

**Землянский Олег Александрович**  
канд. экон. наук, ФГБОУ ВО «Государственный университет управления»,  
г. Москва, Российская Федерация  
**ORCID:** 0000-0003-3522-0073  
**e-mail:** ozml@mail.ru

## АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

**Аннотация.** Ведение эффективной предпринимательской деятельности на рынке недвижимости невозможно без объективного анализа рынка недвижимости, его отдельных сегментов, сравнения возможности и эффективности ведения бизнеса в различных сегментах рынка. На основе обобщения различных методик предложен анализ рынка недвижимости для определения возможности эффективного ведения предпринимательской деятельности, включающий постановку целей анализа рынка недвижимости и его отдельных сегментов, определение предмета, условий и возможностей предпринимательской деятельности на рынке недвижимости, анализа рынка в соответствии с факторами анализа рынка, его характеристиками и выявления наиболее привлекательных сегментов рынка и направлений деятельности для достижения поставленных целей. Анализ рынка недвижимости определяет возможности, условия и перспективы присутствия на рынке для различных компаний и видов бизнеса, связанных с созданием и реализацией объектов недвижимости, а также кредитно-финансового, юридического, страхового, оценочного, коммерческого и других видов бизнеса.

**Ключевые слова:** анализ рынка недвижимости, факторы анализа рынков, сущность рынка недвижимости, характеристики рынка недвижимости, предмет предпринимательской деятельности, структура субъектов рынка, развитие рынка недвижимости, цели предпринимательской деятельности

**Для цитирования:** Землянский О.А. Анализ рынка недвижимости для предпринимательской деятельности // Вестник университета. 2021. № 5. С. 60–68.

**Oleg A. Zemlyanskiy**  
Cand. Sci. (Econ.), State University  
of Management, Moscow, Russia  
**ORCID:** 0000-0003-3522-0073  
**e-mail:** ozml@mail.ru

## ANALYSIS OF THE REAL ESTATE MARKET FOR BUSINESS ACTIVITIES

**Abstract.** Effective business activities conducting in the real estate market is impossible without an objective analysis of the real estate market, its individual segments, comparing the possibilities and efficiency of doing business in different market segments. Based on the generalization of various methods, the author proposes an analysis of the real estate market to determine the possibility of effective business activity, including setting goals for the analysis of the real estate market and its individual segments, determining the subject, conditions and opportunities for entrepreneurial activity in the real estate market, analysing the market in accordance with the factors of market analysis, its characteristics and identification of the most attractive market segments and areas of activity in order to achieve these goals. The analysis of the real estate market determines the opportunities, conditions and prospects of presence on the market for various companies and types of business related to the creation and sale of real estate objects, as well as credit and financial, legal, insurance, valuation, commercial and other types of business.

**Keywords:** analysis of the real estate market, market analysis factors, essence of the real estate market, characteristics of the real estate market, subject of entrepreneurial activity, structure of market entities, development of the real estate market, goals of entrepreneurial activity

**For citation:** Zemlyanskiy O.A. (2021) Analysis of the real estate market for business activities. *Vestnik universiteta*, no. 5, pp. 60–68. DOI: 10.26425/1816-4277-2021-5-60-68



## Введение

Ведение эффективной предпринимательской деятельности на рынке недвижимости невозможно без объективного анализа рынка недвижимости, его отдельных сегментов, сравнения возможности и эффективности ведения бизнеса в различных сегментах рынка.

Анализ возможности эффективного ведения предпринимательской деятельности на рынке недвижимости, сравнение эффективности ведения бизнеса в различных его сегментах включает:

- постановку целей анализа рынка недвижимости и его отдельных сегментов;
- определение предмета, условий и возможностей предпринимательской деятельности на рынке недвижимости;
- анализ рынка и выявление наиболее привлекательных его сегментов, направлений деятельности для достижения поставленных целей.

