

# ПРИМЕНЕНИЕ МЕТОДОВ ЭКОНОМЕТРИЧЕСКОГО АНАЛИЗА ДАННЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ «ПУЗЫРЕЙ» И ИХ ДАТИРОВАНИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

**Малинкина А.В.**

Институт проблем управления им. В.А.Трапезникова РАН  
Россия, 117997, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 65  
Телефон: +7 495 334-89-10, факс: +7 495 334-93-40, +7 499 234-64-26  
E-mail: [MalinkinaAV@gmail.com](mailto:MalinkinaAV@gmail.com)

Непрерывный рост цен на недвижимость во многих странах вызывает все большую озабоченность среди исследователей, что приводит к отклонению текущей цены недвижимости от ее фундаментального уровня и как следствие возникновению «пузыря» на рынке недвижимости (под «пузырем» понимается ситуация, при которой разница между рыночной и реальной ценой объекта недвижимости неоправданно завышена). В соответствии с этим, в последнее время все большее количество исследователей работают в направлении разработки эффективных эконометрических методов идентификации «пузырей» и их датирования на рынке недвижимости.

В докладе представлена модель рационального «пузыря», основанная на модели биржевой цены, зависящей от значений ставки дисконтирования и дивидендов [1], а также методы идентификации и датирования «пузырей» с использованием данной модели. Если свойства процессов цен и дивидендов таковы, что темпы их роста являются нестационарными процессами одного порядка интегрированности и между ними существует долговременная устойчивая связь (коинтеграция), то «пузырь» на рынке отсутствует [2]. При этом отсутствие коинтеграции не является доказательством факта наличия «пузыря», что требует иного подхода для решения данной задачи.

В докладе представлен новый подход к задаче идентификации «пузырей» [3], основанный на изменении в поведении процесса цен продажи недвижимости: переходе от интегрированного состояния к «взрывному» при условии, что процесс цен аренды недвижимости не является взрывным процессом. Продемонстрирована адекватность данного метода реальным данным на примере рынка недвижимости США, проанализированы достоинства и недостатки нового подхода, а также выявлены и обозначены основные направления дальнейших исследований в данной области.

## **Литература.**

1. Mills, T.C. The Econometric Modelling of Financial Time Series // Cambridge University Press, 1999.
2. Diba B., Grossman H. « Explosive Rational Bubbles in Stock Prices» // American Economic Review 78, 1988, 520–530.
3. Phillips C.B., Yangru Wu, Jun Ya «Explosive behavior in the 1990 NASDAQ: When did exuberance escalate asset values?» // International economic review, vol.52, № 1, Febr. 2011.