**Авторская программа Стерника Г.М.**

**Методы исследования и прогнозирования рынка недвижимости**

**Целевая аудитория**: аналитики рынка недвижимости, маркетологи, оценщики, инвестиционные аналитики, управляющие недвижимостью, студенты, аспиранты и преподаватели ВУЗов, интересующиеся данной проблематикой.

1. Методология расчета индексов рынка недвижимости

**1.1. Общие понятия об индексах в математике и экономике**

Абсолютные и относительные показатели. Понятие об индексах и их применении в экономике. Приросты и индексы роста. Базовые и цепные индексы. Индексы с исключенной сезонностью. Индексы фактической и постоянной структуры и индексы структурных сдвигов. Номинальные и реальные индексы цен и арендных ставок (индексы, очищенные от инфляции)

**1.2. Система индексов рынка недвижимости**

Понятие об индексах как индикаторах развития рынков. Индексы - индикаторы рынка недвижимости Аналитической группы Г.М.Стерника

1.3. Особенности методики расчета индексов рынка недвижимости СЕРЕАН

Проект REPI CEREAN. Пример расчета индексов СЕРЕАН.

**1. Методы исследования факторов и закономерностей поведения рынка недвижимости**

**1.1. Методы экономической теории исследования факторов спроса и предложения**

**1.2. Эконометрические методы сопоставления динамики различных показателей рынка и влияющих на них факторов**

1.2.1. Графическое сопоставление трендов различных показателей.

1.2.2. Методология расчета индексов рынка недвижимости

Абсолютные и относительные показатели. Понятие об индексах и их применении в экономике. Приросты и индексы роста. Базовые и цепные индексы. Индексы с исключенной сезонностью. Индексы фактической и постоянной структуры и индексы структурных сдвигов. Номинальные и реальные индексы цен и арендных ставок (индексы, очищенные от инфляции). Понятие об индексах как индикаторах развития рынков. Индексы - индикаторы рынка недвижимости Аналитической группы Г.М.Стерника. Особенности методики расчета индексов рынка недвижимости СЕРЕАН.

1.2.3. Методика Аналитической группы Г.М.Стерника анализа разрывов рынка и определение соотношения спроса и предложения на основе анализа динамики предложения.

1.2.4. Оценка влияния факторов на основе корреляционно-регрессионного анализа. Пример исследования пространственно-параметрических закономерностей регионального рынка жилья

**1.3. Квалиметрические методы рейтинговой оценки объектов**

1.3.1. Методика рейтинговой оценки зон местоположения объектов.

1.3.2. Методика рейтинговой оценки качества проектов (на примере элитных новостроек).

1.3.3. Методика рейтинговой оценки коттеджных поселков

**1.4. Социологические методы изучения поведенческих закономерностей субъектов рынка**

1.4.1. Количественный метод оценки структуры предпочтений потребителей на основе их анкетирования.

1.4.2. Качественный метод изучения рынка на основе глубинных интервью с экспертами.

1.4.3. Метод изучения структуры предпочтений потребителей на основе анкетирования экспертов

**1.5. Геоинформационный анализ рынка недвижимости**

**2. Методы прогнозирования на рынке недвижимости**

**2.1. Основные понятия теории прогнозирования**

Понятия о прогнозировании, требования и ограничения. Технический и фундаментальный анализ при прогнозировании. Классификация методов прогнозирования по степени формализации

**2.2. Методы прогнозирования динамики цен, применяемые на рынке недвижимости**

2.2.1. Эвристическая методика прогнозирования (фундаментальный анализ)

Понятие об эвристическом прогнозировании. Пример применения эвристического метода для прогнозирования развития рынка жилья Перми на 2011 год.

2.2.2. Методика и примеры прогнозирования на основе статистической регрессионной модели (технический анализ).

2.2.3. Применение методов технического анализа, применяемых на фондовом рынке, для прогнозирования рынка жилья Ярославля.

2.2.4. Прогнозирование на основе метода негармонического разложения ценового тренда

2.2.5. Прогнозирование на основе исследования взаимосвязи отдельных факторов с динамикой цен

2.2.6. Метод многофакторного моделирования и метод нейронных сетей

2.2.7. Сценарный метод. Примеры прогнозирования в условиях кризисов 1998-1999 и 2008-2009 годов

© **Г.М.Стерник, 2.10.10.**