

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/diplomnaya-rabota/158280>

Тип работы: Дипломная работа

Предмет: Экономика в недвижимости и в строительстве

Оглавление

Введение 3

1 Теоретические аспекты исследования рынка жилой недвижимости субъекта РФ 5

1.1 Рынок жилой недвижимости субъекта РФ: понятие, сущность, основные участники 5

1.2 Факторы и условия функционирования и развития рынка жилой недвижимости субъекта РФ 13

2 Исследование процессов развития рынка жилой недвижимости города Рязань 24

2.1 Характеристика современного состояния рынка жилой недвижимости города Рязань 24

2.2 Тенденции и факторы стоимости жилой недвижимости города Рязань 36

3 Перспективные направления развития рынка жилой недвижимости города Рязань 44

3.1 Прогнозные оценки изменения ситуации на рынке жилой недвижимости города Рязань 44

3.2 Основные направления совершенствования регулирования рынка жилой недвижимости города Рязань 53

Заключение 62

Список использованных источников 64

Введение

Пониженная ставка по ипотечным кредитам с господдержкой стимулировала скачок цен на жильё. В короткие сроки цены росли часто и постоянно. И казалось что выше уже невозможно. Ведь этому должен был наступить предел. Кто купил квартиру год назад, сравнивая с ценами на данный момент, были просто счастливы за вовремя принятое решение приобрести недвижимость. Рынок недвижимости в Рязани достаточно динамичный. Популярностью пользуется как жилая, так и коммерческая недвижимость. Если не получается приобрести недвижимость на собственные деньги, граждане пользуются услугами кредитования. Банки сейчас предлагают массу вариантов с разными условиями, да и государство пытается помочь наиболее незащищенным слоям населения. 2020 год сильно встряхнул всех жителей Рязани. Пандемия не прошла и мимо рынка недвижимости. Особой популярностью пользуется недвижимость в Рязани, представленная на рынке первичном. И жилье, и коммерческая недвижимость в новостройках приобретает все больше поклонников. Ведь такая недвижимость оснащена, как правило, по последнему слову техники и строительных технологий. Да только спрос на такие объекты превышает предложения. Актуальность выбранной темы исследования обуславливается рядом обстоятельств:

во-первых, обострением проблем развития рынка жилья в регионе (на примере г. Рязань);
во-вторых, непосредственной близостью рынка жилья к каждому жителю страны, от функционирования субъектов которого напрямую зависит обеспечение жизнедеятельности населения страны;
в-третьих, необходимостью совершенствования нормативно-правового регулирования системы отношений, складывающихся в результате функционирования субъектов рынка жилья

Цель выпускной квалификационной работы - исследовать современное состояние и обозначить перспективы развития рынка жилой недвижимости субъекта Российской Федерации.

Задачи выпускной квалификационной работы:

- раскрыть теоретические аспекты исследования рынка жилой недвижимости субъекта Российской Федерации;
- систематизировать факторы и условия функционирования и развития рынка жилой недвижимости субъекта Российской Федерации;
- представить систему показателей оценки состояния рынка жилой недвижимости в г. Рязань и на их основе выявить тенденции и факторы его развития;
- охарактеризовать современное состояние рынка жилой недвижимости г. Рязань;
- обосновать перспективные направления развития рынка жилой недвижимости субъекта Российской Федерации (на примере г. Рязань).

Объект исследования – один из субъектов Российской Федерации – г. Рязань, на территории которого рынок жилой недвижимости активно развивается и функционирует.

Предмет – тенденции, факторы и перспективы развития рынка жилой недвижимости субъекта Российской Федерации – г. Рязань.

Информационная база выпускной квалификационной включает: нормативно-правовые акты, статистические материалы, труды ведущих зарубежных и отечественных авторов, таких как: А.Н. Асаул, М.Ю. Викторов, С.В. Гриненко, А.Б. Крутик, посвященные проблемам развития рынка жилой недвижимости г. Рязань, статьи, опубликованные в периодических изданиях, а также Интернет-ресурсы.

Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех глав основного текста, заключения, списка использованных источников.

