

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
(ФГБОУ ВО «КубГУ»)

Факультет управления и психологии
Кафедра государственного и муниципального управления

КУРСОВАЯ РАБОТА

МЕХАНИЗМЫ РАЗВИТИЯ МЕСТНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ
(НА ПРИМЕРЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
Г.КРАСНОДАР)

Работу выполнила

28.12.18
(подпись)

Ю.В. Прыгун

Направление подготовки 38.03.04 Государственное и муниципальное управление

Направленность (профиль) Муниципальное управление

Научный руководитель
канд. экон. наук, доцент

(подпись)

28.12.18

Б.Б. Педанов

Нормоконтролер
канд. экон. наук, доцент

(подпись)

28.12.18

Б.Б. Педанов

Краснодар
2018

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	3
1 Теоретические аспекты развития местного рынка жилья.....	6
1.1 Характеристика рынка жилья муниципального образования	6
1.2 Нормативно-правовое регулирование рынка жилья в РФ.....	10
2 Оценка местного рынка жилой недвижимости города Краснодар.....	15
2.1 Местный рынок жилья и его роль в развитии муниципального образования	15
2.2 Исследование механизмов развития рынка жилой недвижимости в городе Краснодар	17
3 Предложения по развитию местного рынка жилья в городе Краснодар	24
Заключение	29
Список использованных источников	31

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность работы заключается в том, что недвижимое имущество играет важную роль в социально-культурной и экономической жизни общества. Выступая в качестве важнейшего экономического ресурса, недвижимость играет роль пространственной среды, в которой осуществляется любая человеческая деятельность.

Необходимость исследования на современном этапе обусловлена объективными причинами: усиление процессов социальной дифференциации, имеющие ярко выраженную пространственную специфику; ухудшение социального и психологического климата; снижение инвестиционной активности, ограничение темпов экономического роста.

Рынок жилья имеет особую социальную нагрузку и является наиболее динамично развивающимся из сегментов рынка недвижимости.

Потребность населения в улучшении жилищных условий является крайне важной. При этом значимость возможности удовлетворения данной потребности возрастает на фоне относительно урегулирования общей социально-экономической ситуации.

К рынку недвижимости, прежде всего, относятся частные дома или квартиры, потому что они являются основной массой продаваемых и приобретаемых на данном рынке объектов. Кроме того, к рынку недвижимости можно также отнести любые виды сооружений, в том числе загородные дома, шахты, производственные помещения, склады, земельные участки, пруды, которые могут являться частью собственности.

Всем вышеперечисленным можно распоряжаться по-разному: купить, сдать в аренду, либо продать. Такие процессы осуществляются на рынке недвижимости, где совершаются соответствующие сделки.

Теоретическое знание основ недвижимости рынка необходимо для всех граждан, как в обычной жизни, так и для занятия предпринимательством. Не

решение данной проблемы может привести к появлению многих негативных социально-экономических, политических и психологических последствий.

В настоящее время вопросам рассмотрения и разрешения данной проблемы посвящают свои работы многие юристы и экономисты: С.А. Туманов, Н.А.Косарева, В.Н. Минц, С.П. Гришаев.

Исследование отдельных признаков состояния рынка жилой недвижимости, изучение системы государственного финансирования жилищного строительства находит отражение в работах И.Г. Тургель, С.В. Придвижкин. Также, определение факторов, влияющих на объемы ипотечных кредитов можно встретить в работах В.Г. Зарецкой, Е.А. Коровиной.

Объектом исследования является местный рынок жилья в городе Краснодар.

Предметом исследования выступают механизмы развития местного рынка жилья в городе Краснодар.

Целью курсовой работы является исследование механизмов развития рынка жилья в муниципальном образовании город Краснодар и разработка предложений по развитию рынка жилой недвижимости в данном муниципальном образовании.

Для достижения цели необходимо решить следующие задачи:

- рассмотреть теоретические аспекты рынка жилой недвижимости;
- изучить нормативно-правовое регулирование рынка жилья в РФ;
- провести анализ основных механизмов развития местного рынка жилья в городе Краснодар;
- предложить пути развития рынка жилой недвижимости в городе Краснодар.

Теоретическую и методологическую основу курсовой работы составляют учебники, учебные пособия, научные статьи таких авторов как С.А. Туманов, Н.А.Косарева, В.Н. Минц, С.П. Гришаев, И.Г. Тургель, С.В. Придвижкин, В.Г. Зарецкая, Е.А. Коровина, О.Г. Пивоварова, В.А. Сафонов, С.А. Соболев, Е.Н. Трубецкая. Также сайты, посвященные данной теме.

