

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/426704>

Тип работы: Курсовая работа

Предмет: Экономика в недвижимости и в строительстве

Введение 3

1 Теоретические аспекты развития рынка жилой недвижимости 5

1.1 Понятие и специфика рынка жилой недвижимости 5

1.2 Структура и сегментация рынка жилой недвижимости 9

1.3 Факторы, влияющие на развитие рынка жилой недвижимости 13

2 Мониторинг современного состояния рынка жилой недвижимости в Самарской области 15

2.1 Мониторинг первичного рынка недвижимости Самарской области 15

2.2 Мониторинг вторичного рынка недвижимости Самарской области 19

2.3 Проблемы в развитии рынка жилой недвижимости в Самарской области 23

Заключение 29

Список использованных источников 31

Приложения 33

Актуальность темы. Недвижимое имущество имеет множество важных функций в экономической жизни общества. Рынок недвижимости является основой для развития экономики, предпринимательства и института собственности, а также служит инвестиционным активом. Он также является индикатором состояния социально-экономической сферы общества, уровня жизни населения и экономических ожиданий в стране.

Недвижимость играет центральную роль во всей системе рыночных отношений. Объекты недвижимости не только являются формой капитала, приносящего доход, но и представляют собой важное товарное предложение, удовлетворяющее различные личные потребности людей.

Приобретение собственного жилья является первостепенной потребностью для каждой семьи. Без удовлетворения этой потребности невозможно говорить о социальных приоритетах общества. Уровень обеспеченности жильем и его доступность для населения напрямую влияют на качество жизни, рождаемость, темпы прироста населения и экономическую культуру общества. Приобретение жилья требует значительных финансовых затрат, и обычно перед этим стоит долгий период накопления. Тема недвижимости актуальна, так как жилая недвижимость играет особую роль в экономической и социально-культурной жизни общества, а также служит показателем уровня жизни. В настоящее время приобретение недвижимости становится проблемой для большинства населения.

Объекты недвижимости гарантируют стабильность бизнеса и помогают сохранить и увеличить собственный капитал. Рынок недвижимости является инструментом управления недвижимостью, включая земельные участки, здания и сооружения, и способствует эффективному использованию активов собственниками. Он также играет важную роль в формировании и укреплении экономики страны.

Целью данной курсовой работы мониторинг рынка жилой недвижимости на примере Самарской области. Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- рассмотреть понятие и специфику рынка жилой недвижимости;
- изучить структуру и сегментацию рынка жилой недвижимости;
- описать факторы, влияющие на развитие рынка жилой недвижимости;
- выполнить мониторинг первичного рынка недвижимости Самарской области;
- сделать мониторинг вторичного рынка недвижимости Самарской области;
- определить проблемы в развитии рынка жилой недвижимости в Самарской области.

Объектом исследования является рынок жилой недвижимости Самарской области.

Предметом исследования – система экономических, организационных и правовых отношений по поводу создания, эксплуатации и функционирования недвижимого имущества.

Анализ теоретических работ, публикаций исследователей из разных стран и регулирующих актов органов власти Российской Федерации составляет теоретическую и методологическую основу моей работы.

Исследованию также способствовала информационная база, включающая данные Федеральной службы государственной статистики, монографические публикации, периодическую печать и материалы, предоставленные в глобальной сети интернет. Все эти источники обеспечивают достоверность и актуальность моего исследования.

Структура работы. Работа состоит из введения, двух глав, заключения и списка использованной литературы.

1 Теоретические аспекты развития рынка жилой недвижимости

1.1 Понятие и специфика рынка жилой недвижимости

Рынок недвижимости в России можно считать относительно молодым, его формирование началось в середине 1990-х годов с появления понятия частной собственности в законе "О собственности в СССР" и начала приватизации в 1991 году.

Становление рынка жилой недвижимости в России было специфическим и имело свои особенности. Цены были значительно занижены из-за оценки на основе балансовой стоимости, спрос превышал предложение в несколько раз, а рынок риэлторских услуг был недоразвит [19].

К недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что неразрывно связано с землей, включая здания, сооружения и объекты незавершенного строительства. Недвижимыми вещами являются также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Отличительной особенностью недвижимости является ее связь с землей.

Законом также определяется, что недвижимостью может быть и другое имущество. Например, предприятие в целом, используемое для предпринимательской деятельности, признается недвижимостью.

Виды недвижимого имущества представлены в таблице 1.

Таблица 1 - Виды недвижимого имущества [9].

№ Отдельные объекты Сложные объекты

1. Земельные участки Предприятие в целом как имущественный комплекс, включая

Земельные участки

Здания и сооружения

Инвентарь и оборудование

Сырье и продукцию

Требования и долги

Права на обозначение, индивидуализирующие предприятия, его продукцию, работы и услуги

Нематериальные активы

Информацию

Другие исключительные права

2. Участи недр

3. Обособленные водные объекты

4. Все, что прочно связано с землей, в том числе:

Леса

Многолетние насаждения

здания

сооружения

5. Приравненные к недвижимости, подлежащие гос. регистрации:

Воздушные и морские суда

Суда внутреннего плавания

Космические объекты

Иные предметы, наделенные статусом недвижимости по закону

Рынок недвижимости – это сложная система механизмов, обеспечивающих создание, передачу и эксплуатацию объектов недвижимости, а также финансирование этих процессов. Развитие рынка недвижимости характеризует развитие национальной экономики. Исторически выделяются несколько этапов [15].