1 Теоретические аспекты исследования рынка жилой недвижимости субъекта РФ

1.1 Рынок жилой недвижимости субъекта РФ: понятие, сущность, основные участники

Жилая недвижимость, при любом общественном устройстве занимает особое место в системе общественных отношений, с его функционированием так или иначе связаны жизнь и деятельность людей во всех сферах бизнеса и управления [13].

Рынок жилья существенно отличается от высокоорганизованных рынков стандартизированных товаров. Его специфика, связанная с локальным размещением, территориальной привязкой объектов, двойственным характером, социальной значимостью, достаточно хорошо изучена, а специфика, обусловленная сложной субъектной структурой и социальной значимостью, определена недостаточно четко.

Рынок жилья несет особую социальную нагрузку. От обеспеченности жильем и его доступности зависит качество жизни населения, уровень рождаемости и темпы прироста населения, отражаясь на его экономической культуре, поскольку покупка объекта жилой недвижимости требует больших финансовых затрат. Массовый рынок жилья необходим как для решения социальных проблем, так и для развития экономики в целом [6].

Рынок недвижимости представляет собой достаточно многоаспектное явление. В современных условиях общепринятого определения недвижимости не существует.

Определение недвижимости, закрепленное в Гражданском кодексе РФ — «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и другое имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машиноместа), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.» (ст. 130 ГК РФ).

Данное определение достаточно полно отражает сущность понятия и определяет перечень имущества относимого к недвижимым вещам, однако не отражает особенностей взаимодействия участников этого рынка.

На рынке жилой недвижимости выделяются сегменты первичного и вторичного жилья. Особенностью рынка первичного жилья является меньшая эластичность предложения по цене в краткосрочном периоде и гораздо большая его эластичность в долгосрочном периоде, что объясняется наличием множества процедур допуска к строительству и длительностью отраслевых производственных циклов [54].

Другой из особенностей первичного рынка жилой недвижимости является относительно меньший рост цен в период подъема и относительно большее их падение в период спада. Это объясняется уменьшением в последние годы привлекательности первичного жилья для российских покупателей по разным причинам: существенны риски его несвоевременной сдачи, некомплектности, нарушения прав потребителя; под строящееся жилье сложнее взять ипотеку; в него невозможно сразу же вселиться; оно, как правило, не в полном объеме снабжено необходимой городской инфраструктурой и др. [54].

Рынок вторичной недвижимости, в отличие от рынка первичной недвижимости, менее связан с другими рынками, и он демонстрирует гораздо большую волатильность цен и объемов. На функционирование

последнего оказывают влияние наличие и действенность государственных программ, обеспечивающих поддержку строительства доступного и комфортного жилья [54].

Первичный и вторичный рынки взаимосвязаны между собой. На фоне межнационального конфликта или неблагоприятной экологической обстановки может увеличиться предложение на вторичном рынке жилой недвижимости, что отразится на первичном рынке и приведет к обесцениванию недвижимости.

В то же время рост затрат на строительство приводит к увеличению цен на первичном рынке жилья, что тут же непосредственно сказывается на росте цен на вторичном рынке.

Первичным называют то жилье, на которое еще не оформлялось право собственности. Иначе – квартира существует только на проектных и строительных документах, даже при уже начавшемся строительстве дома. Первичная недвижимость подлежит продаже согласно ФЗ-214, обязывающем застройщика возвести, ввести в эксплуатацию, а затем продать жилые помещения в многоквартирном доме [9].

Далее покупателю необходимо зарегистрировать свое право собственности на квартиру, которая с момента получения соответствующего свидетельства переходит в ранг вторичного жилья. Также имеют место случаи, когда к моменту окончания строительства не все квартиры в доме куплены.

Тогда, после ввода объекта в эксплуатацию, застройщик оформляет на себя право собственности на непроданное жилье, а затем реализует его как вторичное. Все последующие сделки носят вторичный характер. Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру, и его можно дифференцировать по различным признакам, как размер финансового актива, географическому фактору, функциональному назначению и иным показателям [60].

Вторичной называется та недвижимость, которая находится в чьей-либо собственности: частного либо юридического лица или муниципальной (где проживают люди по договору социального найма). Если жилое помещение не приватизировано, то его собственником является государство. Как видно, вторичной недвижимостью могут быть как помещения старой советской постройки, так и новые [60].

