

DOI: 10.22363/2313-2329-2018-26-4-643-652

УДК 332.85

Пространственная дифференциация активности инорегиональных покупателей на рынке жилья Московского региона

Н.К. Куричев¹, Е.К. Куричева²

¹ Институт географии Российской академии наук

Российская Федерация, 119017, Москва, Старомонетный пер., 29

² Консалтинговое бюро «Стрелка»

Российская Федерация, 119072, Москва, Берсеневская наб., д. 6, стр. 3

Жилищное строительство в Московской агломерации тесно связано с миграцией населения России в столичный регион. Покупка жилой недвижимости является одним из каналов миграции на постоянное место жительства (ПМЖ). Приобретение иногородними покупателями на первичном рынке Московского столичного региона (МСР) до 2,5 млн м² недвижимости обеспечивает жильем около 100 тыс. чел. мигрантов в год, или около 40 % чистого миграционного притока. На инорегиональных покупателей приходится 17 % сделок на первичном рынке жилья Москвы и 23 % в Подмоскovie. Активность покупателей на рынке жилья МСР обладает пространственной дифференциацией по регионам России, которую определяют факторы природной ренты, агломерационного эффекта, статусной ренты в крупных городах, расстояния от МСР. Региональная принадлежность покупателей определяется по адресам их первоначальной регистрации. Фактор природной ренты проявляется в высокой доле (6,4 %) покупателей жилья в Москве из Ханты-Мансийского и Ямало-Ненецкого автономных округов (ХМАО и ЯНАО), почти вчетверо превышающий их долю в населении. Фактор расстояния приводит к превышению в 2,1 раза доли покупателей жилья в Москве из регионов-соседей 1-го порядка над их долей в населении. Региональная дифференциация покупателей жилья во многом определяется конкуренцией за человеческий капитал не только между регионами в целом, но и между крупными городами и региональными центрами. Именно в них проявляется действие агломерационного эффекта. Наибольшая активность на рынке жилья Москвы характерна для жителей из городов с численностью населения 250–500 тыс. чел., Московской области — с численностью населения 100–250 тыс. чел. Доля покупателей из городов-миллионников (17,7 %) незначительно превышает их долю в населении. Малые города и сельская местность обладают слабой покупательской активностью на рынке жилья. Таким образом, развитие альтернативных Москве центров притяжения на национальном уровне связано с изменением миграционных стимулов для жителей городов с населением 100–500 тыс. чел.

Ключевые слова: региональная дифференциация, Московская агломерация, рынок жилья, покупатель жилья, миграция

Введение

В условиях масштабного жилищного строительства и миграционного притока в Московскую агломерацию (МА) актуальной задачей становится исследование

пространственной дифференциации активности инорегиональных покупателей на рынке жилья Московского столичного региона (МСР). Ключевым стимулом для миграции в Московскую агломерацию в условиях значительного межрегионального неравенства является наиболее привлекательный в России рынок труда. С учетом поправок по результатам переписей величина чистого миграционного притока в МА за 1991—2016 гг. составила 5,9 млн чел. Эта величина, компенсируя естественную убыль, обеспечила рост численности населения агломерации на 4,2 млн чел. Миграционный приток в сочетании с низким уровнем обеспеченности жильем (19,1 м²/чел. в Москве на 01.01.2017 г.) формирует высокий спрос на недвижимость, а московский рынок труда обеспечивает его платежеспособность.

Высокий спрос и цены стимулируют жилищное строительство. В 2004—2017 гг. ежегодный ввод жилья составлял 10—13 млн м². Около 20 % покупателей на рынке жилья МСР — жители других регионов России. Объем приобретаемого ими жилья (2—2,5 млн м² в год) дает возможность для миграции около 100 тыс. чел. Это 40 % ежегодного миграционного притока, составляющего с учетом поправок по результатам переписей населения 230—250 тыс. чел. (Куричев, Куричева, 2018).

