Статистическое исследование вторичного рынка жилья

тема диссертации и автореферата по ВАК 08.00.12, кандидат экономических наук Стебунова, Ольга Ивановна
**Год:**

2006

**Автор научной работы:**

Стебунова, Ольга Ивановна

**Ученая cтепень:**

кандидат экономических наук

**Место защиты диссертации:**

Оренбург

**Код cпециальности ВАК:**

08.00.12

**Специальность:**

Бухгалтерский учет, статистика

**Количество cтраниц:**

237

## Оглавление диссертации кандидат экономических наук Стебунова, Ольга Ивановна

Введение

1 Теоретические основы статистического исследования рынка жилья

1.1 Рынок жилья как экономическая категория и объект статистического исследования

1.2 Статистические показатели состояния и развития рынка жилья

1.3 Методические аспекты статистического исследования рынка жилья

2 Статистико-экономический анализ рынка жилья

2.1 Анализ состояния и развития рынка жилья г. Оренбурга

2.2 Анализ динамики и прогнозирование цены одного квадратного метра общей площади квартир на вторичном рынке жилья

2.3 Анализ факторов, влияющих на цену жилья на вторичном рынке

3 Многомерный статистический анализ и оценка стоимости жилья на вторичном рынке

3.1 Методические подходы к оценке стоимости жилья

3.2 Территориальное зонирование города по комплексу показателей, характеризующих жилую недвижимость (на примере г. Оренбурга)

3.3 Методика построения регрессионной модели оценки стоимости квартир на вторичном рынке жилья 118 Заключение 135 Список литературы 141 Приложения

## Введение диссертации (часть автореферата) На тему "Статистическое исследование вторичного рынка жилья"

Актуальность темы исследования. Социально-экономические преобразования, происходящие в нашей стране в связи с переходом к рыночным отношениям, затронули все отрасли и комплексы национальной экономики, в том числе жилищную сферу. Это явилось предпосылкой для формирования рынка жилья, функционирующего в соответствии с экономическими законами и обеспечивающего взаимосвязь реального и финансового секторов экономики.

Становится очевидным, что в настоящее время рынок жилья играет важную роль в решении не только социальных проблем общества, но и развитии реального сектора экономики, оживлении инвестиционного процесса, макроэкономической стабильности. В условиях жесткой конкуренции обоснованные экономические и политические решения должны приниматься на основе анализа имеющейся информации, быть рациональными и доказуемыми, при этом требуются расчеты, связанные с прогнозами развития рынка жилья и рентабельностью вложений, оценками возможных рисков и их последствий.

В связи с этим, существует объективная необходимость статистической оценки и анализа состояния и развития рынка жилья как в масштабах страны, так и на региональном и муниципальных уровнях. Вместе с тем методическая сторона статистического исследования, на наш взгляд, недостаточно изучена. Кроме того, переход жилищной сферы на рыночные отношения предопределил необходимость внесения изменений в соответствующую информационную базу, методы статистического наблюдения и исследования рынка жилья. При этом одной из ключевых проблем статистики рынка жилья является отсутствие полной и детальной статистической информации о вторичном рынке жилья. По существу, имеющаяся информация в настоящее время носит фрагментарный характер и отражает предпосылки формирования вторичного рынка жилья, не характеризуя при этом рыночную конъюнктуру.

Таким образом, совокупное изменение функционирования жилищной сферы требует совершенствования методических аспектов комплексного статистического исследования рынка жилья и свидетельствует об актуальности выбранной темы диссертационной работы в научном и практическом плане.

В процессе изучения методологических аспектов статистического исследования рынка жилья большое значение сыграли труды известных российских ученых: С.А. Айвазяна, В.Н. Афанасьева, В.А. Балаша, И.И. Елисеевой, Е.В. Заровой, B.C. Мхитаряна, Ю.П. Лукашина, Б.Т.Рябушкина, М.М. Юзбашева и др.

Экономической основой исследования послужили труды отечественных и зарубежных авторов, посвященные проблемам анализа положения в жилищной сфере. Особенности формирования и функционирования рынка жилья рассматриваются в работах М.Б. Гуревича, O.A. Доничева, Е.В. Орешковича, Г.Поляковского, В.И. Ресина и др. Вопросы методологии анализа и оценки жилой недвижимости получили развитие в исследованиях, проводимых Российской гильдиейриэлторов, в работах C.B. Грибовского, H.H. Ноздриной, В.М. Рутгайзера, Г.М. Стерника, Е.И. Тарасевича и др.

Цель и задачи исследования. Целью диссертационной работы является совершенствование методики комплексного статистического исследования вторичного рынка жилья.

В соответствии с целью исследования поставлены и решены следующие задачи:

- изучить теоретические аспекты статистического исследования функционирования рынка жилья в современных условиях развития экономики и определить его особенности;

- провести комплексное статистико-экономическое исследование состояния и развития рынка жилья г. Оренбурга, в связи с чем: 1) исследовать динамику стоимости квартир на вторичном рынке жилья; 2) провести территориальное зонирование города; 3) оценить влияние основных факторов на формирование цен на жилье на вторичном рынке жилья;

- определить стоимость жилья на вторичном рынке г. Оренбурга на краткосрочную перспективу.

