

Основными методами изучения конъюнктуры рынка недвижимости являются текущее наблюдение (мониторинг), статистический, фундаментальный, технический, рейтинговый, экспертный анализ.

*Текущее наблюдение (мониторинг)* основано на фиксации сведений о событиях, динамике цен на рынке недвижимости. Аналитик изучает сообщения средств массовой информации, мнения специалистов, бюллетени риэлторских фирм, события экономической и политической жизни, которые имеют отношение или могут оказать воздействие на развитие рынка недвижимости.

*Статистический анализ* изучает средние цены, минимальные и максимальные цены покупки и цены продажи, число сделок по видам недвижимости, средний объем сделок, индексы цен.

*Фундаментальный анализ* — это традиционный экономический анализ. Он основан на следующем принципе: любой экономический фактор, снижающий предложение или увеличивающий спрос на недвижимость, ведет к повышению цен и, наоборот, любой фактор, увеличивающий предложение и уменьшающий спрос на товар, как правило, приводит к снижению цен. На этой основе прогнозируются цены, которые исходя из прошлого опыта соответствуют данному соотношению спроса и предложения.

*Технический анализ* — специфический анализ, используемый для всестороннего анализа изменения цен на недвижимость. Он изучает динамику соотношения спроса и предложения, т. е. прежде всего сами ценовые изменения. Технический анализ часто называют *чартизмом* (от англ. *chart* — график), поскольку он основан на построении различных видов диаграмм, графиков, изучении показателей объема сделок и других факторов. Его целесообразно использовать для установления основных тенденций развития рынка недвижимости на основе изучения движения цен, зафиксированного на графиках; прогнозирования изменения цен; определения времени открытия и закрытия экспозиции. Технический анализ обычно используют для выявления сезонного характера спроса и предложения по отдельным сегментам рынка недвижимости. Наиболее характерным примером в этой связи являются дачи и садовые домики, спрос на которые резко возрастает весной и в начале лета и резко падает в конце лета. Существует определенный циклический характер динамики цен в секторе земельных участков и загородных домов, что связано с четко обозначенным весенне-летним сезонным пиком спроса на данный вид недвижимости.