

Роль интернет-ресурсов для исследований рынка арендного жилья на примере США. Часть 1

Шанюкевич И.В., Гузаревич Я.В.

Белорусский национальный технический университет

Доля американских домохозяйств, снимающих жилье, увеличивается с каждым годом. Однако, несмотря на значимость рынка арендного жилья в США, особенно в условиях критической нехватки доступного жилья во многих городах, нет исчерпывающих источников данных, охватывающих весь объем рынка. Вместе с тем, в настоящее время доминирует доля рынка аренды в онлайн режиме и данные Американского жилищного опроса в 2017 г. показали, что интернет-ресурс Craigslist - www.craigslist.org - является наиболее распространенным онлайн-источником предложения аренды жилья в США.

Craigslist был основан в Сан-Франциско в 1995 г. К. Ньюмарком как служба онлайн-объявлений. Данный интернет-ресурс предоставляет в режиме реального времени информацию о характеристиках жилья с разбивкой по регионам, которая обновляется быстрее, чем публикуется официальная статистика. Метод парсинга веб-сайтов, используемый многими американскими исследователями в изучении онлайн-рынков, позволяет анализировать объявления Craigslist по регионам для оценки нескольких характеристик рынка, включая распределение арендной платы за квадратный метр. Например, исследование, проведенное учеными из Калифорнийского университета Дж. Боингом и П. Уадделлом о доступности аренды, позволило сравнить набор данных Craigslist с размером официальной рыночной арендной платы. Они обнаружили, что в среднем по регионам медианная арендная плата в отфильтрованном наборе данных на 7% выше для однокомнатных, на 3% выше для двухкомнатных и на 7% ниже для трехкомнатных квартир, чем соответствующая медианная арендная плата, полученная Министерством жилищного строительства и городского развития США. При этом смещение варьируется в зависимости от региона и количества комнат: где-то данные очень похожи, а где-то медианные значения существенно ниже или выше.

Таким образом, разработанная американскими учеными методика позволяет изучить данные как в требуемых пространственных масштабах, так и по определенным выделенным характеристикам. Веб-парсинг и связанные с ним методы позволяют анализировать и визуализировать огромные объемы данных из Интернета. Однако, большой объем данных полезен и информативен только тогда, когда он действительно собран, обработан и проанализирован соответствующим образом.