

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/kurovaya-rabota/349086>

**Тип работы:** Курсовая работа

**Предмет:** Экономика в недвижимости и в строительстве

Введение 3

Глава 1. Рынок недвижимости: основные понятия и классификация 5

1.1. История развития рынка недвижимости России 5

1.2. Законодательные основные функции рынка недвижимости 10

Глава 2. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Краснодара 13

2.1. Обзор коммерческого сегмента рынка недвижимости и его особенности 13

2.2. Основные тенденции и перспективы рынка недвижимости города Краснодара 18

Заключение 24

Список использованных источников и литературы 26

В таблице указаны периоды развития коммерческой недвижимости (левый столбец), характеристики данного периода (второй столбец) и историческое описание (третий столбец) Первый период характеризуется началом развития рынка недвижимости в России, в данный период появлялись первые законы о собственности, появлялись коммерческие виды недвижимости, возможности продажи и покупки. Во втором периоде рынок активно развивается, появляется много новой недвижимости, строятся новые дома и коммерческая недвижимая собственность. Третий период характеризуется стагнацией рынка на фоне спада экономики. На четвертом период описывается текущее состояние рынка и тенденции к спаду.

1.2. Законодательные основные функции рынка недвижимости

Вопросы, возникающие на фоне правового регулирования сделок, связанных с недвижимостью, в настоящее время более чем актуальны. Участниками постоянно развивающегося рынка недвижимости являются как обычные граждане, так и юридические лица. При этом важно не только заинтересоваться инновациями в этой отрасли, но и своевременно использовать законодательные новации для благих целей. Недвижимость сегодня включает в себя землю, здания и сооружения, которые, в свою очередь, должны регулироваться определенным перечнем законов и нормативных актов [2] (Таблица 2).

Таблица 2 – Анализ нормативно-правового регулирования рынка недвижимости

Закон Характеристика

Конституция РФ Важными для создания условий для функционирования такого сложного рынка являются положения, прописанные в статье 34 Конституции Российской Федерации, которые определяют равный статус всех участников гражданского оборота при свободном использовании своих способностей и имущества для предпринимательской деятельности, а также другие виды экономической деятельности, которые не запрещены российским законодательством [4].

Гражданский кодекс РФ Закреплено понятие недвижимости, урегулированы требования о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Регламентируются правила совершения сделок с отдельными видами недвижимости.

Земельный кодекс РФ Основания возникновения прав на землю, Особенности предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположены здание, сооружение, права и обязанности использования земли и ее продажи

Жилищный кодекс РФ Описание обеспечения условий право на жилище, регулирование жилищных отношений, неприкосновенности жилья, возникновение жилищных прав и их прекращение, защиты жилищных прав

№ 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» действует запрет на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав собственности на части жилого дома. По этой причине продать такое имущество невозможно.

По сути, этот правовой документ регулирует оборот недвижимости, что, в свою очередь, регулирует российский рынок недвижимости [2].

№ 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» Регулирует

возможности, права и обязанности перевода жилых помещений в статус нежилых и наоборот.

На современном этапе развития российского рынка недвижимости, помимо федеральных законов, на это экономическое и правовое пространство большое влияние оказывают как региональные, так и муниципальные власти, которые в силу своих полномочий способны регулировать рынок недвижимости определенного региона с помощью принятых ими актов. Но, учитывая непоследовательность этих двух инстанций, ФЗ признан безусловно значимым.

## Глава 2. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Краснодара

### 2.1. Обзор коммерческого сегмента рынка недвижимости и его особенности

Краснодар - столица Краснодарского края, которая находится в северо-западной части Северного Кавказа и входит в состав Южного федерального округа. На северо-востоке область граничит с Ростовской областью, на востоке - со Ставропольским краем, на юго-востоке - с Карачаево-Черкесской Республикой, на западе с Крымским полуостровом (через Керченский пролив), на юге - с Абхазией. Республика Адыгея находится в пределах региона. Территория района омывается водами Азовского моря на северо-западе и Чёрного моря на юго-западе [12].

На данный момент на местном рынке недвижимости активно работают около 50 застройщиков. Еще около 50 имеют проблемные или замороженные свойства, что, скорее всего, приведет их к банкротству, если их уже не признают таковыми. На сегодняшний день большинство новостроек имеют высокую степень ликвидности квартирной программы, в приоритете 1-комнатные объекты недвижимости и студии, что существенно влияет на планы и участки домов [1]. Авторы статьи также отметили, что в последнее время администрация отдает предпочтение сложным зданиям с большой инфраструктурой и даже готова выделить под такое строительство большие участки. Это, в свою очередь, способствует развитию микрорайонов, а также пригородов Краснодара. Центр города не имеет таких площадей и уже имеет достаточно большую инфраструктуру, поэтому сложная застройка будет вестись в так называемых жилых районах. Также следует отметить, что спрос на жилье в Краснодаре постоянно растет. Краснодарский край по итогам 1-го полугодия текущего года занимает третье место в общероссийском рейтинге (после Москвы и Московской области) по объему ввода недвижимости и шестое место по объему выполненных строительных работ. В январе-июне 2023 года в Краснодарском крае были выполнены строительные работы на сумму 112,3 млрд рублей, или 101,5% к соответствующему периоду 2022 года в сопоставимых ценах. Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. метров от общей площади жилых домов многоквартирного типа за 1 полугодие 2023 года составила 51 339 рублей, или 102,3 % к соответствующему периоду 2022 года (47 330 рублей). Также отмечается рост стоимости 1 квадрата. м недвижимости на 22, 9%, а на вторичном рынке рост цен составил 17,4%.