Рынок недвижимости очень неоднороден, объемы и динамика составляющих его сегментов: офисная, торговая, гостиничная, основные фонды и т. д. – нежилая и жилая недвижимость могут сильно отличаться. Различные сегменты рынка могут иметь достаточно большие объемы и оборот финансовых средств и их рассматривают как отдельные рынки: жилой, офисной, производственной, торговой недвижимости и т. д. в составе рынка недвижимости.

Рынок недвижимости, по разным оценкам, составляет 9–10 % валового внутреннего продукта России и имеет различную, но, в целом, положительную, динамику роста объемов товарооборота, стоимости, доходности и инвестиций [2; 5].

Анализ рынка недвижимости в целом и отдельных его сегментов может производиться для различных целей, которые можно сгруппировать по направлениям деятельности:

- исследование влияния рынка недвижимости в целом или отдельных его сегментов на макроэкономические показатели и обратное воздействие макроэкономических условий на рынки недвижимости;
- определение возможности и риски предпринимательской деятельности на рынках недвижимости, выявление наиболее привлекательных рынков, направлений и способов деятельности;
- создание или приобретение и использование объектов недвижимости для каких-либо производственно-коммерческих целей;
- приобретение и использование объектов недвижимости для личных нужд или удовлетворения личных потребностей;
- исследование возможности и эффективности ведения бизнеса компаниями, не относящимися к сектору недвижимости: кредитно-финансовыми, юридическими, страховыми, оценочными и т. д., но каким-либо образом связанными компаниями рынка недвижимости.

Все эти направления связаны между собой. И какова бы ни была цель анализа рынка недвижимости или специфика рынка, результаты этого анализа используются в том или ином виде для предпринимательской деятельности на рынке недвижимости, любой человек или компания, заинтересованные и использующие результаты анализа, становятся субъектом рынка недвижимости, попадают в структуру взаимодействия субъектов по видам действий: создание, распределение, использование и как продавец – покупатель, пользователь.

## Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости

Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости подразумевает в какой-либо степени и качестве участие в создании, обороте, эксплуатации объектов недвижимости, получение прибыли и повышение стоимости объектов недвижимости для ее собственников.

Предмет предпринимательской деятельности на рынке недвижимости – это совокупность отношений и прав, возникающая при создании, владении, использовании, распоряжении и распределении (обмене) объектов недвижимости, складывающаяся на рынке недвижимости, в процессе взаимодействия между его субъектами в отношении объектов рынка.

Исследование совокупности прав и возможности ведения предпринимательской деятельности на рынке недвижимости, эффективности бизнеса на нем требует:

- учета законодательно-правового обеспечения рыночных процессов и определения на этой основе способов и возможностей ведения бизнеса;
- определения состояния рынка недвижимости в целом, структурирования и сравнения на основе факторов анализа рынков, различных его сегментов и видов недвижимости в пространственно-экономических, социальных и других границах возникновения, существования, функционирования и распределения объектов недвижимости;
- определения субъектов рынка недвижимости, анализа структуры их взаимодействия, условий конкуренции и перспектив присутствия на рынках, выбора наиболее привлекательных объектов, сегментов рынка недвижимости и эффективных способов деятельности;
- анализа условий, конкуренции и перспектив присутствия на рынках для различных компаний и видов бизнеса, в том числе кредитно-финансового, производственного, коммерческого, юридического, страхового, оценочного и т. д. – всех видов бизнеса, каким-либо образом связанных с рынком недвижимости.

Условия предпринимательской деятельности на рынке недвижимости определяются характеристиками рынка, его состоянием, степенью развитости, циклом развития.

С учетом предмета предпринимательской деятельности на рынке недвижимости, на основе анализа условий и возможности его ведения:

- определяются и принимаются:
- критерии эффективности ведения бизнеса на рынке недвижимости;
- виды объектов, работа с которыми может быть наиболее эффективна в течение прогнозируемого периода времени;
- место компании в структуре субъектов рынка при работе с выбранными объектами недвижимости;
- разрабатываются программы и способы ведения бизнеса для достижения поставленных целей и принятых критериев его эффективности.

