

Банки и электронные базы недвижимости. В поисках оптимальных путей сотрудничества



Николай Шуклин, исполнительный директор, База WinNER

Москва, 2020 год





Мы то, что мы потребляем

ЦИВИЛИЗАЦИЯ ЗРИТЕЛЬНОГО

А. В. Харламов. О статистическом методе построения прогноза цены недвижимости

УДК 330.43

О статистическом методе построения прогноза цены недвижимости по неоднородным данным

А. В. Харламов

Харламов Александр Владимирович, кандидат экономических наук, доцент кафедры основ математики и информатики, Саратовский национальный исследовательский государственный университет имени Н. Г. Чернышевского, harlamovav@info.sgu.ru

Введение. В статье рассмотрены вопросы построения прогнозов на рынке недвижимости по неоднородным данным. Установление «справедливой» цены жилья является актуальной задачей при назначении залога, в целях страхования, определения эффективности инвестпроектов и т.д. Для решения этой задачи применяются эконометрические модели ценообразования, специфизированные по всей обследуемой совокупности. В случае значительной неоднородности обследуемой совокупности получаемые по этим моделям прогнозы могут содержать существенные ошибки. **Теоретический анализ.** На сегодняшний день существуют разнообразные методы и модели анализа неоднородных, в том числе пространственно распределенных данных. Для преодоления неоднородности исходных данных применяют зонирование обследуемой совокупности или строят модели переменной структуры, что сопряжено с рядом проблем. Дается обзор подходов, реализующих эти методы, перечисляются их плюсы и минусы. Для повышения качества прогноза предложен новый метод построения зон однородности на основе результатов построения оценок глобальной модели. Описан соответствующий алгоритм вычисления поправочного локального коэффициента, позволяющего корректировать прогноз глобальной модели. **Эмпирический анализ.** Для демонстрации эффективности работы предложенного метода по эмпирическим данным регионального рынка недвижимости рассчитаны прогнозы стоимости жилья, дан анализ результатов прогнозирования. **Результаты.** Предложенный новый метод определения зон однородности по результатам прогнозов с помощью расчета поправочного локального позволяет избежать ряда проблем, возникающих при использовании других подходов, и представляет эффективный инструмент прогнозирования.

Ключевые слова: пространственное моделирование, неоднородные данные, геокодированные данные, модели переменной структуры, зонирование.

DOI: <https://doi.org/10.18500/1994-2540-2019-19-2-189-193>

Введение

Как правило, многие статистические исследования социально-экономических явлений заканчиваются выводами о тенденциях в развитии этих явлений, т. е. представлением прогнозов. Причем достаточно часто прогнозирование яв-



задачей подобных исследований. Например, анализ рынка жилой недвижимости преследует практически единственную цель – уточнение «справедливой рыночной» цены квартиры для продажи, для определения залога или для целей страхования. Для решения данной задачи успешно применяются эконометрические модели [1].

Построение и оценка классических эконометрических моделей, таких как модель множественной линейной регрессии, требуют соблюдения достаточно жестких исходных предпосылок, таких как гомоскедастичность, независимость регрессоров, нормальное распределение ошибок. Что, как правило, выполняется при анализе однородных данных.

Применение классической модели регрессии для анализа процессов и явлений на пространственно неоднородных территориях может неверно описывать реальную ситуацию. Например, стоимость объектов недвижимости может сильно отличаться в разных районах города.

Поэтому для анализа неоднородных данных используют специальные методы и строят модели, учитывающие специфику данных.

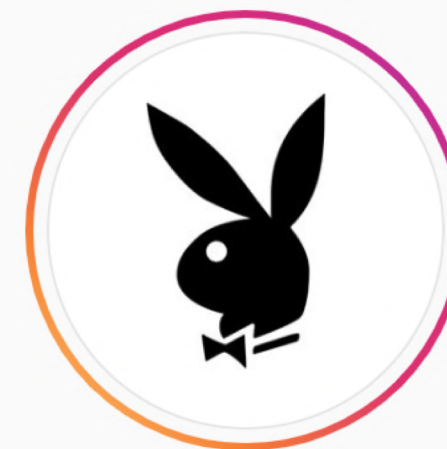
Теоретический анализ

Исходные статистические данные считаются однородными, если все они зарегистрированы при одних и тех же значениях сопутствующих переменных, в противном случае – неоднородными.

