

Воробьева Виктория Витальевна

магистрант

Грибоедов Денис Дмитриевич

магистрант

ФГБОУ ВО «Воронежский государственный
технический университет»

г. Воронеж, Воронежская область

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ И ЕГО ПРОГНОЗИРОВАНИЕ

***Аннотация:** объектом анализа в статье является рынок жилой недвижимости Воронежской области и его прогнозирование. Отмечаются особенности рынка недвижимости, а также этапы его анализа, последним из которых является прогнозирование цен на рынке. В работе также представлены трендовые прогнозы цен на первичном и вторичном рынках жилья г. Воронеже. Среди представленных трендов лучший является экспоненциальная модель.*

***Ключевые слова:** рынок недвижимости, анализ рынка недвижимости, прогнозирование цен на рынке недвижимости, фундаментальный анализ, технический анализ, трендовое прогнозирование.*

В процессе создания и реализации объектов недвижимости наиболее значимо изучение рынка. Только знание потребностей рынка даст основу для эффективного планирования инвестиционной деятельности.

Анализ рынка недвижимости состоит из следующих этапов:

а) изучение состояния и влияния совокупности факторов (политических, социальных, экономических) как в стране, так и в регионе, а также рассмотрение тенденций рынка за предшествующий период;

б) выбрать сектор рынка, к которому относится оцениваемый объект. Если данный сегмент рынка неразвит и информации, позволяющей составить отчет о совершенных сделках и (или) имеющихся предложениях с аналогичными объектами недвижимости, недостаточно, возможно допустить расширение территории

исследования за счет соседних регионов, схожих по экономическим характеристикам с изучаемым объектом;

в) анализ фактических данных о проведенных сделках по объектам недвижимости из сегмента рынка, к которым можно отнести изучаемый объект при фактическом и альтернативном вариантах его использования;

г) анализ основных показателей, влияющих на спрос, предложение и цены аналогичных объектов недвижимости, таких как, ставка доходности, период окупаемости вложенных средств, с приведением тенденций значений этих показателей;

д) основные выводы и прогнозы относительно рассматриваемого сегмента рынка недвижимости, например, динамика, спрос и предложение, емкость рынка, предпочтения инвесторов, ликвидность, тенденция цен на рынке недвижимости и другие показатели.

В изучении рынка недвижимости одним из главных этапов является – прогнозирование цен. На основании проведенного анализа рынка, его ценовых характеристик и тенденций строится прогноз динамики в изучаемом сегменте. Прогноз совершенствования рынка недвижимости даст представление о том, что случится с рынком в будущем, и какие должны быть приняты решения для эффективной инвестиционной деятельности.

В России первая методика прогнозирования рынка недвижимости возникла с образованием рынка. Сперва методики составлялись для рынка жилой недвижимости, затем начали разрабатываться и для коммерческого сектора рынка. В данный момент представлено значительное количество методов прогнозирования цен. Цены интересны не только профессиональным инвесторам, но и физическим лицам.

Несомненно, не существует совершенно точных методов прогнозирования. Невозможно сделать 100% прогноз, какой будет цена 1 м² жилья. Вместе с тем создано большое количество методов, подходов и способов для прогнозирования

цены. Все разработанные методы помогают заметить тенденцию и найти зависимость некоторых факторов, а также соотнести с прошлыми событиями, что помогает спрогнозировать наиболее вероятное развитие события.

При прогнозе цен на недвижимость необходимо использовать разные методы прогнозирования, а затем анализировать и соотносить результаты, чтобы выбрать наиболее верный, реальный и уместный метод [1, с. 102].

Технический и фундаментальный виды анализа являются наиболее популярными при прогнозировании поведения цен на рынке недвижимости. Использовать только один метод анализа малоэффективно, и полученные прогнозы будут искажены, поэтому стоит совмещать фундаментальный и технический подход.

