

**НАУЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО:
актуальные вопросы теории и практики**

Никулина Ольга Викторовна,

старший преподаватель, кафедра «Экономическая безопасность, учет и право»,

Кириленко Татьяна Дмитриевна,

студент, кафедра «Городское строительство и хозяйство»,

Пергат Марина Эдуардовна,

студент магистратуры, кафедра «Городское строительство и хозяйство»,

ФГБОУ ВО «Донской государственный технический университет»,

г. Ростов-на-Дону

**АКТУАЛЬНОСТЬ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ МЕТОДИЧЕСКОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЙ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ**

Аннотация. Большую актуальность сегодня имеют вопросы изучения рынка недвижимости, как важной составляющей национальной экономики. Недвижимость играет важную роль в жизни любого общества и, как экономический ресурс, является национальным богатством страны.

Ключевые слова: недвижимость, рынок недвижимости, спрос, предложение, исследование рынка недвижимости, методы анализа рынка.

В условиях рыночной экономики успех экономических реформ во многом обусловлен качеством информации, служащей основой при принятии различных экономических и финансовых решений. Следовательно, сбор, мониторинг и аналитическая обработка данных о состоянии рынка недвижимости является предметом актуального исследования с точки зрения выработки методологии исследования рынка, в том числе в интересах государства [1].

Исследование рынка недвижимости представляет собой самостоятельный вид деятельности, осуществляемой с целью обеспечения достоверной информацией субъектов данного рынка.

НАУЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО: актуальные вопросы теории и практики

Основной задачей исследования рынка недвижимости является определение запросов рынка, т.е. совокупного платежеспособного спроса на объекты недвижимости, а также возможного объема сделок с объектами при существующем среднем уровне цен [2]. При этом частные задачи, требующие проведения исследований рынка недвижимости, отличаются многообразием.

Объем и емкость рынка зависят от эластичности спроса, уровня цен, степени освоения и маркетинга. Охарактеризовать объем рынка недвижимости можно при наличии достоверной информации о величине спроса и предложения.

Рынок недвижимости определен количественно и качественно, т.к. объем рынка выражается как в стоимостных, так и в натуральных показателях объектов, покупаемых и продаваемых на рынке.

Изучение рынка недвижимости может быть выполнено путем реализации следующих этапов:

1. Разработка и наполнение базы данных об объектах недвижимости;
2. Проведение мониторинга рынка недвижимости;
3. Выполнение анализа рынка недвижимости;
4. Составление прогнозов развития рынка недвижимости.

Без учета данных комплексного исследования рынка недвижимости невозможно создание эффективных механизмов функционирования рынка [3]. Результаты объективного анализа и оценки рынка позволяют его участникам наиболее эффективно планировать свою деятельность.

Рынок недвижимости представляет собой комплекс правовых, экономических, финансовых и культурных отношений субъектов рынка в области создания, обмена, распределения и потребления недвижимости.

НАУЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО: актуальные вопросы теории и практики

Отличительные характеристики недвижимости, такие как долговечность, высокая стоимость, уникальность и длительность создания, обуславливают специфику рынка недвижимости. При этом процессы активизации рынка и его структурирование формируют направления влияния как в целом на экономику, так и на отдельные процессы и параметры.

При изучении рынка недвижимости исследования проводят с учетом краткосрочной и долгосрочной перспективы [4]. При этом, как правило, основной целью остается определение и оценка факторов, влияющих на спрос и предложение на рынке и, следовательно, на цену конкретного объекта.

На сегодняшний день стандарты оценки рынка недвижимости требуют достаточно глубокого анализа, что подразумевает учет всех факторов, влияющих на ценообразование. При этом можно установить ряд факторов, влияющих на оценку:

- политическая и социально-экономическая ситуация в стране, регионе и городе, где расположены изучаемые объекты;
- сегмент рынка, которому принадлежат объекты;
- данные о ценах фактических сделок, а также цена предложения объектов недвижимости из изучаемого сегмента;
- факторы, влияющие на цену, спрос и предложение объектов-аналогов;
- эффективность определенных инвестиционных проектов.

В России в настоящее время развитие рынка недвижимости происходит неравномерно [5]. В некоторых городах наблюдается процесс активного совершения сделок купли-продажи и аренды объектов недвижимости, а в других – наблюдается стагнация [6].

НАУЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО: актуальные вопросы теории и практики

Как и любой другой сектор экономики, рынок недвижимости, требует регулирования ввиду того, что его состояние является прямым показателем уровня развития экономики страны.

Причина отсутствия определенных значимых успехов в многоуровневом анализе рынка, проводимом при создании прогнозных моделей развития рынка на краткосрочную и долгосрочную перспективу, заключается не только в малом количестве аналитических центров, имеющих штат высококвалифицированных специалистов в различных областях (математики, программисты, аналитики, экономисты и др.), но и ввиду отсутствия достоверных данных об операциях, совершаемых на рынке недвижимости.

Недвижимость играет важную роль в жизни любого общества и, как экономический ресурс, является национальным богатством страны, в связи с чем вопросы изучения рынка недвижимости, как важной составляющей национальной экономики, являются необходимыми и имеют большую актуальность.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- 1. Новоселова И.В., Ахобадзе Т.Ш., Котоменкова В.Ю. Актуальность проведения маркетинговых исследований рынка недвижимости // Наука и образование в современном мире: методология, теория и практика: матер. II международ. науч.-практич. конф. – Чебоксары: Негосударственное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Экспертно-методический центр», 2020. – С. 44-47.*
- 2. 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.*

**НАУЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО:
актуальные вопросы теории и практики**

3. Петров К.С., Льянов Д.Р., Радчук Г.А., Арцишевский М.Д. Преимущество использования технологии информационного моделирования в условиях современного строительства // БСТ: Бюллетень строительной техники. – 2019. – № 7 (1019). – С. 60-61.
4. Зильберова И.Ю., Томашук Е.А., Бобкина В.А. Проблемы реализации региональных программ капитального ремонта (на примере Ростовской области) // Инженерный вестник Дона. – 2020. – №1. – Режим доступа:
<http://www.ivdon.ru/ru/magazine/archive/N1y2020/6268>.
5. Новоселова И.В., Шеина С.Г. Оценка развития рынка жилой недвижимости в регионах Российской Федерации на современном этапе // Научное обозрение. – 2017. – № 24. – С. 72.
6. Шеина С.Г., Миргородская Е.О., Новоселова И.В. Формирование рынка арендного жилья в России: потенциал институционального опыта западноевропейских стран (часть 1) // Недвижимость: экономика, управление. – 2018. – № 2. – С. 90-93.