

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/27564>

Тип работы: Дипломная работа

Предмет: Экономика в недвижимости и в строительстве

ВВЕДЕНИЕ 3

1.ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ 6

1.1.Понятие и экономическое содержание рынка недвижимости 6

1.2.Факторы, влияющие на формирование рынка недвижимости 15

2.АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ И РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ 22

2.1.Анализ динамики развития рынка недвижимости региона 22

2.2.Факторы, влияющие на текущее состояние рынка недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области 38

3.ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ 46

3.1.Основные проблемы развития рынка недвижимости региона 46

3.2.Перспективные направления улучшения ситуации на рынке недвижимости 52

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 57

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 60

ВВЕДЕНИЕ

Рынок недвижимости — это совокупность тех отношений, которые создаются во время любых операций с таким объектом как недвижимость. Кроме того, рынок недвижимости представляет собой определенную сферу вложения денег в систему тех экономических отношений, которые возникают в сделках с недвижимостью, или вообще вложения денег в недвижимость.

В нашей стране рынок недвижимости как таковой начал формироваться только после введения в начале девяностых годов прошлого столетия понятия «право частной собственности» на недвижимое имущество, а также проведения приватизации. В результате сегодня государство не является единственным собственником объектов недвижимости.

Актуальность темы заключается в том, что сегодня рынок недвижимости активизировался по всему миру, об этом свидетельствуют и индикаторы рынка недвижимости. Ежедневно совершается огромное количество сделок по купле-продаже домов, квартир, земельных участков и т.д. После совершения всех необходимых процедур объекты продажи и покупки ставятся на учет в региональные органы кадастра. Для идентификации ОКС или земельных участков каждому из них присваивается свой, уникальный кадастровый номер. В свою очередь для точного определения местоположения любого земельного участка или здания, прочего сооружения или объекта незавершенного строительства в базу государственного органа вносятся координаты всех поворотных точек объекта.

Учитывая, что потребность населения страны в жилье, а бизнесменов — в производственных сооружениях далека от удовлетворения, дальнейшее развитие рынка сегодня больше связано с новым строительством, и, следовательно, с более мобильным развитием первичного сегмента. При этом, первичный и вторичный сегменты тесно взаимосвязаны. К примеру, если по каким-либо причинам, например, спада деловой активности, неблагоприятной экологической обстановки, затяжным межнациональным или религиозным конфликтам и т. п., в регионе увеличиваются предложения вторичного сектора жилья, то автоматически падает спрос с ценами на первичном.

Таким образом, на рынке недвижимости реализуются различные операции с недвижимостью. На данном рынке ресурсы распределяются по сферам экономики, формируется эффективная структура экономики, и удовлетворяются интересы общества.

Объект работы – рынок недвижимости.

Предмет работы – рынок недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Цель работы – проанализировать понятие, структуру и динамику развития рынка недвижимости с целью выявления направлений его дальнейшего развития.

В связи с этой целью ставятся задачи:

- раскрыть понятие и экономическое содержание рынка недвижимости
- описать факторы, влияющие на формирование рынка недвижимости
- сделать анализ динамики развития рынка недвижимости региона
- выявить факторы, влияющие на текущее состояние рынка недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области
- исследовать основные проблемы развития рынка недвижимости региона
- рассмотреть перспективные направления улучшения ситуации на рынке недвижимости.

Работа состоит из трех основных частей. В первой главе рассматриваются теоретические аспекты рынка недвижимости. Во второй главе дается анализ текущего состояния рынка недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Третья глава посвящена разработке перспектив развития рынка недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Для раскрытия темы были использованы учебные пособия по экономике, исследования по рынку недвижимости, статистические данные и ресурсы Интернет.

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

1.1. Понятие и экономическое содержание рынка недвижимости

Рынок недвижимости — это совокупность тех отношений, которые создаются во время любых операций с таким объектом как недвижимость. Кроме того, рынок недвижимости представляет собой определенную сферу вложения денег в систему тех экономических отношений, которые возникают в сделках с недвижимостью, или вообще вложения денег в недвижимость [16, с.17].

Рассмотрим основные объекты недвижимости.

Каждый из объектов недвижимости на территории РФ, будь то дом, квартира или земельный участок, имеет свой неизменный и не повторяющийся во времени учетный — кадастровый номер. Его присваивает орган, ведущий государственный кадастровый учет объектов недвижимости — государственный кадастр объектов недвижимости. Для присвоения недвижимому имуществу номеров орган кадастрового учета осуществляет разделение территории РФ на кадастровые округа, районы и кварталы, которые являются единицами кадастрового деления.

О государственном кадастре недвижимости в апреле 2007-го года был принят Федеральный закон: «О государственном кадастре недвижимости» № 221-ФЗ. Данный ФЗ регулирует отношения, которые возникают, когда ведется учет государственного кадастра недвижимости:

- сооружений;
- зданий;
- земельных участков;
- помещений;
- незавершенного строительства и т.д.