Объект и предмет исследования. Объектом является вторичный рынок жилья г. Оренбурга как преобладающий сегмент жилищного рынка. Предметом выступают методологические и методические аспекты статистического исследования рынка жилья с целью определения статистических закономерностей функционирования вторичного рынка жилья.

Информационное обеспечение работы составили данные Федеральной службы государственной статистики РФ по Оренбургской области и г.Оренбургу, статистические материалы и публикации риэлторских фирм. Обработка статистических данных проводилась с использованием пакетов прикладных программ Statistica 6.0, Stata 6.0, Microsoft Excel 2000.

Методология н методы исследования. Теоретической и методологической основой исследования послужили труды отечественных и зарубежных ученых по анализу рынка жилья, вопросам статистики, эконометрики и прогнозирования. В качестве инструментария в диссертации использовались следующие статистические методы: табличный и графический, сводки и группировки статистических данных, анализ временных рядов и прогнозирование, кластерный и дискриминантный анализ, нейросетевые методы, корреляционно-регрессионный анализ, методы регрессии для панельных данных.

Научная новизна диссертационной работы заключается в совершенствовании методики комплексного статистического исследования вторичного рынка жилья. К числу наиболее существенных научных результатов относятся следующие:

- определены и проанализированы особенности функционирования рынка жилья и его место в общей структуре рынка недвижимости России;

- с целью обеспечения комплексности исследования уточнен перечень статистических показателей состояния и развития вторичного рынка жилья и рынка жилья в целом, в который включены показатели потенциальных возможностей его развития, состояния и сбалансированности, деловой активности рынка;

- впервые определены тенденции, колеблемость и устойчивость вторичного рынка жилья г. Оренбурга, характеризующиеся отличием от рынка жилья г. Москвы и г. Санкт-Петербурга линейностью изменений и большей устойчивостью;

- методами многомерной классификации произведено зонирование г.Оренбурга на базе показателей, характеризующих жилую недвижимость, что отличает его от существующих методик, основанных на географическом и ценовом принципах;

- на основе многомерного статистического анализа простанственно-временной информации (панельных данных) построены эконометрические модели стоимости жилья на вторичном рынке г. Оренбурга, что позволило спрогнозировать их значения.

Практическая значимость диссертационного исследования. Разработанная в диссертации методика и результаты статистического исследования могут быть использованы для принятия управленческих решений по рынку жилья государственными и частными предприятиями, а также для улучшения работы риэлторских компаний. Результаты моделирования стоимости жилья могут быть полезны работникам организаций, осуществляющих операции с недвижимостью, а также занимающихся вопросами оценки стоимости жилья и проводящих консультации в этом секторе рынка недвижимости.

Положения диссертации могут быть использованы в высших и средних специальных учебных заведениях при изучении дисциплин «Социально-экономическая статистика», «Эконометрическое моделирование».

Апробация результатов исследования. Основные положения диссертационной работы докладывались автором на всероссийской научно-практической конференции «Проблемы экономики и статистики в общегосударственном и региональном масштабах» (Пенза, 2004г., 2005), научно-практических и научно-методических конференциях Оренбургского государственного университета в 2003,2004, 2005 гг.

Основные результаты исследования изложены в пяти научных публикациях, общим объемом 1,08 п.л.

Объем и структура работы. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы и приложений, в которых приведены информационно-справочные материалы, иллюстрирующие и дополняющие содержание исследования. Диссертационная работа изложена на 151 странице машинописного текста, содержит 14 рисунков и 37 таблиц. Список литературы включает 133 наименований работ отечественных и зарубежных авторов.

## Заключение диссертации по теме "Бухгалтерский учет, статистика", Стебунова, Ольга Ивановна

Результаты исследования показали, что внутри каждого кластера наблюдалась незначительная вариация цен на квартиры. Коэффициент вариации цен изменился за анализируемый период с 0,58% до 9,55% (приложение 9). Следовательно, можно сделать вывод о том, что территориальное зонирование города методами многомерной классификации дает лучшие результаты по сравнению с применяемыми методиками.

3.3 Методика построения регрессионной модели оцеики стоимости квартир на вторичном рынке жилья

Как уже отмечалась выше, стоимость жилья формируется в результате взаимодействия многообразных факторов, и задача статистики - выявить эти факторы, установить существующие между ними взаимосвязи и конкретную форму зависимости. Процесс построения регрессионной модели оценки стоимости жилья состоит из нескольких этапов.

Первый этап. Проведение статистического наблюдения с целью выявления статистических показателей, характеризующих стоимость жилья. Достоверность выводов, получаемых в результате статистической обработки данных, во многом зависит от успешного решения вопроса представительности выборки, то есть полноты и адекватности представления свойств анализируемой генеральной совокупности. Это достигается случайностью отбора, когда каждый элемент имеет одинаковую вероятность быть отобранным.