Трендовое прогнозирование цен на рынке недвижимости служит элементом технического анализа и сформировано на статистике цен в предыдущем периоде [2, с. 34]. Менее сложным, с точки зрения выполнения расчетов является – трендовый прогноз. Линия тренда показывает только общую тенденцию рынка, не замечая при этом показатели, которые на него влияют [3, с. 63].

В данной работе был составлен прогноз цены на недвижимость, а именно стоимость 1 м² рынка жилой недвижимости г. Воронеж.

Для рассмотрения динамики изменения цены за 1 м² площади на рынке жилой недвижимости в г. Воронеж был построен график, чтобы провести предварительный анализ (рис. 1а и рис. 1б).

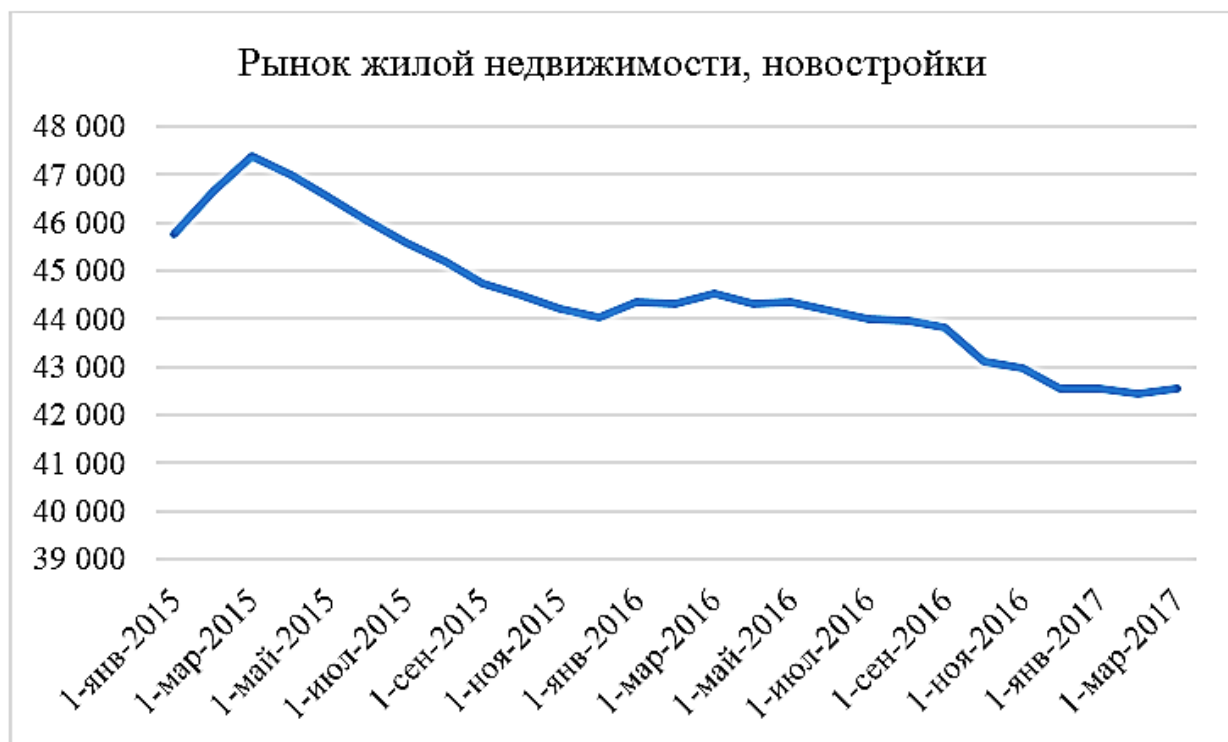


Рис. 1а. Ценовая динамика 1 м² жилой недвижимости (новостройки) по месяцам в период с января 2015 по март 2017 гг., руб.

