

Н.Г. Козлова, М.С. Айтенова. МОДЕЛИРОВАНИЕ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (на примере г. Нур-Султан) // Вестник Российского университета кооперации. 2022. № 1(47). С. 66-70.

Автор (ы) Н.Г. Козлова, М.С. Айтенова.

Author(s) N.G. Kozlova, M.S. Aytenova.

Индекс УДК 338.51

Название статьи: МОДЕЛИРОВАНИЕ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (на примере г. Нур-Султан)

Title of the article: MODELING OF PRICING IN THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET (at the example of Nur-Sultan city)

Ключевые слова: рынок жилой недвижимости; стоимость квартиры; ценообразующие факторы; корреляционно-регрессионный анализ; множественная регрессионная модель.

Keywords: residential real estate market; apartment cost; pricing factors; correlation-regression analysis; multiple regression model.

Аннотация: В процессе исследования авторами был определен перечень значимых ценообразующих факторов, оказывающих существенное влияние на стоимость жилой недвижимости на вторичном рынке жилья г. Нур-Султан. В качестве основного метода для решения поставленной задачи был использован корреляционно-регрессионный анализ. Построение эконометрической модели, расчет оценок ее параметров, определение статистической значимости найденных оценок и модели в целом осуществлялись с помощью универсальной интегрированной системы Statistica (версия 6.0). Результаты проведенного исследования позволили сделать вывод, что основными ценообразующими факторами на рассматриваемом рынке жилой недвижимости являются: общая площадь квартиры; площадь кухни; этаж, на котором расположен изучаемый объект (крайний или некрайний); вид санузла (раздельный или совмещенный); материал, из которого построен дом (панельный, монолитный или кирпичный). Анализ качества и адекватности полученной эконометрической модели показал, что она обладает хорошими статистическими характеристиками и может быть использована для построения прогнозных оценок стоимости жилья в г. Нур-Султан.

Annotation: In the course of the study the authors determined the composition of significant pricing factors that have a significant impact on the cost of residential real estate in the secondary housing market of Nur-Sultan city. Correlation-regression analysis was used as the main method for solving the problem. The construction of an econometric model, the calculation of estimates of its parameters, the determination of the statistical significance of the estimates found and the model as a whole were carried out using the universal integrated system Statistica (version 6.0). The results of the study led to the conclusion that the main pricing factors in the considered residential real estate market are: the total area of the apartment; kitchen area; the floor on which the object under study is located (extreme or not extreme); type of bathroom (separate or combined); the material from which the house is built (panel, monolithic or brick). An analysis of the quality and adequacy of the resulting econometric model showed that it has good statistical characteristics and can be used to build predictive estimates of the cost of housing in Nur-Sultan city.

Контактные данные авторов: **КОЗЛОВА Наталья Геннадьевна** – преподаватель кафедры гуманитарных и естественнонаучных дисциплин. Калининградский филиал Российского университета кооперации. Россия. Калининград. E-mail: n.g.kozlova@ruc.su.

**АЙТЕНОВА Мансия Сапаровна** – кандидат физико-математических наук, заведующий кафедрой «Высшая математика». Карагандинский университет Казпотребсоюза. Казахстан. Караганда. E-mail: abibekove@mail.ru.

Contact details of the authors: **KOZLOVA, Natalya Gennadyevna** – Teacher of Department of Humanities and Science Discip-lines. Kaliningrad branch of the Russian University of Cooperation. Russia. Kaliningrad. E-mail: n.g.kozlova@ruc.su.

**AYTENOVA, Mansia Saparovna** – Candidate of Physics and Mathematics Sciences, Head of the Department of Higher Mathematics. Karaganda University of Kazpotrebsoyuz. Kazakhstan. Karaganda. E-mail: abibekove@mail.ru.

Страницы. 66-70.