Факторы, используемые для оценки количественного влияния на цену, рассмотрены в разделе 2.3. Следует отметить особенность данных, представляющих характеристики жилья, не все данные можно представить количественно, часть из них имеет лишь качественное содержание. Например, на стоимость квартиры влияют такие факторы, как этаж, наличие или отсутствие балкона, месторасположение. Им необходимо придать количественное измерение с помощью введения фиктивных переменных [3]. Способ включения фиктивных переменных зависит от априорной информации относительно влияния соответствующих качественных признаков на зависимую переменную и от гипотез, которые проверяются с помощью модели. От способа включения фиктивной переменной зависит интерпретация оценки коэффициента при ней. Коэффициент зонирования, отражающий принадлежность квартиры к соответствующему кластеру, включен в модель с помощью фиктивных переменные, факторы: тип дома, материал стен, этаж, наличие балкона, телефона - с помощью бинарных фиктивных переменные.

Второй этап. На основании выборочной совокупности получить количественное подтверждение наличия или отсутствия связи между рассматриваемыми факторами, влияющими на цену квартиры. В ходе анализа взаимосвязи перечисленных выше факторов с результативным показателем отдельно рассматривались качественные и количественные показатели.

Для качественных признаков построены таблицы сопряженности, с помощью которых определялась их взаимосвязь с результативным признаком (ценой квартиры). На основе полученных таблиц сопряженности (приложение 12) проверено наличие/отсутствие статистически значимой связи между рассматриваемыми показателями с помощью критерия %2

3.2) м 7=1 пц где Пу — наблюдаемые частоты; \*

Пу — теоретические частоты.

Рассчитанные значения критерия х2 представлены в приложении 12. Для определения тесноты связи рассчитаны коэффициенты Пирсона и Чупрова (таблица 3.6).

Заключение

Проведенное исследование позволило сделать следующие выводы.

1. Рынок жилья, являющийся наиболее развитым и успешно функционирующим сегментом рынка недвижимости России, начал формироваться в начале 90-х годов, разрушив характерную для нашей страны систему принадлежности недвижимости к государственному сектору. Он представляет собой сложную многоуровневую систему, в которой переплелись важные социально-экономические взаимосвязи. Специфика рынка жилья как объекта статистического исследования состоит в двойственном характере, присущем жилью, что позволило выделить рынок жилищного фонда (жилья) и рынок жилищных услуг. Первый из них относится к самим строениям и домам, его размеры всегда определяются на конкретный момент времени, предметом спроса и предложения является жилая недвижимость. Понятие рынка жилищных услуг относится к аспекту текущего функционирования жилья и связано с тем, что каждая единица жилищного фонда может производить ряд потребительских услуг: служить убежищем, средством развития семьи, местом отдыха и т.д. Предметом спроса и предложения «жилищные услуги» становятся тогда, когда рассматривается жилье, сдаваемое в наем, где строения не приобретаются в собственность потребителями, а только арендуются у собственника строений, а инструментом регулирования спроса и предложения является арендная плата или квартирная плата. Данные рынки взаимодействуют между собой, но зависят от разных переменных, тенденции движения цен на них зачастую имеют разнонаправленный характер. Таким образом, рынок жилья является двухпредметным, сочетая в себе одновременно и товар, и услугу, где последняя производится товаром.

2. Сущность и характер функций рынка жилья, его роль в развитии экономики, влияние на социальные процессы определяют направления его статистического исследования, при организации которого необходимо учитывать ряд особенностей, значительно затрудняющих изучение рынка жилья. Во-первых, жилье обладает многообразием различных характеристик и свойств как количественной, так и качественной природы. Во-вторых, это недвижимый объект, для анализа которого отечественной статистикой не накоплено достаточно опыта (т.к. этот рынок очень молодой), что существенно затрудняет статистический анализ жилищного рынка. Кроме того, выделены следующие особенности функционирования рынка жилья России:

- имеющаяся информация составляет очень короткие временные ряды (для качественного фундаментального анализа динамики развития рынка необходимо иметь информацию за 10-20 лет); в настоящее время в распоряжении региональных специалистов, анализирующих рынок квартир соответствующего субъекта, находятся ряды в интервале не более 2-3 лет;

- массивы чисел с результатами сделок часто не репрезентативны;

- цены предложения часто очень резко отличаются от цен спроса, что ведет к появлению аномальных выбросов в данных при статистической обработке;

- наблюдаются резкие диспропорции в ценах не только по регионам, но и различных районах любого российского города.

Таким образом, традиционный способ сбора информации о рынке жилья с помощью системы обязательной сплошной государственной статистической отчетности оказывается недостаточно приемлемым для организации наблюдения на современном этапе развития рынка жилья, и в особенности -вторичного рынка. Это ставит перед Федеральной службой государственной статистики РФ задачу поиска более эффективных форм сбора статистической информации.

