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/68307>

Тип работы: Дипломная работа

Предмет: Городской кадастр

ВВЕДЕНИЕ 4

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ 7

1.1. Рынок апартментов: понятие, сущность, роль 7

1.2. Методология анализа рынка апартментов 13

1.3. Нормативно-правовое регулирование рынка апартментов 18

2. ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ ПО ГОРОДУ МОСКВА 24

2.1. Общая характеристика рынка жилья и гостиничного бизнеса по городу Москва 24

2.2. Структура и динамика рынка апартментов 31

2.3. Проблемы рынка апартментов 39

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 44

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 48

ПРИЛОЖЕНИЯ.....52

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования. Рынок недвижимости выполняет ключевое значение для любого развитого государства. Государство в своей деятельности должно контролировать и анализировать развитие рынка недвижимости, так как недвижимость представляет собой ядро всей системы рыночных отношений. Изучая рынок недвижимости России, важно принимать во внимание каждый регион в отдельности и проводить детальный анализ факторов, которые оказывают непосредственное воздействие на уровень развития рынка недвижимости в соответствии с региональными особенностями.

Необходимо отметить ежегодное увеличение апартментов на рынке недвижимости, как наиболее бюджетного типа временного размещения граждан. Апартменты массового сегмента набирают популярность и пользуются спросом среди покупателей, заинтересованных в максимальной экономии, которых не смущает правовой статус данного формата жилья.

Цель выпускной квалификационной работы – исследовать рынок апартментов города Москвы для целей кадастровой оценки. Достижение поставленной цели потребовало решение ее приоритетных задач:

- 1) Раскрыть понятие, сущность, роль рынка апартментов;
- 2) Рассмотреть методологию анализа рынка апартментов;
- 3) Изучить нормативно-правовое регулирование рынка апартментов;
- 4) Провести общую характеристику рынка жилья и гостиничного бизнеса по городу Москва;
- 5) Проанализировать динамику рынка апартментов в г. Москва;
- 6) Выявить проблемы рынка апартментов, а также тенденции и перспективы развития рынка апартментов в городе Москва.

Объект исследования - рынок апартментов по городу Москва.

Предмет выпускной работы – исследование рынка апартментов по городу Москва.

В процессе написания выпускной квалификационной работы применялись такие методы исследования, как: теоретического анализа, изучение материалов научных и периодических изданий по проблеме, документального анализа, наблюдения, индукция и дедукция.

Степень разработанности проблемы. Специфика исследования заключается в том, что оно базируется на достаточно широкой эмпирической базе. Особо следует отметить работы таких отечественных и зарубежных исследователей проблемы анализа рынка недвижимости и рынка апартментов, как Л.Абалкин, И.Балабанов, А. Грязнова, Т. Игнатова, А.Асаул, Ю. Ольсевич, В. Радаев, Ф. Рыбаков, В. Горемыкин, В. Петров, Е. Тарасевич, Р.В. Бабенко, Т.В. Береговых, О.Э. Бессонова, Р.Страйк и пр. Теоретическую и методологическую основу исследования составили положения экономической теории, территориального маркетинга, стратегического маркетинга, в частности, А.И. Афоничкин, В.Р. Веснин, О.С. Виханский, Р. Дафт, Г. Кунц, П. Милгром, А.А. Томпсон, Р.А. Фатхутдинов, М. Мескон, Ю.А. Маленков, Н.В. Лужнова, И. В. Котляревская, маркетингового анализа - С.Г. Божук, Е.П. Голубков, стратегического

управления и планирования - И. Ансофф, В.Р. Веснин, Б. Карлоф, У. Кинг, Д. Клиланд, Ж.-Ж. Ламбен. Источниками информации для выпускной работы послужили законодательные и нормативные акты Российской Федерации, данные статистических органов, материалы периодических печатных изданий и Интернет-ресурсов.

Теоретическая и практическая значимость исследования заключается в том, что выводы и материалы выпускной работы могут явиться базой для последующих разработок по данной тематике. Результаты исследования следует рассматривать как определенный вклад в экономическую теорию в области анализа рынка апартаментов.

Органы государственной (местной) власти, строительные компании могут применять рекомендации и выводы, содержащиеся в работе, для комплексного проведения анализа рынка апартаментов, а также выявления определенных тенденций на данном рынке.

