

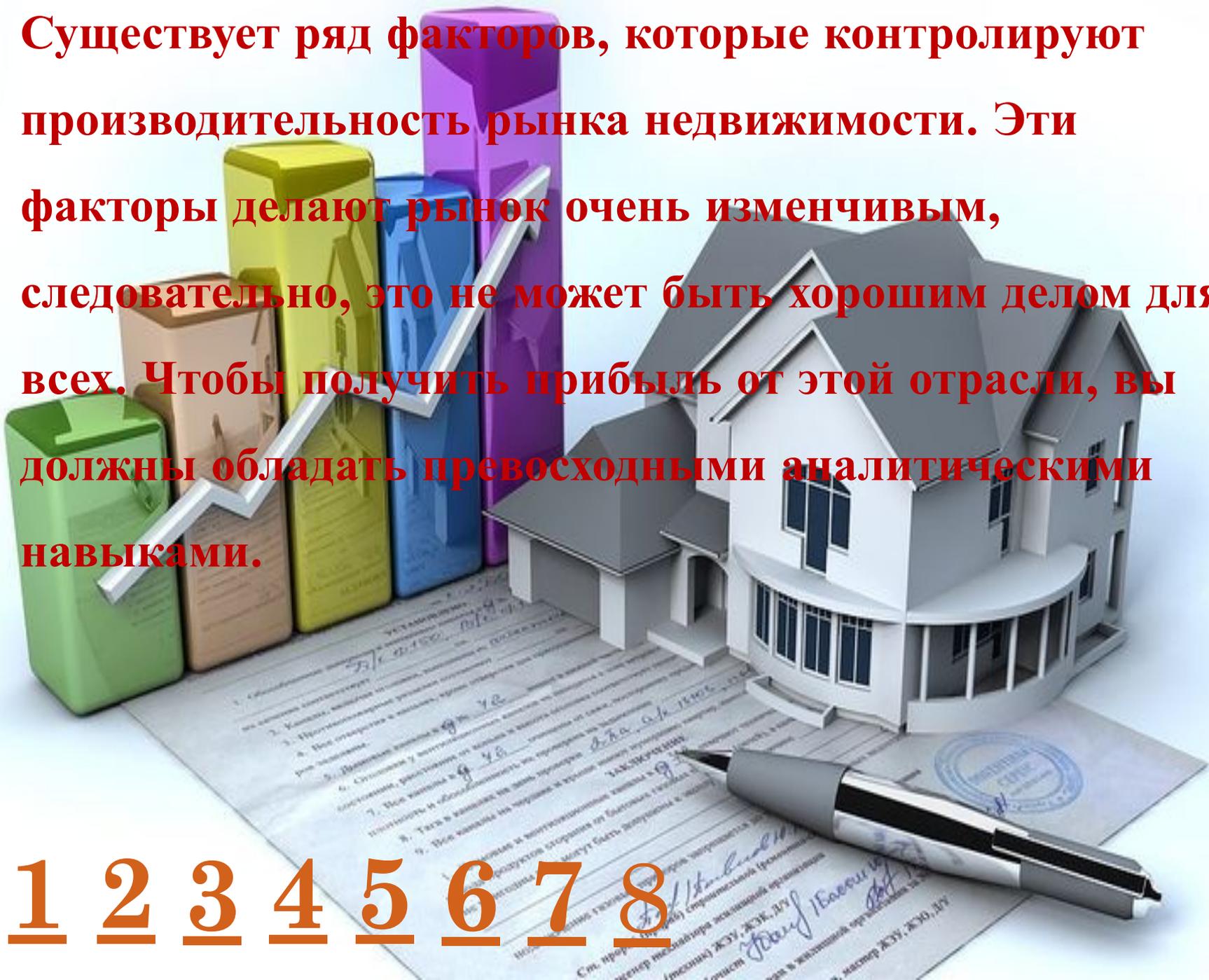


ФАКТОРЫ ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

**Подготовил: Кочергин Антон
Группа 1-ЗИО «Б»**

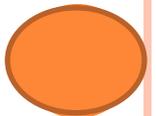
Существует ряд факторов, которые контролируют производительность рынка недвижимости. Эти факторы делают рынок очень изменчивым, следовательно, это не может быть хорошим делом для всех. Чтобы получить прибыль от этой отрасли, вы должны обладать превосходными аналитическими навыками.

1 2 3 4 5 6 7 8



ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РОСТ

Каждый спад на рынке недвижимости обвиняется в экономике. Факторы, такие как политика или производство, играют значительную роль в состоянии экономики. Это также влияет на рынок жилья. Спрос на недвижимость зависит от дохода человека. В случае экономического роста будет увеличиваться размер дохода, и в результате люди будут готовы тратить большую часть своих денег на жилье. Как правило, спрос на недвижимость можно считать эластичным. Во время рецессии люди не смогут покупать дома. Другие могут потерять работу, тем самым делая невозможным совершение ипотечных платежей. Они могут потерять свои дома, т. е. Дома могут быть возвращены. Поэтому состояние экономики будет иметь прямое влияние на этот рынок.