3. Для обеспечения комплексности статистического исследования рынка жилья, в том числе и вторичного рынка, кроме используемых показателей жилищной статистики (наличия, состава, состояния и благоустройства, движения жилищного фонда и другие), предлагается использовать перечень показателей, характеризующих основные категории рынка жилья: предложение, спрос, цены. Поскольку существует большое количество разнородных данных о состоянии и развитии рынка жилья, то необходимо использовать не только абсолютные, но и относительные показатели, характеризующие структуру рынка, а также их динамические сдвиги и территориальные различия. В современных условиях, когда происходит постоянный рост цен на материально-технические ценности, возникает несопоставимость обобщающих показателей в динамике, что приводит к неправильным выводам и искажает реальную ситуацию. В этой связи необходимо статистические показатели приводить к сопоставимому виду.

Предлагаемые показатели, в целом, дают достаточно объективное представление о положении, сложившемся на рынке жилья, и позволяют провести всесторонний и полный анализ жилищного рынка как на региональном, так и муниципальном уровнях.

4. Проведенный комплексный статистический анализ рынка жилья г.Оренбурга за период с 1998г. по янв.-июнь 2005г. показал, что вторичный рынок жилья г. Оренбурга развивается динамично, ему свойственны колебательные процессы сезонного и циклического характера, и позволил сделать следующие выводы:

- наблюдалась тенденция роста объема предложения на рынке жилья, причем объем продаж на вторичном рынке жилья г. Оренбурга в 1,5 - 1,7 раза выше, чем на первичном;

- соотношение объемов спроса и предложения на вторичном рынке жилья свидетельствовало о достаточном потенциале для его дальнейшего развития;

- высоколиквидной категорией являлись однокомнатные квартиры как в структуре спроса, так и в структуре предложения;

- преобладающее число квартир, предлагаемых на продажу на вторичном рынке жилья г. Оренбурга, находилось в районах с высокой плотностью многоэтажной застройки, и наименьшее - в районах с большей долей частного сектора;

- увеличение числа совершенных сделок на вторичном рынке жилья г.Оренбурга приходилось на вторую половину года, максимальные объемы сделок отмечались в октябре-декабре, минимальные — в январе — апреле. Это объясняется тем, что у населения в это время образуются наибольшие денежные доходы;

- динамика цен на квартиры вторичного рынка жилья г. Оренбурга имела сложный характер, сохраняя общую тенденцию к повышению. Цены на различные виды квартир были подвержены изменениям как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения. Наибольшие изменения цен происходили на двухкомнатные и трехкомнатные квартиры, в то время как стоимость однокомнатных квартир оставалась довольно стабильной на протяжении всего анализируемого периода.

5. Методами многомерной классификации проведено территориальное зонирование г. Оренбурга по комплексу показателей, характеризующих объекты жилой недвижимости (например, цене, площади, месторасположению). Наилучшие в содержательном плане результаты показала классификация квартир, предлагаемых на продажу, на семь кластеров (однородных зон) с использованием методом к-средних и метрики квадратичное евклидово расстояние, а также нейросетевыми методами. По результатам классификации выбирались обучающие выборки, на основе которых построены дискриминантные функции для последующего включения объектов продаж в однородные группы. Результаты исследования показали, что внутри каждого кластера наблюдалась незначительная вариация цен на квартиры. Коэффициент вариации цен изменился за анализируемый период с 0,58% до 9,55%. Следовательно, можно сделать вывод о том, что территориальное зонирование города методами многомерной классификации дает лучшие результаты по сравнению с применяемыми методиками.

6. Проведенный анализ отечественного и зарубежного опыта оценки недвижимости позволяет сделать следующие выводы:

• опыт зарубежных стран с развитой рыночной экономикой можно использовать для построения системы оценки в России, но необходима адаптация действующих в западных странах международных стандартов профессиональной деятельности оценщиков недвижимости и основных методов оценки;

• методы оценки не являются универсальными. Для конкретной ситуации по оценке недвижимости должны применяться соответствующие, наиболее адекватные ей методы оценки.

7. Стоимость жилья формируется в результате взаимодействия многообразных факторов, и задача статистики — выявить эти факторы, установить существующие между ними взаимосвязи и конкретную форму зависимости. Выявленные путем построения и анализа аналитической и комбинационной группировок закономерности проявляются для всех типов квартир, предлагаемых на продажу на вторичном рынке жилья г. Оренбурга, следовательно, признаки, положенные в основание группировок, можем также считать существенными и связь с ними доказанной. Таким образом, подтвердилась теоретическая правомерность включения в исследование стоимости квартир рассмотренных факторов, ее формирующих.

Проведенный эконометрический анализ пространственно-временной информации показал, что на вариацию стоимость квартир оказывают наибольшее влияние месторасположение дома, в котором находится продаваемая квартира, характеристики размера квартиры, этаж квартиры, тип дома, период продажи. Кроме того, с ростом количества комнат увеличивается влияния коэффициента зонирования, отражающего принадлежность квартиры к выделенному кластеру (однородной зоне). Это является отражением того факта, что чем более просторной (=престижной= дорогой) является покупаемая квартира, тем в меньшей степени покупатель согласен купить ее в непрестижном районе города, и, следовательно, тем ниже та пороговая сумма, которую он готов за нее заплатить. В результате квартиры с большим количеством комнат в расчете на 1 кв. м общей площади в непрестижных и очень отдаленных районах оказываются наиболеедешевыми.

