

ТЕМА : «АНАЛИЗ РЫНКА В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ»

Выполнила: студентка 4 курса отделения финансов ИУЭиФ К(П)ФУ
Кабытова Анна Сергеевна

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ

Целями написания ВКР является:

- систематизация и углубление теоретических и практических знаний по профилю подготовки, их применение при решении конкретных задач;
- развитие навыков ведения самостоятельной работы и овладение методикой исследования при решении определенных вопросов и проблем;
- овладение методикой исследования процессов, обобщения и логического изложения материала (с использованием математических, компьютерных, социологических и иных методов);
- выработка способностей отстаивать принципиальные положения и позиции, вытекающие из результатов исследуемой в работе проблемы;

-
- совершенствование навыков работы со специальной литературой, законами и правовыми актами, многочисленными источниками периодической печати.

Задачами написания ВКР являются:

- определить актуальность выбранной темы и ее разработанность, поставить цель и задачи исследования;
- ознакомиться с теоретическими положениями, нормативно-правовыми документами, статистическим материалом, справочниками, монографиями по избранной теме, как отечественными, так и зарубежными и иными научными публикациями;
- изложить свою точку зрения по дискуссионным вопросам, относящимся к теме исследования;

-
- собрать необходимый практический материал для конкретизации исследований;
 - - провести систематизацию и анализ собранных данных, используя соответствующие методы и модели;
 - - на основе выполненного анализа разработать конкретные выводы и предложить рекомендации по теме своего исследования;
 - - оформить выпускную квалификационную работу согласно установленным требованиям

БЛОК-СХЕМА ПРЕЗЕНТАЦИИ



1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ АНАЛИЗА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

1.1 . ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И СТРУКТУРА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- Обязательным условием оценки недвижимости является учёт специфики функционирования рынка недвижимости, так как состояние рынка недвижимости оказывает существенное влияние на потоки доходов, уровни риска и возможную цену реализации объекта недвижимости в определённый момент времени в будущем. Учёт особенностей функционирования рынка недвижимости позволит более обоснованно скорректировать данные ретроспективного периода для оценки недвижимости. Кроме того, определение инвестиционной привлекательности недвижимости как объекта для инвестирования (если оценка заказывается потенциальным инвестором) требует обязательного учёта текущего состояния рынка недвижимости и перспектив его развития в будущем.

-
- «Рынок» в самом общем понимании определяется как система, регулируемая соотношением спроса и предложения. В более узком значении понятие «рынок» используется специалистами как место купли-продажи товаров и услуг. Специфика рынка недвижимости проявляется в том, что он не имеет определённого места купли-продажи. Понятие «рынок недвижимости» означает куплю-продажу различных объектов недвижимости.
 - Ключевые опорные понятия применительно к задачам формирования определения «рынок недвижимости» с точки зрения системного анализа были рассмотрены в работе автора А. Г. Грязновой «Оценка недвижимости»

-
- 1) недвижимая вещь и недвижимое имущество;
 - 2) право собственности, а также иные имущественные и неимущественные права по отношению к недвижимому имуществу;
 - 3) предпринимательская деятельность;
 - 4) равенство участников гражданских отношений;
 - 5) охраняемые законом интересы государства и иных лиц.

Базовыми экономическими функциями рынка недвижимости являются:

1) создание объектов недвижимого имущества для обеспечения национальной экономики и общественного потребления - конечная социальная функция рынка недвижимости, осуществляемая путём предпринимательской деятельности, регулируемой государством. Это внешняя базовая экономическая функция рынка недвижимости как системы по отношению к предмету данного рынка;

2) возмездное перераспределение (частичное или полное) возникающих объектов недвижимости и прав на них – внутренняя базовая экономическая функция рынка недвижимости как система по отношению к предмету данного рынка (элементам системы)

Рынок недвижимости – это рынок несовершенной конкуренции, что обусловлено его существенными особенностями: уникальностью каждого объекта, условиями финансирования, сложными юридическими правами, низкой ликвидностью.