Учет территориальной неоднородности может рассматриваться в контексте общей проблемы построения регрессионных моделей по неоднородным данным [1, 2]. Можно отметить два подхода решения проблемы неоднородности. Это выделение тем или иным образом однородных зон или построение моделей переменной структуры, учитывающих имеющиеся неоднородности. Иногда эти подходы совмещаются.

При анализе неоднородной совокупности исходные данные можно разделить на однородные зоны и провести моделирование в каждой из них. При этом однородные совокупности малых объемов не позволят оценить модель, что является существенным недостатком данного

МЫШЛЕНИЯ



playboy

Подписаться

10 294 публикаций

8,2млн подписчиков

650 подписок

Playboy

Order The Equality Issue

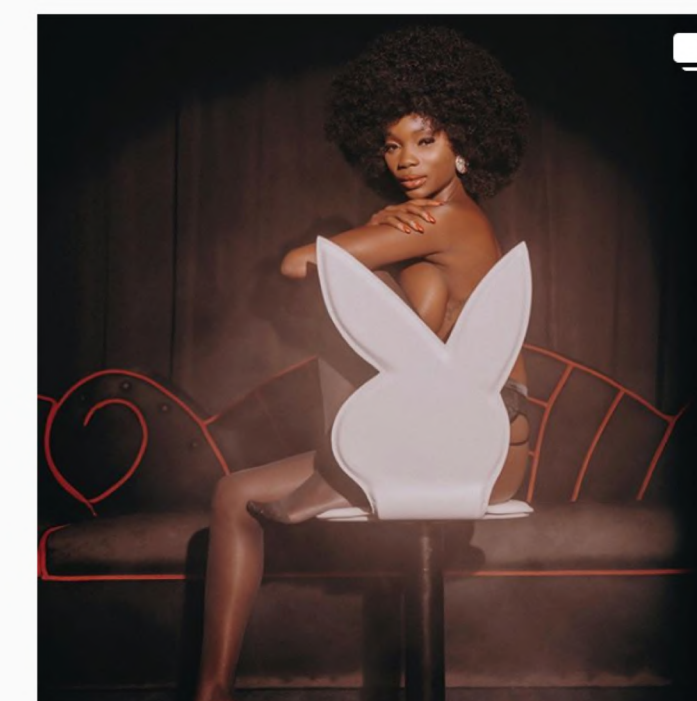
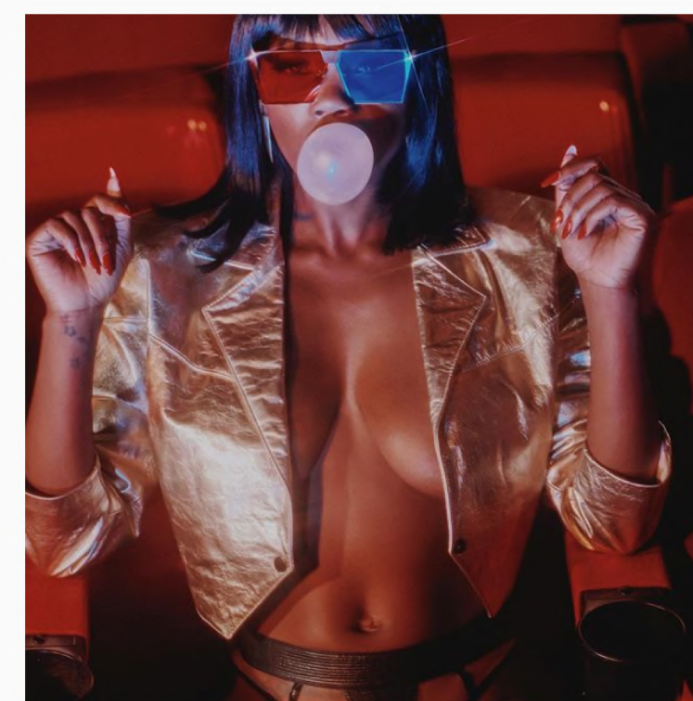
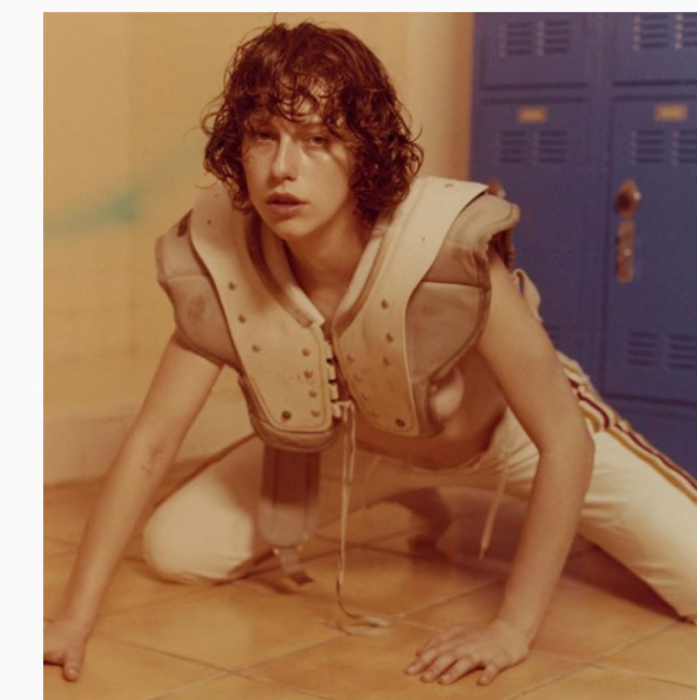
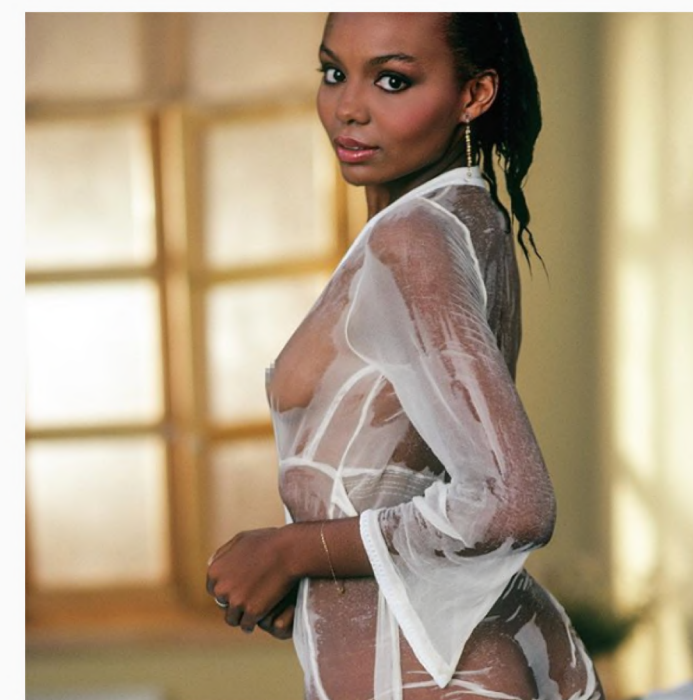
bit.ly/2PAdsdJ