Этаж, на котором находится квартира, существенно влияет на цену многокомнатного жилья.

Фактор Х9 - качество дома, который определяется через характеристику материала его стен - не вошел в модели. Однако это не означает, что квартиры в кирпичном и панельном домах имеют одинаковую стоимость. Можно говорить, что на 5-ти процентном уровне значимости материал стен не оказывает существенного влияния на цену типового жилья г. Оренбурга.

8. Для краткосрочного прогнозирования цены квартиры предпочтение следует отдавать многофакторному прогнозированию по моделям множественной регрессии и линейной регрессии по панельным данным.

Разработанная в диссертации методика и результаты статистического исследования могут быть использованы для принятия управленческих решений по рынку жилья государственными и частными предприятиями, а также для улучшения работы риэлтерских компаний. Результаты моделирования стоимости жилья могут быть полезны работникам организаций, осуществляющих операции с недвижимостью, а также занимающихся вопросами оценки стоимости жилья и проводящих консультации в этом секторе рынка недвижимости.

141

## Список литературы диссертационного исследования кандидат экономических наук Стебунова, Ольга Ивановна, 2006 год

1. Агапов H.H. Методические основы оценки недвижимости: Учебное пособие -М: Российская экономическая академия, 1996. — 370с.

2. Айвазян С.А. Классификация многомерных наблюдений/ С.А. Айвазян и др. М.: Статистика, 1974.

3. Айвазян С.А. Прикладная статистика и основы эконометрики: учебник для ВУЗов/ С.А. Айвазян, B.C. Мхитарян. М.: ЮНИТИ, 1998. -1022с.

4. Айвазян С.А., Енюков И.С., Мешалкин Л.Д. Прикладная статистика. Основы моделирования и первичная обработка данных. М.: Финансы и статистика, 1983.

5. Анисимова A.A. Контроль при управлении государственной недвижимостью//Управление собственностью, №3, 2003, С. 39-46.

6. Анисимова A.A. О требованиях к числу сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным методом// Вопросы оценки, №1, 2003, С. 15-21.

7. Апрелев JI.A. Недвижимость не теряет привлекательности для частного инвестора// Ваши личные финансы, №1, 2002, С. 1-5.

8. Ардемасов Е.Б. Социально-экономические особенности рынка недвижимости //Гуманитарные науки, №2, 1997, С. 90-92.

9. Арсентьев Ю.Н. Экономика недвижимости. Методология оценки и компьютерная реализация: Учебное пособие Тула, 1996. - 462с.

10. Афанасьев В.Н. Анализ временных рядов и прогнозирование/В.Н. Афанасьев, М.М. Юзбашев. М.: Финансы и статистика, 2001. - 228с.

11. Афанасьев В.Н. Эконометрика/ В.Н. Афанасьев, М.М. Юзбашев, Т.И. Гуляева М.: Финансы и статистика, 2005. - 256с.

12. Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью в России. М.: Финансы и статистика, 1996. - 192с.

13. Балаш В.А. Модели линейной регрессии для панельных данных: Учебное пособие для ВУЗов /В.А. Балаш, О.С. Балаш. М., 2002. - 65с.

14. Баронин С.А., Ступин В.А. Оценка и прогнозирование рынка жилья в России// Имущественное право, №4, 2005, С. 30-42.

15. Белоусов О.В Операции с недвижимостью: учет и налогообложение/ О.В. Белоусов, C.B. Головин. М.:Главбух,1999. - 152с.

16. Беляевский И.К. и др. Статистика рынка товаров и услуг. — М.: Финансы и статистика, 1997. 656 с.

17. Березин М. Недвижимость центральное звено налоговой льготы// Хозяйство и право, N 5,2004, С. 60-74.

18. Болтанова Е.С. Операции с недвижимостью: купля-продажа, дарение, наследование, налогообложение. Ростов-на-Донуб Феникс, 2002.-320с.

19. Борисенко А. Жилая недвижимость как объект купли-продажи// Законность, №2,2004, С.41-45.

20. Бэнкс Рональд. Российская модель рынка недвижимости //Экономика сельского хозяйства России, №4, 1998, С.23-30.

21. Бяков Э. Приватизация и создание рынка недвижимости. //Российский экономический журнал, №5, 1996, С. 39-45.

22. Вечер Н.Ф. Инвестиции в коммерческую недвижимость жизненный цикл объекта/ Н.Ф. Вечер, A.A. Ольховский. СПб, 2005. - 176с.

23. Волович Н. В. Ценовое зонирование крупных городов (на примере оценки земель Красноярска)//Вопросы оценки, №4, 1999, С. 11-23.

24. Временная методика оценки жилых помещений. Утверждена приказом Минстроя России от 30 октября 1995г. №17-115.

25. Высоковский А. Тенденции функционирования рынка жилья и земли в российских городах // Вопросы экономики. — 1998. -№10. -С. 101110.

