выборка выступает в качестве фиксированной корзины объектов.

Далее для этой фиксированной корзины формируются контрфактические прогнозы: характеристики объектов сохраняются неизменными, а временной фактор последовательно принимает значения каждого месяца исследуемого периода. Среднее прогнозное значение цены по корзине интерпретируется как оценка уровня цен на сопоставимое по качеству жилье в соответствующем месяце.

Базовым месяцем принят июнь 2025 г.; значение индекса в этом месяце нормировано к 100. Такой подход позволяет интерпретировать полученный индекс как динамику цен на сопоставимый набор объектов, а не как результат изменения состава объявлений.

---

<sup>1</sup> Categorical Boosting – это высокопроизводительная библиотека машинного обучения с открытым исходным кодом от компании Яндекс. Она реализует алгоритм градиентного бустинга на деревьях решений и является одним из мировых стандартов для работы с табличными данными.

## Динамика гедонических цен на вторичное жилье

### Данные

Оценка выполнена на массиве из 72 230 объявлений о продаже квартир на вторичном рынке Москвы и Московской области за 13 месяцев – с июня 2025 г. по июнь 2026 г.

Набор данных включает широкий перечень характеристик объектов:

- геометрические параметры: общая и жилая площадь, количество комнат, этаж, этажность дома;
- качественные признаки: состояние квартиры, тип ремонта, материал дома;
- пространственные характеристики: административная принадлежность, расстояние до центра, расстояние до ближайшей станции метро и другие локационные признаки;
- временной фактор: месяц размещения или актуальности объявления.

Использование детализированного набора признаков позволяет контролировать существенную часть различий между объектами и тем самым получать более содержательную оценку динамики цен, чем при анализе агрегированных средних значений.

### Номинальная динамика гедонического индекса

За период с июня 2025 г. по июнь 2026 г. номинальный гедонический индекс вырос с 100,0 до 111,9. Совокупный прирост составил +11,9%.

Таблица 1

Динамика номинального гедонического индекса за период с июня 2025 г. по июнь 2026 г.

| Период  | Индекс | Δ м/м, % |
|---------|--------|----------|
| 2025-06 | 100,0  | –        |
| 2025-07 | 102,2  | +2,2     |
| 2025-08 | 103,0  | +0,8     |
| 2025-09 | 102,0  | -1,0     |
| 2025-10 | 104,2  | +2,2     |
| 2025-11 | 104,7  | +0,4     |
| 2025-12 | 107,2  | +2,4     |
| 2026-01 | 109,0  | +1,7     |
| 2026-02 | 107,0  | -1,8     |
| 2026-03 | 106,0  | -0,9     |
| 2026-04 | 113,3  | +6,8     |
| 2026-05 | 113,3  | +0,0     |
| 2026-06 | 111,9  | -1,3     |

Источник: Расчеты автора.

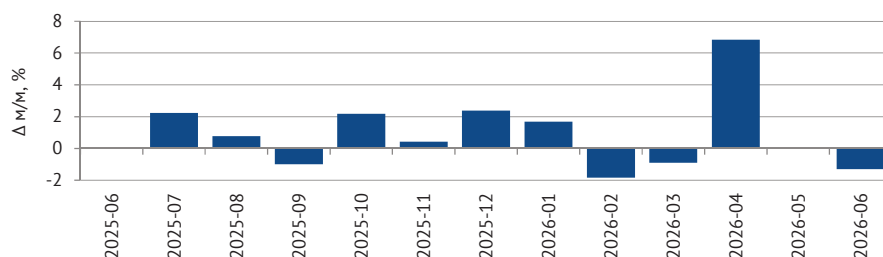


Рис. 1. Помесячное изменение гедонического индекса, %

Источник: Расчеты автора.

## Мониторинг экономической ситуации в России

Динамика индекса была неоднородной. После роста в июле-августе 2025 г. в сентябре наблюдалась умеренная коррекция. Далее индекс вновь перешел к росту, особенно в октябре-декабре 2025 г. и январе 2026 г. В феврале-марте 2026 г. произошло снижение, однако в апреле был зафиксирован резкий прирост индекса. В мае индекс стабилизировался, а в июне частично скорректировался вниз.