При решении данных задач был изучен первичный и вторичный рынок жилой недвижимости, выполнен сравнительный анализ цен жилплощади и представлен в виде таблиц, составлен рейтинг микрорайонов по количеству предложений для продажи жилья, полученные результаты изложены в виде графика.

Курсовая работа состоит из трех глав. К первой главе относятся теоретические аспекты развития местного рынка жилья, что подразумевает изучение нормативно-правовой базы рынка жилья и характеристику данного рынка в муниципальном образовании. Во второй главе изучаются основные механизмы развития местного рынка жилья, также изучаются механизмы развития рынка жилой недвижимости в городе Краснодар. Третья глава содержит возможные предложения, которые поспособствуют развитию рынка жилья в городе Краснодар. Предложения основываются на проведенном анализе цен за квадратный метр жилплощади на первичном и вторичном рынке, сравнении цен в зависимости от месторасположения жилого объекта и развитости инфраструктуры как важных критериев оценки местного рынка жилой недвижимости.

1 Теоретические аспекты развития местного рынка жилья

1.1 Характеристика рынка жилья муниципального образования

Рынок жилья представляет собой совокупность экономических отношений, которые образуются в сфере обмена, посредством продажи и покупки жилья. Рынок недвижимости сочетает в себе земельные участки, также создаваемые объекты, реконструируемые и расширяемые предприятия. Так же можно отнести различные здания и сооружения целевого назначения, финансовый капитал. Недостаточное инвестирование ведет к замедлению технологического обновления предприятий, что, в свою очередь, влечет за собой сужение инвестиционных возможностей страны.

Установление ценового равновесия, при котором платежеспособный спрос будет соответствовать объему предложений – одна из основных функций рынка. Такая функция состоит в том, что перераспределение ресурсов по сферам предпринимательства и направление его участников к цели, которая не входила в их намерения – приведет к удовлетворению общественных интересов и формированию эффективной структуры экономики.

На рынок недвижимости влияют следующие факторы: экономические, социально-культурные, политические, демографические, природно-географические и научно-технические.

Экономические факторы выражены уровнем экономического развития страны, темпами роста ВВП, кредитно-денежной политикой государства, колебаниями деловой активности, темпами инфляции, покупательской способностью населения, занятостью.

Влияние на деятельность рынка недвижимости могут оказывать демографические факторы, включающие в себя показатели численности населения, уровень рождаемости, смертности, прирост населения, миграция, степень урбанизации территорий, плотность населения и другие.

Социально-культурные факторы состоят из различных аспектов социально-профессиональной структуры населения, уровня доходов, социально-потребительских аспектов и многое другое.

Политические факторы сформированы ограничениями, налагаемые со стороны политики, которые направлены на деятельность рынка недвижимости, проводимой в стране.

Выделяются две составляющие рынка недвижимости: первичный и вторичный рынок. На первичном рынке недвижимость выступает как первоначальный товар. Главными продавцами в таком случае выступает государство в лице федеральных, региональных, местных органов власти. Также поставщиками жилой и нежилой недвижимости являются строительные компании.

Вторичный рынок состоит из недвижимости, ранее принадлежавшей определенному физическому или юридическому лицу, то есть не являющейся новым товаром на рынке, ранее не бывшем в эксплуатации.

Ограниченное число покупателей и продавцов является важнейшей особенностью рынка недвижимости. Емкость рынка может быть чрезвычайно высокой, благодаря высокой рыночной стоимости недвижимости.

Спрос на объекты недвижимости индивидуален, не взаимозаменяем. Вследствие чего, возникают трудности с достижением рыночной пропорциональности и сбалансированности. На рынке недвижимости и финансовом рынке спрос и предложение зависят от долгосрочных и краткосрочных изменений условий.

Спрос на объект жилой недвижимости зависит от нескольких факторов: расположением объекта, транспортной оснащённостью, экологическим состоянием объекта, наличие объектов социально-культурного и бытового предназначения. При этом наиболее значимым является фактор месторасположения. Одна из главных особенностей объектов недвижимости — это необходимость постоянного выполнения порядка регулирующих функций.