26. Глинский А.Г., Нонин В.Г. Статистический анализ. Учебное пособие. М.: Филинъ, 1998.- 256с.

27. Горемыкин В.А., Бугулов Э.Р. Экономика недвижимости. Учебник: М.: Информационно-издательский дом «Филин», 1999. -592с.

28. Гранберг А.Г. Статистическое моделирование и прогнозирование. М.: Финансы и статистика, 1990 - 251с.

29. Григорьев В.В. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. М.: Инфра-М,1997. - 320с.

30. Грицына В.А, Эльдаров Р. Региональная структура рынка жилья. //Экономист, №10,1996, С. 43-51.

31. Грудинин М. Ю. Рынок недвижимости России: мифология и содержание // Экономика строительства, №2, 2000, С. 58 61.

32. Грудинин М.Ю. Основные направления политики развития рынка недвижимости// Экономика строительства, №5, 2000, С. 44-52.

33. Грудинин М.Ю. Рынок недвижимости России, мифология и содержание// Экономика строительства, №2, 2000, С. 58-63.

34. Гузанова А.К. Перспективы решения жилищной проблемы в оценках российских семей //Проблемы прогнозирования, №2, 1998,С. 127144.

35. Джонстон Дж. Эконометрические методы. Пер. с англ. М.: Статистика, 1980.-444с.

36. Доничев O.A. Предпринимательство в строительном комплексе// Российский экономический журнал, №7, 1995, С. 25-45.

37. Доничев O.A. Региональные тенденции формирования и регулирования рынка жилья и недвижимости. Владимир: Издательство «Посад», 2001. — 356с.

38. Доугерти К. Введение в эконометрику. Пер. с англ. М.: ИНФРА-М, 1997. - 450с.

39. Дубров A.M., Мхитарян B.C., Трошин Л.И. Многомерные статистические методы. -М.: Финансы и статистика, 1998.- 352с.

40. Елисеева И.И., Рукавишников O.B. Группировка, корреляция, распознавание образов. -М.: Статистика, 1977. 143с.

41. Елисеева И.И. Эконометрика/ И.И. Елисеева и др. М.: Финансы и статистика , 2005. - 576с.

42. Ефимова М.Р., Бычкова С.Г. Социальная статистика. -М.:Финансы и статистика, 1992. 560с.

43. Жуков Перекосы в распределении доходов и средний класс в России// ПтиПУ, №6, 2001, С. 11-19.

44. Замков, О. О. Математические методы в экономике: учебник/ О. О. Замков и др. -М.: Дело, 2001. 368с.

45. Зарова Е.В. Эконометрическое моделирование и прогнозирование развития региона в краткосрочном периоде. М.: Экономика, 2004 - 149с.

46. Золотарев И.И., Щербаков А.И., Щербакова H.A. Основы экономики недвижимости: Учебное пособие. Новосибирск: НГАС, 1997 — 124с.

47. Иванов А. М. Маркин И. В., Перевозчиков А. Г. О согласовании трех обязательных подходов к оценке недвижимости// Вопросы оценки, №1, 1998, С. 61-64.

48. Итберг Л.Г. Методологические основы оценки недвижимости. -М.: Российская экономическая академия, 1996. — 225с.

49. Кабаева Е.В. Статистический анализ конъюнктуры рынка жилья России. Автореферат на соискание ученой степени кандидат экономических наук, 1998.-23с.

50. Калачева С.А.Сделки с недвижимостью М.: Приор,2001. - 160с.

51. Калашникова. Зарубежный опыт жилищного кредитования и его применение в России// Финансовый менеджмент, №1, 2002, С. 20-25.

52. Калинина Н., Новомлинская Е., Ноздрина Н. Рынок недвижимости в российских городах: проблемы развития и мониторинга// Вопросы экономики, №10, 1999, С. 79-89.

53. Кендалл М., Стьюрт А. Многомерный статистический анализ и временные ряды. М.: Наука, 1976.

54. Конторович Г.Г. Анализ временных рядов // Экономический журнал ВШЭ, №3, 2002, С. 379-401.

55. Конторович Г.Г. Анализ временных рядов // Экономический журнал ВШЭ, №4, 2002 г., С. 498-523.

56. Конторович Г.Г. Анализ временных рядов// Экономический журнал ВШЭ, №5, 2003, С. 79-103.

57. Конторович Г.Г. Анализ временных рядов// Экономический журнал ВШЭ, №1, 2002, С.85-116.

58. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. М.: Из-во: «Русская Деловая Литература», 1997. - 221с.

59. Коростелев С.П., Кулаков Ю.Н. Анализ состояния управления нежилой недвижимостью в Москве. М.: Международный Научно-Технический Журнал «Недвижимость, Экономика, Управление», № 2, 2002. С. 28-34.

60. Косарева Н., Сиваев С. Проблемы реформирования жилищного сектора// Общество и экономика, № 1, 2001, С. 112-145.

61. Коханенко В.В. Особенности функционирования рынка недвижимости в экономике развитых стран //Директор, №8, 1998, С. 45-46.

