**Авторская программа Стерника Г.М.**

**«АНАлиз рынка недвижимости для профессионалов»**

**Блок 003 «Методы углубленного исследования и прогнозирования рынка недвижимости»**

Целевая аудитория курса 003 - специалисты рынка недвижимости (аналитики, маркетологи, оценщики, PR-менеджеры, риэлторы, девелоперы, менеджеры компаний), интересующиеся проблемами исследования и прогнозирования РН. Слушатели получат знания о рынке, повышающие их квалификацию для обеспечения эффективности деятельности.

**Раздел 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ МЕТОДОЛОГИИ АНАЛИЗА РН.**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.

**Раздел 2. Методы Углубленного исследования РН.**

2.1. Нематематические методы изучения рынка.

2.1.1. Экспертный метод феноменологического анализа рынка.

2.1.2. Метод графического анализа трендов.

2.2. Социологические методы исследования спроса и предпочтений потребителей.

2.2.1. Назначение и сущность социологических методов

2.2.2. Количественный метод оценки спроса и структуры предпочтений потребителей на основе их анкетирования.

2.2.3. Представление результатов анализа предпочтений респондентов.

2.2.4. Методика оценки текущего объема спроса по результатам анкетирования потребителей.

2.2.5. Методика анализа результатов опросов для выявления эластичности спроса по параметрам жилья (conjoint-анализ).

2.2.6. Методика изучения структуры предпочтений потребителей на основе анкетирования экспертов.

2.2.7. Качественный метод изучения рынка на основе глубинных интервью с экспертами.

2.2.8. Метод изучения рынка на основе анкетирования экспертов.

2.3. Квалиметрические методы балльной (рейтинговой) оценки объектов.

2.3.1. Назначение и сущность квалиметрического метода

2.3.2. Методика оценки рейтинга зон (районов) города по привлекательности для проживания

2.3.3. Методика рейтинговой оценки городов по привлекательности для входа девелопера на рынок.

2.3.4. Методика балльной оценки привлекательности зон местоположения элитных объектов.

2.3.5. Методика оценки качества проектов строящихся многоквартирных домов.

2.3.6. Методика оценки качества коттеджных поселков.

2.4. Эконометрические методы сопоставления динамики различных показателей рынка и влияющих на них факторов

2.4.1. Оценка влияния факторов на основе корреляционного анализа

2.4.2. Оценка влияния факторов на основе регрессионного анализа: статистическая связь темпов роста цен на жилье с ценами на экспортную нефть, с объемом ипотечных сделок.

2.4.3. Исследование пространственно-параметрических закономерностей регионального рынка жилья корреляционно-регрессионным методом.

2.4.4. Многофакторный анализ.

2.4.5. Количественная оценка влияния структурных сдвигов на средние цены.

2.4.6. Методика определения объема поглощения по данным об объемах предложения.

2.4.7. Методика определения текущего объема предъявленного спроса.

2.4.8. Методика исследования закономерностей восстановительного роста

2.4.9. Методика оценки доступности жилья для различных по доходности групп населения.

2.4.10. Методика оценки среднерыночной доходности инвестиций в девелопмент.

2.4.11. Методика оценки эластичности цен на жилье при изменении темпов роста доходов населения

**Раздел 3. Методы прогнозирования на РН.**

3.1. Основные понятия теории прогнозирования.

3.1.1. Технический и фундаментальный анализ при прогнозировании.

3.1.2. Экспертное предсказание как метод предвидения перспективы развития.

3.1.3. Классификация методов прогнозирования по степени формализации.

3.1.4. Классификация математических моделей, применяемых для прогнозирования на РН.

3.2. Методы прогнозирования ценовой динамики на РН.

3.2.1. Эвристическая методика прогнозирования.

3.2.2. Методика прогнозирования на основе статистической регрессионной модели.

3.2.3. Примеры параметрического прогнозирования на основе регрессионной статистической модели.

3.2.4. Прогнозирование на основе негармонического разложения ценового тренда.

3.2.5. Сценарный метод.

3.2.6. Метод многофакторного регрессионного моделирования.

3.2.6. Метод нейронных сетей.

3.2.7. Метод геокосмических аналогий.

3.2.8. Методика прогнозирования цен на жилье в зависимости от типа рынка.

3.3. Методы прогнозирования объема спроса на РН.

3.3.1. Методика прогнозирования спроса на основе экономико-демографического анализа.

3.3.2. Комплексная методика оценки разрывов (дефицитности) рынка жилья по классам качества.

3.4. Методика комплексного среднесрочного прогнозирования развития локального рынка жилой недвижимости города (региона).

3.4.1. Назначение методики и характеристика типа математической модели функционирования локального рынка жилой недвижимости.

3.4.2. Экзогенные переменные (исходные данные).

3.4.3. Эндогенные переменные (расчетные показатели).

3.4.4. Выходные показатели.

3.4.5. Структура модели.

3.4.6. Алгоритм модели

3.4.7. Пример расчета.

**Г.М.Стерник, 30.12.15.**