За последние годы рынок недвижимости повысил свою активность с помощью действия компаний, специализирующихся на операциях с недвижимостью, финансовых организаций и правительственных агентств, оценщиков, юристов. Тем не менее, его нельзя отнести к рынку совершенной конкуренции вследствие существенных особенностей функционирования, обусловленных такими факторами как:

-
- специфика объектов недвижимости;
 - относительно более высокие уровни риска, характерные для недвижимости;
 - воздействия рынка капитала;
 - невозможность достижения состояния равновесия между спросом и предложением.

Развитие рынка недвижимости определяется:

- *экономическим ростом или ожиданиями такого роста.* Хотя на рынке и могут возникать благоприятные краткосрочные условия при отсутствии роста, такие обстоятельства возникают достаточно редко;
- *финансовыми возможностями* для приобретения недвижимости, что, в свою очередь, обусловлено стадией экономического развития региона (кризис, застой, промышленное развитие), наличием и характером рабочих мест;
- *взаимосвязи между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района.* Некоторые районы находятся в состоянии застоя, так как их основные отрасли промышленности перемещены в другие части страны или пришли в упадок. В состоянии застоя находятся районы, зависящие от одной отрасли промышленности, что может привести к быстрой дестабилизации на рынке недвижимости в этих районах в условиях структурных изменений в экономике.

КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ



По различным регионам

```
graph TD; A[По различным регионам] --> B[регионы со стабильно высокой занятостью]; A --> C[регионы с вновь возникшей высокой занятостью]; A --> D[регионы с циклической занятостью]; A --> E[с вновь возникшей низкой занятостью]; A --> F[с традиционно низкой занятостью];
```

регионы со
стабильно
высокой
занятостью

регионы с
вновь
возникшей
высокой
занятостью

регионы с
циклической
занятостью

с вновь возникшей низкой
занятостью

с традиционно низкой
занятостью

**По инструментам
инвестирования**

рынок прав
преимуществен
ной аренды

рынок
смешанных
долговых
обязательств

рынок ипотеки

заемного
капитала

По признаку материального (физического) состава

- комплексы, включающие более одного здания, строения (жилые комплексы, торгово-развлекательные комплексы, комплексы смешанной застройки, коттеджные посёлки и т.п.);
- отдельные здания (строения, корпуса, дома);
- встроенно-пристроенные строения (помещения);
- внутренние помещения, блоки помещений в зданиях, строениях (квартиры, офисные помещения, блоки офисных и торговых помещений, павильоны и т.д.);

По этажности (высотности):

- одноэтажные;
- малоэтажные (2-4 этажа);
- среднеэтажные (5-12 этажей);
- многоэтажные (12-24 этажа);
- высотные (25 этажей и более, т.е. свыше 75 м);
- объекты с подземными этажами и без них

По числу помещений

```
graph TD; A[По числу помещений] --> B[односемейные<br/>(индивидуальные)]; A --> C[сверхмногоквартирные]; A --> D[рядные]; A --> E[малоквартирные<br/>или<br/>клубные<br/>дома]; A --> F[средне-квартирные]; A --> G[многоквартирные];
```

односемейные
(индивидуальные)

сверхмногоквартирные

рядные

малокварти
рные или
клубные
дома

средне-
квартирные

многоквартирные

**По способу совершения
сделок**

Первичный
рынок

Вторичный
рынок

Организованный
рынок

ОБЪЕКТЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- ▣ *Естественные* (земельные участки, недра, водоемы, лесные массивы);
- ▣ *Искусственные* (жилые дома, квартиры и комнаты, гостиницы, офисы, здания предприятий, рестораны, гаражи, административные, культурно-просветительные и прочие строения общественного значения)

СУБЪЕКТЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- *Заказчик;*
- *Инвестор;*
- *Застройщик;*
- *Подрядчик*

1.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ АНАЛИЗА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ ценовой ситуации включает следующие задачи (этапы):

- Типизация объектов недвижимости по качеству, размерам и местоположению (районирование территории)
- Оперативная оценка средних по типу цен
- Исследование влияния параметров качества и размеров на среднюю цену
- Исследование влияния местоположения на среднюю цену
- Анализ состояния рынка
- Изучение социально-экономической ситуации в регионе и макроэкономической ситуации в стране
- Прогнозирование цен