ДЕМОГРАФИЯ

Это данные, описывающие общий состав населения с точки зрения пола, возраста, роста населения, доходов и расы. Это один из факторов, который позволяет риэлторам прогнозировать тенденции на этом рынке. Обладание лучшими навыками прогнозирования может защитить вас от этих динамизма и, следовательно, повысить вероятность получения прибыли с рынка. Сдвиги в демографии очень сильно влияют на рынок жилья. Только через эти статистики вы можете определить типы собственности востребованности и их рыночную стоимость.



ПРОЦЕНТНЫЕ СТАВКИ

На рынок жилья также влияют процентные ставки. Более высокие процентные ставки увеличивают стоимость погашения ипотечных кредитов, и в результате лишь немногие люди будут готовы покупать дома. Фактически, большинство людей предпочитают арендовать для покупки.

Помимо этого, процентные ставки также влияют на инвестиции в акционерный капитал. Например, когда наблюдается рост процентных ставок на рынке жилья, доходность инвестиций в недвижимость (REIT) становится менее привлекательной. Это снижает их ценность. С другой стороны, в ситуациях, когда наблюдается снижение процентных ставок, высокая доходность инвестиций в недвижимость (REIT) становится более привлекательной. Это повышает их ценность.



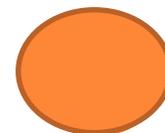
Доступность ипотеки

В ситуациях, когда банки готовы предоставлять ипотечные кредиты; очень многие люди смогут заимствовать большую сумму денег, и, следовательно, они смогут приобретать дома. Это увеличивает спрос. Например, в период с 1996 по 2006 год; банки и строительные общества не имели очень жестких критериев кредитования, и, следовательно, многие люди могли получить доступ к ипотечным кредитам. Однако после 2007 года, когда был серьезный кредитный кризис, как строительные общества, так и банки ужесточили критерии кредитования. Этот шаг лишил многих людей доступа к ипотечным кредитам, что уменьшило спрос на недвижимость.



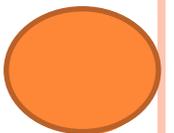
ПОЛИТИЧЕСКИЙ

Определяются политическими процессами, проходящими в стране, а также законодательной базой, стимулирующей или, наоборот, подавляющей покупательскую активность. Может иметь место определенная периодичность, например, связанная с выборами, либо же зависеть от курса правящей партии, а также степени присутствия правительства в этом сегменте экономики. Важную роль играют и государственные программы, связанные с ипотечным кредитованием. Еще одним фактором, оказывающим влияние на рынок недвижимости, являются общественные волнения и борьба за независимость. Ярким примером последней можно считать Каталонию, в которой наблюдался рекордный обвал цен – на 20%. Правда, не всегда социальные потрясения провоцируют уменьшение стоимости жилья. Иногда продавцы и покупатели просто на время замирают, наблюдая за дальнейшим развитием событий и, при этом, сокращая количество сделок.



СОЦИАЛЬНО-КУЛЬТУРНЫЙ

Уровень жизни населения страны, безопасность, состояние инфраструктуры, доступность медицины и образования оказывают заметное влияние на состояние рынка жилья. Возможность содержательного досуга, культурного и физического развития высоко ценится, оказываясь далеко не на последнем месте при выборе места жительства.



НАУЧНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ

Обуславливают качество материалов и уровень технологий проведения строительных работ. Соответственно они могут ускорять процесс возведения новых жилых массивов, упрощать ремонтные работы, что позитивно сказывается на стоимости объектов и скорости их сдачи в эксплуатацию. К слову, в Китае, США и целом ряде европейских стран разрабатываются и внедряются в производство огромные 3D-принтеры. Они позволяют буквально «печатать» новые дома, без необходимости привлекать целую «армию» строителей.



ПРИРОДНО-ГЕОГРАФИЧЕСКИЙ

Климат, рельеф, наличие природных ресурсов, минеральных вод, морского побережья и т.д. Все это влияет на рынок жилья не меньше, чем возможность взять кредит на недвижимость или высокие социальные гарантии. Выходцы из Украины и России часто выбирают теплые страны, например Болгарию, Турцию или Испанию не столько из-за их инвестиционной привлекательности, а скорее под впечатлением от красоты местной природы.



КАК ПРАВИЛО, ЭТО ОДНИ ИЗ САМЫХ ВАЖНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ, КОТОРЫЕ ВЛИЯЮТ НА ЖИЛИЩНУЮ ОТРАСЛЬ. ЕСЛИ ВЫ ПЛАНИРУЕТЕ ВЫЙТИ НА ЭТОТ РЫНОК, ВЫ ДОЛЖНЫ УМЕТЬ АНАЛИЗИРОВАТЬ ВСЕ ЭТИ ЭЛЕМЕНТЫ, ПОСКОЛЬКУ ОНИ ПОМОГУТ ВАМ ОПРЕДЕЛИТЬ РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ.

