

Анализ факторов влияния на региональном рынке недвижимости на примере Самарской области

Я.Д. Степанова

Самарский национальный исследовательский университет имени академика С.П. Королева, Самара, Россия

Обоснование. Рынок недвижимости характеризуется различными факторами, влияющими на рыночную стоимость объекта. К ним относятся: экономические, политические, социально-демографические, географические и технические факторы (технология и организация строительства и т. д.). В настоящей работе для факторного анализа цен на рынке жилой недвижимости были выбраны объекты жилой недвижимости из пяти городов Самарской области: г. Самары, г. Чапаевска, г. Сызрани, г. Новокуйбышевска, г. Тольятти. В исследовании представлены 1-комнатные, 2-комнатные и 3-комнатные квартиры на рынке вторичного жилья. Выбранные объекты входят в ценовой диапазон от 1,1 до 10,8 млн руб. В работе была проанализирована связь между рыночной стоимостью жилья и такими факторами формирования цены, как общая площадь объекта (x_1), дальность расположения от регионального центра — г. Самары (x_2), наличие (x_3) и размер заработной платы (x_4).

Цель — выявить наиболее и наименее значимые факторы ценообразования на рынке жилой недвижимости Самарской области с помощью построения математических моделей и анализа значений коэффициентов корреляции между факторами и стоимостью жилья.

Методы. Анализ статистических данных, математическое моделирование, сравнение экономических показателей.

Результаты. На основе проделанных расчетов были получены и представлены в сравнительной таблице следующие значения коэффициента корреляции, относящиеся к факторам ценообразования соответственно (табл. 1). Наибольший коэффициент корреляции, а соответственно, и наибольшая сила связи между фактором ценообразования и стоимостью жилья наблюдается у такого фактора, как «Общая площадь», и составляет 0,6963, что говорит о заметной, стремящейся к высокой, силе связи. Наименьший коэффициент корреляции относится к фактору «Наличие балкона» и составляет 0,2063, что говорит о слабой силе связи между данным фактором и стоимостью жилья на исследуемом рынке.

Таблица 1. Сравнение факторов ценообразования

Фактор	Математическая модель	Значение коэффициента корреляции	Сила связи
Общая площадь (TotalSq)	$y = 103290x_1 - 832206$	$r = 0,6963$	заметная (ближе к высокой)
Расположение (Region)	$y = -540869x_2 + 6E + 0,6$	$r = 0,3609$	умеренная
Наличие балкона (Balcony)	$y = 541619x_3 + 4E + 0,6$	$r = 0,2063$	слабая
Размер заработной платы (Wage)	$y = 188,88x_4 - 7E + 0,6$	$r = 0,5835$	заметная

Выводы. Наиболее значимым фактором формирования цен на рынке недвижимости является общая площадь, наименьшее значение имеет фактор «наличие балкона», состояние балкона также не влияет на рыночную стоимость объекта.

Ключевые слова: фактор стоимости; объект недвижимости; рыночная стоимость; математическая модель; коэффициент корреляции.

Сведения об авторе:

Яна Дмитриевна Степанова — студентка, группа 7222-38002D, Институт экономики и управления; Самарский национальный исследовательский университет имени академика С.П. Королева, Самара, Россия. E-mail: yana09.2004@icloud.com

Сведения о научном руководителе:

Елена Павловна Ростова — доктор экономических наук, зав. кафедрой математики и бизнес-информатики; Самарский национальный исследовательский университет имени академика С.П. Королева, Самара, Россия. E-mail: rostova.ep@ssau.ru