Анализ состояния рынка включает следующие задачи (этапы):

- Изучение состава (объема и структуры) и состояния фонда объектов недвижимости города (по видам, подвидам, типам)
- Изучение состава и состояния приватизированного, частного фонда, темпов приватизации
- Изучение состава строящегося фонда и темпов строительства
- Анализ законодательной и нормативной базы
- Анализ состояния корпоративной деятельности (ассоциации, подготовка кадров, подготовка и лоббирование нормативных актов, взаимодействие с банками, органами управления)
- Анализ объема и структуры предложения, спроса, соотношения спрос/предложение
- Анализ объема и структуры сделок, отношения сделки/спрос, сделки/предложение, сделки/фонд
- Анализ ценовой ситуации на первичном и вторичном рынке
- Прогнозирование конъюнктуры и состояния рынка

Анализ доступности и ликвидности включает следующие задачи (этапы):

- Анализ характера развития и состояния экономики региона
- Анализ демографической ситуации, состава и структуры населения, темпов миграции (въезд, выезд, сальдо), в том числе нерезидентов
- Оценка обеспеченности жильем, другими видами объектов недвижимости
- Анализ ценовой ситуации
- Изучение и оценка уровня доходов и накоплений, наличия потребности на конкретные виды объектов и платежеспособного спроса на них
- Оперативная оценка доступности и ликвидности объектов
- Прогнозирование доступности и ликвидности

Маркетинговый анализ рынка включает следующие задачи:

- Описание продвигаемого объекта (услуги)
- Описание границ локации (микрорайона)
- Изучение предложения объектов-аналогов
- Изучение экономического прогноза для микрорайона
- Изучение субъектов рынка (конкурентов)
- Изучение платежеспособного спроса
- Прогнозирование объема продаж при различных затратах на рекламу

Анализ рынка при оценке объекта включает следующие задачи:

- Подбор объектов-аналогов, изучение их характеристик и цены продажи (покупки)
- Определение поправок на качество и местоположение оцениваемого объекта и аналогов (при методе сравнение сопоставимых продаж)
- Прогнозирование арендных ставок, реверсии (стоимости продажи объекта в будущем), потока доходов, коэффициента капитализации, ставки дисконтирования (при оценке доходным методом)
- Определение произведенных и прогнозирование будущих затрат (при затратном и доходном методе)
- Определение и прогнозирование потока чистого дохода с учетом налогов и иных отчислений
- Оценка текущей стоимости объекта недвижимости

Анализ эффективности инвестиций включает следующие задачи:

- Анализ цен на объекты-аналоги
- Прогнозирование цен на объекты инвестиций
- Изучение макроэкономических параметров (ставка рефинансирования ЦБ, доходность ценных бумаг, темпы инфляции и девальвации рубля) и прогнозов их изменения
- Оценка и прогнозирование затрат на проект
- Расчет потока доходов
- Расчет налогов и отчислений
- Прогнозирование эффективности инвестиционного проекта

1.3. МЕСТО АНАЛИЗА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СРАВНИТЕЛЬНОМ ПОДХОДЕ К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

- ▣ Анализ рынка недвижимости представляет собой самостоятельный вид информационной деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке. Объектом анализа является рынок недвижимости как сложная саморегулируемая и управляемая система. Предмет анализа – структура и процессы функционирования рынка.
- ▣ При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:
 - ▣ а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
 - ▣ б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
 - ▣ в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
 - ▣ г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
 - ▣ д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ

2.1. АНАЛИЗ СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.