На вторичном рынке, где нет необходимости ждать ввода жилья после его оплаты, доля покупателей из других регионов, по-видимому, еще выше. В последние годы объем вторичного рынка жилья МА по объему предложения был сопоставим с первичным, а по потоку сделок превосходил его. Исходя из этого, миграцию в МСР за счет приобретения жилья на вторичном рынке можно оценить в величину не менее 100 тыс. чел. В сумме первичный и вторичный рынки обеспечивают жильем до 80 % чистого миграционного притока. Иными словами, существует фундаментальная взаимосвязь миграции и приобретения жилья: значительную часть новостроек приобретают мигранты, и большинство мигрантов на ПМЖ покупают жилье; в этом смысле жилищное строительство — ведущий фактор миграции.

Спрос со стороны мигрантов оказывает глубокое влияние на рынок недвижимости МСР, стимулируя жилищное строительство и пространственную трансформацию агломерации. Поведение россиян на московском рынке жилья, выступающее как связующее звено между миграцией и жилищным строительством, требует эмпирического исследования с высокой степенью детализации — на уровне регионов (по территории оттока) и с учетом локализации покупателей по зонам столичной агломерации (по территории притока).

Обзор литературы

Взаимосвязь миграции с процессами на рынках жилья исследовалась в ряде зарубежных теоретических и эмпирических работ. Сверхпропорциональное влияние миграции на локальные рынки недвижимости было показано на примерах Китая, Новой Зеландии и США (Garriga et al., 2014; Coleman, Landon-Lane, 2007; Saiz, 2007). Увеличение населения за счет миграционного притока приводило к более значительному повышению цен на жилье, чем аналогичное увеличение населения за счет естественного прироста.

С другой стороны, в Нидерландах, Великобритании, Литве ограничения на жилищное строительство вызывают рост цен на недвижимость, что сдерживает рост численности населения агломерации (Vermeulen, van Ommeren, 2006; Bloze, 2009). Исследования в США выявили наличие зависимости траектории развития агломераций (уровень занятости и номинальных зарплат, объема предложения и цен на жилье, миграционного притока и численности населения) от уровня жесткости регулирования строительства (Gyourko, Mayer, Sinai, 2013; Hilber, Rouwendal, Vermeulen, 2014). Анализ зарубежных исследований показывает, что существует фундаментальная взаимосвязь между миграцией, рынком жилья и жилищным строительством. Эта взаимосвязь имеет глубокие экономические причины.

Вместе с тем вопрос взаимосвязи миграции, рынка жилья и жилищного строительства лишь эпизодически попадал в поле зрения отечественных исследователей. Наличие связи между выбором мигрантами места жительства и ценами на жилье в различных районах Москвы показано в работе И. Кашницкого и М. Гунько (Kashnitsky, Gunko, 2016). Оценка соотношения между москвичами, жителями Подмосковья и других регионов РФ как покупателями на рынке жилья Московской области проводилась в первой половине 2000-х гг. (Махрова, Стерник, 2005). Высокая (до 25 %) доля жителей нефтегазодобывающих регионов на рынке загородной недвижимости МСР отмечена в работе А. Махровой (Махрова, 2006). Данная оценка получена экспертно, без указания величины выборки и методики расчета, и описывает относительно узкий сегмент рынка.

Итак, существует пробел в исследовании одного из основных аспектов взаимосвязи жилищного строительства в МСР с миграцией, а именно в анализе региональной дифференциации активности покупателей из других регионов России на первичном рынке жилья Московской агломерации.

Методы

Эмпирически исследование опирается на деперсонифицированную базу данных, сформированную авторами на основе информации Росреестра и застройщиков и содержащую адреса постоянной регистрации покупателей, совершивших 37,8 тыс. сделок на рынке первичного жилья МСР в 2012—2014 гг. Для иллюстрации репрезентативности базы данных, не претендующей на полноту, отметим, что число покупателей, входящих в выборку, составляет около 35 % от среднегодового числа договоров долевого участия за 2012—2015 гг. в МСР.

