

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/kontrolnaya-rabota/425046>

Тип работы: Контрольная работа

Предмет: Экономика в недвижимости и в строительстве

Задание 1 3

Задание 2 6

2.1 Современное состояние рынка первичной жилой недвижимости муниципального образования «город Тюмень» 6

2.2. Тенденции и проблемы развития рынка первичной жилой недвижимости муниципального образования «город Тюмень» 14

3.2. Сценарное прогнозирование рынка первичной жилой недвижимости муниципального образования «город Тюмень» 18

муниципальное образование «город Тюмень»

2.1 Современное состояние рынка первичной жилой недвижимости муниципального образования «город Тюмень»

В 2022 году в муниципальном образовании «город Тюмень» общий объем ввода жилых объектов недвижимости составил 11130,4 тыс. кв. м., что показывает прирост рынка к 2021 году в размере 121,1%. На рисунке 2.1 приведена динамика объема ввода объектов жилой недвижимости в Муниципальном образовании «город Тюмень» и объем совокупных инвестиций в данную сферу.

Рисунок 2.1 – Динамика объема ввода объектов жилой недвижимости в муниципальном образовании «город Тюмень» и объем совокупных инвестиций в данную сферу за 2021-2022 года, тыс. кв. м., млрд. руб.

Основными компаниями – застройщиками на территории муниципального образования «город Тюмень» в 2022 году выбраны крупные компании в строительной отрасли. ТОП 10 – застройщиков г. Тюмени приведены в таблице 2.1.

Таблица 2.1 - ТОП 10 – застройщиков г. Тюмени

Компания Цены Класс жилья ТОП жилых комплексов

ПСК Дом Девелопмент от 4 млн.руб. Комфорт ЖК «Да. Квартал Централь», Микрорайон «Правобережный», ЖК «Да. Квартал Республика», ЖК «Ситион»

ПИК от 2 млн.руб. Комфорт Жилой Комплекс «Озёрный Парк»

Страна Девелопмент от 2 млн.руб. Комфорт Микрорайон «Звездный», Микрорайон «Европейский Берег», ЖК «Колумб», ЖК «Сердце Сибири»

ГК СБК от 1 млн.руб. Комфорт и эконом ЖК «Акватория», ЖК «Ленинград», ЖК «Молодежный»

ГК ТИС от 2 млн.руб. Комфорт ЖК Dok, ЖК Salut

ГК Меридиан от 1 млн.руб. Комфорт и эконом ЖК «Легенда Парк», ЖК «Заречный», ЖК «Первая Линия. Гавань», ЖК «Первая Линия. Пляж»,

ЖК «Меридиан Юг»

Концерн ЮИТ от 3 млн.руб. Комфорт Апартамент-Отель Valo, ЖК Inkeri, ЖК «Тармо», ЖК «Новоорловский», Инвест-Отель «In2It»

Холдинг Партнер от 5 млн.руб. Комфорт ЖК «Ожогоино», ЖК «Биография»

Скандиа Девелопмент от 2 млн.руб. Комфорт ЖК «Скандиа. Квартал В Комарово»

СЗ Звезда от 2 млн.руб. Комфорт и бизнес ЖК «Атамари», Жилой Дом «Real», Жилой Район «Краснолесье»

Развитие рынка жилой недвижимости в муниципальном образовании «город Тюмень» обусловлено разными факторами.

На рисунке 2.2 приведена активность рынка (отношение количества предложений к количеству населения муниципального образования «город Тюмень»).

Рисунок 2.2 – Динамика активности рынка жилой недвижимости муниципальном образовании «город Тюмень» по районам, %

В апреле 2023 года в муниципальном образовании «город Тюмень» в стадии строительства находились 147 объекта. Общая площадь объектов, находящихся в стадии строительства – 1 698 812 кв.м. (31 743 квартиры).

По состоянию на конец апреля остаток объектов, предлагаемых по ДДУ, составил 938 574,98 кв.м (55,25%). Всего за апрель 2023 года в муниципальном образовании «город Тюмень» было заключено 499 ДДУ. Общая площадь объектов по заключенным ДДУ составила 20 586,44 кв.м, количество привлеченных денежных средств – 1 685 115 569 руб. Таким образом, средняя стоимость 1 кв.м на первичном рынке недвижимости, по итогам апреля 2023 года, составила 81 856 руб.