КАЗАНИ

- В связи со стагнацией российской экономики в целом, новые проекты на первичном рынке, скорее редкость, чем правило. Инвесторы не рискуют начинать новые проекты, пытаются завершить то, что есть. В связи с этим основные предложения рынка недвижимости стремительно начали расти в цене еще с конца прошлого года.
- В первом квартале 2015 года среднестатистическая цена за 1 квадратный метр составила 74 740 рублей. В сравнении с 2014 годом этот показатель стал выше почти на 7%. Эксперты связывают такое положение с определенной стабильностью, которая пришла вместе с представлением ситуации органами власти, а также действиями Банка России. Конечно, курс рубля, который стал постепенно укрепляться, тоже сыграл свою весомую роль. Если ранее большинство компаний пытались осуществлять расчеты по договору купли-продажи исключительно в иностранной валюте, то теперь есть масса предложений предусматривающих не только расчеты в рублях, но и немалые скидки при таком варианте оплаты.
- Однако ближе к июню можно было наблюдать некоторое снижение показателей стоимости квартир в новостройке. Объясняется это тем, что предложений на покупку не так много: новые проекты еще не сообщают о начале продаж, а то, что осталось, имеет высокую цену. Таким образом, спрос граждан был направлен на вторичный рынок, и чтобы поднять спрос, многим компаниям, занимающимся строительством и продажами в жилом секторе, пришлось, пусть и незначительно, но снизить цены.

-
- Спрос на «однушки» в настоящее время максимален, поэтому именно они считаются наиболее дорогим вариантом при покупке. Обратите внимание, что в большинстве случаев квадратный метр здесь стоит больше суммы в 60 000 рублей, что выше, чем аналогичные показатели в двухкомнатных и трехкомнатных квартирах. Тенденция такова, что чем больше площадь жилища, тем оно дешевле. Все вновь объясняется слабым интересом к таким позициям со стороны граждан.
 - Еще один фактор, который влияет на стоимость — это, безусловно, финальное качество предлагаемого объекта. Если говорить о тех квартирах, где ремонт выполнен в полном объеме, то цены будут превышать среднестатистический порог, который уже был указан. В то же время, так называемая черновая отделка снижает стоимость квадратного метра вплоть до 10%, что, согласитесь, немало.
 - Если говорить о распределении по районам, то центр города, как и раньше, считается наиболее дорогим, однако спрос на покупки квартир здесь упал в сравнении с аналогичным периодом за прошлый год. Правда, сам престиж и средства, вложенные в проекты, не позволяют девелоперам минимизировать цену, так как тогда показатель рентабельности, заложенный в бизнес-план, может вовсе не оправдать себя.
 - Спальные районы, где подходит к завершению строительство новых жилых комплексов, более интересные варианты для граждан, которые имеют цель приобрести жилье именно в новостройке. С другой стороны, продажи в некоторых комплексах еще не стартовали. Согласно мнению экспертов, застройщики пытаются оградить себя от вероятных рисков, которые, безусловно, есть в данной ситуации. Многие говорят о том, что продажи в комплексах начнутся осенью, когда будет более-менее ясна ситуация с курсом валют и положением экономики.
 - Вахитовский район города остается наиболее привлекательным, с точки зрения покупки квартиры. В последние годы здесь активно продолжалось строительство сразу нескольких жилых комплексов. Отметим, что сегодня найти квартиру дешевле, чем среднестатистические предложения в других районах, не получится.

МОНИТОРИНГ ЦЕН НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

Первичный рынок жилья (12/2015)

Сегмент первич. рынка	Кол-во комнат		Район						
			Ави	Вах	Кир	Мос	Нов	При	Сов
Строящ. жилье	1	ср.цена	47.8	76.6	74.7	58.9	75.5	51.9	61.3
		интервал		74.3-78.9	74.3-75.1	58.9-58.9	73.4-77.6	49.7-54.1	58.5-64.1
	2	ср.цена		98.5	66.4	58.8	68.5	57.8	54.1
		интервал		97.9-99.1	65.0-67.8	58.4-59.2	66.8-70.2	54.9-60.7	51.0-57.2
	3	ср.цена	46.7	94.6			38.5	58.9	49.1
		интервал		93.6-95.6			38.5-38.5	56.1-61.7	47.6-50.7
Сданное жилье	1	ср.цена		71.2	78.0	48.4	82.6	66.9	72.8
		интервал		69.5-72.9	78.0-78.0		81.6-83.7	63.8-70.0	69.8-75.8
	2	ср.цена	45.5	68.3	65.0	58.2	77.9	59.7	58.8
		интервал	45.5-45.5	68.0-68.7	65.0-65.0		76.4-79.4	56.6-62.8	55.8-61.8
	3	ср.цена	43.8	66.2		55.7	83.1	52.7	45.9
		интервал	40.7-46.9	64.1-68.3		53.7-57.7	82.4-83.8	49.7-55.7	43.7-48.1
	>3	ср.цена		63.1				59.4	51.3
		интервал							

ДИНАМИКА ЦЕН ПО РАЙОНАМ Г. КАЗАНИ ЗА 2015 Г.