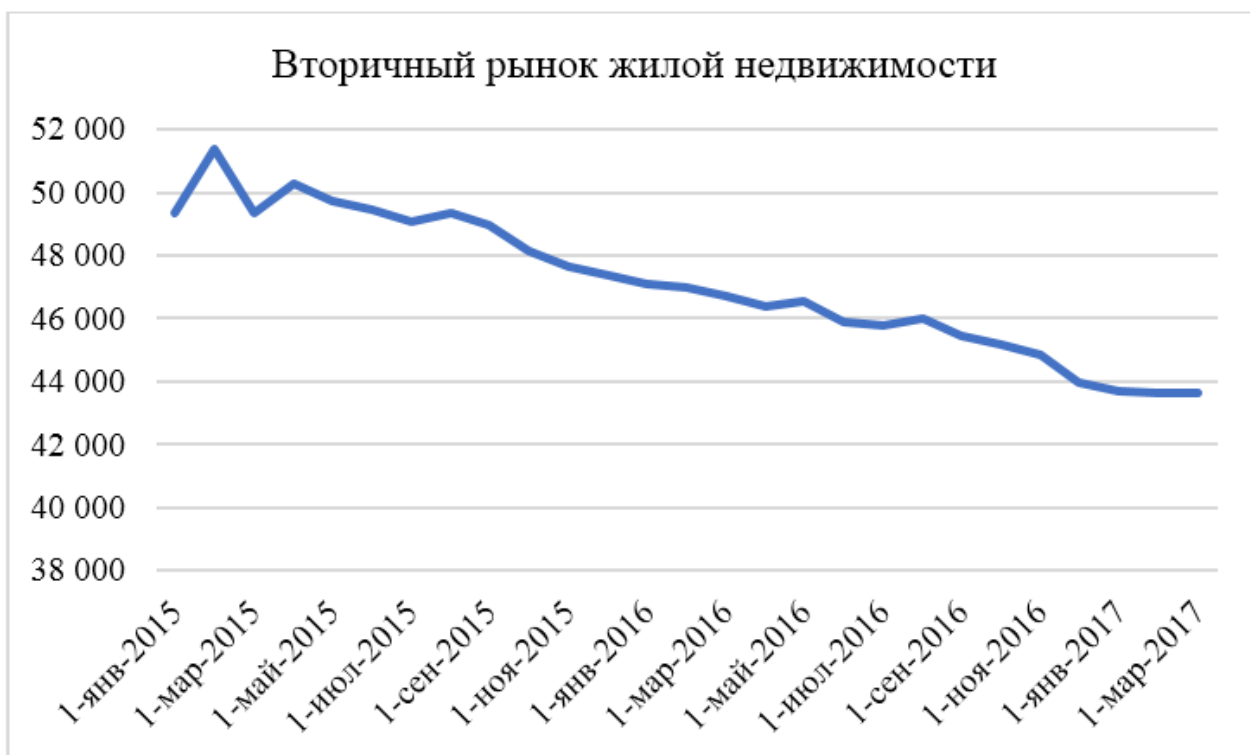
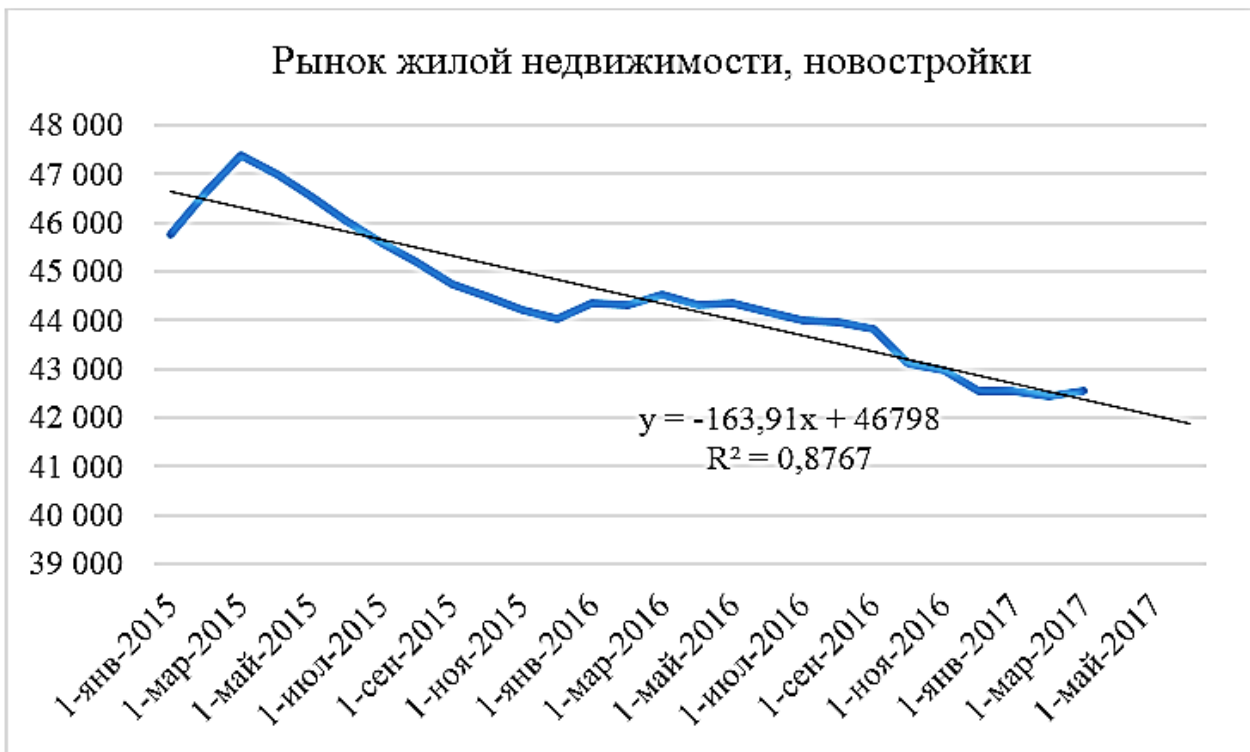


