

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/kurovaya-rabota/385388>

Тип работы: Курсовая работа

Предмет: Статистика

ВВЕДЕНИЕ 3

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ 6

1.1 Определение, функции, структура и характеристики рынка жилья 6

1.2 Анализ тенденций рынка недвижимости: методы и подходы 10

2. СТАТИСТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ 18

2.1 Анализ рынка недвижимости РФ и рынка жилой недвижимости Краснодарского края в период пандемии 18

2.2 Анализ современной ситуации с первичной недвижимостью в Краснодарском крае 23

3. ПРОГНОЗИРОВАНИЕ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ С УЧЕТОМ ИЗМЕНЕНИЯ ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ 30

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 37

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 40

2.1 Анализ рынка недвижимости РФ и рынка жилой недвижимости Краснодарского края в период пандемии

Проведенные социологические опросы и исследования свидетельствуют о том, что 70% населения Российской Федерации нуждается в улучшении существующих жилищных условий [11]. Рынок недвижимости имеет множество отличительных особенностей, не в последнюю очередь то, что его спрос зависит от совокупности таких факторов, как динамика доходов покупателей, стоимость самого объекта, существующее накопленное богатство покупателей, процентные ставки и другие показатели. Общий рыночный спрос рассчитывается путем суммирования индивидуальных потребностей и отражает распределение покупательских возможностей и предпочтений.

Основными характеристиками рынка недвижимости являются его неоднородность и большое количество сегментов: жилой, инвестиционный, арендный и т.д. Большинство покупателей стремятся улучшить свои текущие жилищные условия, поэтому покупка новой недвижимости совпадает с продажей существующей. Для этого активизация спроса и предложения может происходить параллельно [33]. Отсюда следует, что в период кризиса в секторе жилой недвижимости продажи снизились.

Второе по величине направление – инвестиционная недвижимость. В этом сегменте рынка покупатели и продавцы активируются асинхронно, то есть спрос и предложение увеличиваются/уменьшаются в разные периоды времени в зависимости от ожиданий инвесторов. Во многих случаях рынок инвестиций в недвижимость выступает дестабилизирующим фактором для рынка жилья: в периоды роста спекулятивные инвестиции вызывают образование ценовых пузырей, которые лопаются во время спадов..

В 2020 году мир переживает экономический кризис, и эпидемия COVID-19 является одной из причин кризиса. В результате трансформационные изменения произошли практически во всех сферах, в том числе на рынке недвижимости Российской Федерации. Необходимость разработки эффективных мер по успешному преодолению сложившейся ситуации и восстановлению рынка после кризиса определяет актуальность анализа рынка недвижимости всей Российской Федерации и рынка жилой недвижимости Краснодарского края [27, с.62].

Анализ рынка недвижимости в РФ показывает, что в худший период первой волны эпидемии строительные работы были полностью приостановлены в районах с тяжелой эпидемической обстановкой. Чтобы стабилизировать темпы строительства, правительство приняло системные меры. Поддержка оказывается в виде льготных ипотечных кредитов по ставке 6,5%, субсидий процентных ставок для застройщиков и мягкой денежно-кредитной политики центрального банка. Принятые меры позволили ускорить темпы строительства во второй половине 2020 года и увеличили приток покупателей. По состоянию на октябрь 2020 года операционная площадь составила 6,7 млн квадратных метров, что на 2% больше, чем в 2019 году. К концу года общий объем начала жилищного строительства снизился всего на 1,1% по сравнению с 2019 годом. Значительные изменения в поведении потребителей напрямую влияют на спрос и предложение. Давайте рассмотрим основные тенденции [37, с.42]:

1. Клиенты стремятся не только к площади, но и к добавленной стоимости. Другими словами, жилье

должно быть комфортным, новаторским и продуманным. Поэтому девелоперы, которые преобразуют недвижимость в долгосрочные услуги, будут более успешными.

2. Тенденция к эргономичным индивидуальным планировкам «под ключ». Потребители понимают, что купить готовую квартиру выгоднее, чем делать ремонт и другие работы самостоятельно.

3. Развитая инфраструктура. Переход на удаленную работу, самоизоляция и карантин показал, что удобнее жить в спальных районах с развитой инфраструктурой, позволяющей избежать поездок в центр города.