Поставленные цели, анализ предмета и условий предпринимательской деятельности на рынке недвижимости позволяют:

- провести анализ рынка недвижимости на основе его классификации в соответствии с характеристиками и определением состояния и перспектив;
- определить субъекты рынка недвижимости и структуру их взаимодействия.

Проведенное исследование рынка недвижимости позволит определить возможности и наиболее эффективные направления деятельности компании на рынке, сформулировать цели и разработать программу действий и проекты по достижению этих целей.

## **Рынок недвижимости, его классификация и анализ**

Исследование рынка недвижимости в целом включает определение его сущности, объектов, субъектов, состояния и перспектив ведения предпринимательской деятельности.

Сущность рынка недвижимости в том, что на нем в условиях конкуренции создаются, используются, распределяются (обмениваются, отчуждаются) и перераспределяются различного вида объекты недвижимости в процессе взаимодействия субъектов рынка и функционирования структуры этого взаимодействия, в условиях законодательно-правового обеспечения, определяющего это взаимодействие в отношении объектов рынка в определенных пространственно-экономических, социальных и других границах распространения и существования.

Функционирование рынка недвижимости, совокупность и эффективность отношений и прав на нем, как и на любом другом рынке, определяется характеристиками рынка, структурой, движущей силой, макроэкономической ситуацией, экономическим состоянием отрасли, законодательно-правовым, фискальным, бюрократическим воздействием государства и органов местного управления на рынок недвижимости.

Рынок недвижимости – это совокупность способов создания, использования, распределения, в том числе обмена и других способов отчуждения, перераспределения и другого коммерческого использования объектов недвижимости в процессе взаимодействия субъектов рынка, при возникновении и функционировании структуры такого взаимодействия, законодательно-правового обеспечения, определяющего это взаимодействие в отношении объектов рынка недвижимости, в определенных пространственно-экономических, социальных и других границах и условиях его распространения и существования.

Рынок недвижимости формируется при определенном структурном и территориально-экономическом взаимодействии субъектов рынка недвижимости в отношении его объектов, при законодательно-правовом обеспечении всех процессов, возникающих на рынке.

В соответствии с факторами анализа рынков, характеристиками рынка, классификация рынков недвижимости включает:

1) виды объектов (земля и земельные участки, здания, сооружения, другие объекты строительства, некоторые транспортные средства), которые, в свою очередь, делятся на большое количество подвидов по качественным и количественным характеристикам, и их функциональное сегментирование (жилая, нежилая, гостиницы), которые также делятся на более мелкие, специализированные сегменты;

2) способы возникновения, использования и распределения объектов:

– способ возникновения, использования объектов (строительство, ремонт, реконструкция, поддержание в рабочем состоянии);

– распределения объектов (права владения, использования, распоряжения существующим собственником и передача всех или части прав другому субъекту);

– степени готовности (новые (вновь созданные) объекты – первичный рынок, существующие, эксплуатируемые объекты – вторичный рынок, объекты незавершенного производства – в соответствии с законодательством, недвижимостью не являются, так как не имеют государственной регистрации, но в коммерческом обороте могут принимать участие);

3) субъекты рынка (законодательные и исполнительные органы Российской Федерации (далее – РФ), профессиональные участники рынка с различной степенью вовлеченности в процессы, происходящие на рынке, клиенты, пользователи объектов рынка недвижимости);

4) структуру создания, использования и распределения (обмена) объектов и взаимодействия субъектов рынка определяют по:

– видам товарной продукции (видам объектов недвижимости);

– территориальному делению рынка недвижимости;

– степени вовлеченности различных субъектов рынка;

– способу организации сделок с объектами недвижимости (биржевая, внебиржевая, организованная, неорганизованная);

– целям сделок с объектами недвижимости (купля-продажа, аренда, залоги, в том числе, при ипотечном или банковском финансировании и т. д.);

5) законодательно-правовое обеспечение способов действий субъектов рынка недвижимости в отношении его объектов и других субъектов (регистрация, владение, использование, передача прав, оспаривание действий и т. д.) и формы собственности в отношении объектов недвижимости (частная, общественная (государственная (федеральная), региональная, муниципальная), смешанная);

6) рынки недвижимости по территории (мировой, национальный, региональный, городской, сельский и т. д.) [4].