Функцию спроса ограничивает предложение жилья и жилищных услуг,

представляя собой количество, которое потребитель имеет возможность приобрести на рынке при сложившемся уровне цен.

Факторами, которые могут повлиять на предложение жилья, являются: уровень валовых инвестиций в строительство, обслуживание жилищного фонда, скорость его амортизации. Валовые инвестиции могут направляться на реконструкцию, строительство и ремонт существующего жилищного фонда.

Основа жилищного фонда только в долгосрочной перспективе приведет к изменению предложения на рынке жилья. Увеличение затрат на техническое обслуживание, восстановление и усовершенствование жилья должно привести к повышению качества предлагаемых услуг и к повышению стоимости.

Рост цен способствует выгодным затратам для содержания и новой постройки жилья. Не перспективным становится содержать жилое помещение, при низком уровне цен на него, потому как оно за небольшое время значительно изнашивается. Отсутствие чистых инвестиций означает равные показатели уровня цен на жилье и стоимость затрат на его постройку.

Формирование предложения на рынке жилья, в первую очередь, связано с объемами и качеством имеющегося жилья и рынком капитала, на котором формируются объемы его производства и цены жилищного фонда.

Предложение жилищного фонда непосредственно связано со спросом, который формируется на рынке жилищных услуг через квартирную плату, диктуется уровнем доходов от использования недвижимости и потребностями населения в жилье.

Потребность в жилье у граждан зачастую зависит от демографических условий и общеэкономической обстановкой в стране, плотностью населения, уровнем доходов населения.

Изменение условий жилищного строительства – является фактором, оказывающим влияние на состояние рынка жилья. Строительство является элементом жилищной сферы, так как подчиняется внутренним связям системы.

Через него устанавливается равновесие между основными параметрами рынка жилищных услуг и рынка жилья.

Высокие ставки и ограничение доступности по краткосрочным кредитам для строительства, могут привести к увеличению затрат на строительство и снижению объемов при падении нормы прибыли. Сокращение объемов строительства приводит к увеличению цен на жилье, так как уменьшается предложения жилищного фонда, растет уровень квартирной платы.

Деятельность жилищного рынка образуется и сочетает в себе такие параметры, как плата за квартиру, строительство, цена и жилищный фонд, образующихся под влиянием факторов спроса и предложения. Увеличение затрат при строительстве в дальнейшем ведет к потере прибыли у проектов.

Законом предложения определяется как прямая связь между ценой и количеством предложенного товара на рынке. Это значит, что при увеличении цены возрастет величина предложения, соответственно, при снижении цен сократится количество предложений на рынке жилой недвижимости.

Данный закон свидетельствует о том, что собственники, продавцы, производители готовы произвести или предложить к реализации большое количество товара по высокой цене, чем по умеренной, низкой цене.

Изменения в предложении могут зависеть от: цен на товары, услуги и ресурсы; технологии производства; налогов и дотаций; ожидания изменений цен производителей и продавцов; числа продавцов.

Американские ученые раскрыли функциональную зависимость между данными параметрами, которая условно представлена в четырех секторах. Первый и четвертый сектор отражают состояние рынка жилищных услуг – квартплата, использование жилищного фонда, а второй и третий сектор – рынок жилищного фонда – строительство, цены жилищной недвижимости. Первый сектор отображает функциональную зависимость уровня квартплаты от спроса на существующий объем и качество жилищного фонда.

Рынок жилищных услуг дает установку уровня квартирной платы за жилье. Объемами жилищного фонда и потребительским спросом на конкретные

объекты жилой недвижимости определяется уровень цены квартирной платы. Чем больше объем предлагаемого жилья, тем ниже цена квартирной платы, которая скорректирована спросом. Цена квартплаты является равновесной, если она в каждый определенный момент соответствует спросу на жилищные услуги и предложению жилищного фонда.

Качественное управление объектами недвижимости имеет значительное влияние на их цену и конкурентоспособность. Не имеет значения, для чего предназначен строящийся объект, он в любом случае будет нуждаться в коммунальном обслуживании помещений, технической эксплуатации, текущем ремонте, охране и т.д. С точки зрения целесообразности предпринимательской и коммерческой деятельности, к особенностям рынка недвижимости относится взаимосвязь преимуществ и недостатков.

1.2 Нормативно-правовое регулирование рынка жилья в РФ

Законодательство в сфере недвижимости совмещает в себе совокупность законов, иных нормативно-правовых актов, на основе которых государственные органы вправе изменять, устанавливать либо отменять соответствующие правовые нормы.