По официальным данным, в Краснодаре построено 185 домов с проблемными коммуникациями, которые расположены на неправильно размежеванных землях, арестованы или даже построены с отклонениями от разрешительной документации. Всего в городе построено около 6116 домов с жилой площадью около 32 752 786.42 квадратных метров (данные представлены в таблице ниже). Кроме того, в первой четверти 2023 года введено в эксплуатацию 13 млн многоквартирных домов. [1].

Рисунок 1 – Перечень существующих домов в Краснодаре, включающих объекты коммерческой недвижимости [1]

Недостроенных объектов коммерческой недвижимости в Краснодаре насчитывается порядка 45, они представлены на рисунке

Рисунок 2 – Карта строящихся объектов коммерческой недвижимости [13]

В заключение можно сказать, что практически в каждом районе города есть недостроенное здание, а иногда даже не одно. Существующая застройка достаточно плотная, районы густонаселены, так как старый генплан не был рассчитан на прирост населения, что приводит к многочасовым пробкам и нехватке мест в детских садах и школах. Зачастую сначала строятся дома, а уже потом решаются вопросы, связанные с развитием инфраструктуры, что доставляет большие неудобства жителям [7].

Рынок торговой недвижимости Краснодарского края оценивается как развитый, но потенциал для реализации новых проектов еще есть. К позитивным предпосылкам этого можно отнести наличие качественных торговых центров только в 7 городах области, высокий уровень арендных ставок и наличие возможностей для модификации концепций. В современных торговых объектах все более важную роль будут играть общественные пространства с зонами отдыха, возрастет роль предприятий общественного питания, а также есть необходимость расширения развлекательной и спортивной составляющих. Краснодарский рынок коммерческой недвижимости представлен большим количеством предложений. Если рассматривать их по назначению, то можно выделить следующее [7]:

1. Бендик М.М., Шиховцов А.А., Машков Д.С., Давиденко Д.Н. Развитие рынка недвижимости г. Краснодара в условиях реализации нового генплана // Вестник Евразийской науки, 2022 - № 5 - С.1-10.
2. Гулькин А.Д. Правовые основы регулирования рынка недвижимости в России// Научно-практический электронный журнал Аллея Науки» - 2020 - №5(44) - с. 1-8.
3. Дергачев Г.Б., Храмешин С.Н., Дадаян Д.С. Государственное регулирование рынка недвижимости: особенности и проблемы // Экономика и социум: современные модели развития. - 2017. - Том 7. - № 2. - С. 99-109.
4. Крюкова, В. С. Правовое регулирование сферы недвижимости в России: законодательные новации / В. С. Крюкова, М. Л. Макаревич // Эволюция государства и права: проблемы и перспективы: сборник научных трудов 4-й Международной научной конференции, Курск, 24 марта 2022 года. Том 1. - Курск: Юго-Западный государственный университет, 2022. - С. 138-140.
5. Медовый, А. Е. Становление и развитие российского рынка недвижимости в начальный период рынка / А. Е. Медовый // . - 2018. - № 1. - С. 59-62.
6. Медяник Ю.В., Шагиахметова Э.И. Становление и развитие рынка жилой недвижимости в условиях экономических кризисов // Российское предпринимательство. — 2016. — Т. 17. — № 15. — С. 1751-1764
7. Михеев Г.В., Шунеев М.В., Измestьева В.В., Щербатюк Е.В., Барова М.Б. Анализ рынка коммерческой недвижимости в г. Краснодар // Вестник Евразийской науки - 2019 - №5 - С. 1-13.
8. Попов Р.А., Соловьев Е.В., Артунян М.С., Джумуляк А.А. Развитие рынка коммерческой недвижимости курортных территорий в условиях волатильности / Р. А. Попов, Е. В. Соловьева, М. С. Артунян, А. А. Джумуляк // Экономика устойчивого развития. - 2020. - № 4(44). - С. 123-130.
9. Сайбель, Н. Ю. Особенности формирования рынка недвижимости Краснодарского края / Н. Ю. Сайбель, М. А. Хуако. — Текст: непосредственный // Молодой ученый. — 2016. — № 28 (132). — С. 540-542.
10. Юрина, В. В. История образования рынка недвижимости / В. В. Юрина, Г. В. Вяткина // Молодежь и наука. - 2020. - № 7. - С. 34.
11. Анализ рынка коммерческой недвижимости в регионах России по итогам 1 полугодия 2022 года. Business Planner [Электронный ресурс] - URL: <https://business-planner.ru/articles/analitika/analiz-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-v-regionah-rossii.html> (Дата обращения: 24.04.2023)
12. Анализ рынка коммерческой недвижимости Краснодара за 3 квартал 2022. Аякс. [Электронный ресурс] - URL: <https://www.ayax.ru/novosti-nedvizhimosti-krasnodara/analiz-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-krasnodara-za-3-kvartal-2022/> (Дата обращения: 24.04.2023)
13. База недвижимости Краснодар. Циан. [Электронный ресурс] - URL: <https://krasnodar.cian.ru/> (Дата обращения: 24.04.2023)
14. Бибосс.ру. [Электронный ресурс] - URL: <https://www.beboss.ru/> (Дата обращения: 24.04.2023)
15. Рынок офисной недвижимости в г. Краснодаре: итоги 2020 г. и перспективы развития 2021 г. ГК «Эксперт». [Электронный ресурс] - URL: <https://www.ayax.ru/novosti-nedvizhimosti-krasnodara/analiz-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-krasnodara-za-3-kvartal-2022/> (Дата обращения: 24.04.2023)
16. Тенденции на рынке коммерческой недвижимости Краснодара в 2023 году. Супер-Ритейл. [Электронный ресурс] - URL: <https://kaluga.superrielt.ru/articles/12025/> (Дата обращения: 24.04.2023)

*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/kurovaya-rabota/349086>