Информационные материалы выпускной работы могут быть востребованы при разработке учебно-методических материалов и чтении лекций по учебным курсам «Маркетинг территории», «Региональная экономика», «Экономика», «Менеджмент организации».

Структура выпускной работы обусловлена общей логикой исследования и отражает попытку последовательно решать поставленные в работе задачи. Выпускная работа изложена на 57 страницах, состоит из введения, двух глав, заключения, списка использованных источников. Список использованных источников включает 43 наименований.

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ

1.1. Рынок апартаментов: понятие, сущность, роль

Рынок – это комплекс субъектов отношений и обмена товарами и услугами (продавцов, покупателей, посредников) и социально-экономических отношений между ними. Недвижимость представляет собой особый товар, так как ее характеристики не характерны для иных товаров (например, строго определенное местоположение) [34, с. 29].

В экономической литературе существует множество определений понятия «недвижимость».

Так, согласно экономисту Д. Стиглиц, недвижимость – земельные участки, жилые, гражданские, промышленные здания и помещения, объекты незавершенного строительства [16, с. 59].

По мнению П. Кругман, недвижимость – это земля и все имущество, связанное с землей (земельные участки, здания, сооружения и другие объекты. В соответствии с Гражданским Кодексом РФ (далее – ГК РФ), к недвижимым вещам принадлежат земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, а также воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты [2].

Объект недвижимости – товар, который обращается на рынке, имеющий жесткие связи с участком земли, так что его перенос в иное место невозможен без его разрушения [2].

Любой объект недвижимости имеет свои количественные и качественные характеристики [35, с. 12]:

- физические (величина, площадь, этажность, материалы);
- имущественно - правовые (право собственности, ограничения);
- экономические (стоимость, цена, доходность);
- окружающей среды (экология, транспорт, инфраструктура).

Итак, представим более общее определение рынка недвижимости, согласно которому он представляет собой комплекс механизмов, через которые обеспечиваются формирование недвижимости, оборот прав на объекты недвижимости, взаимосвязь между спросом и предложением, создание равновесной цены, распределение недвижимости между разными конкурирующими вариантами ее использования, эксплуатация, инвестирование и финансирование объектов недвижимости.

На рынке недвижимости России появляется все больше апартаментов, но не все покупатели до конца понимают, в чем особенности такого жилья.

Прежде всего, обратимся к открытым интернет - источникам и выяснили, что в Европе апартаментами принято называть помещение, состоящее из одной и более комнат для аренды или покупки, как правило, это большие квартиры в частных многоквартирных домах.

В словаре Ф.Ф. Ушакова понятие «апартамент» трактуется как комната, преимущественно большая, покой [36, с. 18].

На рынке недвижимости и гостиничных услуг для зданий с апартаментами закрепилось название

апартамент-отель (далее - апарт-отель). Апартамент-отель представляет собой комплекс номеров квартирного типа с возможностью аренды и полным набором гостиничных услуг. Зачастую апартаменты оборудованы кухней и ванной комнатой.

В РФ апартаменты являются помещениями, которые не относятся к жилому фонду, но обладают необходимыми условиями для проживания, они продаются в административных зданиях, в помещениях, имеющих статус гостиницы[38, с. 52].

Российское законодательство не дает четкого определения «апартаменту». Апартаменты - юридически нежилое помещение, которое предназначается для временного проживания. Апартаменты часто расположены в перестроенных зданиях в центре города или же в новостройках, где застройщик может или не хочет получать разрешение на жилое строительство. Данные здания юридически оформляются как нежилые, т.е. гостиничного, офисного или другого назначения.

Современные апартаменты не уступают жилым домам по благоустройству территории и инфраструктуре дома. Покупая апартаменты нужно хорошо подумать и обратить свое внимание на то, только ли апартаменты расположены в данном здании и на этаже покупателя или там также будут офисы или торговые площади. Самый комфортный вариант — это апартаменты в доме, где также продаются квартиры.

