

Кобзан С.М. к.т.н.

ХНУГХ

**ИССЛЕДОВАНИЯ И АНАЛИЗ РЫНКА
В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ**

1. Особенности взаимодействия спроса и предложения

От спроса, предложения и их соотношения зависят такие важнейшие экономические параметры, как цены, доходность, риски приобретения или создания объектов недвижимости. Спрос и предложение являются одними из определяющих факторов, определяющих рост цен на рынке недвижимости, но их надо учитывать во взаимодействии со всеми факторами.

2. Эластичность рынка недвижимости

Такой фактор, как эластичность, также влияет на рынок недвижимости.

Эластичность — мера реакции одного параметра на изменение другого параметра. Чаще всего говорят об эластичности спроса и предложения по цене. Зависимость между спросом и ценой обратная, между предложением и ценой — прямая. Вариантов эластичности в общем может быть три:

$\varepsilon < 1$ — эластичность меньше единицы, т. е. спрос (предложение) растет медленнее, чем падает (растет) цена.

$\varepsilon > 1$ — спрос (предложение) растет быстрее, чем падает (растет) цена.

$\varepsilon = 1$ — темпы роста спроса (предложения) равны темпам падения (роста) цены.

Если эластичность спроса больше единицы, то увеличение продаж при снижении цены дает рост прибыли. Если эластичность спроса меньше единицы, то снижение цены не компенсируется ростом продаж — прибыль падает.

3. Факторы определяющие стоимость недвижимости

1. Рыночные факторы - спрос и предложение, эластичность рынка и другие факторы, присущие нормально функционирующему рынку недвижимости.

2. Политические факторы: социально-экономическая направленность политики правящей партии, предвыборные компании, межнациональные

конфликты, законодательные акты, касающиеся сегментов рынка недвижимости, политика местных органов власти в отношении рынка недвижимости, элементы государственной политики в области производства (скорость и направленность процессов национализации и денационализации, налоговую систему, способы демонополизации, политику в области социального обеспечения и защиты окружающей среды).

3. Экономические факторы: уровень развития, темпы роста валового национального продукта, кредитную политику, инфляция, колебания деловой активности, занятость населения, покупательную способность.

4. Социально-культурные факторы зависят от социально-экономического уровня населения по различным основаниям (профессиональные, потребительские, по доходам, жилищные условия).

5. Демографические факторы - численность населения, прирост населения, уровни рождаемости и смертности, плотность населения, миграции, степень урбанизированности территорий и др.

6. Природно-географические факторы - климат, рельеф, природные ресурсы, экологические условия и др.

7. Научно-технические факторы, влияющие на технологию и организацию строительства, во многом определяют параметры себестоимости и рыночной цены при формировании первичного рынка жилья.

8. Внешние факторы связаны с тенденциями развития мировых рынков недвижимости и мировой банковской и финансовой систем.

4. Выводы по исследованию и аналитике рынка недвижимости.

Региональный рынок недвижимости представляет собой результат совместного воздействия различных по длительности влияния, силе и направлению факторов. При этом все факторы воздействуют на рынок во взаимодействии друг с другом. Сложность анализа регионального рынка недвижимости обусловлена именно необходимостью правильного выбора не только выше перечисленных факторов, но и применения дополнительных факторов, присущих анализируемому региону.