

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/otchet-po-praktike/75408>

Тип работы: Отчет по практике

Предмет: Экономика

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение.....	3
1 Классификация объектов первичного рынка жилой недвижимости	7
2 Исследование субъектов первичного рынка жилой недвижимости	13
3 Общая характеристика жилого комплекса	21
4 Финансовые условия приобретения жилья в России и зарубежных странах.....	27
5 Анализ ценообразующих факторов	31
Заключение.....	34
Список литературы.....	36

застройщиков с рынка и банкротства. Переход на проектное финансирование поддержит, прежде всего, банковскую систему, а участие государства в строительной отрасли заметно усилится, и в ближайшем будущем все масштабные стройки будут вести несколько крупных компаний с участием государства. При этом мы наблюдаем вхождение государства в строительную отрасль, потому что все банки, которые будут предоставлять проектное финансирование, как правило, с госучастием.

Сейчас строительная отрасль находится в частных руках, в том числе часть, ориентированная на строительство жилья. И, возможно, поэтому отрасль неплохо развивается, приносит гигантские суммы налоговых отчислений в бюджеты, рабочие места, а с переходом на проектное финансирование мы получим все последствия госучастия в бизнесе. В частном секторе останется только малоэтажное строительство, и оно будет развиваться, на мой взгляд, более активно.

Вы упомянули возможный рост цен на недвижимость. Будет ли расти стоимость жилья?

Для справки. В Новосибирске средняя стоимость квадратного метра в новых домах в феврале 2019 года выросла на 16 % до 64,2 тыс. руб. С таким результатом Новосибирск занял второе место в России, уступив только Казани, где цена квадратного метра выросла на 19 % до 80,2 тыс. руб., а третьим по темпам роста стал Красноярск, где стоимость квадратного метра выросла на 10 %, в Москве – на 7 %, в Санкт-Петербурге – на 8 % к аналогичному периоду прошлого года.

В постановлении Правительства о критериях готовности домов предусмотрены некоторые послабления для застройщиков. Помогут ли они отрасли адаптироваться к новым правилам работы?

Согласно федеральному закону № 214-ФЗ с 1 июля 2019 года прямое привлечение застройщиками средств граждан сохранится только в отношении домов, находящихся в высокой степени готовности. Критерием будет являться уровень готовности объекта и количество заключенных ДДУ: не менее 30 % готовности и заключенных ДДУ на площадь не менее 10 % от проекта. Застройщик также вправе осуществлять привлечение средств дольщиков без использования счетов эскроу в случае реализации проекта реновации территории либо завершения строительства проблемных объектов. Послабления будут касаться также комплексных проектов и крупных застройщиков, которые строят по всей стране и сдают в год 1 млн м² жилья. Это в основном московские компании. При этом мы полагаем, что цены на квартиры в проектах, которые еще не выведены на продажу, могут увеличиться до 30 %. Повышение стоимости квадратного метра повлечет за собой, соответственно, сокращение платежеспособного спроса населения на 7–10 %. По состоянию на 1 марта 2019 года в стадии строительства в РФ находилось 123 млн м² жилья, в Новосибирской области – около 2,5 млн м².

Если рассмотреть строящиеся объекты по степени готовности, то по состоянию на 1 марта 2019 года только 11 % строящихся объектов, это 320 тыс. м², имеют готовность 30–60 %. Это дома, которые попадают под действие постановления, по ним не нужно заключать счета эскроу и получать проектное финансирование. Еще 33 %, 957 тыс. м², имеют степень готовности 60–95 %. Таким образом, всего 44 %, 1,2 млн м², смогут строиться на прежних условиях, привлекая средства дольщиков. По 21 %, это 610 тыс. м², застройщики еще не приступали к строительству, и 35 %, 1 млн м², имеют готовность до 30 %. Всем этим застройщикам предстоит пройти процедуру, связанную с открытием счетов эскроу и получением проектного

финансирования.

Если посмотреть на строящиеся объекты с точки зрения категорий застройщиков, то в Новосибирске по состоянию на 1 марта 2019 года, это данные мэрии, 38 % – 182 объекта, 2 млн м2 – возводят крупные застройщики, 53 % – 345 объектов, 2,9 млн м2 – другие застройщики, и 9 % – 46 объектов, 0,48 млн м2 – проблемные объекты.

3 Общая характеристика жилого комплекса

Жилой комплекс «ЭДЕЛЬВЕЙС» - это современный 16-этажный кирпичный жилой дом, расположенный в Академгородке г. Новосибирска. Из окон верхних этажей комплекса открываются роскошные панорамные виды на все районы Академгородка и лесной массив Нижней Ельцовки.

Территория жилого комплекса охраняется охранным предприятием, огорожена, ведется видеонаблюдение. На территории располагается двухуровневая подземная парковка.

Дом расположен на пересечении улиц Российская и Иванова.

ЖК «Эдельвейс» состоит из одного корпуса. В доме 17 этажей. Жилой комплекс расположен на территории площадью 1 га.

Срок сдачи первой очереди - 3 квартал 2019. В ЖК «Эдельвейс» представлены светлые квартиры с продуманными планировками, большими кухнями, комнатами правильной формы и просторными лоджиями. Жилье передается клиентам с полной чистовой отделкой, выполняемой по одному из 3 вариантов дизайна интерьера

На придомовой территории появятся спортивные и детские площадки, зоны для отдыха взрослых и детей.

