

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/gotovye-raboty/diplomnaya-rabota/111865>

Тип работы: Дипломная работа

Предмет: Оценка недвижимости

ВВЕДЕНИЕ 5

1.ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИЗУЧЕНИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 8

1.1.Понятие и сущность рынка жилой недвижимости 8

1.2.Основные элементы и принципы рынка жилой недвижимости 17

2.АНАЛИЗ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ 24

2.1.Анализ рынка жилой недвижимости Ленинградской области 24

2.2.Основные проблемы рынка жилой недвижимости 36

3.ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ 41

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 50

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 53

ВВЕДЕНИЕ

Рынок жилой 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 жилой 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 жилой 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 исследования – общественные отношения, связанные с развитием рынка жилой недвижимости.

Предмет исследования – рынок жилой недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

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

В связи с этой целью ставятся задачи:

3

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

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

Теоретическая значимость работы заключается в исследовании основных элементов и принципов организации рынка жилой недвижимости.

Практическая значимость работы состоит в оценке перспектив развития рынка жилой недвижимости в Ленинградской области

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

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИЗУЧЕНИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1. Понятие и сущность рынка жилой 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

4

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.

Рисунок 1 – Объекты недвижимости

ФЗ № 221 определяет также все положения кадастровой деятельности. При этом закон о кадастре недвижимости не применяется в отношении таких имущественных комплексов как:

- участки недр;
- воздушные и морские суда;
- суда внутреннего плавания;
- космические сооружения и предприятия как имущественные комплексы.

Рынок жилой недвижимости – это рынок, где главным объектом сделок являются жилые помещения.

В целом Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» призван систематизировать уже существующие способы многоуровневой организации ведения кадастра недвижимости. Он позволяет максимально эффективно реализовывать те программы, которые предполагают комплексный анализ самых разных объектов недвижимости.

Принятие ФЗ РФ № 221 направлено на решение многочисленных вопросов, связанных с регистрацией объектов недвижимого имущества. Его назначение подразумевает информационное обеспечение процессов государственного управления и контроля. Кроме того, ФЗ был необходим для экономической оценки, налогообложения и совершенствование деятельности в области формирования объектов недвижимого имущества.

Сфера, которую регулирует данный Федеральный закон, складывается из следующих трех составляющих, а именно:

5

- регулирует те отношения, которые возникают в связи с ведением государственного кадастра;
- устанавливает все правовые основы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета;
- закрепляет правовые основы, необходимые для выполнения деятельности.

Эти три составляющие вместе называются кадастровыми отношениями. В первую очередь, государственный кадастр недвижимости является систематизированным сводом сведений, т.е. это — перечень данных, упорядоченный по определенному принципу, по которому ведется учет и идентификация всего недвижимого имущества, находящегося на территории РФ.

Сегодня рынок жилой 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.

Рынок жилой недвижимости всегда был и является частью общего финансового рынка. Его классификация осуществляется сразу по нескольким признакам [31, с.102]:

- по географическому – это городская, региональная, местная, мировая, национальная недвижимость;
- по готовности для эксплуатации – это существующие объекты, незавершенное или новое строительство;
- по типу сделок – аренда, купля-продажа, вещные права, обмен недвижимости, ипотека;
- по форме собственности — государственная и муниципальная, частная недвижимость;
- по способу совершения операций — первичный и вторичный, организованный, традиционный, неорганизованный, компьютеризированный, биржевой, а также внебиржевой.

Рисунок 2 – Классификация рынков недвижимости

Основными сегментами на рынке жилой недвижимости являются:

- сектор жилья;
- земли.

В свою очередь, жилой сектор подразделяется на следующие сегменты:

6

- на городской жилищный фонд, который делится на недвижимость низкого качества, типовую, на дома с улучшенной планировкой, застройки, сделанные в сталинское время («сталинки») и на элитные дома;
- на загородное жилье — его формирование началось после снятия ограничений на индивидуальные загородные застройки.

Если земля является составной частью любого объекта недвижимого имущества, то несколько иначе выглядит сегмент нежилых помещений. На нем количество операций ощутимо меньше. Однако, в связи с очень высокой стоимостью подобных объектов, он является привлекательным для многих лиц, которые занимаются операциями с ним.

На любом рынке, в том числе и связанном с недвижимостью, есть свои особенности. Кроме того, что любые сделки, совершаемые с объектами недвижимого имущества, необходимо подвергать государственной регистрации, при операциях с недвижимым имуществом наблюдаются следующие характерные признаки [28, с.47]:

- сезонные колебания цен;

- вложение капитала;
- невысокая взаимозаменяемость объектов;
- локальность.

В нашей стране рынок жилой 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. Кроме того, операции с домами, землей, квартирами имеют значительные отличия, которые обусловлены:

- экономическими условиями;

1. Конституция РФ (принята всенародным голосованием 12.12.1993)
2. Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 18.03.2020)
3. Налоговый Кодекс РФ (принят 31 июля 1998 года N 146-ФЗ)
4. Гражданский Кодекс РФ (принят 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ)
5. Антонова В.П. Оценка стоимости земельных участков. – М.: Юнити-Дана, 2016. – 293 с.
6. Асаул А.Н. Оценка недвижимости. – М.: Инфра-М, 2018. – 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.
- 7
8. Буланова Н.В. Рынок недвижимости: состояние и перспективы развития. – СПб.: Питер, 2018. – 394 с.
9. Варламов А.А. Земельный кадастр (в 6-ти томах). – М.: КолоСС, 2016. – 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, 2017. – 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&lang=ru&c=5731c31a0d7a>
16. Зимин А.Е. Оценка недвижимости. – М.: Юнити-Дана, 2016. – 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, 2019. - 272 с.
19. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. – М.: Кнорус, 2018. – 388 с.
20. Постюшков А.В. Оценочный менеджмент. – М.: Инфра-М, 2017. – 552 с.
21. Романюк Г.Д. Развитие рынка жилой недвижимости в регионах России (на примере Санкт-Петербурга) // Современные технологии управления. 2018. № 6 (42). С. 56-60.
22. Румянцев Ф.П. Оценка земли. – Нижний Новгород: Издательство Оценка, 2017. – 228 с.
23. Рынок недвижимости Петербурга // Бюллетень недвижимости [Электронный ресурс]. URL: [http:// www.bn.ru](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. 2016. С. 57-66.
25. Селютина Л.Г. Проблемы оптимизации структуры жилищного строительства в крупном городе в современных условиях. СПб.: СПбГИЭУ, 2018. 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.
- 8
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, 2017. – 490 с.
29. Стерник, Г. М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. - М.: Экономика, 2018. - 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, 2017. - 461 с.
32. Шмырев, М. Все о недвижимости. Рынок загородного жилья / М. Шмырев, Н. Сухорукова. - М.: Питер, 2018. - 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://studservis.ru/gotovye-raboty/diplomnaya-rabota/111865>