

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЭКОНОМЕТРИЧЕСКОГО МОДЕЛИРОВАНИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

В современных условиях, когда рынок жилой и коммерческой недвижимости стремительно развивается, возрастает роль эконометрических методов и эконометрического анализа. Методы эконометрики позволяют составить прогноз, предвидение развития экономической ситуации, предоставляя возможность определения связей между величинами, а именно как может повлиять изменение одной величины на другую, что является задачей анализа для управления экономическими процессами.

Эконометрические модели используются как на уровне деятельности предприятий, организаций, агентств недвижимости, так и на уровне планирования и анализа аспектов экономической деятельности региона и страны в целом [1]. Цель работы — показать необходимость и важность построения эконометрических моделей для получения эффективного инструмента прогнозирования, анализа и принятия решений на рынке недвижимости.

Эконометрика — важнейшая наука, когда речь заходит о прогнозировании и оценке ситуации на рынке недвижимости. Так, например, эконометрическое моделирование и анализ можно использовать для выявления основных факторов, влияющих на формирование цены на объекты недвижимости, а также степени их влияния. Если говорить о жилой недвижимости, можно взять, например, такой объект недвижимости, как квартира. Так, для проведения статистического анализа и эконометрического моделирования цен на квартиры в определенном районе/городе необходимо построить выборку по объектам, при этом обозначив как Y — стоимость квартир, а x как основной фактор, влияющий на стоимость квартиры, определяемый впоследствии изучения объявлений по продаже квартир и иных источников. По результатам наблюдений наиболее важным фактором, определяющим стоимость квартир, преимущественно является x — общая площадь квартир.

Далее строится регрессионная модель, отражающая зависимость стоимости квартир от площади в определенном городе/регионе.

$$Y = a + bx.$$

Коэффициент регрессии b модели показывает, что в среднем увеличение жилой площади квартиры на 1 м^2 приводит к увеличению ее стоимости на b условных единиц.

Коэффициент детерминации модели высчитывается для определения ее качества и возможности использования модели для дальнейших исследований. Определяется значимость факторов путем сравнения t -статистики параметров со значением t -критического. Рассчитывается коэффициент корреляции для определения степени линейной зависимости между площадью квартир и стоимостью на них. Сравнивая наблюдаемое значение F -критерия Фишера с критическим $F_{кр}$, можно сделать вывод об адекватности модели выборочным данным. Далее на основе всех полученных данных можно определить интервальный или точечный прогноз изменения цен на квартиру при определенном новом значении площади.

Таким образом, применение эконометрических методов анализа является эффективным инструментом расчета рыночной стоимости объектов недвижимости. Результаты моделирования могут использоваться для установления предварительной стоимости объекта недвижимости, прогнозирования стоимости или проведения текущей, а также ретроспективной оценки.

Источник

1. Рынок жилья: методы моделирования и оценки состояния [Электронный ресурс] // Современные технологии управления. — Режим доступа: <https://sovman.ru/article/7003/>. — Дата доступа: 10.11.2020.

<http://edoc.bseu.by>

СНИЛ «Коммерсант»

М. С. Сазонов, Д. О. Мацкевич

БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — С. Л. Флерко, канд. экон. наук, доцент

РОЛЬ ПАРТНЕРСКИХ ПРОДАЖ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ КРИЗИСА

В современных условиях, когда рынки постоянно развиваются и стремительно растет конкуренция между организациями, важную роль играет взаимодействие между субъектами. Одним из способов эффективного сотрудничества организаций являются партнерские продажи.

В условиях сложившейся в Республике Беларусь кризисной ситуации в октябре 2020 г. на рынке недвижимости в Минске было совершено на 54,6 % меньше сделок купли-продажи, чем за тот же период 2019 г. И это самый низкий показатель октября за 13 лет [1].

Целью данной работы является обоснование внедрения партнерских продаж на рынок недвижимости как способ выхода из кризисной ситуации.