Район города	Динамика цен
Советский	3%
Приволжский	1%
Вахитовский	—
Ново-Савиновский	2%
Московский	1%
Кировский	4%
Авиастроительный	3%

На вторичном рынке цены во многом зависимы от курса доллара. Не стоит отрицать тот факт, что при пассивности девелоперов, именно продавцы вторичного жилья диктуют условия рынку. В течение последних месяцев цены на квадратный метр жилья постоянно менялись. Если еще в апреле они постепенно шли на спад, то с начала июня вновь пошли вверх. Эксперты считают, что рынок отреагировал на очередное падение курса рубля (до этого отечественная валюта уверенно возвращала свои позиции).

Анализ предложений в целом говорит о цене в 78000 – 80000 рублей за квадратный метр. В связи с нестабильностью предложений, каждый отдельный случай нужно рассматривать индивидуально. В большинстве своем многое зависит от состояния жилища, района, а также дополнительных условий, к которым может относиться парковочное место и так далее.

МОНИТОРИНГ ЦЕН НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

Проект	Кол-во комнат		Район						
			Ави	Вах	Кир	Мос	Нов	При	Сов
ВЕНГ	1	ср.цена	63.8		43.4			50.5	60.4
		интервал							57.3-63.5
	2	ср.цена		59.8	54.5		50.0	55.5	63.6
		интервал			52.9-56.1			53.3-57.7	
	3	ср.цена			56.8			50.0	49.2
		интервал			55.3-58.4				
	>3	ср.цена							
		интервал							
ГОСТ	1	ср.цена	80.4	83.3	84.8	82.8	66.1	95.1	87.2
		интервал	77.9-83.0	83.3-83.3	82.5-87.2	80.0-85.6	63.9-68.3	92.4-97.8	84.1-90.3
	2	ср.цена	68.8			73.5	75.2	77.5	
		интервал	68.8-68.8			72.9-74.1	72.1-78.3		
	3	ср.цена							
		интервал							
	>3	ср.цена							
		интервал							

Таблица 1. Средние значения показателей качества жизни населения по субъектам Российской Федерации									
Субъект Российской Федерации	Категория населения	Показатели качества жизни							
		Среднее значение	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение	Нижнее значение
ИНД	1	ср.цена	54.2	79.5	55.6	92.3	66.9	72.2	78.6
		интервал	52.0-56.5	76.5-82.5	52.5-58.7		65.2-68.6	70.6-73.8	78.0-79.2
	2	ср.цена	44.6	84.2	56.1	73.6	61.4	68.1	55.0
		интервал	44.2-45.0	82.0-86.4	53.4-58.9	73.6-73.6	61.0-61.8	65.2-71.0	52.2-57.8
	3	ср.цена	44.9	80.3	54.7	62.3	61.9	62.6	48.0
		интервал	41.8-48.0	77.4-83.2		62.3-62.3	61.9-61.9	59.7-65.5	45.4-50.6
	>3	ср.цена	66.0	63.3			63.6	59.0	
		интервал	66.0-66.0	61.1-65.5			63.6-63.6	55.9-62.1	
ЛЕН	1	ср.цена	65.9	75.6	56.2	71.8	73.1	67.5	70.7
		интервал	64.0-67.9	74.8-76.4	54.2-58.2	70.2-73.4	70.2-76.0	64.5-70.5	67.7-73.7
	2	ср.цена	59.4	79.5	53.4	66.0	60.1	58.9	64.3
		интервал	56.8-62.0	79.5-79.5	50.9-55.9	63.8-68.3	57.7-62.5	56.0-61.8	61.3-67.4
	3	ср.цена	59.0	64.3	61.3	60.6	59.6	55.6	57.1
		интервал	56.2-61.8	62.2-66.4	60.2-62.4	60.5-60.7	56.5-62.7	52.6-58.6	54.1-60.1
	>3	ср.цена			47.9	56.5	58.4	55.2	55.4
		интервал			47.8-48.0		57.2-59.6	52.2-58.2	54.1-56.7
МАЛ	1	ср.цена						78.6	95.0