4. Цифровизация поставок. Весенний карантин стимулировал внедрение дистанционных цифровых каналов продаж, что значительно увеличило долю онлайн-продаж. Если говорить о коммерческой недвижимости, то в отрасли происходят серьезные изменения в связи с переводом сотрудников на удаленный режим. В настоящее время каждый офисный сотрудник в Москве имеет 6-8 квадратных метров рабочего пространства. Между тем в столице сегодня работают 6-7 миллионов офисных работников. Если 1 миллион таких домохозяйств перейдет на удаленный режим, освободится 6-8 миллионов квадратных метров, и, в основном это будут коммерческие центры категорий С и В. С учетом складов и торговых объектов примерно 30% объектов могут потерять арендаторов или переформатироваться под медицинские учреждения, центры, офисы, склады и т.д. В то же время складская индустрия находится на стадии развития и за последние несколько лет добилась серьезных прорывов благодаря растущему спросу со стороны интернет-торговцев [16]. Отдельного внимания заслуживает рост спроса на курортную недвижимость в период кризиса и пандемии, особенно в Краснодарском крае. Стоимость жилой недвижимости здесь ежегодно увеличивается на 15-20%, что позволяет владельцам обеспечить себе стабильный источник дохода. Таким образом, колебания валютного курса, цен на нефть, эпидемия коронавируса и общая экономическая ситуация спровоцировали рост спроса на недвижимость (21%) как средство сохранения сбережений в текущих условиях. В связи с этим стоимость недвижимости в крупных курортных городах Краснодарского края выросла в среднем на 6,7%. Наибольший рост наблюдался в Сочи – 19,5% [17].

Анализ рынка недвижимости обязательно должен включать в себя и изучение сдаваемой в аренду недвижимости. Телеработа стимулировала возвращение миллионов городских жителей в свои родные города, в результате чего стоимость аренды жилья выросла в начале года, а затем упала осенью. Воронежская область лидирует по росту стоимости аренды жилья в начале года, с ростом на 13%-14%, цены начали падать летом, а с сентября по октябрь стоимость упала на 10% по сравнению с 2019 годом. В связи с переходом на удаленную работу и изменением договоров аренды Разрыв, отток специалистов из крупных городов, привел к снижению цен в Саратове, Ростове, Тюмени, Ленинграде и других городах-миллионниках [40, с.22].

Анализ рынка жилой недвижимости Краснодарского края показывает, что, несмотря на пандемию коронавируса, количество строящихся многоквартирных квартир практически не изменилось по сравнению с 2019 годом. На пике первой волны по состоянию на начало апреля 2020 года было построено 5,3 миллиона квадратных метров. Если рассматривать этот показатель с динамической точки зрения, то темп роста с 2014 года составляет 3,9%. В расчете на каждого постоянного жителя площадь строящегося жилья составляет от 3,8 до 5,2 квадратных метров. (Это число варьируется по разным источникам), но в любом случае оно выше, чем в большинстве регионов России. Стоит отметить, что на местном рынке в 2020 году доля замороженных и проблемных товаров составила 21%. Судя по структуре строящегося жилья, в 2020 году практически изменений не произошло: на категорию «стандарт» приходится 47,5%, на категорию «комфорт» — 41,8%, на категорию «бизнес» — 9,6%, на категорию «элит» — 1,1% [26].

В районе 50 застройщиков, новых игроков на рынке в 2020 году не появилось. Большую часть новостроек составляют студии и квартиры-студии, что соответствует потребительским предпочтениям и обеспечивает высокий оборот квартирных проектов в этом районе. Однако потенциал оптимизации будущих квартирных схем практически отсутствует.

Динамика цен с 2015 года показывает устойчивую положительную динамику. Эта тенденция в регионе продолжилась во время пандемии. В период эпидемии 2020 года цены достигли рекордного уровня: средневзвешенная стоимость 1 квадратного метра на первичном рынке достигла 56,9 тыс. рублей по сравнению с 42,8 тыс. руб. в 2015 году. Несмотря на кризис и пандемию, рост в 2020 году составил в среднем 5-8%. Но стоит отметить, что положительная динамика коснулась преимущественно субъектов с более высоким уровнем подготовленности. Количество новых объектов недвижимости, добавленных во время эпидемии 2020 года, будет минимальным и, следовательно, не окажет существенного влияния на динамику средних рыночных цен [39].