Первый период развития рынка недвижимости пришелся на начало 1990-х годов. В это время открытие и развитие предприятий происходило в условиях отсутствия законодательных норм, спрос на недвижимость

рос, а предложений было мало. Открылась возможность приватизации квартир и покупки-продажи жилой недвижимости.

На втором этапе начали появляться нормативные акты, регулирующие риэлтерскую деятельность в России. В этот период предоставлялись значительные льготы, и рынок приносил хорошие доходы. Увеличились цены на жилье, появились новые формы обслуживания клиентов, возможность приобретения недвижимости в рассрочку или по ипотеке [1].

Третий этап характеризуется превышением спроса над предложением, ужесточением законодательства и острой конкуренцией на рынке. Множество мелких предприятий разоряются, а крупные ведут борьбу за выживание. К середине 1990-х годов стоимость квартир начала снижаться.

Главным объектом недвижимости является земля, которая имеет важное значение не только для жизни людей, но и для предпринимательской деятельности. Земля является основой всех экономических процессов, она связывает частные и общественные интересы, административные нормы и правила (рисунок 1).

Рисунок 1 - Недвижимость - объект экономических и государственных интересов [5].

Предложение на рынке недвижимости представляет собой количество объектов недвижимости, которое владельцы готовы продать по определенным ценам в определенный период времени. Значительные изменения в предложении на рынке недвижимости требуют длительного временного промежутка.

- 1.Акри, Е. П. Проблемы жилищного фонда // Молодой ученый. — 2022. — № 19 (414). — С. 162-164.
- 2.Арашукова, С. М. Специфика анализа рынка «доходной недвижимости» для целей ее оценки // Вестник Челябинского государственного университета. - 2022. - № 24. - С. 15-19.
- 3.Асаул, А. Н. Развитие рынка жилой недвижимости как самоорганизующейся системы . — СПб.: ГАСУ, 2019. — 334с.
- 4.Асаул А.Н.Экономика Недвижимости: учебник для вузов / С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. -304 с.
- 5.Афонасова М.А. Экономика недвижимости, 2008. - 45 с.
- 6.Бузырев В.В. Реновация жилых домов как важный фактор увеличения жизненного цикла жилищного фонда в регионе // Проблемы современной экономики. -2022. -№ 4. -С. 285 - 288
7. Грабовый П. Г. Экономика и управление недвижимостью: учебник. - М.: Проспект, 2022. - 278 с.
- 8.ГриненкоС.В. Экономика недвижимости: Конспект лекций. Таганрог: ТРТУ, 2004. - 59 с.
9. Жарков, А. А. Субъектная структура рынка жилой недвижимости // Молодой ученый. — 2020. — № 10 (57). — С. 305-308.
10. Журавлев Н. В. Экономическая сущность недвижимости в рыночной экономике // Социально-экономические явления и процессы. - 2022. - № 1. - С. 68-71.
- 11.Калмыкова Е.Ю. Экономика недвижимости: учебное пособие / Е.Ю. Калмыкова; Томский политехнический университет. – Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2021. – 139 с.
- 12.Луцков, В. М. Инструменты анализа рынка недвижимости: Имущественные отношения в РФ. — 2022. — №2 (53) — С. 73-81.
- 13.Мазур И. И., Шапиро В. Д. Девелопмент недвижимости: Справочник для профессионалов. - М.: Омега-Л, 2020. - 265 с.
- 14.Макиева, М. Т. Жилищные условия — важнейший показатель уровня и качества жизни населения // Символ науки: международный научный журнал. — 2022. — № 6-1(18). — С. 224-226.
15. Максимов С. Н. Экономика недвижимости: учебник. - М.: Академия, 2020. - 189 с.
- 16.Нестерова С.И. моделирование оценки прогнозной стоимости жилой недвижимости на вторичном рынке (на примере г.о. Самара // ЧОУ ВО «Международный институт рынка», г. Самара, Россия 2023г.
- 17.Подсорин В.А. Экономика недвижимости: Учебное пособие для студентов специальности «Экономика и управление на предприятии (железнодорожный транспорт)». - М.: МИИТ, 2021. - 110 с
- 18.Придвижкин С. В. Рынок недвижимости как пространственная социально-экономическая система // Вестник УрФУ. Серия «Экономика и управление». - 2022. - № 1. - С. 24-31.
- 19.Рудык Н.В. Исследование факторов и выявление особенностей рынка жилой недвижимости. // Научное обозрение. - 2022. - № 4. - С. 53-58.
- 20.Рудык Н.В. Проблемы развития инновационной деятельности на рынке жилой недвижимости //

Международный научно-исследовательский журнал.- 2021. - №8 (50). – С. 112-119

21.Тургель, И. Д., Придвижкин, С. В. Рынок недвижимости как сложная пространственная система: теория и методология анализа: Региональная экономика: теория и практика. — 2021. — №6 (33) — С. 22-31.

22.Учина Т. В. Ноур Обзор современной ситуации на рынке жилой недвижимости // Молодой ученый. — 2023. — №9. — С. 453-456

23. Анализ рыночной информации по Самарской области - <https://goo.su/qhEsh>

24.Росстат. Федеральная служба государственной статистики - <http://www.gks.ru>

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/426704>