МГАБ	1	ср.цена	60.0	77.7			75.0		74.7
		интервал	60.0-60.0	75.2-80.3			75.0-75.0		72.6-76.8
	2	ср.цена				56.7	65.5		59.0
		интервал				56.7-56.7	65.5-65.5		58.9-59.1
	3	ср.цена							
		интервал							
	>3	ср.цена							
		интервал							
МОС	1	ср.цена				85.0	71.3	84.8	74.4
		интервал				85.0-85.0	71.3-71.3	84.8-84.8	72.8-76.0
	2	ср.цена	58.1	59.8	64.1	61.4	50.0		71.4
		интервал		59.8-59.8	61.5-66.7	59.7-63.1	50.0-50.0		
	3	ср.цена	45.8			59.5		60.6	
		интервал	45.8-45.8			57.8-61.2		60.6-60.6	
	>3	ср.цена	50.0						
		интервал							
МСЕМ	1	ср.цена	65.8		60.4	76.1			
		интервал	64.6-67.0		60.4-60.4	73.3-78.9			
	2	ср.цена				51.0	62.5		43.5
		интервал					62.5-62.5		43.5-43.5
	3	ср.цена							
		интервал							
	>3	ср.цена							
		интервал							

СМОС	1	ср.цена	60.3				66.8	70.7	43.9
		интервал	60.3-60.3				66.2-67.4	70.7-70.7	43.9-43.9
	2	ср.цена	62.3	67.5	45.7	59.9	69.6	56.2	59.2
		интервал		65.8-69.2	45.7-45.7	59.4-60.4	69.6-69.6	53.9-58.5	56.4-62.0
	3	ср.цена			46.2	64.1		59.5	47.5
		интервал			45.0-47.4				44.7-50.3
	>3	ср.цена						56.2	
		интервал							
СТАЛ	1	ср.цена	66.9	63.6		56.6	70.7		56.1
		интервал	66.9-66.9	63.6-63.6		56.6-56.6	67.6-73.8		53.4-58.8
	2	ср.цена	49.4	63.1	46.9	62.3	49.7	67.6	60.6
		интервал	47.0-51.8	62.7-63.5	45.3-48.5		47.6-51.8	67.6-67.6	58.1-63.2
	3	ср.цена		67.8	30.0		56.7	47.6	53.1
		интервал		66.6-69.0	30.0-30.0				50.7-55.5
	>3	ср.цена				59.9			
		интервал				59.9-59.9			

УЛУЧ	1	ср.цена	72.6	51.6	64.1	75.9	91.2	71.3	71.9
		интервал	66.8-78.4	50.0-53.2	58.9-69.3	70.1-81.7	85.3-97.1	65.4-77.2	66.0-77.8
	2	ср.цена	70.2	98.6	69.2	65.0	81.3	64.5	62.0
		интервал	69.4-71.1	94.0- 103	64.3-74.1	59.4-70.6	75.3-87.3	58.7-70.3	56.2-67.8
	3	ср.цена		64.6	55.4	68.6	61.4	61.3	60.4
		интервал		58.7-70.6	49.5-61.3	64.3-72.9	55.7-67.1	55.3-67.3	54.6-66.2
	>3	ср.цена		65.4	43.8	57.7	63.9	52.2	61.4
		интервал		60.1-70.7	42.2-45.4		59.7-68.1	46.9-57.5	56.4-66.4
ХРУЩ	1	ср.цена	57.8	69.9	52.7	64.9	63.8	58.9	64.4
		интервал		66.9-73.0	49.8-55.6	62.2-67.6	62.2-65.5	57.0-60.8	61.3-67.5
	2	ср.цена	47.6	56.6	58.3	55.8	56.7	56.3	56.4
		интервал	47.6-47.6	54.0-59.2	55.5-61.2	52.7-58.9	53.7-59.7	53.8-58.8	53.3-59.5
	3	ср.цена		54.0	46.0	53.3	57.0	52.0	51.6
		интервал		52.2-55.8	44.4-47.6	50.3-56.3	54.2-59.8	50.5-53.5	49.4-53.8
	>3	ср.цена				42.0		43.5	53.1
		интервал							