Для пространственного анализа регионы России разбиты на несколько групп, различающихся с точки зрения факторов, формирующих покупательную активность их жителей на рынке жилья МА:

— регионы с преобладанием покупателей, финансирующих приобретение жилья за счет средств, заработанных в регионах оттока: за счет природной ренты в ресурсных регионах, статусной ренты и агломерационного эффекта в крупнейших городах-миллионниках, в первую очередь в Санкт-Петербурге, а также в национальных республиках с «особыми» отношениями с федеральным центром (Татарстан, Башкирия);

— регионы с преобладанием покупателей, финансирующих приобретение жилья за счет средств, заработанных на рынке труда столичного региона: регионы-соседи 1-го и 2-го порядка, Юга России, Северный Кавказ, Сибирь и Дальний Восток (кроме ресурсных регионов), прочие регионы (в основном ПФО и СЗФО).

Результаты

Состав инорегиональных покупателей в Москве и Московской области обладает выраженной дифференциацией (см. рисунок). На первичном рынке жилья Москвы фактор агломерационного эффекта обеспечивает лидерство жителей Санкт-Петербурга, фактор природной ренты — место в пятерке лидеров для ХМАО и ЯНАО, жители которых составляют 6,4 % покупателей из других регионов. Действие административной ренты приводит к присутствию в первой десятке регионов-лидеров Дагестана и Татарстана — национальных республик с «особыми» отношениями с федеральным центром. Пониженная активность на рынке жилья Москвы характерна для жителей удаленных регионов Европейской территории России (ЕТР) и Сибири, в которых не действует «северный фактор»: сочетание наличия высоких доходов с дальнейшим миграционным оттоком.

Региональный состав покупателей между Москвой и Московской областью существенно различается. В Москве предпочитают приобретать недвижимость жители нефтегазодобывающих регионов, Санкт-Петербурга, Дагестана и Татарстана. В Московской области роль «рентных» покупателей резко снижается, преобладание «трудовых» покупок недвижимости становится абсолютным. За счет более низких цен на жилье в совокупности с действием фактора расстояния в Подмоскovie возрастает доля покупателей из регионов-соседей 1-го и 2-го порядка, которые в сумме дают чуть более трети инорегиональных покупателей.

По величине миграционного притока на постоянное место жительства в Москве лидируют регионы-соседи МСР 1-го порядка. В Московской области в миграционном притоке падает роль Санкт-Петербурга и регионов Северного Кавказа, а усиливается — регионов-соседей 1-го и 2-го порядков, регионов Сибири Дальнего Востока и Юга России.

На фоне более сбалансированного соотношения между миграционным и инвестиционным поведением жителей других регионов покупатели из ХМАО и ЯНАО резко отличаются перекосом в пользу покупки недвижимости в МА (с резким перекосом в сторону столицы по сравнению с Подмоскovieм) при невысоком уровне миграции в столичный регион (табл. 1). Высокая доля покупателей из ХМАО и ЯНАО, пятикратно превышающая их долю в населении и на два порядка превышающая их долю в миграции на ПМЖ, говорит о высокой роли фактора нефтегазовой ренты, формирующей иное пространственное поведение с низкой корреляцией между покупкой жилья и миграцией.

В Московской области в 2012—2016 гг. было введено в 2,5 раза больше жилья, а продано на первичном рынке жителям других регионов в 3,4 раза больше жилья, чем в Москве. В результате жители других регионов покупали до 2,5 млн м² жилья в год, что позволяет обеспечить жильем до 100 тыс. мигрантов.