Рис. 1б. Ценовая динамика 1 м² жилой недвижимости (вторичное жилье) по месяцам в период с января 2015 по март 2017 гг., руб.

На рисунках 1а и 1б можно увидеть незначительное падения цены, которое не сказалось на общей ценовой ситуации в регионе.

В работе рассматривались различные линии тренда, которые включают полиномиальный (2 степени), линейный, экспоненциальный, степенной логарифмический. На рисунке 2 показана линия линейного тренда, и ценовой прогноз на следующие 3 месяца.



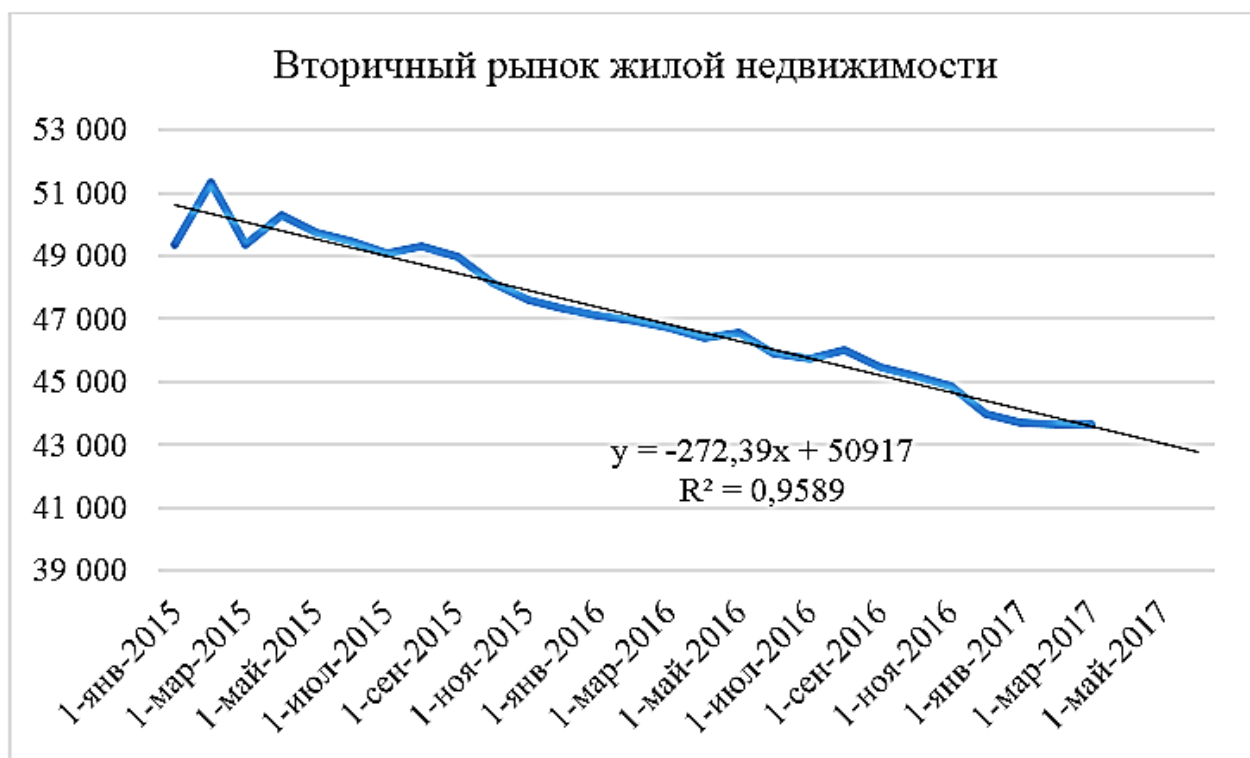


Рис. 2. Ценовая динамика 1 м² жилья и линейный тренд с прогнозом на следующие 3 мес., руб.

Для того чтобы найти лучшую линию тренда сделаем сравнение всех уравнений линий тренда по показателю R^2 (коэффициенту детерминации). В таблице 1 показаны расчеты прогнозных значений уравнениями линий тренда на ближайшие 3 месяца, а также имеется сравнение различных уровней тренда. Из таблицы следует, что среди моделей с двумя параметрами выигрывает экспоненциальная модель с критериальным значением 0,8814 (новостройка), 0,9603 (вторичное жилье).

Таблица 1

Сравнительная таблица по данным линиям тренда

Тип линии тренда	Новостройки		Вторичка	
	R^2	Уравнения линии тренда	R^2	Уравнения линии тренда