Юридический статус нежилого помещения накладывает на апартаменты ряд ограничений[10, с. 27]:

- в апартаментах нельзя прописаться - можно получить только временную регистрацию на пять лет с возможностью продления;

- если кто-то из соседей будет шуметь всю ночь, у покупателя не будет законных оснований, чтобы повлиять на это;

- коммунальные платежи в апартаментах на 15–20 % выше, чем в квартирах, — эта разница возникает за счет разных городских тарифов для жилых и нежилых помещений. То же — с налогом на имущество: он составляет 0,5 % от стоимости для объектов гостиничного типа и для прочих объектов недвижимости, к которым относится большинство апартаментов, и 2 % для офисных помещений;

- застройщик не обязан соблюдать нормы, предназначенные для жилых помещений: уровень инсоляции, развитие инфраструктуры и пр.;

- апартаменты – это помещение, оборудованное для временного проживания, имеющее статус нежилого помещения. Сдача апартаментов относится к разряду услуг гостинично - туристического профиля.

Основным плюсом апартаментов, в сравнении с квартирами, является их более низкая стоимость (разница составляет порядка 20%). Еще одно преимущество – высокий уровень сервиса — клининг, прачечная, круглосуточная доставка продуктов и иные услуги.

Основные потребители данного типа жилья – работающие люди, использующие апартаменты как место жительства рядом с офисом и молодежь, выбирающая первое жилье из наиболее дешевых вариантов.

Также в апартаментах может быть зарегистрирован офис компании. Основная цель покупки апартаментов – сдача в аренду. Для семей этот формат не востребован.

Спрос на апартаменты в разы меньше, чем на обычные квартиры, также проблематично получить кредит (ипотека) для их приобретения, невозможно использовать материнский капитал и прочие меры государственной поддержки (сертификаты, субсидии) [6, с. 91].

Инвесторы, доля которых на рынке жилья в последние годы составляла 10-15%, переориентировались на доходную недвижимость. В 2019 году среди приобретателей апартаментов, по словам экспертов, выросла доля людей предпенсионного возраста. А наиболее популярным форматом инвестиций выступают студии – их предпочитают брать около 50% покупателей.

К активным инвестициям граждан подталкивают не только пенсионные стратегии, но и снижение ставок по вкладам в банках и нестабильность на валютном рынке. Роль банков в развитии сегмента сейчас высока как никогда – доля ипотеки в общей структуре сделок в некоторых апарт-отелях составляет около 50%. Словом, развитие рынка подстегивают частные инвесторы.

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г.: по сост. на 21 июля 2014 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2014. – № 31. – Ст.4398.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ//Консультант плюс

4. Земельный Кодекс РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ//Консультант плюс

5. Жилищный Кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ//Гарант

6. Федеральный закон «Об ипотеке» (залоге недвижимости) от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ (в ред. от

25.11.2017)///Консультант плюс

7. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.11.2017) «О государственной регистрации недвижимости»//Гарант

8. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019)

9. Аналитика. Недвижимость. Режим доступа: <http://www.rlt24.com/prices/abakan> (дата обращения: 13.05.2019)

10. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов/ А. Н. Асаул. - СПб: ИПЭВ, 2015. - 241 с.

11. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учеб. пособие. М.: МИКХиС, 2014. - 255 с.

12. Бреславцева Н.А. Рынок недвижимости – основа формирования рынка риэлторских услуг/ Н. А. Бреславцева // Инженерный вестник Дона. 2014. - Т. 15. - № 1. - С. 550.

13. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: В 2 т. Т. 1. Общая модель рынка недвижимости и рынок прав аренды: Учебник / В.А. Горемыкин. - 8-е изд., пер. и доп. - Люберцы: Юрайт, 2016. - 472 с.

14. Гочияева Л.А. Исследование рынка жилой недвижимости/Л. А. Гочияева // Управление экономическими системами: электронный научный журнал. - 2014. - № 47. - С. 52.

15. Грабовый П. Г. Экономика и управление недвижимостью: учебник. М.: Проспект, 2015. - 364 с.

16. Динамика рынка апартаментов в Москве. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://www.irm.ru/index/> (дата обращения: 05.05.2019)

17. Екимова К.В. Взаимосвязь локального рынка труда, рынка недвижимости и потребительского рынка через систему воспроизводственного процесса // Вестник ЮУрГУ, 2015. - № 30. - С. 6-9.

18. Журавлев Н.В. Экономическая сущность недвижимости в рыночной экономике // Социально-экономические явления и процессы, 2014. - № 1. - С. 68-71.

