

А. М. Азнабаев (Уфа, БашГУ). **Определение влияния вариации площади объектов жилой недвижимости на их стоимость.**

При исследовании рынка жилой недвижимости нередко возникает проблема выявления и описания тенденций ценообразования, которые не видны поверхностно. Одним из важных факторов является изменение площади: рост площади объекта при прочих равных условиях сокращает удельную стоимость 1м^2 , и наоборот. Однако рассчитать и представить влияние данной тенденции в количественном выражении при анализе и оценке недвижимости достаточно сложно.

Исследовать рынок жилья можно с помощью регрессионного анализа [1]. При этом учесть влияние фактора площади можно в следующей модели: $Y = C(k_1^{X_1} k_2^{X_2} \dots k_n^{X_n}) s^{X_s} \varepsilon$, где Y — стоимость 1м^2 анализируемого объекта; C — стоимость 1м^2 объекта с базовыми параметрами; k_1, k_2, \dots, k_n — коэффициенты, отражающие влияние на стоимость объекта совокупности его качественных признаков X_1, X_2, \dots, X_n (значения 0 или 1); X_s отражает влияние изменения площади объекта на его конечную стоимость через коэффициент s , признак является количественным и представляет собой абсолютные значения процентного отклонения площади анализируемого объекта от базового; ε — ошибка расчетов.

Нами было успешно проведено исследование рынка вторичного жилья в городе Уфе в период с августа по ноябрь 2007 года. В модели по одному из районов города произведена комплексная оценка влияния фактора площади для 2-х типов домов, а также для объектов с различным количеством комнат.

Были получены следующие результаты, подтверждающие описанную тенденцию: в панельных домах 80-90 гг. постройки увеличение площади на каждый дополнительный 1% приводит к снижению стоимости 1м^2 на 0,32%, 0,25% и 0,18% для одно-, двух- и трехкомнатных квартир соответственно. В новых кирпичных домах с улучшенной планировкой — 0,21%, 0,15% и 0,14% соответственно [2].

Как видим, самое высокое изменение цены наблюдается у однокомнатных квартир, а при увеличении количества комнат оно сокращается. Тенденция характерна для обоих типов домов, однако в новых домах значения изменений меньше, что оправдано логикой спроса и ценообразования на рынке.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Грибовский С.В., Баринов Н.П. Оценка недвижимости для налогообложения. — Имущественные отношения в Российской Федерации, 2006, № 6, с. 66–83.
2. Азнабаев А.М. Математическая модель оценки жилой недвижимости. — В сб.: Материалы Международной школы-конференции для студентов, аспирантов и молодых ученых «Фундаментальная математика и ее приложения в естествознании». Математика. Т. 1. Уфа: РИЦ БашГУ, 2008, с. 46–56.