В апреле 2023 наблюдается снижение объемов продаж. За период янв.2023-апр.2023 объемы продаж в апр.2023 минимальны. Снижение составляет:

- по отношению к предыдущему периоду (мар.2023) – 62,28%,
- по отношению к аналогичному периоду 2022 г. (янв.2022-апр.2022) -1,30%,
- по отношению к началу года (янв. 2023) - 44,22%.

Консолидированная информация по рынку новостроек в Муниципальном образовании «город Тюмень» за апрель 2023 года представлена в таблице 2.2.

Таблица 2.2 – Анализ объемов предложений и динамики продаж на первичном рынке жилой недвижимости в муниципальном образовании «город Тюмень»

Период Всего объектов в стадии строительства, шт. Общее кол-во квартир в стадии строительства, шт. Общая площадь объектов в стадии строительства, кв. м. Продано Стоимость одного кв. м.

ДДУ Кв. м. Руб.

2020 год 131 24281 1316550 7404 410424,01 22909874090 55820

2021 147 31182 1653434 8481 457787,83 28494907504 62245

2022 151 33544 1745411 3204 155333,09 11743110574 75600

За январь-март 2023 года на территории в муниципальном образовании «город Тюмень» построено 4,9 тыс. новых квартир общей площадью 467,0 тыс. кв. метров. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 318,3 тыс. кв. метров, или 68,2% от общего объема жилья, введенного в январе-марте 2022 года.

Данный анализ проведен на основании данных Росстата Тюменской области, базы данных ЕМИСС.

Предложение на рынке новостроек в муниципальном образовании «город Тюмень» задают застройщики.

Общий объем ведущегося жилищного строительства на декабрь 2022 года составляет в регионе 1837 тыс. кв.м., из которого 1762 тыс. кв. м. (96% объёма) приходится на региональный центр - Тюмень.

Плановые сроки ввода в эксплуатацию всего объема отслеживаемого возводимого жилья в городе Тюмени (1837 тыс. кв. м.) распределены следующим образом:

□ 2023 год - 463 тыс.кв.м.;

□ 2024 год - 107 тыс.кв.м.;

□ 2025 год - 189 тыс.кв.м.;

□ 2026 год - 72 тыс.кв.м.;

□ 2027 год - 49 тыс.кв.м.

Для финансирования приобретения жилья в муниципальном образовании «город Тюмень» в 2022 году использовались ипотечные жилищные кредиты.

Объем выдачи ипотечных жилищных кредитов за 2022 год увеличился по сравнению с точкой 2020 год на 2,2 млрд. руб. и составил 13,6 млрд. руб. Всего за период январь 2022 - декабрь 2022 по муниципальному образованию «город Тюмень» выдано ипотечных жилищных кредитов на сумму 119,1 млрд. руб.

За прошедший 2022 год на первичном рынке жилой недвижимости в муниципальном образовании «город Тюмень» находилось в продаже 752 ед. объектов, а на вторичном рынке – 537 объектов. На рисунке 2.3 приведена динамика предложений на рынке объектов жилой недвижимости в муниципальном образовании

«город Тюмень» за три года.

Рисунок 2.3 – Динамика предложений на рынке объектов первичной жилой недвижимости в муниципальном образовании «город Тюмень» за 2021-2022 года, ед. объектов

Таким образом, наблюдается увеличение стоимости объектов жилой недвижимости в муниципальном образовании «город Тюмень» в 2022 году на первичном рынке жилой недвижимости.

По данным Росреестра Тюменской области, население данного региона в 2022 году заключало больше сделок по покупке объектов жилой недвижимости в 4 раза по сравнению с 2021 годом.

Наиболее ликвидные объекты, по которым прошел максимум сделок на первичном рынке по договорам долевого участия с уплатой взносов в компенсационный фонд (33,63% от общего числа за период январь-декабрь 2021 по территории - муниципального образования «город Тюмень»)

-

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/kontrolnaya-rabota/425046>