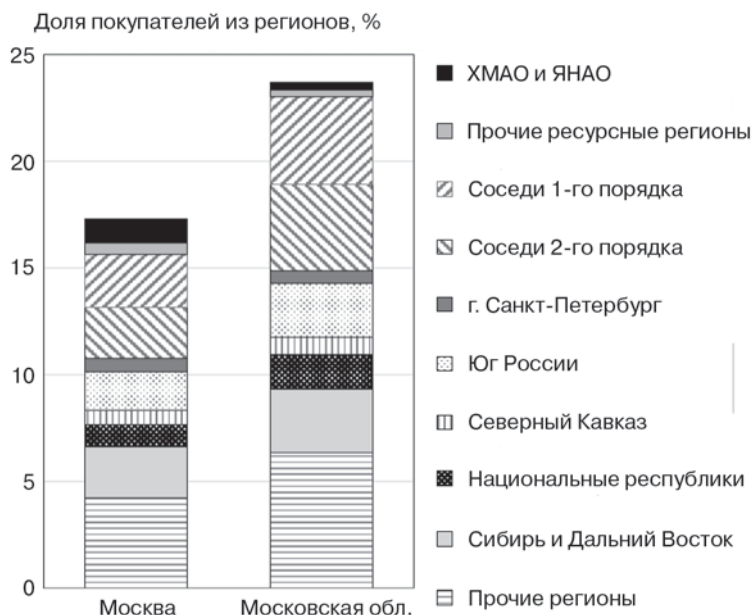


Рисунок. Доли групп регионов в количестве инорегиональных покупателей на первичном рынке жилья Московской агломерации, %
[Figure. Shares of regional groups in the number of non-resident buyers in primary housing market of the Moscow agglomeration]

Источник: составлено авторами.

Примечание. Прочие ресурсные регионы: Магаданская и Сахалинская области, Ненецкий и Чукотский АО, Республика Саха (Якутия); Юг России: Краснодарский и Ставропольский края, Ростовская и Волгоградская области; Национальные республики: кроме СКФО, ресурсных регионов, СФО и ДВФО; СФО и ДВФО — кроме ресурсных регионов; Северный Кавказ — СКФО (кроме Ставропольского края);

Отсутствие среди регионов Республики Крым и г. Севастополя обусловлено тем, что база адресов регистрации покупателей жилья в МСР содержит данные за период с 2012 г. по начало 2014 г. — до воссоединения Крыма с Россией.

Таблица 1

Оценка вклада жителей групп регионов в приобретение жилья на первичном рынке жилья Московской агломерации и в миграцию на постоянное место жительства в МСР [Assessment of the contribution of residents of regional groups to housing acquisition in the primary housing market of the Moscow agglomeration and to migration for permanent residence in the Moscow capital region (MCR)]

Группы регионов	Ежегодная миграция в МСР, тыс. чел./год		Объем приобретенного жилья в МСР, тыс. м ² /год			Численность жителей новостроек, тыс. чел./год	
	М	МО	М	МО	М/МО, раз	М	МО
Ресурсные регионы	1,2	1,2	55	55	1,0	2,2	2,2
ХМАО и ЯНАО	0,07	0,07	36	28	1,3	1,4	1,1
Прочие	1,1	1,2	19	27	0,7	0,8	1,1
Национальные республики	3,2	3,3	32	134	0,3	1,3	5,3
г. Санкт-Петербург	1,6	0,8	21	49	0,4	0,8	2,0
Соседи МСР:							
1-го порядка	40,3	42,0	159	674	0,2	6,4	26,9
2-го порядка	21,6	22,2	80	340	0,2	3,2	13,6
	18,7	19,8	79	334	0,2	3,1	13,4

Окончание табл. 1

Группы регионов	Ежегодная миграция в МСР, тыс. чел./год		Объем приобретенного жилья в МСР, тыс. м ² /год			Численность жителей новостроек, тыс. чел./год	
	М	МО	М	МО	М/МО, раз	М	МО
Юг России	5,6	6,0	59	208	0,3	2,4	8,3
Северный Кавказ	2,4	1,9	23	68	0,3	0,9	2,7
Сибирь и Дальний Восток	8,7	9,4	80	247	0,3	3,2	9,9
Прочие регионы	17,8	22,3	139	524	0,3	5,6	21,0
Итого	80,8	87,0	568	1960	0,3	22,7	78,4

Источник: составлено авторами.

Примечание. М — Москва, МО — Московская область. Для оценки потенциальной численности жителей новостроек принята обеспеченность 25 м²/чел.

Конкуренция за человеческий капитал происходит не только между регионами, но и между крупными городами России. В связи с этим анализ региональной дифференциации покупателей жилья дополнен анализом дифференциации покупателей между размерными классами поселений. Наибольшая активность на первичном рынке жилья Москвы характерна для жителей из городов с численностью населения 250—500 тыс. человек. В Московской области доля покупателей из крупных городов с населением свыше 250 тыс. чел. уменьшается, а из городов с меньшей численностью населения и сельской местности — увеличивается (табл. 2). Для ресурсных регионов и соседей МСР 1-го порядка характерна высокая активность, сравнительно равномерное распределение покупателей по всем размерным классам поселений и, как следствие, по всей территории региона. На территории Азиатской России и Северо-Запада ЕТР наблюдается «эффект тени», когда основную часть покупателей жилья в МСК составляют жители крупных городов, жители небольших городов и сельской местности ориентированы на свои региональные центры.