Источники права распределены на три группы:

- федеральные законы в сфере недвижимости, также нормативно-правовые акты, принятые в соответствии с федеральными законами;
- законы субъектов РФ и иные нормативно-правовые акты;
- законодательство о местном самоуправлении, местные нормативные правовые акты.

Государство представляет собой гарант защиты и неприкосновенности частной собственности на землю, также является защитой прав собственников при заключении ими сделок связанных с покупкой, продажей земли [1].

В Конституции указаны основополагающие принципы, подразумевающие осуществление цивилизованного и законного управления недвижимостью.

Владение, распоряжение и пользование имуществом и землей могут осуществляться собственникам свободно [2]. Она обеспечивает «единство экономического пространства, поддержку конкуренции, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, свободу экономической деятельности». В Конституции указано, что каждый имеет право на жилище; у граждан и их объединений есть право иметь в частной собственности землю. Также «признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности» [3].

В Гражданском кодексе РФ содержится ряд разделов, для контроля и функционирования отношений в сфере управления недвижимостью как единым объектом. К данному ряду относятся сделки купли-продажи, обмена, ренты, дарения, займа, аренды и других сделок. Также содержатся нормы, связанные с законной реализацией прав на жилое помещение [4]. На практике выявлены три вертикали, каждая из которых играет свою важную роль в управлении объектами недвижимости.

Собственник, в соответствии с назначением принадлежащему ему жилому помещению, вправе пользоваться и распоряжаться им. Устанавливается, что на основании договора, жилые помещения могут сдаваться для проживания других граждан.

Статья 3 Гражданского кодекса РФ содержит понятие «гражданское законодательство», которое трактуется в узком смысле – упоминаются только федеральные законы [5]. Содержащиеся в других законах, нормы гражданского права, должны соответствовать Гражданскому кодексу РФ. На данной основе следует вывод: во-первых, отношения регулирующие нормы Гражданского кодекса в сфере недвижимости, являются предметом ведения РФ, потому как предметом ведения федерации, является гражданское законодательство; во-вторых, нормы, которые содержатся в актах законодательства и носят гражданско-правовой характер, если иное не предусмотрено, должны соответствовать положениям Гражданского кодекса РФ.

Закон «Об основах федеральной жилищной политики» [6]. Этот закон содержит общие, наиболее важные основы правового регулирования различных жилищных общественных отношений и иных связанных с ними. Они подлежат конкретизации в нормах жилищного, земельного, административного, гражданского и иного законодательства. Так же, закон устанавливает общие основы правового регулирования жилищных отношений при становлении различных форм собственности и видов пользования недвижимостью, главные принципы реализации конституционного права граждан на жилище в новых социально-экономических условиях.

Жилищное право – совокупность норм права, регулирующие жилищные отношения [7].

Жилищный кодекс является наиболее систематизированным законодательным актом, который регулирует жилищные отношения, в котором правовые нормы классифицированы по отдельным институтам жилищного законодательства.

Нормы Жилищного кодекса регулируют отношения, связанные с использованием жилыми помещениями. В нем не уделяется достаточного внимания регулированию жилищных отношений в частном и других фондах, также отражения не нашли различные формы приобретения жилья в собственность.

К числу основных принципов жилищного фонда относятся следующие понятия: принцип неприкосновенности, свобода выбора места жительства, недопустимость произвольного лишения жилья, целевое использование жилищного фонда, судебная защита жилищных прав, равенство участников жилищных отношений.

Рассмотрим подробнее основные принципы жилищного фонда.

Принцип неприкосновенности жилища является основой гарантий и свобод любого гражданина [8].

Свобода выбора места жительства заключается в следующем: каждый, кто находится в стране на законных основаниях на данной территории, имеет

право выбора места для пребывания, постоянного или временного жительства в любой части страны [9].

Запрет произвольного лишения жилья означает недопустимость каких-либо органов государственной, местной власти, должностных лиц осуществление деятельности, связанной с незаконным лишением права граждан на жилплощадь [10].

Целевое использование жилищного фонда подразумевает предназначение жилого помещения для проживания граждан. Также, жилое помещение может использоваться и для проживания иных лиц на основании договора. Допустимо использование жилого помещения для осуществления профессиональной, индивидуальной предпринимательской деятельности, живущих в нем на законных основаниях граждан. Это не должно нарушать права и законные интересы других граждан, и требования, которым должно отвечать жилое помещение [11].