Спрос был стабильным на протяжении последних пяти лет. Только в первом квартале 2020 года, в пик первой волны, объем сделок на рынке жилой недвижимости увеличился на 16,3% по сравнению с

аналогичным периодом 2019 года. Эксперты связывают увеличение спроса с ожиданиями потребителей относительно роста ставок по ипотечным кредитам, снижения цен на нефть и ослабления рубля. Спрос также поддерживается ипотечным кредитованием и соответствующими государственными программами. Во время эпидемии платежеспособность жителей росла отрицательно, а цены стабильно росли. В результате покупательская активность сместилась в сторону доступного жилья на первичном и вторичном рынках стандартного рынка. Основным сдерживающим фактором спроса в сегменте комфорт является рост уровня цен. За последние 1,5-2 года снизилась покупательная активность элиты и бизнес-класса, что было особенно очевидно в период эпидемии [14, с.72].

1. Агаджанян С. Бизнес в руках пандемии: парадигма трансформации // Амберд. 2020. №4 (5) . (дата обращения: 28.10.2023).
2. Айтмухаметова И.Р., Гарина С.А., Денисенко Е.Б., Лебедева Е.Н., Минина О.В. Экономика недвижимости: рынок, правовые основы, инвестиции: Учебное пособие. Новосибирск: НГАСУ, 2023.
3. Акулова Е. Ориентир-2020: Какие тренды утвердились на первичном рынке недвижимости во время пандемии // <https://rg.ru/2020/12/21/orientir-2020-kakie-trendy-utverdilis-na-pervichnom-rynke-nedvizhimosti-vo-vremia-pandemii.html> (дата обращения: 28.10.2023).
4. Бараник В.П., Власенко Т.В. Использование автоматизированной информационной системы при оценке объекта недвижимости // Журнал «Экономика и экология территориальных образований». - №2, 2021.
5. Безуглова М.Н., Воронина А.В. Проблемы обеспечения доступности жилья в Краснодарском крае // Общество: политика, экономика, право. 2021. № 1. С. 54-56.
6. Варламов А.А., Севостьянов А.В. Земельный кадастр: В 6 т. Т. 5: Оценка земли и иной недвижимости. М., 2018. 265 с.
7. Власенко Т.В. Типология объектов недвижимости. - Ростов н/Д: Рост.гос. строит. ун-т, 2022. - 100с.
8. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е., Оценка стоимости недвижимости. - М.: Интерреклама, 2023. - 704 с.
9. Гринин Л.Е. Пандемия, геополитика и рецессия // История и современность. 2020. №1 (35).
10. Деркаченко В. Н. Прогнозирование и кластерный анализ развития регионального рынка жилой недвижимости // Научно - методический электронный журнал «Концепт». - 2022. - Т. 20. - С. 11-15.
11. Дмитренко А.И., Ширина Н.В. Особенности проведения кадастровой оценки земельных участков // Студенческий форум : электрон. научн. журн. 2020. №3(96).
12. Едренова В.Н., Шилов М.Е. Методика расчета коэффициента доступности жилья в России в условиях ипотечного жилищного кредитования // Финансы и кредит. 2018. № 31 (319). С. 18-22.
13. Емельянова Е.Е., Чапаргина А.Н. Расходы муниципалитетов и доходы населения Российской Арктики // ЭКО. 2019. № 7 (541). С. 80-98. DOI: <http://dx.doi.org/10.30680/ECO0131-7652-2019-7-80> -98.
14. Зайнакова С.Р. Рынок жилья в России: современное состояние, проблемы и прогнозы // Социально-экономические науки и гуманитарные исследования. 2022. № 1.С. 58-62.
15. Калачук Т. Г. Нормативно-правовая база кадастровой оценки объектов недвижимости // Вектор ГеоНаук. 2018. Т. 1. № 1. С. 29-35.
16. Кара К.А. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости с учетом действующего законодательства // Вектор ГеоНаук. 2018. Т. 1. № 1. С. 51 - 58.
17. Ковалева Л.В., Омелянович А.С. Рынок жилья и покупательское поведение потребителей // Ученые заметки ТОГУ. 2022. Т. 7. № 3. С. 23 -27.
18. Коваленко Е.Г., Региональная экономика и управление: Учебное пособие, 2021.
19. Коссов В.В. Нормированные цены как инструмент для прогнозирования // Проблемы прогнозирования. 2022. № 3 (192). С. 137-148. <https://doi.org/10.47711/0868-6351-192-137-148>.
20. Котляров, М. А. Экономика недвижимости и развитие территорий: учебник и практикум для среднего профессионального образования / М. А. Котляров. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2021. — 152 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-07469-7.— Текст:электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/473282>
21. Лукашин Ю.Л. Адаптивная эконометрика. Нелинейные адаптивные регрессионные модели // Вопросы статистики. 2021. № 6. С. 37-45.
22. Малкина М.Ю., Шулепникова Е.А. Анализ состояния и тенденций рынка жилой недвижимости в Российской Федерации // Экономический анализ: теория и практика. 2022. №20.
23. Михеенко А. В Сочи во время пандемии зафиксирован спрос на недвижимость. <https://www.yugtimes.com/news/57717/> (дата обращения: 29.10.2023) .

