

НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ: ВЕКТОРЫ РАЗВИТИЯ

Агаджанян Анжелика Норайровна,

студент, кафедра Городского строительства и хозяйства

Исаков Вадим Гаджиевич,

студент магистратуры, кафедра Городского строительства и хозяйства

ФГБОУ ВО «Донской государственный технический университет»,

г. Ростов-на-Дону

НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ АНАЛИЗА И ПРОГНОЗА РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация. Состояние рынка недвижимости является одним из главных показателей развития в стране нормальных рыночных отношений. Для полноценного анализа рынка недвижимости необходимо учесть глобальные и локальные факторы, оказывающие влияние на ценообразование в каждом конкретном сегменте рынка.

Ключевые слова: недвижимость, рынок недвижимости, анализ рынка недвижимости, прогноз развития рынка недвижимости, комплексный анализ.

Определение справедливой цены для того или иного объекта недвижимости возможно только при наличии точной и достоверной информации [1]. Объективный анализ рынка недвижимости, как сложной и разнородной сущности, состоящей из множества жилых единиц со своими уникальными свойствами, требует изучения большого массива информации и учета самых различных факторов, оказывающих влияние на его развитие [2].

Рост цен или их падение на рынке недвижимости зависит как от общей социально-экономической ситуации в стране и конкретном регионе, так и от природных и климатических условий района местоположения объекта и общих перспектив его развития. Таким образом, полноценный анализ рынка недвижимости подразумевает изучение совокупности факторов, которые можно разделить на локальные и глобальные.

НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ: ВЕКТОРЫ РАЗВИТИЯ

Одним из основных факторов, оказывающих непосредственное влияние на рынок недвижимости, является государственное регулирование [3]. В зависимости от того, насколько государство контролирует ситуацию на рынке, зависит, в том числе, и уровень цен на рынке.

В Российской Федерации правовые нормы устанавливаются, изменяются или отменяются государством посредством законов и иных нормативных правовых актов, которые в совокупности представляют собой законодательство в сфере недвижимости. При этом регулирование рынка также может осуществляться на региональном и даже муниципальном уровне.

В целом, глобальные факторы, влияющие на рынок недвижимости, связаны с макроэкономическими параметрами, такими как уровень развития экономики и бизнеса, уровень доходов населения и многими другими [4].

Ситуация на рынке недвижимости зависит от таких показателей как валовой национальный доход, движение капитала, уровень развития промышленного производства, занятость населения и уровень доходов населения. Развитие национальной экономики является значимым фактором, влияющим на состояние рынка недвижимости.

При анализе и прогнозе развития рынка недвижимости, безусловно, следует учитывать и другие показатели, характеризующие здоровье национальной экономики, однако для рынка недвижимости значима не только ситуация в стране, но и ситуация в конкретном регионе [5]. В разных городах и регионах страны цены на недвижимость отличаются.

Перспективы экономического и социального развития отдельных регионов страны имеют большое значение при формировании цен на рынке недвижимости на региональном и местном уровне. Помимо анализа экономической ситуации в регионе при исследовании рынка недвижимости также следует выделять и проблемы общества. Кроме того, развитость инфраструктуры и состояние экологии также оказывают влияние на ценовую ситуацию на рынке недвижимости.

НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ: ВЕКТОРЫ РАЗВИТИЯ

Локальные факторы обуславливают то, что цены на все квартиры различны. Формирование цены на конкретный объект недвижимости зависит от его местоположения. Однако при изучении окружения объекта также следует выделять параметры, непосредственно характеризующие сам объект недвижимости [6].

Таким образом, многомерность анализа рынка недвижимости обуславливает необходимость исследования множества факторов для получения точных и объективных результатов, так как только комплексное исследование позволит дать точную характеристику рынка и прогноз его развития.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. *Устойчивое развитие территорий, городов и предприятий: монография / С.Г. Шеина, И.Ю. Зильберова, В.Ф. Касьянов [и др.]; под общ. ред. С.Г. Шеиной; Донской гос. техн. ун - т. – Ростов-на-Дону: ДГТУ, 2017. – 186 с.*
2. *Новоселова И.В., Шеина С.Г. Оценка развития рынка жилой недвижимости в регионах Российской Федерации на современном этапе // Научное обозрение. – 2017. – № 24. – С. 72-74.*
3. *Новоселова И.В. Развитие жилищной политики России на основе опыта европейских стран // Научное обозрение. – 2016. – № 10. – С. 224-226.*
4. *Mirgorodskaya E.O., Novoselova I.V., Steiner V. Yu. Organizational and Managerial Failures in the Development of the Housing Industry in Russia // Materials Science Forum. – 2018, – Vol. 931. pp. 1160-1164.*
5. *Сухинин С.А. Концептуальные подходы к рассмотрению, идентификация и структурирование экономического пространства региона // Азимут научных исследований: экономика и управление. – 2018, – № 2(23). С. 316-320.*
6. *Петров К.С., Федоряка А.В., Каррар Лами, Семенец В.Г. Модернизация зданий и сооружений как способ восстановления жилищного фонда РФ // Инженерный вестник Дона. – 2018. – №1 – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2018/4717>.*