Таблица 2

Доля жителей различных групп населенных пунктов на первичном рынке жилья МСР
[The share of residents of the various groups of settlements in the primary market of the MCR]

Размерные классы поселений, тыс. чел.	Доля в населении РФ*, %	Доля в количестве покупателей, %	
		Москва	Московская обл.
1000 и более	16,6	17,7	13,7
500—999	11,2	17,4	14,6
250—499	11,0	21,3	17,2
100—249	8,5	12,8	13,3
Менее 100	24,2	20,1	24,3
Сельская местность	28,5	10,8	16,9
Итого	100,0	100,0	100

Источник: расчеты авторов, данные Росстата (Регионы России. Основные..., 2016; Регионы России. Социально-экономические..., 2016).

Примечание. * — за вычетом населения МСР.

Выводы

Результаты анализа региональной дифференциации активности покупателей жилья позволили сделать следующие выводы.

Покупатели из других регионов формируют около 20 % спроса на первичном рынке жилья МА. Приобретение недвижимости инорегиональными покупателями (до 2,5 млн м²) обеспечивает жильем около 100 тыс. чел. мигрантов в год, или около 40 % чистого миграционного притока.

Активность покупателей на рынке жилья МСР обладает выраженной региональной дифференциацией. Ее определяют факторы природной ренты, агломерационного эффекта, статусной ренты в крупных городах, близость к Московской агломерации. Фактор агломерационного эффекта обеспечивает лидерство на рынке столичной недвижимости жителей Санкт-Петербурга, природной ренты — место в пятерке лидеров ХМАО и ЯНАО, фактор расстояния — высокую долю жителей регионов-соседей МСР 1-го и 2-го порядка. В десятке регионов-лидеров присутствуют национальные республики Дагестан и Татарстан.

Региональный состав покупателей в Москве и Московской области имеет заметные различия. В Москве предпочитают приобретать недвижимость жители нефтегазодобывающих регионов и Санкт-Петербурга. В Московской области возрастает доля покупателей из регионов-соседей 1-го и 2-го порядка и регионов российской глубинки, которые обладают более скромными финансовыми возможностями.

Максимальная активность на рынке жилья МА характерна для жителей городов с населением 250—500 тыс. чел., у которых по сравнению с жителями малых городов и сел больше возможностей для приобретения жилья в МСР, а по сравнению с городами с населением свыше 500 тыс. чел. — больше стимулов.

Таким образом, в дифференциации уровня активности жителей различных регионов на рынке жилья МСР четко проявляется воздействие факторов национального уровня, формирующих межрегиональное неравенство и, соответственно, стимулы и возможности для миграции в столичный регион и приобретения в нем жилья. Прежде всего к таким факторам относятся неравномерное распределение ренты, деиндустриализация ряда регионов, действие агломерационного эффекта и статусной ренты в региональных центрах.

© Куричев Н.К., Куричева Е.К., 2018



This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License

Список литературы

- Куричев Н.К., Куричева Е.К. Взаимосвязь жилищного строительства в Московской агломерации и миграция в столичный регион // Известия РАН. Серия: География. 2018. № 1. С. 5—20.
- Махрова А.Г. Рынок жилья и расселение в Московском регионе // Демоскоп Weekly. 2006. № 247—248. URL: <http://polit.ru/article/2006/06/02/demoscope247/> (дата обращения: 16.01.2018).