24. Мустафина Л.Р. Определение доступности жилья для населения: методические аспекты // Проблемы современной экономики. 2022. № 1 (49). С. 185-188.
25. Никитина Н.С. Прогнозирование индекса цен недвижимости в России // Экономическое развитие России. 2022. Т. 29, № 6. С. 23-28.
26. Пилясов А.Н. Арктическая диагностика: плох не метр - явление другое // Север и рынок : формирование экономического порядка. 2018. № 5 (61). С. 35 -54. DOI: 10.25702/KSC.2220-802X.5.2018.61.35-54.
27. Рейтинг регионов по доступности жилья - 2022 // РИА РЕЙТИНГ [Электронный ресурс]. URL: <https://riarating.ru/infografika/20220614/630223702.html> (дата обращения: 02.11.2023).
28. Родионова Н.В. Специфика ценообразования на рынке жилья и факторы, влияющие на цену недвижимости // Аудит и финансовый анализ. 2022. № 2.
29. Росстат: ввод жилья в Краснодарском крае за январь-март 2023 года уменьшился на 7,3% // ЕРЗ. [Электронный ресурс]. URL: https://erzrf.ra/news/rosstat_vvod_zhilya_v_krasnodarskom_krae_zh_yanvar-mart_2023_goda_umenshilsya_na_7_3_protstentov_grafiki (дата обращения: 05.11.2023).
30. Сажин Ю.В. Анализ временных рядов и прогнозирование: учебник / Саранск: Изд-во Мордов. ун-та. 2023. 192 с.
31. Светульников С.Г., Баженова М.П., Лукаш Е.В. Перспективы использования векторных авторегрессий в экономическом прогнозировании // Современная экономика: проблемы и решения. 2022. № 6 (150). С. 44-57. <https://doi.org/10.17308/meps/2078-9017/2022/6/44-57>.
32. Слезко В.В., Слезко Е.В., Слезко Л.В. Государственные кадастры и кадастровая оценка земель. М.: ООО «Научно-издательский центр ИНФРА-М», 2021. 297 с.
33. Слуцкий Л.Э., Худоренко Е.А. ЕАЭС: Уроки пандемии // Сравнительная политика. 2020. № 4.
34. Стерник Г.М. Методика среднесрочного прогнозирования развития рынка жилья города (региона) // Имущественные отношения в РФ. 2022. № 9 (132). С. 52-65.
35. Сулин М.А., Павлова В.А. Основы землеустройства и кадастра недвижимости. Санкт-Петербург: Лань, 2020. 260 с.
36. Тиндова М.Г. Использование нечеткого логического вывода при решении различных классов оценочных задач // Модели, системы, сети в экономике, технике, природе и обществе. 2023. №3(7). С. 106-109.
37. Тургель И.Д. Российский рынок труда: тенденции и угрозы развития в условиях экономического кризиса // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. 20123. № 1.
38. Фавстрицкая О., Гальцева Н. Модернизация жилищных рынков депрессивных северных регионов // Проблемы теории и практики управления. 2018. № 1. С. 64-78.
39. Федеральная служба государственной статистики - <http://www.gks.ru/>. (дата обращения: 27.10.2023) .
40. ЦБ связал снижение доступности жилья с льготной ипотекой на новостройки // Ведомости. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2023/03/29/968523-tsb-svyazal-snizhenie-dostupnosti-zhilya-s-lgotnoi-ipotekoi> (дата обращения: 02.11.2023).
41. Яроцкая Е.В., Ксанинова Е.К. Анализ рынка жилой недвижимости Краснодарского края // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений: сборник статей по материалам IV Всероссийской научно-практической конференции. Краснодар, 2022. С. 435-439.

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/kurovaya-rabota/385388>