62. Коханенко В.В. Экономический механизм государственного регулирования рынка недвижимости //Директор, №8, 1998 , С. 16-18.

63. Кочетков Ю., Калинина Н. Компьютерная массовая оценка в России: первые результаты, Москва, 1997 241с.

64. Крастинь О.П. Изучение статистических зависимостей по многолетним данным М.: Финансы и статистика, 1981. - 136с.

65. Крутик А.Б., Горенбургов М.А., Горенбургов Ю.М. Экономика недвижимости. СПБ.: «Лань», 2000. - 480с.

66. Курс социально-экономической статистики: Учебник для вузов /Под ред. проф. М.Г. Назарова. М.: Финстатинформ, ЮНИТИ-ДАНА, 2000. -771 с.

67. Левин B.C. Прогнозирование и классификация экономических систем в условиях неопределенности методами искусственных нейронных сетей / В.С.Левин, В.И. Смирнов. Оренбург: Издательский центр ОГАУ, 2004.-188с.

68. Лукашин, Ю. П. Адаптивные методы краткосрочного прогнозирования временных рядов: учебное пособие/ Ю. П. Лукашин. М.: Финансы и статистика, 2003. - 416с.

69. Магнус, Я. Р. Эконометрика: начальный курс: Учеб. 6-е изд., перераб. и доп. - М.: Дело, 2000. - 576с.

70. Максимов С.Н. Формирование рынка недвижимости в России и его особенности// Поземельная собственность, №2, 1997, С. 6-9.

71. Методические основы оценки недвижимости: Учебное пособие. -М., 1996.-270с.

72. Многомерный статистический анализ в экономике: Учебное пособие для ВУЗов/ Под ред. В. Н. Тамашевича. М.; ЮНИТИ-ДАНА, 1999. -598с.

73. Мордовина B.C. Оценка стоимости объектов недвижимости при их денежной приватизации// Экономика строительства, №3, 1998, С. 24-32.

74. Мхитарян B.C., Кабаева Е.В, Лаврищева Е.Е. Оценка стоимости квартиры на рынке вторичного жилья (на примере г.г. Москвы и Коврова): Учебное пособие -М.: Издательство МЭСИ, 2001. 79с.

75. Нестеров Л. Можно ли решить жилищную проблему в современной России?// Вопросы экономики, №9, 1999, С. 118-123.

76. Нетревожко Т.А. Все операции с жилой недвижимостью от получения до зарплаты — М.: Книжный мир, 2002. 734 с.

77. Новиков Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России М.: Экзамен, 2000.- 512с.

78. Ноздрина H.H., Пчелинцев О.С., Стерник Г.М. Цены и доступность жилья в городах России// Проблемы прогнозирования, №6, 1996, С. 115-138.

79. Областной статистический ежегодник: Стат. сб./ Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Оренбургской области, Оренбург, 2005г. 500с.

80. Овсяников В.А. Массовая оценка жилой недвижимости. М., 1995г.-254с.

81. Организация оценки и налогообложения недвижимости. Том 1 и 2./Под ред. Дж. К. Эккерта. М.:1997.

82. Оссовский, С. Нейронные сети для обработки информации / С. Оссовский. -М.: Финансы и статистика, 2002, 344с.

83. Оценка недвижимых имуществ Черниговской губернии. -Черниговское губернское земство, 1886.

84. Оценка недвижимости: Учеб. для вузов/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2004. - 496с.

85. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. и практ. Пособие / Акад. народного хоз-ва при правительстве РФ. -М.: Дело, 1998.-384с.

86. Пегатникова С.М. Организация и механизм функционирования жилищного рынка. //Экономика строительства, №4, 2003, С. 22-31.

87. Поляковский Г. Жилищная экономика. Пер с англ. М.: Дело, 1996.-233с.

88. Популярный экономико-статистический словарь справочник. /Под ред. И.И. Елисеевой. - М.: Финансы и статистика, 1993.

89. Проблемы становления и регулирования рынков городской недвижимости// Под ред. Л.Э. Лимонова. СПб.: Наука, 1997. - 340с.

90. Рахман И. А. Формирование рынка недвижимости в России// Экономика строительства, №9, 2000, С. 52-63.

91. Рахман И.А. Экономический механизм развития рынка недвижимости в сфере жилищного строительства// Экономика строительства, №11,2000, С. 36-44.

92. Руди Л.Ю. Формирование рынка жилья: тенденции и перспективы (региональный аспект) Новосибирск: Изд-во НГАЭиУ, 1997. -310с.

93. Румянцева. Жилищно-коммунальная реформа в условиях массовой бедности населения// Проблемы теории и практики управления, №5,2002, С. 3-10.

94. Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости. — М.: Дело, 1998.-340с.

95. Рябушкин Б.Т. Экономическая статистика: Учеб.-метод. Пособие /Под ред. Ю.М. Петрова. М.: Российская таможенная академия, 1999.

96. Рынок жилья в переходной экономики. /Под ред. Е.В. Орешкович. Киров: Вятка, 2002. - 325с.