Ландшафтная концепция предполагает разбивку прогулочных зон. Широкие ровные дорожки и архитектуру дворов без ступеней оценят как любители пробежаться по утрам, так и родители с колясками.

На придомовой территории жилого комплекса предусмотрено благоустройство парковочного пространства. Запроектировано 185 машиномест на открытых парковках на территории жилого комплекса.

Двор жилого комплекса будет обустроен детскими игровыми площадками. Здесь будет интересно гулять, играть, проводить время детям разного возраста — каждый найдет себе занятие по душе.

Площадки оборудованы таким образом, что родители могут не переживать за безопасность своих детей.

Компания «Роснефтегазстрой-Академинвест» образована в 2005 году. Наша компания располагает передовыми технологиями в области строительства, а также хорошо организованной строительной и транспортной базой.

Основным направлением деятельности является строительство объектов жилого и административного назначения на территории города Новосибирска. Компания выступает в роли застройщика, заказчика и подрядчика на собственных объектах, а также предоставляет услуги по их дальнейшей эксплуатации, осуществляя вертикально интегрированный подход в строительстве.

В Советском районе города Новосибирска уже успешно реализованы такие проекты как:

- 17-ти этажный жилой комплекс «Эдельвейс» (ул.Российская,8);
- 9-ти этажный кирпичный дом по адресу Рубиновая,4;
- жилой комплекс «Балтийский» (5 жилых домов и здание торгового центра);
- 12-14 этажный жилой дом по адресу Российская,21;
- 12-ти этажный жилой дом "Forest Line" (ул.Шатурская,2/2);
- 16-ти этажный жилой дом жилого комплекса «Galileo» по адресу ул. Океанская, 4;
- 14-ти этажный жилой дом с подземной автопарковкой жилого комплекса "Galileo" по адресу ул.

Вяземская 3 - введен в эксплуатацию.

В Академгородке проведено расселение 7 ветхих домов, строительство электроподстанции, разработан проект комплексной застройки квартала по ул. Российской.

За время своей работы ООО «Роснефтегазстрой-Академинвест» зарекомендовал себя как надежный застройщик, выполняющий взятые на себя обязательства качественно и в срок.

Наша компания осуществляет полный комплекс работ в сфере строительства: от строительства домов в Новосибирске до предоставления услуг по дальнейшей эксплуатации сданных объектов. Особое внимание мы уделяем развитию инфраструктуры на прилегающей к объектам застройки территории.

Компания обладает достаточным материальным и техническим потенциалом для реализации длительных проектов по реконструкции и строительству объектов жилого фонда

В комплексе предусмотрено 852 квартиры. На выбор предложены 1-к, 2-к, 3-к. квартиры. Цены варьируются от 2400000 до 6180000 руб.

Комнаты Площадь (м²) Цена (руб.) Квартиры в наличии

1 30.8 - 46.38 2 400 000 -3 450 000 75

2 56.44 - 58.15 4 450 000 -5 150 000 15

3 62.21 - 62.48 5 300 000 -6 180 000 25

Все квартиры жилого комплекса имеют высоту потолков равную 3 м. Все секции снабжены лифтами. Благодаря технологии сборно-монолитного каркасного домостроения, возможна проектировка и реализация любых планировочных решений.

Данный жилой комплекс подразумевает жилье эконом-класса, рассчитанное на средний класс.

Приобретение жилья возможно за наличный расчет, в ипотеку, в рассрочку, с использованием субсидий и материнского капитала. Банки партнеры ПАО «Райффайзен банк», ПАО Сбербанк, ПАО ВТБ.

Ипотечные программы ПАО «Сбербанк»

1. Приобретение строящегося жилья

Список литературы

1. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998г. // Российская газета, 1998, 6 августа, с.10

2. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. 4-е изд., испр / А.Н. Асаул. — М.: АНО ИПЭВ, 2014. — 432 с.

3. Бердникова, В.Н. Экономика недвижимости 2-е изд., испр. и доп. учебник и практикум для академического бакалавриата / В.Н. Бердникова. — Люберцы: Юрайт, 2016. — 190 с.

4. Боровкова, В.А. Экономика недвижимости: Учебник и практикум для академического бакалавриата / В.А. Боровкова, В.А. Боровкова, О.Е. Пирогова. — Люберцы: Юрайт, 2016. — 417 с.

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

6. Коваленко, Н.Я Экономика недвижимости / Н.Я Коваленко, Г.А. Петранева, А.Н. Родман. — М.: КолосС, 2015. — 240 с.

7. Максимов, С.Н. Экономика недвижимости: Учебник и практикум для академического бакалавриата / С.Н. Максимов. — Люберцы: Юрайт, 2016. — 402 с.

8. Обзор рынка недвижимости Новосибирска. – 2018. - № 12. – С. 25

9. Оценка недвижимости [Текст]: учеб. для студентов вузов, обуч. по спец. «Финансы и кредит» / Грязнова А. Г., Федотова М. А., Агуреев Н. В. и др.; под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – Москва: Финансы и статистика, 2015. – 492 с.

10. Петров, В.Н. Экономика недвижимости: учеб. пособие // В.Н. Петров. – СПб.: Наука, 2015. – 176 с.

11. Скоморохова, О.М. Словарь терминов по экспертизе и управлению недвижимостью. - Учебное пособие / Скоморохова О.М., Угляница А.В. - Кемерово: ГУ КузГТУ, 2014. - 146 с.

12. Экономика недвижимости: учебник для вузов. - 3-е изд., исправл. / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2015. - 304 с

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/otchet-po-praktike/75408>