ЭЛИТ	1	ср.цена		131				94.2	95.7
		интервал						91.1-97.3	95.7-95.7
	2	ср.цена		121			111		83.0
		интервал		121- 121					80.2-85.8
	3	ср.цена		109			165		
		интервал					165- 165		
	>3	ср.цена		83.8					
		интервал		80.9-86.7					

-
- Прогноз рынка недвижимости Казани на 2016 год
 - По мнению экспертов, цены на жилье в Казани будут расти и в 2016 году, но не существенно.
 - Рынок загородной недвижимости будет развиваться теми же динамичными темпами, как сейчас. Спрос поднимется как на элитные дома, так и на экономичные проекты.
 - Не изменится спрос на земельные участки для индивидуальной жилой застройки.
 - Администрация города основную часть бюджетных средств планирует отдать на обслуживание государственного и муниципального долга. Поэтому ожидать строительства крупных жилых и коммерческих массивов не придется. Но этот вопрос выдвинут на рассмотрение.
 - Падение спроса всегда отрезвляет. Те инструменты продаж, которые применялись на растущем рынке, сейчас не работают, поэтому судьба агентств недвижимости зависит от того, насколько быстро они смогут перестроить работу в новых реалиях.
 - Наиболее выгодные предложения в 2016 году можно будет найти на вторичном рынке жилья, так как за каждой продаваемой квартирой стоят собственники, у которых есть определенная причина для продажи, и чем острее причина, тем выгоднее будет приобретение. Плюс ко всему, такую квартиру можно довольно легко сдать в аренду, что позволит получать и доход

ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТЕПЕНИ ИХ СОПОСТАВИМОСТИ С ОЦЕНИВАЕМЫМ ОБЪЕКТОМ

- На начальном этапе анализа рынка оценщик должен решить две взаимосвязанные задачи:
 - 1) идентифицировать объект недвижимости;
 - 2) идентифицировать рынок недвижимости, на котором объект конкурирует.
- Изучение задания на оценку характеристик объекта недвижимости помогает оценщику определить ценообразующие и, следовательно, конкурентоспособные параметры. Анализ рынка недвижимости требует его разбивки на отдельные потребительские субрынки в целях определения конкретного конкурирующего рыночного сегмента оцениваемой недвижимости. В результате оценщик выявляет внешние факторы, влияющие на оцениваемый объект. Таким образом, рыночная сегментация вычленяет наиболее вероятных пользователей недвижимости из общей массы участников рынка, совершающих операции с недвижимостью. С другой стороны, на основе анализа атрибутов недвижимости выделяется масса конкурирующих объектов и определяется позиция оцениваемой недвижимости.

-
- Качественная сегментация рынка требует изучения следующих факторов.
 - 1. Назначение (тип использования недвижимости).
 - 2. Физические и экономические характеристики недвижимости:
 - размер
 - число арендных договоров
 - потенциальные арендаторы и пользователи
 - физическое состояние объекта
 - проектные параметры и т. д.
 - 3. Территориальные особенности рынка предполагают разбивку рынка на интернациональный, национальный, региональный, местный, городской и пригородный, в том числе выделение района или микрорайона города.
 - 4. Замещающие объекты недвижимости, к которым относят недвижимость, аналогичную по полезности (приносимому доходу), но представляющую сегмент недвижимости другого назначения. Отбираемые объекты недвижимости должны пользоваться таким же спросом, что и оцениваемая недвижимость, и принадлежать тому же территориальному рынку.
 - 5. Дополняющие объекты недвижимости, к которым относят недвижимость, увеличивающую привлекательность оцениваемого объекта при совместном использовании с оцениваемым объектом. (Например, наличие земельного участка под парковку или готового объекта рядом с офисным или торговым зданием.)
 - Итог — наложение характеристик оцениваемого объекта на соответствующий территориальный и функциональный сегмент рынка недвижимости для определения конкурирующей массы и объема предложения, включая замещающие объекты.