На рисунке 1 представлена совокупность участников рынка жилой недвижимости и их взаимоотношения, которые образуют субъектную структуру рынка жилья.

Список использованных источников

1. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости [Электронный ресурс]: Федеральный закон N 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (ред. от 29.07.2020 г.). – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
2. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: Федеральный закон N 218-ФЗ от 13.07.2015 г. (ред. от 03.04.2021 г.). – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
3. О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года [Электронный ресурс]: Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2021 года N 204. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
4. Об исчерпывающем перечне процедур в сфере жилищного строительства [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Российской Федерации от 13.04.2014 г. № 403. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
5. Об утверждении плана мероприятий (дорожной карты) [Электронный ресурс]: Распоряжение Правительства Российской Федерации от 29.07.2013 N 1336-р. (ред. от 01.06.2019 г.). – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
6. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов [Текст]: // 3-е изд., исправл. / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. – 304 с. 2.
7. Викторов, М. Ю. Маркетинг рынка недвижимости [Текст]: / М. Ю. Викторов // Маркетинг и маркетинговые исследования в России. – 2006. – N 6. – С.15–22.
8. Гриненко, С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций [Текст]: /С. В. Гриненко. – Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004. – 152 с. 4.
9. Жарков, А. А. Субъектная структура рынка жилой недвижимости // Молодой ученый [Текст]: // 2013. – №10. – С. 305-308.
10. Крутик, А. Б. Экономика недвижимости. Учебники для вузов [Текст]: /А. Б. Крутик, М. А. Горенбургов, Ю. М. Горенбургов. // СПб.: Издательство «Лань», 2008. – 480 с. 5.
11. Мирской, В.П. Показатели доступности жилья и их роль в совершенствовании государственной