Классификация рынков недвижимости по его характеристикам позволяет структурировать привлекательный сегмент рынка (например, земельные участки, проведение улучшений, для передачи части прав (использование, аренда) другому субъекту – клиенту (арендатору), форма собственности – частная, сельское поселение), проанализировать возможности компании в этом секторе рынка недвижимости с учетом законодательно-правовой базы и анализом состояния рынка. Такая классификация и структурирование сегментов рынка позволяет, на основе имеющихся данных (арендные платежи, ставки, уровень цен и т. д.), рассчитать экономические показатели (доход, доходность и т. д.) в течение прогнозного периода, определить наиболее привлекательный сегмент и способ ведения эффективной предпринимательской деятельности на рынке недвижимости.

Законодательно-правовое обеспечение функционирования рынка недвижимости, с учетом его пространственно-географического распространения и состояния видов его объектов и сегментов, разработано и выполняется. Создана законодательная база, включающая необходимый для функционирования рынка недвижимости, комплект нормативно-правовых актов (Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, кодексы по видам объектов недвижимости: земельный, жилой, лесной, водный и т. д., нормативно-правовые документы министерств и других органов исполнительной власти), а также структура органов исполнительной власти, осуществляющая

законодательно-правовое обеспечение функционирования рынка недвижимости в соответствии с законодательной базой, необходимой для функционирования рынка недвижимости, в том числе регистрацию, определение и перераспределение прав, урегулирование споров и т. д.

Соответственно, законодательная база и исполнительная система, обеспечивающая выполнение законодательных норм и правил, прозрачность ведения бизнеса и условия конкуренции на рынке недвижимости РФ, позволяет отнести его в большей мере к цивилизованной степени развитости.

Анализ состояния рынка в целом, степени развития рынка недвижимости показывает, что достаточно отрегулированы механизмы его функционирования, сформированы рыночные институты, отработано законодательство и его правоприменение, функционируют соответствующие структуры, позволяющие и способствующие участникам рынка осуществлять предпринимательскую деятельность с высокой эффективностью как по экономическим показателям компаний, так и степени удовлетворения потребностей общества, хотя есть еще достаточное количество вопросов, требующих решения. Все это позволяет отнести рынок недвижимости РФ скорее к развитым рынкам, чем развивающимся.

Существуют различные исследования рынка недвижимости РФ, обобщая которые можно отметить, что в 1990-х гг. он рос с некоторым темпом до ноября 1998 г. Дефолт 1998 г. привел рынок недвижимости РФ, как и всю экономику, в состояние кризиса и стагнации. Затем, до 2008 г. рынок недвижимости РФ прошел циклы роста, а в 2008 г. опять рухнул в связи с мировым экономическим кризисом. После 2009 г. шло некоторое восстановление рынка, но в 2014 г. наступил цикл спада из-за политического кризиса [3]. Некоторое восстановление рынка недвижимости с 2016 г. до 2019 г. сменилось опять резким спадом из-за пандемии COVID-19. При этом циклы и интенсивность, направленность движения рынков недвижимости сильно отличаются по месту расположения объектов [5, рис. 5] и секторам недвижимости. По данным сайта «Найди дом», цена 4-комнатных квартир в Москве возросла в 2020 г. в среднем почти на 11 %, а цена однокомнатных квартир снизилась почти на 1,2 % [6; 7; 8].

Состояние рынка недвижимости и его сегментов, движущая сила, условия, степень и циклы развития рынка в полной мере влияют на взаимодействие субъектов рынка между собой и в отношении объектов складываются в определенную систему, структуру взаимодействия, позволяющую выявить и учитывать не только взаимосвязь ее элементов, но и способ функционирования, осуществления предпринимательской деятельности.