- Махрова А.Г., Стерник Г.М.* Тенденции и факторы развития рынка жилья в Московской области // Региональные исследования. 2005. № 2 (6). С. 50—62.
- Регионы России. Основные социально-экономические показатели городов. 2016. Стат. сб. / Росстат. М., 2016. 442 с.
- Bloze G.* Interregional migration and housing structure in an East European transition country: A view of Lithuania 2001—2008 // *Baltic Journal of Economics*. 2009. Vol. 9. No. 2. Pp. 47—66.
- Coleman A., Landon-Lane J.* Housing markets and migration in New Zealand, 1962—2006 // Reserve Bank of New Zealand. 2007. No. DP2007/12.
- Garriga C. et al.* Rural-Urban Migration, Structural Transformation, and Housing Markets in China // Federal Reserve Bank of St. Louis. Working Paper Series. 2014. No. 2014-028.
- Gyourko J., Mayer C., Sinai T.* Superstar cities // *American Economic Journal: Economic Policy*. 2013. Vol. 5. No. 4. Pp. 167—199.
- Hilber C. A. L., Rouwendal J., Vermeulen W.* Local economic conditions and the nature of new housing supply. SERC Discussion paper 164. 2014.
- Kashnitsky I., Gunko M.* Spatial variation of in-migration to Moscow: testing the effect of housing market // *Cities*. 2016. Vol. 59. Pp. 30—39.
- Saiz A.* Immigration and housing rents in American cities // *Journal of urban economics*. 2007. Vol. 61. No. 2. Pp. 345—371.
- Vermeulen W., van Ommeren J.* Housing supply and the interaction of regional population and employment // CPB Netherlands Bureau for Economic Policy Analysis. 2006. No. 65.

Благодарности

Исследование выполнено в Институте географии РАН в рамках Программы Президиума РАН № 53 (2018—2020 гг.) «Пространственная реструктуризация России с учетом геополитических, социально-экономических и геоэкологических вызовов». Авторы выражают благодарность А.А. Попову за предоставление данных, использованных при написании статьи.

История статьи:

Дата поступления в редакцию: 15 мая 2018
Дата проверки: 01 августа 2018
Дата принятия к печати: 01 октября 2018

Для цитирования:

Куричев Н.К., Куричева Е.К. Пространственная дифференциация активности инорегиональных покупателей на рынке жилья Московского региона // *Вестник Российского университета дружбы народов. Серия: Экономика*. 2018. Т. 26. № 4. С. 643—652. DOI: 10.22363/2313-2329-2018-26-4-643-652

Сведения об авторах:

Николай Константинович Куричев, кандидат географических наук, научный сотрудник Федерального государственного бюджетного учреждения науки «Институт географии Российской академии наук». *Контактная информация:* e-mail: nk.kurichev@gmail.com

Екатерина Константиновна Куричева, старший аналитик, консалтинговое бюро «Стрелка». *Контактная информация:* e-mail: kuricheva@gmail.com

Spatial differentiation of activity of nonresident buyers in the housing market in the Moscow region

Nikolay K. Kurichev¹, Ekaterina K. Kuricheva²

¹ Institute of Geography of the Russian Academy of Sciences
29 Staromonetny Lane, Moscow, 119017, Russian Federation

² Strelka KB

6 Bersenevskaya Embankment, bldg. 3, Moscow, 119072, Russian Federation

Abstract. Housing construction in the Moscow agglomeration is closely linked with the migration of the population to the capital region. The acquisition of real estate by nonresident buyers in the primary market of the Moscow capital region (MCR) in the amount of 2.5 mln m² provides housing for about 100 000 migrants per year, or about 40 % of the net migration inflow. Buyers from other regions account for 17 % of transactions in Moscow and 23 % in Moscow Oblast. The activity of buyers in the real estate market of the MCR has a spatial differentiation by the Russian regions, which is determined by the factors of natural resource rents, agglomeration effect, the status rents in the large cities, the distance from the MCR. Regional identity of buyers was determined by the addresses of their initial registration. Factor of natural resource rents is evident in the high share (6.4 %) of housing buyers in Moscow from Khanty-Mansi and Yamalo-Nenets Autonomous Okrugs that is almost four times higher than their share in the population. The factor of distance leads to exceeding 2.1 times the share of housing buyers in Moscow from the neighboring regions of the first order over their shares in the population. The greatest activity in the housing market of Moscow is characteristic for residents of cities with the 250 000—500 000 population, of Moscow Oblast — with the 100 000—250 000 population. The share of buyers from the million-plus cities (17.7 %) is slightly greater than their share in the population. Small towns and rural areas have weak buying activity in the housing market. Thus, the development of alternative to Moscow centers of attraction at the national level is associated with a change in migration incentives for residents of cities with 100 000—500 000 population.