19. Казаков А.А. Девелопмент недвижимости и его роль в экономическом развитии // Вестник Удмуртского университета, 2015. - № 2. - С. 47-52.

20. Квартир на вторичном рынке Москвы в 2018 году стало в два раза меньше.[Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://www.irm.ru/articles/40492.html> (да обращения: 08.05.2019)

21. Луцков В.М. Инструменты анализа рынка недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации, 2016. - № 2. - С. 73-82.

22. Мазур И. И., Девелопмент. Анализ рынка недвижимости: Справочник для профессионалов. М.: Омега-Л, 2015. - 216 с.

23. Максимов С.Н. Экономика недвижимости: учебник. М.: Академия, 2014. - 224 с.

24. Малкина М.Ю., Неоклассический и неoinституциональный анализ рынка жилой недвижимости Российской Федерации // Journal of Institutional Studies (Журнал институциональных исследований), 2017. - № 3. - С. 22-32.

25. Мкртчян М. К. Правовое регулирование договора купли-продажи жилых объектов недвижимости // Молодой ученый. — 2015. — №10. — С. 918-921.

26. Молчанова М.Ю., Особенности использования методов фундаментального и технического анализа при прогнозировании цен на рынке недвижимости региона // Вестник Пермского университета. Серия «Экономика», 2015. - № 3. - С. 54-64.

27. Недвижимость: понятие и сущность. Режим доступа: http://nedvizimost_ponyatie_i_sychnost_3584712-_1459823 (дата обращения: 12.05.2019)

28. Недвижимость в Москве. Режим доступа: http://nedvizimost_v_abakane_2154782_1269678 (дата обращения: 14.05.2019)

29. Официальный сайт Colliers International. Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://www2.colliers.com/ru-RU>(дата обращения: 14.05.2019)

30. Оценка рынка апартаментов Москвы. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/news/5b83e2559a79476692c65efc>(дата обращения: 14.05.2019)

31. Пашкус Ю.В. Экономика и финансы недвижимости. СПб: СПбГУ, 2015. - 333 с.

32. Придвижкин С.В. Рынок недвижимости как пространственная социально-экономическая система // Вестник УрФУ. Серия «Экономика и управление». - 2016. - № 1. - С. 24-31.

33. Плучевская Э.В. Применение PESTEL-анализа для оптимизации систем управление на предприятиях на примере рынка недвижимости // Известия Томского политехнического университета. - 2015. - № 6. - С. 85-90.

34. Плучевская Э.В., Применение SWOT-анализа для оптимизации систем управление на предприятиях на примере рынка недвижимости // Известия Томского политехнического университета, 2016. - № 6. - С. 28-32.

35. Раковский А.Н. Влияние информации на формирование цен на рынке недвижимости // Недвижимость:

экономика, управление. - 2017. - № 1-2. - С. 22-24.

36. Рынок недвижимости Москвы расширяется. Режим доступа: <http://krsk.sibnovosti.ru/society/107834-rynok-nedvizhimosti-hakasii-ne-poddaetsya-panike> (дата обращения: 10.05.2019)
37. Стерник Г.М., Методология прогнозирования российского рынка недвижимости. Часть 1. Основные допущения, ограничения и рабочие гипотезы // Механизация строительства, 2013. - № 5. - С. 53-63.
38. Стерник Г.М. Новая методика оценки доступности жилья для населения / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник, А.А. Апальков // Урбанистика и рынок недвижимости. - 2014. - № 2. - С. 31-49.
39. Стерник Г.М. Развитие методики оценки доступности жилья для населения / С.М. Стерник, А.А. Апальков // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2014. - № 2. - С. 59-71.
40. Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость. СПб: МКС, 2015. - 387 с.
41. Цены на недвижимость в Москве. Режим доступа: <https://rosrealt.ru/abakan/cena> (дата обращения: 10.05.2019)
42. Число апарт-отелей комфорт-класса в Москве впервые достигло 30%. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/news/5b83e2559a79476692c65efc>(дата обращения: 10.05.2019)
43. Шепелев О.М. Специфика и основные тенденции рынка недвижимости России // Социально-экономические явления и процессы. 2017. - № 11. - С. 259-264.

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/68307>