- жилищной политики // Гуманитарные и социально-экономические науки [Текст]: // 2010. - № 4- 59 с.
12. Сапегина, С.Г., Помыткина Л.Ю., Куклинов М.Л. Степень доступности жилой недвижимости в условиях экономической неопределенности [Текст]: // Дискуссия. - 2015. - № 6. - С. 58-64.
13. Стерник, Г. М. Технология анализа рынка недвижимости [Текст]: / Г. М. Стерник. - М.: АКСВЕЛЛ, 2005. - 203 с.
14. Щербакова, Н.А. Экономика недвижимости [Текст]: учебное пособие / Н.А. Щербакова. - Ростов - на - Дону: Феникс. - 2002г.-320 с.
15. Адмирал-хаус: [Электронный ресурс].- Режим доступа: <http://admiral-house.ru>
16. Аналитика рынка недвижимости г. Рязань: [Электронный ресурс].- Режим доступа: <http://www.domnedv.ru>
17. Анализ рынка недвижимости г. Рязань: [Электронный ресурс].- Режим доступа: <http://www.9r.ru>
18. Аналитика Екатеринбург: [Электронный ресурс].- Режим доступа: <http://ekbrealty.ru>
19. Большой Консалтинг: [Электронный ресурс].- Режим доступа <http://bk-journal.ru>
20. Внешэкономбанк: [Электронный ресурс].- Режим доступа <http://www.veb.ru>
21. Газета Комсомольская правда: [Электронный ресурс].- Режим доступа: <http://www.ural.kp.ru>
22. Деловой квартал: [Электронный ресурс].- Режим доступа: <http://ekb.dk.ru>
23. Инвестиционное агентство Повестка дня: [Электронный ресурс].- Режим доступа: <http://agenda-u.org>
24. Как просто сделать все: [Электронный ресурс].- Режим доступа: <http://www.kakprosto.ru>
25. Ключев-недвижимость: [Электронный ресурс].- Режим доступа: <http://ключев-недвижимость.рф>
26. N1.ру: [Электронный ресурс].- Режим доступа: <https://ekaterinburg.n1.ru/>
27. Научный журнал. Фундаментальные исследования: [Электронный ресурс].- Режим доступа: <https://fundamental-research.ru>
28. Недвижимость в Екатеринбурге: [Электронный ресурс].- Режим доступа: <https://www.metr.tv>
29. Некоммерческий информационный проект «Авеню»: [Электронный ресурс].- Режим доступа: <http://av-ue.ru>
30. ОкнаМедиа: [Электронный ресурс].- Режим доступа: <http://www.oknamedia.ru>
31. О недвижимости простыми словами: [Электронный ресурс].- Режим доступа: <http://o-nedvizhke.ru>
32. Обзор рынка недвижимости г. Рязань: [Электронный ресурс].- Режим доступа: <https://tagilcity.ru>
33. РБК недвижимость: [Электронный ресурс].- Режим доступа: <https://realty.rbc.ru>
34. Росриэлт: [Электронный ресурс].- Режим доступа: <https://rosrealt.ru>
35. Российская газета: [Электронный ресурс].- Режим доступа: <https://rg.ru>
36. Росстат: [Электронный ресурс].- Режим доступа: <http://www.gks.ru>
37. Статистика: [Электронный ресурс].- Режим доступа: <http://www.grandars.ru>
38. Федеральный образовательный портал: [Электронный ресурс].- Режим доступа: <http://ecsocman.hse.ru>
39. ФедералПресс: [Электронный ресурс].- Режим доступа: <http://fedpress.ru>
40. Финансовый директор: [Электронный ресурс].- Режим доступа: <https://fd.ru>
41. Экомир: [Электронный ресурс].- Режим доступа: <https://crimeapress.info>
42. Экспертиза: [Электронный ресурс].- Режим доступа: <http://living.ru>
43. Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации: [Электронный ресурс].- Режим доступа: <http://docs.cntd.ru>
44. Аналитика рынка недвижимости <https://ryazan.etagi.com/analytics/>
45. Цена продажи квартир в Рязани <https://ryazan.restate.ru/graph/>
46. Обзор рынка недвижимости Рязани - поведение строительных компаний в посткризисный период <http://xn--62-mlclqpnhd6i.xn--p1ai/obzor-ryinka-nedvizhimosti-ryazani-povedenie-stroitelnyix-kompanij-v-postkrizistnyij-period.html>
47. Рязанский эксперт по недвижимости назвала наиболее привлекательный район города <https://62info.ru/news/ekonomika-i-biznes/61849-ryazanskiy-ekspert-po-nedvizhimosti-nazvala-naibolee-privlekatelnyy-rayon-goroda/>
48. НОВОСТИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ Рязани <https://ryazan.superrielt.ru/news/>
49. Анализ рынка недвижимости в городе Рязань, Рязанская область <http://www.rlt24.com/prices/ryazan>
50. Цены на квартиры в Рязани вторичное жилье <https://www.realtymag.ru/ryazanskaya-oblast/ryazan/kvartira/prodazha/prices>
51. Ипотечный удар. Почему в Рязани резко подорожали новостройки <https://www.rzn.info/articles/ipotechnyy-udar-pochemu-v-ryazani-rezko-podorozhali-novostroyki.html>
52. Рынок недвижимости в период пандемии: цены на квартиры в 2021 году продолжают расти

<https://progorod62.ru/news/27964>

53. Анализ рынка недвижимости в городе Рязань <https://mediaryazan.ru/articles/detail/58342.html>

54. Рынок недвижимости в Рязани <https://ipoteka62.ru/cat/nedvizhimost-v-ryazani-i-oblasti/>

55. Купить квартиры - вторичное жилье в Рязани <https://ryazan.cian.ru/kupit-kvartiru-vtorichka/> РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ РЯЗАНИ АНАЛИЗ ПРОГНОЗЫ НА 2021 ГОДА

http://www.rielt62.ru/articles/rynok_nedvizhimosti_rjazani_analiz_proгноzy_na_2021_goda/ ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ <https://rg.ru/sujet/1232/>

56. Энциклопедия инвестора: [Электронный ресурс].- Режим доступа: <http://investments.academic.ru>

57. Энциклопедия экономиста: [Электронный ресурс].- Режим доступа: <http://www.grandars.ru>

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://stuservis.ru/diplomnaya-rabota/158280>