97. Сайгак Е.К. Региональный рынок жилья и его инвестиционное обеспечение //Экономика строительства, №11, 2000, С. 50-53.

98. Салин В.Н. Социально-экономическая статистика: учебник/ В.И. Салин, Е.П. Шпаковская. М.: Юристь, 2001. - 461с.

99. Сивелькин В.А., Кузнецова В.Е. Статистический анализ структуры социально-экономических процессов и явлений: Учебное пособие. Оренбург: ГОУ ВПО ОГУ, 2003. - 102с.

100. Сивец. Построение и практическое применение многофакторной гибридной модели оценки доходной недвижимости. //Вопросы оценки, №4, 2002, С. 4-10.

101. Сивкова Л.А. Недвижимость: маркетинг, оценка. М: Интел-Синтез, 1996. - 63с.

102. Смирнов В. Рынок недвижимости: состояние и возможности будущего// Риэлтер, №5, 1998, С. 16 20.

103. Соловьев М.М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости): Учеб. пособие. М.: ГУ ВШЭ, 2003. - 224 с.

104. Социальная статистика: Учебник/ Под ред. И.И. Елисеевой. — М.: Финансы и статистика, 2001. 480с.

105. Статистический ежегодник «Город Оренбург, 2005»: Стат. сб./ Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Оренбургской области, Оренбург, 2005г. — 128с.

106. Стерник Г.М. Как прогнозировать цена на жилье: Методические пособие. М.: РГР, 1995. - 28с.

107. Стерник Г.М., Ноздрина H.H. Методология сбора и обработки информации о рынке недвижимости. М.: РГР, 1997. - 96с.

108. Стерник Г.М. Статистический подход к прогнозированию цен на жилье //Экономические и математические методы, т.34., вып.1, 1998, С. 8590.

109. Стерник Г. М. Выбор индикаторов тенденций рынка недвижимости// Вопросы оценки, №4, 1999, С. 6-11.

110. Стерник Г. М. Рынок недвижимости России: закономерности становления и развития в условиях переходной экономики// Вопросы оценки, №3, 1999, С. 2-21.

111. Стерник Г.М. Системный подход к анализу структуры рынка недвижимости. М., РГР, 2001 - 56с.

112. Строительство и инвестиции в Оренбургской области: Стат. сб./ Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Оренбургской области, Оренбург, 2005г. 128с.

113. Тамошина Г. И. Проблемы формирования рынка жилья./Г.И. Тамошина, С.Ю. Лядкин. Воронеж: Центр.-Чернозем. кн. изд-во,1997. -451с.

114. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб: ГТУ,1997. - 422с.

115. Тарасевич Е. И. Современные принципы анализа рынка недвижимости// Вопросы оценки, №3, 1999, С. 22-36.

116. Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость. — СПб.: МКС, 2000.-250с.

117. Тарасевич Е.И. Методическое и информационное обеспечение оценки стоимости и анализа ценности инвестиций в недвижимость. Автореферат на соискание ученой степени доктора экономических наук. М., 2003-34с.

118. Теория и методы оценки недвижимости: Учебное пособие /Под ред. Проф. В.Е. Есипова. СПБ.: СПбГУЭФ, 1998 - 159с.

119. Тихомиров, Н. П. Эконометрика: учебник / Н.П. Тихомиров, Е.Ю. Дорохина. М.: Экзамен, 2003. - 512с.

120. Трифонов Н.Ю. Рынок квартир г. Минска// Вопросы оценки, №1, 2001, С. 13-20.

121. Трифонов Н.Ю., Шимановский С.А. Эконометрическая модель рынка квартир// Российское общество оценщиков, №4, 2002, С. 30-35.

122. Тэпман JI.H. Оценка недвижимости: учеб. пособие для. -М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2004. 303 с.

123. Федорова М.А. Российская торговля и рынок недвижимости// Современная торговля, №1, 2003, С. 23-32.

124. Федотова М.А. Методологические основы анализа рынка недвижимости// Вопросы оценки, №3, 1999, С. 36 40.

125. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. — М.: Дело, 1997 480с.

126. Харрисон Г. Оценка недвижимости: Учебное пособие. Пер. с англ. М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. - 231с.

127. Хачатрян С.Р. Прикладные методы математического моделирования экономических систем: Научно-методическое пособие. М.: Издательство «Экзамен, 2002. - 192с.

128. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов /Под общ. Ред. П.Г. Грабового. Смоленск: Изд-во "Смолин Плюс", 1999.

129. Экономика и финансы недвижимости/ Под ред. Ю.В. Пашкуса. — СПб.: Изд-во СПбГУ, 1999.

130. Экономика недвижимости: Учебное пособие. /Под ред. А.В. Ресина. 2-е изд.-М.: Дело, 2000. - 328с.

131. Ring, Alfred, A. Real Estate: Principles and Practice/ 7th ed. Englewood Cliffs Hall, 1972.

132. Hsiao C. Analysis of Panel Data / C. Hsiao. Cambridge: Cambridge University Press, 2004. - 366c.