### **Структура взаимодействия субъектов рынка недвижимости**

Для исследования возможности предпринимательской деятельности структуру взаимодействия субъектов рынка недвижимости в общем виде можно представить следующим образом (см. рис. 1) [3].

Взаимодействие субъектов рынка между собой и в отношении его объектов можно представить, как создание и продвижение объектов рынка недвижимости конечному потребителю:

- единой компанией или объединением, включающим всю последовательность действий: финансирование, создание и доведение до конечного потребителя объектов рынка, включая товары для их создания, обслуживания и ремонта;
- несколькими компаниями, состоящими в некоторой технологической последовательности, где объекты рынка являются товаром для одной компании (продавца) и комплектующими для другой (покупателя), с учетом внешнего и внутреннего финансирования.

Объекты рынка недвижимости находятся в различных его сегментах, делятся на различные виды, для каждого из которых или в каком-либо сочетании видов объектов формируется своя структура взаимодействия субъектов рынка.

Структура взаимодействия субъектов рынка недвижимости (рис. 1) позволяет классифицировать их по группам субъектов рынка недвижимости:

- регулирующие органы – законодательные и исполнительные органы РФ, определяющие, выполняющие условия и контролирующие функционирование рынка недвижимости в соответствии с законодательством РФ (Госдума, Совет Федерации РФ, Минэкономразвития РФ, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) и др. [1; 2]);
- профессиональные участники рынка финансирующие, создающие и продвигающие потребителю объекты (товары) рынка недвижимости:

- инвесторы – участники рынка недвижимости, финансирующие создание и оборот объектов недвижимости, имеющие в отношении этих объектов какие-либо имущественные интересы или права;
- кредитно-финансовые учреждения – организации, участвующие только в финансировании предпринимательской деятельности на рынке недвижимости, не имеющие в отношении этих объектов каких-либо имущественных интересов или прав, кроме случаев невыполнения кредитных обязательств при проектном финансировании без регресса на заемщика или ипотечном кредитовании;
- подрядчики – строители, ремонтники, поставщики ресурсов и другие участники рынка недвижимости, непосредственно осуществляющие создание и доведение до коммерческого использования объектов недвижимости;
- компании-эксплуатанты, эксплуатирующие и обслуживающие объекты недвижимости, в том числе, управляющие и ремонтные компании, производители и/или поставщики электро- водо- газоснабжения, средств коммуникации (телефонная связь, интернет, теле- радиокommunikации в эфире или по кабелю), различные клиринговые компании и т. д.;
- компании-производители и/или поставщики материалов, комплектующих, изделий для строительства, ремонта и обслуживания различных видов недвижимости;
- компании-посредники и промоутеры: риелторы, брокеры, оценщики, страховщики, юристы и другие участники рынка, участвующие в обороте объектов недвижимости.
- клиенты – все группы потребителей объектов рынка недвижимости (покупатели, клиенты, арендаторы и т. д.).



Составлено автором по материалам источника [4]

Рис. 1 Рынок недвижимости и взаимодействие его субъектов

Анализ субъектов и различных видов объектов предпринимательской деятельности позволит охарактеризовать направления, виды и способы, особенности и эффективность предпринимательской деятельности субъектов в соответствии с любой классификацией рынка недвижимости.

### Результат анализа рынка недвижимости для ведения предпринимательской деятельности

Успешная предпринимательская деятельность во многом зависит от состояния экономики страны, рынка и сегментов недвижимости, их точного и достоверного анализа, позволяющего сделать правильные выводы и прогнозы. Успешная предпринимательская деятельность на рынке недвижимости зависит от:

- корректной постановки целей анализа рынка недвижимости и его отдельных сегментов;
- анализа состояния рынка недвижимости в соответствии с поставленными целями;
- анализа возможности компании осуществлять эффективную предпринимательскую деятельность на рынке недвижимости в целом и его отдельных сегментах.