Линейная	0,8767	$y = -163,91x + 46798$	0,9589	$y = -272,39x + 50917$
Полиномиальная	0,8799	$y = 1,42x^2 - 203,72x + 46\,990,69$	0,9599	$y = -1,25x^2 - 237,35x + 50\,747,76$
Степенная	0,7496	$y = 48\,016,74x^{-0,03}$	0,7630	$y = 52\,866,66x^{-0,05}$
Логарифмическая	0,7517	$y = -1\,431,98\ln(x) + 47\,927,48$	0,7712	$y = -2\,304,86\ln(x) + 52\,614,59$

Экспоненциальная	0,8814	$y = 46\,831,01e^{0,00x}$	0,9603	$y = 51\,028,70e^{-0,01x}$
------------------	--------	---------------------------	--------	----------------------------

На основании полученных данных и выборе лучшего уравнения тренда, был сделан прогноз будущей стоимости 1 м² по вторичному и первичному рынку жилой недвижимости в г. Воронеж. В таблицах 2, 3 показан расчет прогнозируемых значений по различным уравнениям линий трендов на ближайшие 3 месяца.

Таблица 2

Ценовой прогноз 1 м² на первичном рынке
жилой недвижимости г. Воронеже, руб.

Период прогноза	Линейный	Полиномиальный	Степенной	Логарифмическая	Экспоненциальная
Апрель 2017	42209	42401	43164	43155	42257
Май 2017	42045	42278	43116	43105	42102
Июнь 2017	41881	42158	43069	43057	41948

Таблица 3

Ценовой прогноз 1 м² на вторичном рынке
жилой недвижимости г. Воронеже, руб.

