

**«ФАКТОРЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ И ЗАКОНОМЕРНОСТИ
ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ»**

1. Основные положения методологии анализа рынка недвижимости

- 1.1. Рынок недвижимости как объект исследования
- 1.2. Определение и типовые цели анализа рынка недвижимости
- 1.3. Содержание общего (универсального) и специализированного анализа рынка недвижимости.

2. Факторы и закономерности, определяющие цену объекта недвижимости при данном состоянии рынка

- 2.1. Структура факторов, определяющих цену объекта.
- 2.2. Методика классифицирования строящихся многоквартирных домов по качеству проекта
- 2.3. Методика балльной оценки качества местоположения
- 2.4. Закономерности взаимосвязи качества объекта, качества местоположения и цены.
- 2.5. Методика расчета поправок к цене объекта на местоположение, класс качества, размер, стадию строительной готовности, отделку/ремонт, этажность и другие факторы по данным дискретной пространственно-параметрической модели рынка (ДППМ).

3. Факторы и закономерности, определяющие уровень цен в городе в статике

- 3.1. Экономические, физические, социальные, политические, нематериальные характеристики города (региона), влияющие на уровень цен и арендных ставок и активность рынка.
- 3.2. Методика регрессионного анализа и выявления степени влияния факторов на цены и активность рынка.
- 3.3. Экспресс-методика массовой оценки средней арендной ставки на коммерческую недвижимость в городе по данным о ценах на жилье.
- 3.4. Пространственно-параметрические закономерности изменения параметров локального рынка жилья в зависимости от численности населения, местоположения, миграционного притока и других факторов.
- 3.5. Неравномерность пространственного развития рынка недвижимости РФ.

4. Факторы и закономерности становления и развития РН в динамике.

- 4.1. Многоуровневая структура факторов, определяющие динамику ценообразования на РН. Прямые, горизонтальные и обратные связи между факторами.
- 4.2. Цикличность экономики и РН.
 - Циклы развития экономики и РН. Фазы цикла, формы представления
 - Особенности циклического развития РН в России. Стадии развития РН.
 - Первая основная закономерность развития РН в странах с транзитивной экономикой: старт и взлет цен до стабилизации.
 - Вторая основная закономерность развития РН в странах с транзитивной экономикой: долгосрочный рост и среднесрочная волатильность цен.
- 4.3. Закономерности связанной цикличности различных сегментов РН.
 - Закон связанной цикличности различных показателей развития рынка.
 - Соотношение динамики цен и объема ипотечных сделок («ипотечные качели»).
 - Влияние факторов на доступность для населения жилья и ипотеки.
 - Неравномерность динамического развития РН РФ в условиях неравномерности пространственного развития.
 - Влияние структурных сдвигов на динамику цен.
- 4.4. Факторы и закономерности формирования объемов строительства, ввода, предложения.
 - Структура факторов, определяющих объем ввода, строительства, предложения жилья.
 - Доходность инвестиций в недвижимость.

- Закономерности взаимодействия факторов спроса и предложения при разных начальных макроэкономических условиях.
- Соотношение удовлетворенного спроса (поглощения) при различных соотношениях спрос/предложение.

4.4. Факторы и закономерности формирования спроса, предпочтений покупателей и их потребительского поведения.

- Факторы и закономерности формирования спроса на РН
- Предпочтения и потребительское поведение различных групп населения по уровню доходов
- Типология РН по эластичности цен от темпов роста доходов населения.

4.5. Макроэкономика и рынок недвижимости.

- Статистическая связь цен на нефть и цен на жилье.
- Макроэкономические параметры и цены: три «ноги» российской экономики.
- Доходы населения – основной драйвер рынка жилой недвижимости.
- Влияние двухвалютности рынка жилья городов России на поведение продавцов и покупателей и динамику цен при колебаниях валютных курсов.
- Номинальные рублевые/долларовые и реальные цены (арендные ставки)
- Закономерности восстановительного роста рынка жилой недвижимости России после кризисов 1998 и 2008 года.
- Виды кризисов в экономике и на рынке недвижимости, их периодичность и продолжительность фаз.
- Тенденции и перспективы структурного кризиса 2015+.

Г.М.Стерник, 24.10.2015.