### Реальная динамика цен: сопоставление с ИПЦ

Для оценки реальной динамики номинальный гедонический индекс сопоставлен с индексами потребительских цен. В качестве основного дефлятора используется ИПЦ по Москве, поскольку ядро анализируемого рынка связано именно с московской агломерацией.

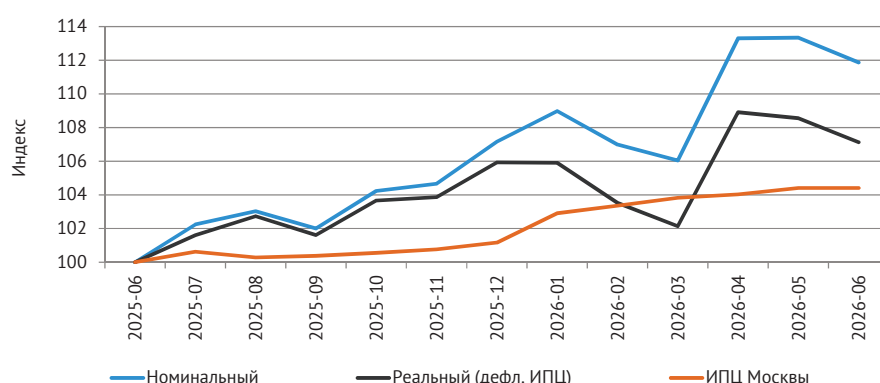


Рис. 2. Номинальная и реальная динамика цен относительно ИПЦ по Москве (база: июнь 2025 = 100)

Источник: Расчеты автора.

Согласно доступным данным на май 2026 г., гедонический индекс достиг 113,34 п., тогда как накопленный ИПЦ по Москве составил 104,41 п. Это означает, что в реальном выражении, с поправкой на московский ИПЦ, цены на сопоставимое вторичное жилье к маю 2026 г. выросли примерно на +8,6%.

Для итоговой оценки за июнь 2026 г. используется гедонический индекс 111,9. Поскольку публикация ИПЦ за последний месяц может запаздывать, реальная оценка за июнь основана на последнем доступном или оценочном значении дефлятора. При накопленной инфляции по Москве около +4,4% реальный прирост цен на вторичное жилье за период июнь 2025 г. – июнь 2026 г. составляет около +7,1%.

Таким образом, рост цен на качественно-сопоставимое вторичное жилье заметно превысил рост потребительских цен. Это означает, что жилье в рассматриваемый период дорожало не только номинально, но и в реальном выражении.

### Сопоставление с официальными индексами Росстата

Полученная динамика дополнительно сопоставлена с официальными индексами цен на вторичном рынке жилья Росстата по Москве и Московской области. Для сопоставимости квартальные темпы роста, публикуемые в формате «квартал к кварталу», пересчитаны в базисный индекс и приведены к единой базе – июнь 2025 г. = 100. Для визуального сопоставления

## Динамика гедонических цен на вторичное жилье

с ежемесячным гедоническим индексом квартальные приросты распределены внутри квартала равномерно геометрическим способом.

За период с июня 2025 г. по I квартал 2026 г., т.е. по последний опубликованный квартал, официальный индекс вторичного жилья вырос примерно на +1,2% по Москве и на +3,4% по Московской области. Это существенно ниже оценки, полученной на основе гедонического индекса объявлений.

Ключевое различие между рядами заключается прежде всего в методологии измерения. Гедонический индекс оценивает динамику цен на сопоставимое по качеству жилье, контролируя характеристики объектов: площадь, этажность, состояние, локацию, удаленность от центра и метро, а также другие параметры, влияющие на стоимость. Тем самым он изолирует собственно ценовой эффект от изменения структуры предложения.

Официальные индексы Росстата, напротив, являются более агрегированными статистическими показателями. Они отражают динамику рынка в целом, но в меньшей степени позволяют отделить изменение цен от изменения состава объектов, попадающих в наблюдение. Если в разные периоды меняется структура продаваемого жилья – например, доля объектов в более дорогих районах, квартир с лучшими характеристиками или, наоборот, менее ликвидного предложения, – агрегированный индекс может сглаживать или искажать фактическую динамику цен на сопоставимые объекты.