Период прогноза	Линейный	Полиномиальный	Степенной	Логарифмическая	Экспоненциальная
Апрель 2017	43290	43120	44947	44934	43378
Май 2017	43017	42812	44870	44853	43128
Июнь 2017	42745	42500	44796	44775	42878

Как видно из таблиц 2 и 3, показатели линий трендов ведут себя различно. Полученная с помощью трендов ожидаемая ценовая динамика, представлена на рисунках 3, 4.

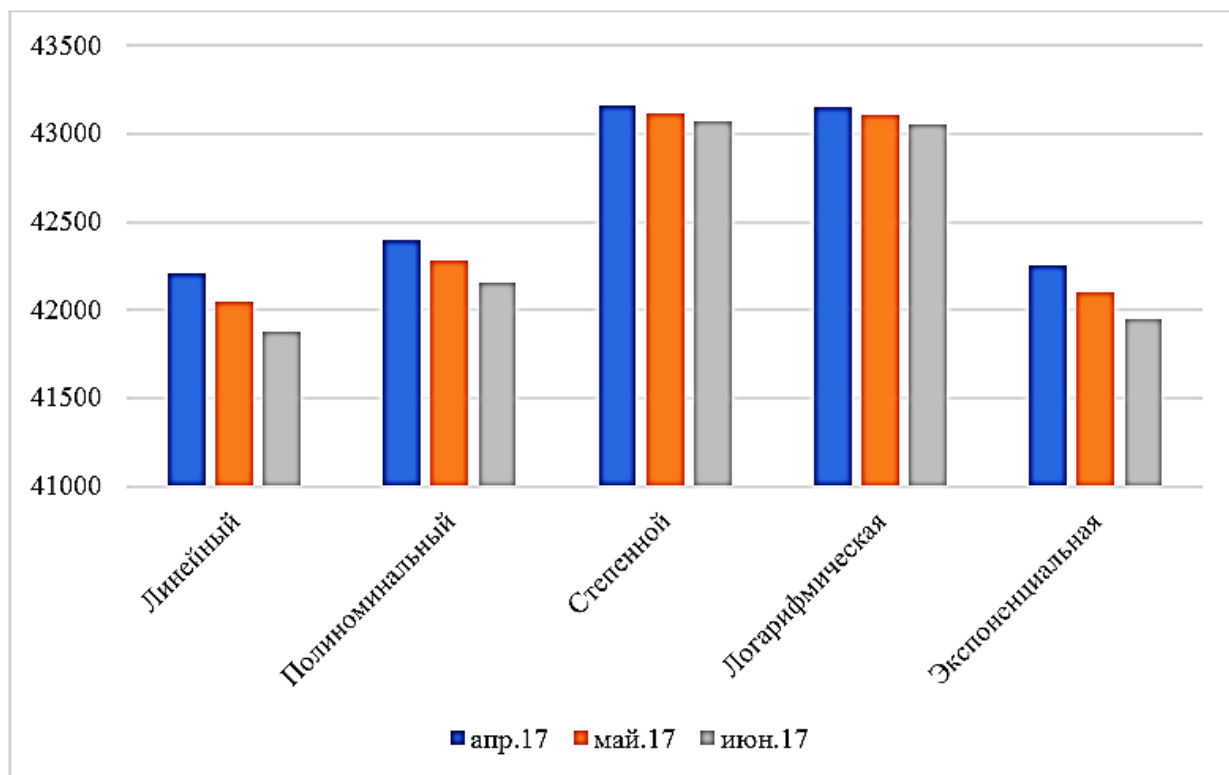


Рис. 3. Ценовой прогноз 1 м² на первичном рынке жилой недвижимости в г. Воронеже трендовым методом, руб.