Доступность пользования жилищным фондом заключается в возможности каждого человека получать в собственность и пользование жилое помещение, но высокая стоимость жилья, коммунальных услуг и квартирной платы не всегда позволяет гражданам воспользоваться таким правом на практике [12].

Судебная защита жилищных прав предполагает, что каждому гражданину гарантируется судебная защита его прав и свобод. Каждый имеет право, в соответствии с международными договорами РФ, обращаться в межгосударственные органы по защите прав и свобод человека, если все имеющиеся внутригосударственные средства правовой защиты по данному вопросу исчерпаны [13].

Равенство участников жилищных отношений включает в себя граждан РФ, юридические лица, субъекты РФ, муниципальные образования.

Жилищное право – это комплексная отрасль, в которой объединены нормы и правовые институты гражданского, административного и других отраслей права [14].

Подводя итоги по данной главе, следует вывод о том, что рынок жилья является совокупностью экономических отношений, образующихся в сфере обмена, путем продажи и покупки жилья. Рынок недвижимости составляют уже существующие земельные участки, а также вновь создаваемые, реконструируемые и расширяемые предприятия. Предложения на рынке жилья формируются, в первую очередь, за счет качества и объемов имеющегося жилья и рынка капитала.

Рынок жилой недвижимости контролируется совокупностью законов в сфере недвижимости, нормативно-правовыми актами, принятыми в соответствии с федеральными законами, законами субъектов РФ и иными нормативно-правовыми актами.

2 Оценка местного рынка жилой недвижимости города Краснодар

2.1 Местный рынок жилья и его роль в развитии муниципального образования

Рынок недвижимости состоит из уже существующих земельных участков и вновь создаваемых, реконструируемых и расширяемых предприятий. Так же относятся различные здания и сооружения целевого назначения, финансовый капитал.

Установление ценового равновесия, при котором платежеспособный спрос будет соответствовать объему предложений – одна из основных функций рынка.

На рынок недвижимости в муниципальном образовании влияют следующие факторы:

- экономический фактор отражает платежеспособность населения, занятость, темпы инфляции – от чего напрямую зависит состояние местного рынка жилья в любом муниципальном образовании;

- социально-культурный фактор выявляет психологический климат в муниципальном образовании, потребительские потребности населения;

- демографический фактор один из важных показателей для местного рынка жилья, так как сочетает в себе показатели миграционного притока населения, показатели уровня рождаемости и смертности;

- природно-географический фактор также является одним из главных показателей привлекательности территории для туристов и для переезда на постоянное место жительства.

На основе перечисленных факторов можно выявить, тот факт, что спрос на жилье зависит от удачного месторасположения муниципального образования, так как большинство людей при переезде на постоянное место жительства учитывают особенности климата территории. Из этого следует, что спросом могут пользоваться, например, некоторые города-курорты на Юге

России. Соответственно, если географическое месторасположение муниципального образования является выгодным для переезда некоторой части населения, то это отразится на показателях спроса рынка жилой недвижимости. Таким образом, для любого муниципального образования важным фактом является приток населения, который способствует постройке нового жилья, созданию проектов с развитой инфраструктурой.

Спрос на объект жилой недвижимости зависит от нескольких факторов: расположением объекта, транспортной оснащённостью, экологическим состоянием объекта, наличие объектов социально-культурного и бытового назначения. При этом наиболее значимым является фактор месторасположения. С другой стороны, при потребности населения в новом жилье могут повышаться цены на новостройки, что сказывается на психологическом климате населения, так как уровень доходов у каждого потребителя разный и возникают трудности с взятием ипотечного кредитования.

Высокие ставки и ограничение доступности по краткосрочным кредитам для строительства, могут привести к увеличению затрат на строительство и снижению объемов при падении нормы прибыли. Сокращение объемов строительства приводит к увеличению цен на жилье, так как уменьшается предложения жилищного фонда, растет уровень квартирной платы.

Спрос на объекты недвижимости индивидуален, не взаимозаменяем. Вследствие чего, возникают трудности с достижением рыночной пропорциональности и сбалансированности.

