УДК 519.866

Міщенко Є.Г., магістрант гр. ЕК-17-1мз,

Глущевський В.В., проф., к.е.н. - науковий керівник

МОДЕЛЮВАННЯ ПРОЦЕСІВ ЦІНОУТВОРЕННЯ

Запорізька державна інженерна академія, кафедра ЕІТ

Розробка концептуальних і методичних засад моделювання політики ціноутворення на ринку житла є актуальним напрямком дослідження сьогодення, які дають змогу спрогнозувати середню ціну об’єкта нерухомості та адаптувати її за допомогою показників формування ціноутворення на ринку нерухомості, виявити та дослідити основні закономірності і тенденції розвитку ринку нерухомості на основі моделювання процесів його функціонування.

Трансформаційні процеси, що сьогодні відбуваються в економіці України, великою мірою впливають на нерухомість як на важливу складову ринку країни. Нерухомість є частиною національного багатства України, безпосередньо бере участь практично у всіх видах діяльності держави. Таким чином, справедлива оцінка вартості нерухомості багато в чому визначає, як економічне позиціонування України поряд з іншими країнами, так і забезпечення умов для сталого розвитку національної економіки.

Процеси функціонування ринку нерухомості постійно перебувають у центрі уваги науковців, які досліджують різноманітні аспекти проблеми, пов’язані з управлінням комерційною нерухомістю, визначенням її вартості, аналізом інвестиційних особливостей окремих ринкових сегментів.

Серед вітчизняних авторів, праці яких присвячено зазначеним питанням, слід назвати І. Геллера, О. Гриценка, О. Дзяд, О. Драпіковського, А. Дронь, П. Єщенко, О. Кащенко, Н. Лебідь, А. Монченкова, О. Мухіна В. Назарову, В. Прорвича, О. Титаренко, А. Третяка, Я. Усенка, О. Чечелюка, В. Йолкіна та ін. Серед зарубіжних праць слід звернути увагу на теоретико-методологічні дослідження Дж.К. Еккерта, Дж. Фрідмана, Н. Ордуея, Г. Харісона, Л. Бєлих, С. Максимова, Г. Стерніка, Е. Тарасевича, М. Федотової.

Моделювання є процесом побудови, вивчення та застосування моделей. Воно поєднане з такими категоріями, як абстракція, аналогія, гіпотеза тощо. Процес моделювання обов'язково включає конструювання наукових гіпотез. Необхідність використання моделювання визначається тим, що багато об'єктів (чи аспектів, які стосуються цих об'єктів) безпосередньо досліджувати чи взагалі неможливо, чи це вимагає багато часу і коштів.

Розроблена концептуальна модель цінової політики ринку нерухомості, яка базується на синтезі багатофакторної моделі та моделі на основі рядів. Це дає змогу встановити не тільки середню ціну на об’єкт нерухомого майна міста, а й адаптувати визначену ціну для конкретного періоду.

Наведена концептуальна модель прогнозування ціни на ринку житлової нерухомості, дає змогу більш детально ознайомитися з процесом моделювання реальної ціни досліджуваних об’єктів. Результати моделювання на основі цієї концепції дають можливість не тільки спрогнозувати середній показник рівня ціни для наступного періоду, а й увести в модель принципово новий корегувальний коефіцієнт, який вираховує прогнозну ціну з урахуванням рівня привабливості розташування квартири.

Відбір показників формування ціноутворення був зроблений на основі врахування інноваційних, структурних, інвестиційних та інституційних детермінантів економічного розвитку, що дає можливість у подальшому розробляти адаптивні моделі ціноутворення на ринку нерухомості.