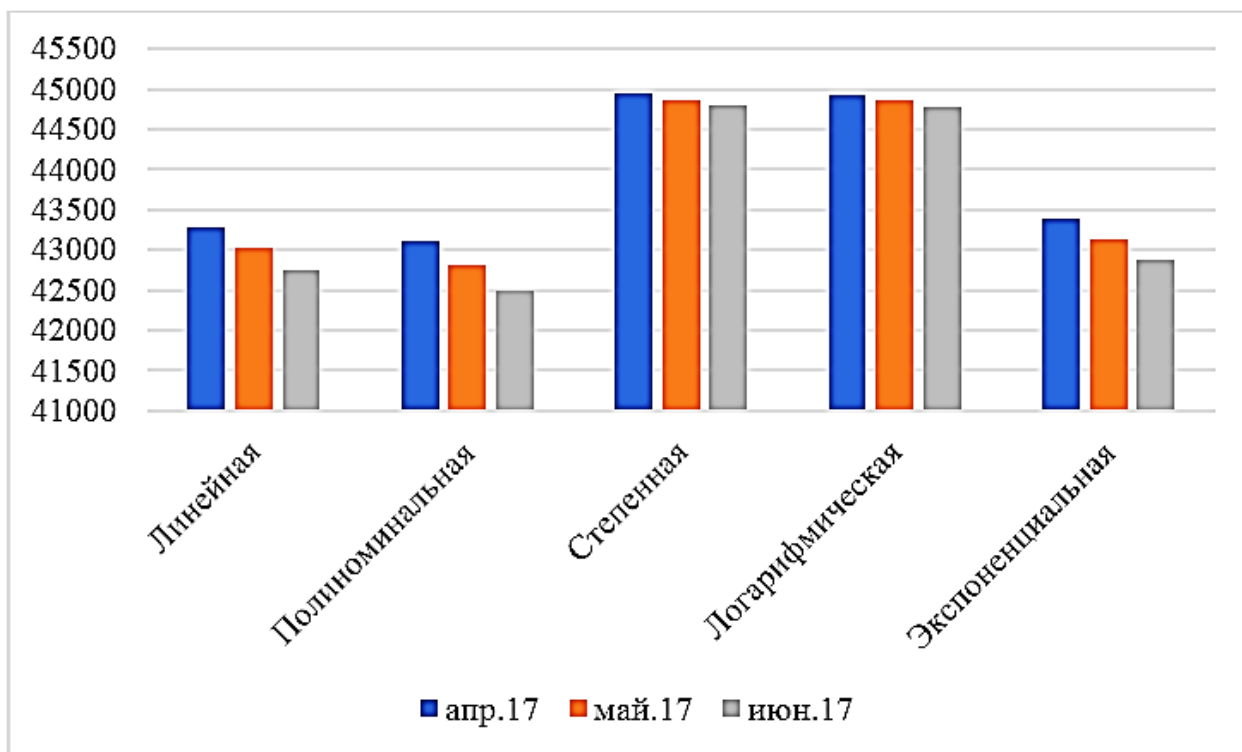


Рис. 4. Ценовой прогноз 1 м² на вторичном рынке жилой недвижимости в г. Воронеж трендовым методом, руб.

На основании проведенных исследований можно сделать вывод о том, что, прогнозирование цен на рынке жилой недвижимости может осуществляться с помощью трендового прогноза с различными типами трендов. Затем эксперт, на основании своих профессиональных знаний и интуиции, выбирает прогнозные значения, которые и будут применяться в повседневной деятельности оценочных организаций.

Список литературы

1. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: В 2 т. Т. 1. Общая модель рынка недвижимости и рынок прав аренды: Учебник / В.А. Горемыкин. – 8-е изд., пер. и доп. – Люберцы: Юрайт, 2016. – 472 с.
2. Стерник Г.М. Новая методика оценки доступности жилья для населения / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник, А.А. Апальков // Урбанистика и рынок недвижимости. – 2014. – №2. – С. 31–49.
3. Стерник Г.М. Развитие методики оценки доступности жилья для населения / С.М. Стерник, А.А. Апальков // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2014. – №2. – С. 59–71.