

УДК 330.138

А.А. Барановская, Е.В. Россоха
(БГТУ, г. Минск)

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ИНСТРУМЕНТАРИЙ В УПРАВЛЕНИИ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Ключевым аспектом управления недвижимостью является оценка стоимости. При использовании трёх подходов в случае малоактивности рынка возникает проблема подбора аналогов. Особенно это касается неразвитого рынка недвижимости применительно к отдельным регионам. В условиях недостатка аналогов необходима разработка обобщённого поиска аналогов в других регионах.

Для выявления наиболее значимых факторов, определяющих стоимость, и подбора аналогов необходимо ориентироваться на следующие процедуры:

– определение критериев отбора объектов недвижимости, расположенные в населённых пунктах области вне пределов центра региона.

– определение данных по выбранным городам-аналогам: средняя стоимость 1 кв.м. общей площади, количество объектов в базе, расстояние между населёнными пунктами, среднемесячная начисленная заработная плата, оборот розничной торговли на душу населения, численность трудоспособного населения. Метод множественного регрессионного анализа показал, что средние ценовые показатели рынков недвижимости средних и малых городов Беларуси можно с приемлемой степенью точности описать, используя данные социально-экономической статистики.

– анализ, показывающий, подходит ли город для выбора аналогов и делаются выводы о сопоставимости населённых пунктов. После чего применяем модель, связывающую среднюю стоимость 1 кв.м. недвижимости в населённом пункте с основными ценообразующими факторами, в числе которых находятся средняя площадь объекта недвижимости и значения экономического и инвестиционного потенциала города. Затем составляется список, по которому можно определить основные города-аналоги. Чем выше экономический и инвестиционный потенциал города, тем дороже стоимость коммерческой недвижимости в нем, что вполне объяснимо с экономической точки зрения.

Данный подход позволяет с наименьшей потерей точности использовать сравнительный подход при оценке недвижимости. Проблема отсутствия аналогов решается посредством использования предвзвешенно сгруппированных объектов-аналогов из разных территориальных единиц.