Постановка целей анализа рынка недвижимости и его сегментов может проводиться для:

- определения направления предпринимательской деятельности на рынке недвижимости, с учетом предмета, условий, возможности и специфики этой деятельности;
- анализа состояния рынка и его сегментов в соответствии с поставленными целями;
- выявления наиболее привлекательных сегментов рынка и направлений деятельности компании для достижения поставленных целей.

Анализ рынка недвижимости, в соответствии с поставленными целями, включает определение его состояния и возможности компании осуществлять эффективную предпринимательскую деятельность на нем.

Анализ состояния рынка недвижимости, в соответствии с факторами анализа рынка, его характеристиками и целями анализа рынка недвижимости позволит определить:

- влияние макроэкономических условий на рынки недвижимости;
- возможности и риски предпринимательской деятельности на рынках недвижимости, выявление наиболее привлекательных рынков, направлений и способов деятельности;
- виды объектов в различных сегментах рынка недвижимости, при работе с которыми затратность, доходность, ценовые и другие экономические показатели наиболее привлекательны для ведения предпринимательской деятельности;
- субъекты рынка, принимающие участие в деятельности в различных сегментах рынка, в отношении различных видов объектов недвижимости и структурировать взаимодействие субъектов рынка недвижимости и его сегментов;
- возможности, риски и перспективы предпринимательской деятельности в различных условиях и сегментах рынка недвижимости при: создании или приобретении и использовании объектов недвижимости для каких-либо производственно-коммерческих целей; исследовании возможности и эффективности ведения бизнеса компаниями, не относящимися к сектору недвижимости (кредитно-финансовыми, юридическими, страховыми, оценочными и т. д.), но связанными компаниями рынка недвижимости;
- возможности, риски и перспективы предпринимательской деятельности, направленной на создание и использование объектов недвижимости для личных нужд или удовлетворения личных потребностей и наоборот, возможности, риски и перспективы приобретения и использования объектов недвижимости для личных нужд или удовлетворения личных потребностей с учетом предпринимательской деятельности на рынке недвижимости и способов финансирования всех этапов создания и реализации объектов жилой недвижимости;
- территориальные, национальные, международные, экономические, социальные и другие границы распространения рынка недвижимости в целом, его сегментов, видов объектов недвижимости в них, возможности расширения продуктовых линий внутри различных сегментов и рынков, при взаимодействии и различной активности субъектов в разных сегментах рынка;
- законодательное регулирование рынка недвижимости в целом и его сегментов в различных границах распространения;
- динамику состояния рынка недвижимости в соответствии с этими характеристиками;
- способы финансирования и общее движение денежных средств, инвестиций, их объемы на рынке недвижимости и по сегментам рынка [4].

Выявление цикла развития экономической системы в целом, анализ состояния рынка недвижимости и его сегментов, движущая сила, условия, степень и циклы развития рынка влияют на взаимодействие субъектов рынка между собой и в отношении объектов недвижимости, которое складывается в определенную систему, структуру взаимодействия. Анализ этой структуры позволяет выявить и учитывать взаимосвязь ее элементов, способ функционирования, осуществления предпринимательской деятельности, текущую затратность и доходность, возможности и перспективы предпринимательской деятельности.

Анализ возможности компании осуществлять эффективную предпринимательскую деятельность на рынке недвижимости позволит:

- определить текущее позиционирование компании в структуре субъектов и сегменте рынка недвижимости;
- выявить наиболее перспективные сегменты рынка, способы и приемлемую экономическую эффективность ведения предпринимательской деятельности в этих сегментах;
- определить целесообразность, способы выхода на рынок и в выбранный его сегмент, длительности присутствия в нем;
- разработать и реализовать программы и проекты осуществления этой деятельности;
- проанализировать возможные и определить оптимальные способы финансирования предпринимательской деятельности;
- сравнить ожидаемые и достигнутые показатели;
- создавать последующие программы и проекты ведения и способов финансирования бизнеса и предпринимательской деятельности в наиболее привлекательных сегментах рынка недвижимости с учетом достигнутых результатов.

