

УДК 347.441.83  
КОРРЕЛЯЦИОННО-РЕГРЕССИОННЫЙ ПОДХОД В МАССОВОЙ ОЦЕНКЕ  
ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В. И. ЧИРКОВ  
Учреждение образования  
«БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ТРАНСПОРТА»  
Гомель, Беларусь

Массовая оценка определения рыночной стоимости недвижимости для целей достижения финансовой устойчивости и совершенствования местного самоуправления во многих странах из года в год приобретает всё большую популярность и актуальность. Не смотря на то, что существуют различные подходы к оценке недвижимости, и, в первую очередь, земельным участкам, все они опираются на экзогенные и эндогенные факторы влияния. В каждой стране есть свои подходы массовой оценки, но используя как общепринятые, так и отдельно взятые методы расчёта, такая оценка невозможна без проведения корреляционно-регрессионного анализа объектов оценки. Используя данный анализ и различные варианты корреляции (парную, частную или множественную) можно проанализировать сопряжённость взаимодействия случайных величин и определить их ковариацию:

$$\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x}) * (y_i - \bar{y}) / n.$$

Которая характеризует сопряжённость вариации двух признаков и представляет собой статистическую меру взаимодействия двух случайных переменных. От величины данных переменных зависит и ковариация, а следовательно и расчёт корректировочных коэффициентов, использование которых является наиболее приемлемым подходом массовой оценки.

Используя регрессионную зависимость эндогенных и экзогенных факторов влияния на рыночную стоимость максимально повторяющихся объектов недвижимости, можно вывести постоянную во времени и пространстве закономерность, дающую возможность рассчитать единый, для определённого признака, коэффициент, использование которого позволит не только сократить время оценки, но и увеличит её достоверность.

Не смотря на то, что сегодня уже используются подобные коэффициенты, они не имеют привязанности к пространству и времени, а следовательно погрешность достоверности рыночной оценки объекта недвижимости становится в большинстве случаев достаточно большой, особенно при их использовании в массовой оценке земельных участков или жилой недвижимости. Для устранения таких погрешностей необходим корреляционно-регрессионный расчёт факторных постоянных, подведя их к агрегированию и бифуркации.

Рассчитав факторные постоянные, можно создать детерминированную связь между всеми расчётными коэффициентами погрешности на длительный период времени, определив их корреляционную зависимость от базового значения всего одной основной меняющейся постоянной.

В итоге массовая оценка, например жилой недвижимости в городах, с достаточной базой для проведения регрессионного анализа её факторов влияния на рыночную стоимость, позволит быстро и достаточно точно определить такую стоимость, используя всего один метод. Общий вид данного расчёта будет иметь следующий вид:

$$C_p = C_6 * S_{об} * \sum_{i=1}^n K_{п} .$$

Создавая множественную корреляцию и лаговые переменные можно найти факторную постоянную в любом объекте недвижимости опираясь на ранее полученные результаты и статистические данные объектов – аналогов

$$\frac{[C_1/\sum pk_1]}{x_i} = \frac{[C_2/\sum pk_2]}{1} .$$

Расчёт неизвестной факторной постоянной отличительного признака объекта недвижимости с использованием известных переменных возможен лишь при отсутствии на данном объекте других неизвестных. В противном случае факторная постоянная будет нуждаться в дополнительной корректировке после нахождения неизвестных коэффициентов влияния на рыночную стоимость.

Особое место следует уделить выявлению и применению основных функциональных признаков влияния на стоимость, которые в каждом государстве и даже населённом пункте могут иметь свои отличия. Так, например, наличие этажа нахождения квартиры в городе может иметь несколько функциональных значений: для проживания, для вывода в нежилой фонд наоборот, для сдачи в аренду или ренту. В каждом отдельном случае в зависимости от назначения, а следовательно и от спроса, необходимо рассчитывать свою факторную постоянную. Исходя из сказанного видно, что расчёт постоянных факторных величин (корректировочных коэффициентов), не только нужен, но и необходим при массовой оценке.