Подписаны barashkova, askandy, nymag + еще 5

ПУБЛИКАЦИИ

IGTV

ОТМЕТКИ

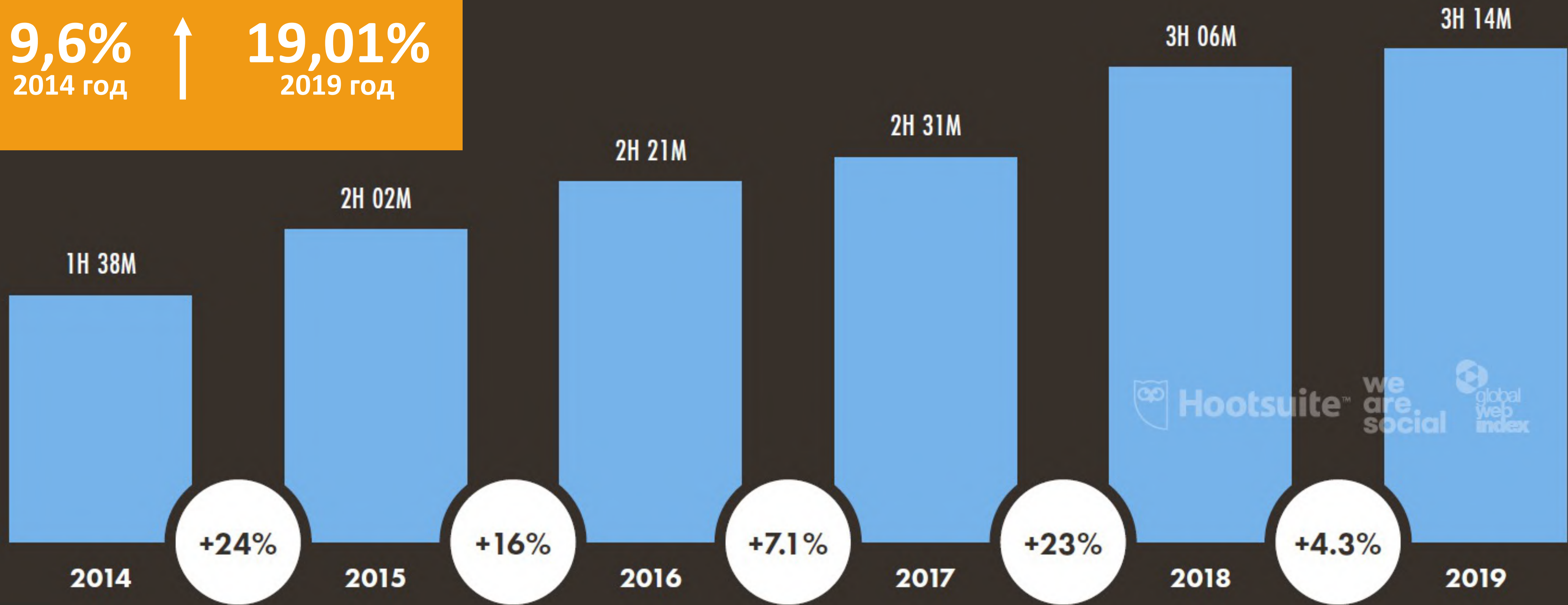


ДНЕВНОЕ ВРЕМЯ, проведенное в сети ИНТЕРНЕТ с мобильных телефонов, в период с 2014 по 2019 ГОД, в минутах

9,6%
2014 год

↑

19,01%
2019 год



SOURCE: GLOBALWEBINDEX (Q2 & Q3 2018). FIGURES REPRESENT THE FINDINGS OF A BROAD SURVEY OF INTERNET USERS AGED 16-64.

Google

🔍 верю гуглу больше, чем живому человеку



"Если вас нет в Интернете, значит, вы не существуете..»

- Билл Гейтс, основатель Microsoft

ГДЕ КЛИЕНТ ПРИНИМАЕТ ФИНАЛЬНОЕ РЕШЕНИЕ

БЫЛО

РЕШЕНИЕ
ПРИБРЕСТИ
ЖИЛЬЕ

1

ВЫБОР
БАНКА

2

РИЭЛТОР на
ПОДБОР

3

ЭЛ-Я БАЗА
НЕДВИЖИМОСТИ

4

ВЫБОР
КВАРТИРЫ

5

СДЕЛКА

6

СТАЛО

РЕШЕНИЕ
ПРИБРЕСТИ
ЖИЛЬЕ

1

ЭЛ-Я БАЗА
НЕДВИЖИМОСТИ

2

РИЭЛТОР на
ПРОДАЖУ

3

ВЫБОР
КВАРТИРЫ

4

ВЫБОР
БАНКА
по
РЕКОМЕНДАЦИИ
РИЭЛТОРА

5

СДЕЛКА

6

ЭТАПЫ ВЫХОДА НА ИПОТЕЧНУЮ СДЕЛКУ



Перспективы сотрудничества электронных баз недвижимости на примере базы «WinNer» и банков

#1 ВСЕ B2B СЕРВИСЫ В ОДНОМ ОКНЕ

Перспективы сотрудничества электронных баз недвижимости на примере базы «WinNer» и банков