-
- ▣ **Анализ спроса** или выявление потребностей, предпочтений и покупательной способности потребителей. Основная задача оценщика—выявление потенциальных потребителей оцениваемой недвижимости (покупателей, арендаторов или пользователей). Для этого в первую очередь необходимо определить спрос на конечный продукт или услугу, предоставляемую оцениваемой недвижимостью.
 - ▣ **Конкурирующее предложение** представляет список существующих и строящихся объектов, сопоставимых по потребительским и инвестиционным характеристикам с оцениваемым объектом. При этом необходимо учитывать, что часть проектов не будет доведена до конца, а определенная часть имеющихся объектов будет выведена из конкурентной борьбы. В процессе анализа конкурирующих объектов недвижимости следует учитывать следующие факторы:
 - ▣ текущее предложение объектов недвижимости (количество и качество конкурирующих объектов недвижимости);
 - ▣ динамика коэффициентов загрузки;
 - ▣ объем нового строительства (проекты в стадии планирования и в стадии строительства);
 - ▣ реконструкция в целях изменения назначения недвижимости;
 - ▣ наличие свободных земельных участков;
 - ▣ динамика цен на строительную продукцию, услуги девелопмента, земельные участки;
 - ▣ соотношение объектов недвижимости, предназначенных для сдачи в аренду, и объектов, используемых собственниками;
 - ▣ особые экономические условия и обстоятельства;
 - ▣ влияние законодательных и нормативных ограничений (строительные нормы и правила, положения о зонировании и др.).

Рыночное равновесие по недвижимости обычно достигается в краткосрочном плане, так как постоянство предложения недвижимости и стабильность цен длятся недолго. При увеличении спроса цены и арендная плата растут опережающими темпами из-за необычайно высокой длительности и сложности строительного процесса. Таким образом, для рынка недвижимости характерен дисбаланс и точка равновесия достигается редко. Избыточное предложение недвижимости усугубляется завершением строительства уже начатых объектов и еще больше увеличивает дисбаланс.

2.3. ПРИМЕНЕНИЕ КОРРЕЛЯЦИОННО-РЕГРЕССИОННОГО АНАЛИЗА ДЛЯ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ В Г. КАЗАНИ

- Метод применяется для построения прогноза какого-либо показателя с учетом существующих связей между ним и другими показателями. Сначала в результате качественного анализа выделяется k факторов ($X_1, X_2, \dots, X_k$), влияющих, по мнению аналитика, на изменение прогнозируемого показателя Y , и строится чаще всего линейная регрессионная зависимость типа:

$$Y = A_0 + A_1 * X_1 + A_2 * X_2 + \dots + A_k * X_k,$$

где A_i - коэффициенты регрессии, $i = 1, 2, \dots, k$.

Значения коэффициентов регрессии ($A_0, A_1, A_2, \dots, A_k$) определяются в результате сложных математических вычислений, которые обычно проводятся с помощью стандартных статистических компьютерных программ.

Определяющее значение при использовании данного метода имеет нахождение правильного набора взаимосвязанных признаков, направления причинно-следственной связи между ними и вида этой связи, которая не всегда линейна.

Влияние этих элементов на точность прогноза будет рассмотрено ниже.



Требования к исходной информации при проведении корреляционного анализа:

- Однородность выборки
- Достаточность числа наблюдений
- Одинаковые условия исчисления и точность измерения
- Независимость факторных признаков



Требования к факторным переменным, включаемым во множественную регрессию:

- Количественная измеримость
- Независимость друг от друга (недопустима мультиколлинеарность)
- Анализ качества модели
- 1. Стандартное отклонение ошибки
- 2. Коэффициент вариации результирующего признака
- 3. Коэффициент детерминации
- 4. Скорректированный коэффициент детерминации
- 5. Средняя ошибка аппроксимации (среднее процентное отклонение)
- 6. Проверка значимости уравнения регрессии в целом по F-критерию
- 7. Проверка статистической значимости параметров уравнения регрессии по критерию Стьюдента (t-критерий)