Keywords: regional differentiation, Moscow agglomeration, housing market, homebuyers, migration

References

- Kurichev N.K., Kuricheva E.K. (2018). Vzaimosvyaz' zhilishchnogo stroitel'stva v Moskovskoi aglomeratsii i migratsiya naseleniya v stolichnyi region [Interrelation of housing construction in the Moscow agglomeration and migration to the capital region]. *Izv. Ros. akad. nauk. Seriya Geograficheskaya*. No. 1. Pp. 5—20. (In Russ.)
- Makhrova A.G. (2006). Rynok zhil'ya i rasselenie v Moskovskom regione [Housing market and the settlement pattern in Moscow region]. *Demoscope Weekly*. No. 247—248. <http://polit.ru/article/2006/06/02/demoscope247> (accessed: 16.09.2017). (In Russ.)
- Makhrova A.G., Sternik G.M. (2005). Tendentsii i faktory razvitiya rynka zhil'ya v Moskovskoi oblasti [Trends and factors of housing market development in Moscow oblast]. *Regional'nye Issledovaniya*. No. 2(6). Pp. 50—62. (In Russ.)
- Regiony Rossii. Osnovnye sotsialno-ekonomicheskie pokazateli gorodov. 2016. Stat. sb [Regions of Russia. Main socioeconomic indicators of cities. 2016. Statistical Handbook]*. Moscow: Rosstat Publ. 442 p.
- Bloze G. (2009). Interregional migration and housing structure in an East European transition country: A view of Lithuania 2001—2008. *Baltic Journal of Economics*. Vol. 9. No. 2. Pp. 47—66.
- Coleman A., Landon-Lane J. (2007). *Housing markets and migration in New Zealand, 1962—2006*. Reserve Bank of New Zealand. No. DP2007/12.

- Garriga C. et al. (2014). *Rural-Urban Migration, Structural Transformation, and Housing Markets in China*. Federal Reserve Bank of St. Louis. Working Paper Series. No. 2014—028.
- Gyourko J., Mayer C., Sinai T. (2013). Superstar cities. *American Economic Journal: Economic Policy*. Vol. 5. No. 4. Pp. 167—199.
- Hilber C.A.L., Rouwendal J., Vermeulen W. (2014). *Local economic conditions and the nature of new housing supply*. SERC Discussion paper 164.
- Kashnitsky I., Gunko M. (2016). Spatial variation of in-migration to Moscow: testing the effect of housing market. *Cities*. Vol. 59. Pp. 30—39.
- Saiz A. (2007). Immigration and housing rents in American cities. *Journal of urban economics*. Vol. 61. No. 2. Pp. 345—371.
- Vermeulen W., van Ommeren J. (2006). *Housing supply and the interaction of regional population and employment*. CPB Netherlands Bureau for Economic Policy Analysis. No. 65.

Acknowledgements

The study was carried out at the Institute of Geography of the Russian Academy of Sciences within the framework of the RAS Presidium Program No. 53 (2018—2020) “Spatial restructuring of Russia taking into account geopolitical, socio-economic and geoecological challenges”.

The authors express their gratitude to A.A. Popov for providing the data used in writing the article.

Article history:

Received: 15 May 2018

Revised: 01 August 2018

Accepted: 01 October 2018

For citation:

Kurichev N.K., Kuricheva E.K. (2018). Spatial differentiation of activity of nonresident buyers in the housing market in the Moscow region. *RUDN Journal of Economics*, 26(4), 643—652. DOI: 10.22363/2313-2329-2018-26-4-643-652

Bio Note:

Nikolay K. Kurichev, PhD in Geography, Research Fellow at the Institute of Geography of the Russian Academy of Sciences. *Contact information:* e-mail: nk.kurichev@gmail.com

Ekaterina K. Kuricheva, senior analyst at Strelka KB. *Contact information:* e-mail: kuricheva@gmail.com