1. Конституция РФ,

2. Земельный Кодекс РФ,

3. Налоговый Кодекс РФ,

4. Гражданский Кодекс РФ,

5. Антонова В.П. Оценка стоимости земельных участков. – М.: Юнити-Дана, 2013. – 293 с.

6. Асаул А.Н. Оценка недвижимости. – М.: Инфра-М, 2012. – 308 с.

7. Бузырев В.В., Селютина Л.Г., Мартынов В.Ф. Современные методы управления жилищным строительством. Учебное пособие. М.: Вузовский учебник: ИНФРА-М, 2016. 240 с.

8. Буланова Н.В. Рынок недвижимости: состояние и перспективы развития. – СПб.: Питер, 2014. – 394 с.

9. Варламов А.А. Земельный кадастр (в 6-ти томах). – М.: КолоСС, 2006. – 400 с.

10. Василенко С.С. Эволюция принципов оценки земли в процессе реформирования земельных отношений в России. – СПб.: Экономика, 2016. – 495 с.

11. Веселков В.В. Оценка современных тенденций развития жилищного строительства в Российской Федерации // Приволжский научный вестник. 2015. № 7. С. 66-68.

12. Все о недвижимости. Вторичный рынок жилья. - М.: Книга по Требованию, 2016. - 176 с.

13. Все о недвижимости. Вторичный рынок жилья. - М.: Питер, 2016. - 176 с.
14. Гриненко С.В. Экономика недвижимости. – Таганрог: Издательство ТРТУ, 2014. – 501 с.
15. Дубова В.А. Исследование земельного рынка России. Доступ через <https://docviewer.yandex.ru/?url=http%3A%2F%2Fwww.scienceforum.ru%2F2015%2Fpdf%2F13797.pdf&name=13797.pdf&...>
16. Зимин А.Е. Оценка недвижимости. – М.: Юнити-Дана, 2013. – 258 с.
17. Конарев А.Г. Современные аспекты развития строительной сферы в России // Символ науки. 2016. № 1-1(13). С. 127-129.
18. Максимов, С. Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости / С.Н. Максимов. - М.: Питер, 2014. - 272 с.
19. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. – М.: Кнорус, 2014. – 388 с.
20. Постюшков А.В. Оценочный менеджмент. – М.: Инфра-М, 2014. – 552 с.
21. Романюк Г.Д. Развитие рынка жилой недвижимости в регионах России (на примере Санкт-Петербурга) // Современные технологии управления. 2014. № 6 (42). С. 56-60.
22. Румянцев Ф.П. Оценка земли. – Нижний Новгород: Издательство Оценка, 2013. – 228 с.
23. Рынок недвижимости Петербурга // Бюллетень недвижимости [Электронный ресурс]. URL: <http://www.bn.ru>
24. Селютина Л.Г. Анализ основных социально-экономических показателей потребности в жилье // Экономические проблемы развития строительства в регионе в современных условиях: сб. научных трудов. СПб.: Изд-во СПбГУЭФ. 2002. С. 57-66.
25. Селютина Л.Г. Проблемы оптимизации структуры жилищного строительства в крупном городе в современных условиях. СПб.: СПбГИЭУ, 2002. 234 с.
26. Селютина Л.Г., Волков А.С., Казиева А.К., Ракова В.А., Чаленко А.В., Шереметьев А.В. Участие государства в решении жилищной проблемы граждан в современных условиях // Фундаментальные исследования. 2015. № 12-4. С. 823-827.
27. Селютина Л.Г., Евсеева Е.И., Мартынова А.В., Нектов В.В., Николук Е.С. Социальное жилищное строительство в России: реалии и перспективы развития // Научное обозрение. 2015. № 21. С. 218-220.
28. Симионова Н.Е. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости. – СПб.: Питер, 2014. – 490 с.
29. Стерник, Г. М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. - М.: Экономика, 2014. - 608 с.
30. Фомин П.А. Цели и стратегии в развитии крупного города // Приволжский научный вестник. 2015. № 6-2 (46). С. 30-32.
31. Фридман Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Фридман, Ордуэй Джек; , Николас. - М.: Дело, 2013. - 461 с.
32. Шмырев, М. Все о недвижимости. Рынок загородного жилья / М. Шмырев, Н. Сухорукова. - М.: Питер, 2014. - 192 с.
33. <https://rosreestr.ru/site/> - Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии РФ.
34. <http://www.ezem.ru/> - Официальный портал о рынке земли России
35. <http://www.gks.ru/> - Официальный сайт Росстата.
36. <http://www.dsm.ru> - Официальный сайт оценочной компании DSMгрупп
37. <http://www.commim.spb.ru/home> - Комитет имущественных отношений СПб
38. <https://фондимуущества.рф/> - Фонд имущества
39. <https://piterorg.ru/> - Государственные учреждения СПб
40. <http://www.knightfrank.ru/> - агентство недвижимости Knight Frank St Petersburg

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/27564>