

Приведенные данные свидетельствуют о необходимости совершенствования бизнес-планирования в Республике Беларусь. Учитывая тот факт, что финансовые и материальные ресурсы государства далеко не в полной мере могут обеспечить дальнейшее развитие строительного производства и социально-экономические преобразования в экономике, необходимо избегать вложения средств в бесперспективные и недостаточно обоснованные проекты, проводить взвешенную инвестиционную политику.

*Ю.А. Токарь
БГЭУ (Минск)*

ПРОГНОЗИРОВАНИЕ ЦЕН НА КВАРТИРЫ

Цена это одна из критических точек экономической и социально-политической жизни, где сталкиваются интересы потребителей и производителей, импортеров и экспортеров. Цена — сильная экономическая категория. Она может активно участвовать в решении многих экономических, социальных, политических задач, поэтому и государство, и различные субъекты рынка учитывают и используют все качества цены в своих действиях. Это обуславливает необходимость прогнозирования цен на отдельные виды товаров и услуг.

Прогнозировать цены целесообразно методами экспертных оценок, параметрических моделей и методов, моделей прогнозирования индексов цен, динамической модели рыночного ценообразования, регрессионных моделей, методом определения цен на основании издержек производства, индексным методом, определением цен с ориентацией на спрос, конкуренцию.

Наиболее распространенным параметрическим методом является метод корреляционно-регрессионного анализа, устанавливающий взаимосвязь цен с величиной основных потребительских параметров продукции и выражение ее в виде эмпирической формулы. Этот метод, а также экономико-математические методы и модели были использованы мною в процессе прогнозирования цены на квартиру в г. Минске.

Особую трудность при прогнозе составлял выбор комплекса факторов, влияющих на цену. Множественность и сложность связей экономических переменных заставило меня ограничиться в процессе моделирования кругом таких факторов, которые определяют главные тенденции в изменении рассматриваемой категории. А именно: количество комнат, ранг района (определял самостоятельно, в зависимости удаленности от центра города), площадь квартиры общая, площадь кухни, год постройки. Исследуемая квартира расположена по ул. Некрасова, состоит из трех комнат, ранг района равен 2, площадь общая и кухни — 72 и 12 м² соответственно, год постройки — 2004.

Итоговая модель, полученная с помощью корреляционно-регрессионного анализа, выглядит следующим образом:

$$y = -151,346 + 22,3x_1 + 0,05x_2 - 0,965x_3 + 3,285x_4 + 0,077x_5,$$

где x_1 — количество комнат в квартире; x_2 — ранг района; x_3 — площадь квартиры общая; x_4 — площадь кухни; x_5 — год постройки.

Подставив наши данные в эту модель, получаем прогнозную цену. Она оказалась равной 39 902 у.е.

Модель, рассчитанная экономико-математическими методами и моделями, почти не отличается от первой

$$y = -151,354 + 22,303x_1 + 0,051x_2 - 0,965x_3 + 3,286x_4 + 0,077x_5.$$

Прогнозная цена равна 39 917 у.е. Сравнив результаты, можно сделать вывод о правильности осуществленного прогноза.

О качестве прогноза свидетельствует тот факт, что по состоянию на 15.04.2004 г. средняя цена квадратного метра жилья в г. Минске составляла 560 у.е. Умножив 560 у.е. на площадь исследуемой квартиры, т.е. на 72 м², получаем следующий результат — 40 320 у.е.