#2

TAKE and GO!*

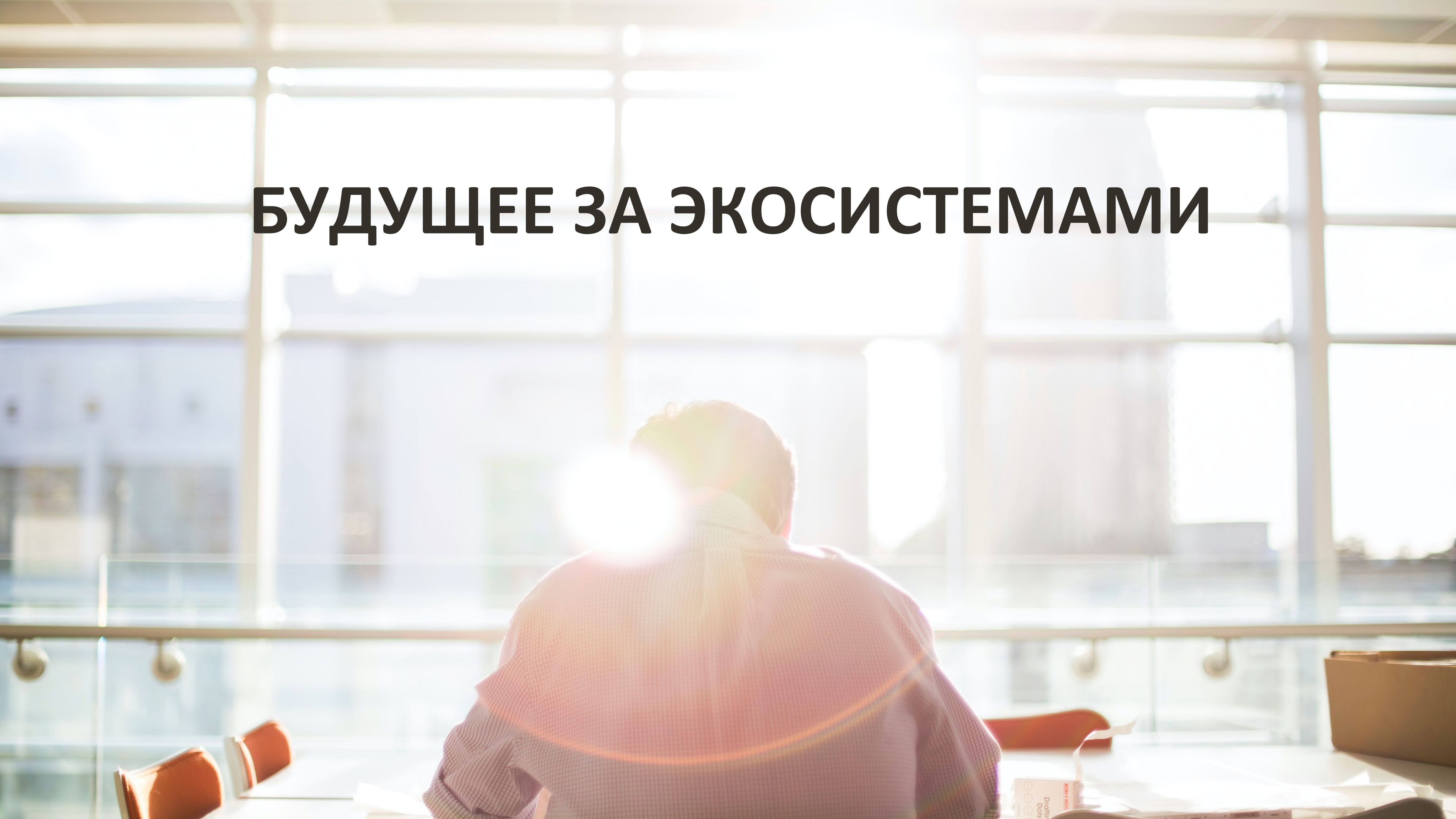
* Бери что нужно и уходи!

**Перспективы сотрудничества
электронных баз недвижимости на примере базы «WinNer» и
банков**

#3

**УВЕЛИЧЕНИЕ ОБЪЕМА
ЦИФРОВЫХ КОММУНИКАЦИЙ
между ПЛОЩАДКАМИ и БАНКАМИ**

БУДУЩЕЕ ЗА ЭКОСИСТЕМАМИ





ENTER

e-mail: 27@baza-winner.ru