## Заключение

Состояние рынка недвижимости и его сегментов может изменяться достаточно быстро, поэтому для успешной предпринимательской деятельности, анализ состояния рынка недвижимости и возможности ведения бизнеса на нем, выбор сегментов рынка недвижимости, степень присутствия и способы ведения бизнеса на них необходимо проводить постоянно, с соответствующей корректировкой степени присутствия в различных сегментах рынка, программ, проектов и способов ведения и финансирования бизнеса для достижения наибольшей эффективности осуществления предпринимательской деятельности на рынке недвижимости.

### Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51–ФЗ // СПС «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (дата обращения: 16.03.2021).
2. Федеральная служба государственной статистики (Росстат) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosstat.gov.ru/> (дата обращения: 16.03.2021).
3. Велесевич, С. С. Три российских кризиса: как падал рынок жилья в 1998, 2008 и 2014 годах // РБК Недвижимость. – 2018. – 17 августа [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/news/5b76c9fb9a79471f1c1c81db/> (дата обращения: 16.03.2021).
4. Землянский, О. А. Факторы анализа рынков // Вестник университета. – 2021. – № 3. – С. 105–111. <https://doi.org/10.26425/1816-4277-2021-3-105-111>
5. Новые тенденции на рынке недвижимости 2020. Ежегодное исследование российского рынка недвижимости // PwC в России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.pwc.ru/ru/publications/etre/etre-2020.pdf> (дата обращения: 16.03.2021).
6. Динамика цен на продажу квартир в Москве // Найди дом [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://moskva.paydidom.com/tseny/adtype-kupit> (дата обращения: 16.03.2021).
7. Обзор рынка недвижимости по итогам 2019 года // Индикаторы рынка недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.irm.ru/news/132623.html> (дата обращения: 16.03.2021).
8. Хусаинов, И. Б. Рынок недвижимости России вошел в необычное для себя состояние // РБК Недвижимость. – 2019. – 7 мая [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/news/5cd1069a9a7947b28feabfd> (дата обращения: 16.03.2021).

### References

1. Civil Code of the Russian Federation (Part 1) No. 51-FZ dated on November 30, 1994, *Legal reference system “ConsultantPlus”*. Available at: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (accessed 16.03.2021).
2. *Federal State Statistics Service (Rosstat)*. Available at: <https://rosstat.gov.ru/> (accessed 16.03.2021).
3. Velevich S. S. Three Russian crises: how the housing market fell in 1998, 2008 and 2014, *RBC Nedvizhimost`*, 2018, August 17. Available at: <https://realty.rbc.ru/news/5b76c9fb9a79471f1c1c81db/> (accessed 16.03.2021). (In Russian).
4. Zemlyanskiy O. A. Market analysis factors, *Vestnik universiteta*, 2021, no. 3, pp. 105–111. (In Russian). <https://doi.org/10.26425/1816-4277-2021-3-105-111>
5. New trends in the real estate market 2020. Annual study of the Russian real estate market, *PwC in Russia*. Available at: <https://www.pwc.ru/ru/publications/etre/etre-2020.pdf> (accessed 16.03.2021). (In Russian).

6. Dynamics of prices for the sale of apartments in Moscow, *Naydi dom*. Available at: <https://moskva.naydidom.com/tseny/ad-type-kupit> (accessed 16.03.2021). (In Russian).
7. Real estate market overview for 2019, *Indikatoriy rynka nedvizhimosti*. Available at: <https://www.irn.ru/news/132623.html> (accessed 16.03.2021). (In Russian).
8. Khusainov I. B. The real estate market in Russia has entered an unusual state for itself, *RBC Nedvizhimost`*. Available at: <https://realty.rbc.ru/news/5cd1069a9a7947b28feaebfd> (accessed 16.03.2021). (In Russian).