Количественные методы и информационные технологии в финансах и экономике

Оценка стоимости вторичного жилья на основе сплайн-интерполяционной модели стоимостной функции и теории игр

Барыкина Яна Олеговна
Финансовый университет, Москва, Россия
E-mail: yanabarykina@yandex.ru

Рынок жилья в 2014 г. переживает стагнацию, и на этом фоне актуальной становится проблема оптимальной продажи или покупки квартиры.

В данной работе моделируется ситуация приобретения недвижимости на рынке вторичного жилья. В игре выделяются два игрока: Игрок A - продавец квартиры, Игрок B - покупатель. Соответственно, цель первого - продать собственность по как можно более высокой цене, второго - купить по наиболее низкой цене. Следовательно, рассматриваемая игра является антагонистической.

Исследование рынка вторичной недвижимости позволило выделить следующие способы повысить стоимость продаваемой квартиры:

- сделать перепланировку квартиры и узаконить ее;
- сделать перепланировку, но не узаконить;
- добиться ремонта в подъезде;
- сделать ремонт в квартире;
- юридически освободить квартиру;
- ничего не предпринимать, т.е. продать квартиру по себестоимости.

Поскольку данные методы могут быть применены одновременно в различных комбинациях, например, добиться ремонта в подъезде и юридически освободить квартиру, Игрок A имеет в своем распоряжении 22 чистых стратегии. Игрок B может проверять сопутствующие сделке документы, не проверять документы и торговаться. Аналогично Игроку A, Игрок B распоряжается 4 чистыми стратегиями.

Составив и рассмотрев матрицу выигрышей, авторы выделяют седловую точку и, соответственно, оптимальные стратегии Игроков. Для Игрока A оптимальной стратегией является следующая комбинация: сделать перепланировку квартиры и узаконить ее, добиться ремонта в подъезде, сделать ремонт в квартире и юридически освободить ее. Это позволит повысить стоимость в среднем на 11,5%. Для Игрока B - проверять сопутствующие документы и торговаться.

Также авторы считают перспективным дальнейшее исследование рынка вторичной недвижимости с созданием модели игры с природой, где в качестве природы будет выступать спрос на рынке вторичного жилья.

Источники и литература

1) «Теория игр в экономике, практикум с решениями задач», Лабскер Л.Г., Ященко Н.А., М.: КНОРУС, 2012г – 264 с.
2) «Игровые методы в управлении экономикой и бизнесом», Лабскер Л.Г., Бабешко Л.О., М.: Дело, 2001г – 464 с.