

2. Хацкевич, Г. А. Измерение индекса потребительских цен на основе переменной эластичности замещения / Г. А. Хацкевич // Экономика и управление. — 2005. — № 1. — С. 32–37.

3. Господарик, Е. Г. ЕАЭС-2050: глобальные тренды и евразийская экономическая политика / Е. Г. Господарик, М. М. Ковалев. — Минск : БГУ, 2015. — 152 с.

4. Клейнер, Г. Б. О характеристике производственных функций Солоу / Г. Б. Клейнер, Д. И. Пионтковский // Экономика и мат. методы. — 1999. — Т. 35, № 2. — С. 124–137.

*Г. О. Читая, д-р экон. наук, доцент  
БГЭУ (Минск)*

## **ЭКОНОМЕТРИЧЕСКОЕ МОДЕЛИРОВАНИЕ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Увеличение спроса на аренду торговой недвижимости определяется положительной динамикой производства в определенных отраслях, ростом занятости и доходов населения. Предложение определяется существующим фондом площадей и объемом ввода площадей за период.

За последнее десятилетие строительство и ввод в эксплуатацию зданий и сооружений, предназначенных для аренды, особенно в столице Республики Беларусь, достигли ощутимых масштабов. В торговле наметилась тенденция превышения предлагаемых для аренды площадей над существующим спросом, что приводит к ужесточению конкурентной борьбы между арендодателями. В таких условиях решающую роль играет профессионально организованная система менеджмента в арендном бизнесе и возрастает значение глубокой аналитической работы с применением методов моделирования.

Анализ изменения ставок аренды на рынке торговой недвижимости принято проводить либо с помощью факторного анализа влияния качественных характеристик помещений, либо путем моделирования временных рядов арендных ставок. Моделирование ценообразования на рынке торговой недвижимости с использованием эконометрических методов предполагает оценку регрессии арендной ставки на все качественные характеристики помещения и фиктивные переменные (дамми-переменные).

В Республике Беларусь крупнейшим арендодателем является государство. Поэтому в арендных отношениях основные ориентиры задаются государством и регламентированы Указом Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 г. № 150. Из Положения, утвержденного этим Указом, следует формула расчета арендной ставки, в соответствии с которой арендная ставка представляет собой произве-

дение множителей: базовой ставки аренды (с 1 апреля 2017 г. составляет 15,2 руб./м<sup>2</sup>), коэффициента местонахождения, коэффициента спроса (меняется от 0,5 до 3 по соглашению сторон), коэффициента цели использования имущества и дополнительного коэффициента.

Предлагаемая нами базовая эконометрическая модель арендной ставки может иметь вид

$$y = b_0 x_1^{b_1} x_2^{b_2} x_3^{b_3} x_4^{b_4} x_5^{b_5} x_6^{b_6} x_7^{b_7} e^{b_8 x_8} e^{b_9 x_9} t^{b_{10}} \varepsilon,$$

где  $y$  — темп роста стоимости квадратного метра площади арендного здания в текущем периоде по сравнению с базисным периодом,  $x_1$  — коэффициент местоположения,  $x_2$  — коэффициент площади,  $x_3$  — коэффициент этажа,  $x_4$  — коэффициент состояния помещения,  $x_5$  — коэффициент типа входа в здание,  $x_6$  — коэффициент типа здания,  $x_7$  — коэффициент благоустройства,  $x_8$  — дамми-переменная, отвечающая за наличие или отсутствие станции метрополитена в радиусе 500 м от здания,  $x_9$  — дамми-переменная, отвечающая за наличие или отсутствие парковки автомобилей около здания,  $t$  — фактор времени, характеризующий количество принятых в модели временных тактов эксплуатации арендуемого здания,  $\varepsilon$  — случайная составляющая.

Численные значения переменных  $x_1, x_2, x_3, x_4, x_5, x_6, x_7$ , представляющих собой различные коэффициенты, определяются в соответствии с принятой в литературе по оценке недвижимости методикой расчета.

Оценивание параметров уравнения будет осуществляться на основе пространственных данных путем формирования однородной выборочной совокупности объектов торговой недвижимости со сроком эксплуатации не менее одного временного такта.