Именно поэтому гедонический индекс является более содержательной оценкой чистой ценовой динамики. Его более высокий рост указывает на то, что после контроля за качеством и структурой жилья на рынке наблюдалось заметное удорожание сопоставимых объектов. В этом смысле расхождение с официальными индексами не является недостатком оценки, а отражает преимущество гедонического подхода: он позволяет увидеть ту часть ценовой динамики, которая может быть скрыта в агрегированных показателях.

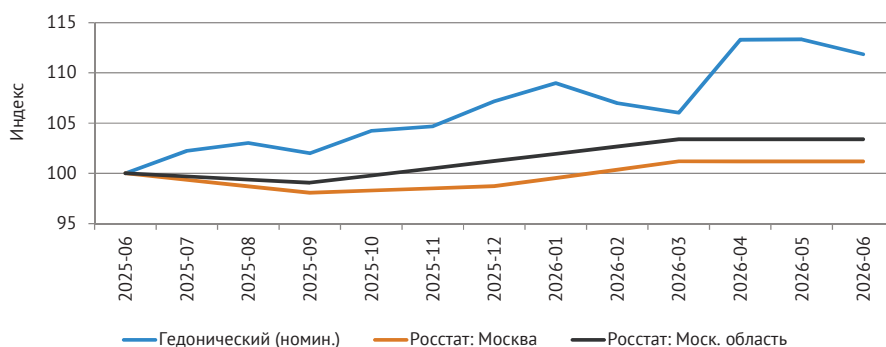


Рис. 3. Гедонический индекс в сопоставлении с официальными индексами Росстата (вторичный рынок, Москва и область, все типы квартир; все индексы: июнь 2025 = 100, кварталы ежемесячно с равномерным распределением прироста)

Источник: Расчеты автора.

### Макроэкономический контекст

Одним из факторов, способных объяснить рост реальных цен на жилье, является изменение денежно-кредитных условий. За рассматриваемый период Банк России перешел к циклу снижения ключевой ставки: с 21,00% годовых на 02.06.2025 до 14,25% на 03.07.2026, т.е. примерно на 6,75 п.п.

Снижение ключевой ставки влияет на рынок жилья несколькими каналами. Во-первых, оно постепенно снижает стоимость заемного финансирования

## Мониторинг экономической ситуации в России

и улучшает доступность ипотечного кредита. Во-вторых, уменьшение доходности консервативных финансовых инструментов может повышать относительную привлекательность недвижимости как инвестиционного актива. В-третьих, смягчение денежно-кредитных условий способно поддерживать ожидания участников рынка относительно будущего спроса и ликвидности жилья.

На вторичном рынке, где предложение относительно инерционно и не может быстро расширяться в ответ на рост спроса, улучшение условий финансирования может трансформироваться преимущественно в рост цен. Это особенно заметно в крупных агломерациях, где предложение качественных объектов в ликвидных локациях ограничено.

При этом связь между ключевой ставкой и ценами на жилье не является механической и мгновенной. На динамику также влияют доходы населения, ипотечные программы, ожидания продавцов, структура предложения, сезонность и локальные особенности спроса. Поэтому снижение ставки следует рассматривать не как единственное объяснение роста индекса, а как важный элемент макроэкономического фона, усиливающий поддержку рынка со стороны спроса.

\* \* \*

Полученный гедонический индекс показывает, что в течение рассматриваемого года стоимость сопоставимого вторичного жилья в Москве и Московской области росла быстрее потребительской инфляции. Это означает, что наблюдаемое повышение цен сводится не только к изменению состава выставленных на продажу объектов: после контроля за ключевыми характеристиками квартир сохраняется выраженный положительный временной эффект.

В то же время результаты следует интерпретировать с учетом методологических ограничений. Модель учитывает только наблюдаемые характеристики объектов. Ненаблюдаемые факторы – качество подъезда, вид из окна, юридическая чистота объекта, срочность продажи, переговорная позиция сторон – могут частично оставаться вне модели. Индекс отражает среднюю динамику по анализируемой выборке и не заменяет индивидуальную оценку конкретного объекта.

Тем не менее использование большого массива данных и гедонической модели на основе CatBoost позволяет получить устойчивую и оперативную оценку ценовой динамики, очищенную от существенной части структурных изменений предложения. ▲