Влияние местного рынка жилой недвижимости на развитие муниципального образования несет себе положительные и отрицательные моменты. С одной стороны, развитию рынка жилья способствует приток населения, что ведет к повышению спроса. С другой стороны, при высоком спросе застройщики спекулируют на выгодном месторасположении нового проекта с развитой инфраструктурой, тем самым искусственно завышая цену,

что сказывается на психологическом климате населения, ввиду невозможности взятия ипотечного кредитования из-за низкого уровня доходов.

Рынок жилья имеет особую социальную нагрузку и является наиболее динамично развивающимся из сегментов рынка недвижимости.

2.2 Изучение механизмов развития местного рынка жилья в городе Краснодар

Рынок недвижимости города Краснодар на данный момент находится в стагнации, нет подъемов или сильных спадов. Есть некоторые вопросы, которые беспокоят продавцов и покупателей рынка недвижимости. Они касаются динамики рынка, спроса и предложения на рынке, предпочтений и новых проектов [15].

Общее снижение спроса у жителей города и края на недвижимость компенсируется приезжими из других регионов. Около 70 процентов покупателей предпочитают приобретать объекты в строящихся домах. Этот сегмент до сих пор остается в лидерах продаж.

В ходе анализа рынка квартир города Краснодар 2017 года была проанализирована структура предложения по продаже жилья с учетом количества комнат.

В структуре предложения можно заметить, что на рынке квартир преобладают однокомнатные и двухкомнатные квартиры, что занимает 72 процента от всего рынка. Далее следуют трехкомнатные квартиры, которые составляют 16 процентов, студии – 6 процентов, многокомнатные (от 4 и более комнат) составляют 3 процента, комнаты – чуть больше 1 процента, а особняки всего 0,14 процентов от общего объема предложения (рисунок 2.1).

По сравнению с 1 кварталом конец 2017 года характеризуется незначительным увеличением доли квартир-студий, что отражает реальный вектор развития структуры рынка квартир в городе Краснодар.

Студии ликвидные: их легче купить и продать из-за привлекательной стоимости, в неустойчивой экономической ситуации студии для многих стали главной возможностью решить квартирный вопрос, поэтому все чаще застройщики закладывают в свои проекты данный тип квартир.

На основе данной диаграммы можно сделать вывод о том, что на рынке вторичного жилья наибольшим спросом пользуются однокомнатные и двухкомнатные квартиры, что составляет 70 процентов от общего числа предложений.

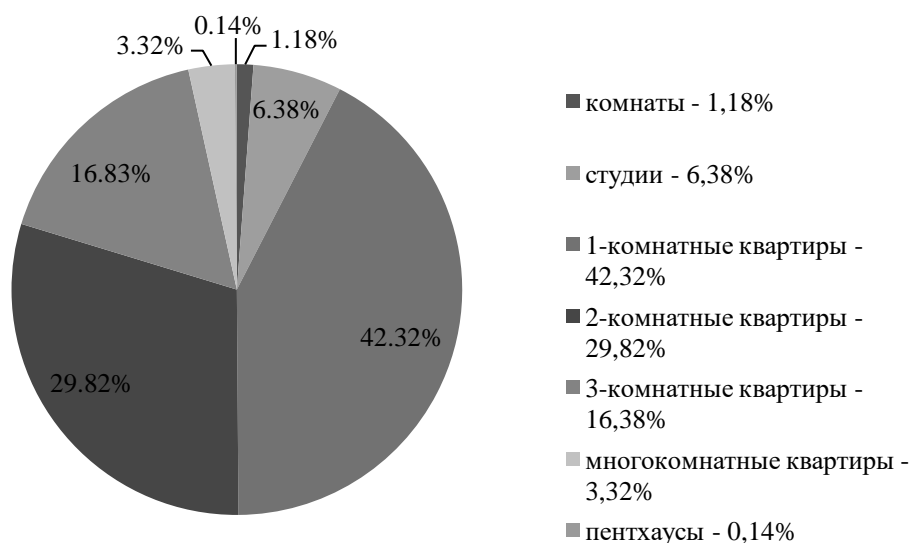


Рисунок 2.1 – Распределение предложений о продаже по количеству комнат в городе Краснодар за 2017 год

Следующим представлен график, отражающий распределение предложения о продаже квартир по районам в городе Краснодар (рисунок 2.2). На диаграмме отражены районы, в которых предложения по продаже квартир в городе Краснодар под конец 2017 года составляют больше 1 процента от общего количества предложений по городу. Все остальные районы, с количеством предложений меньше 1 процента от общего числа предложений сведены в группу «остальные районы».

Наибольшее количество предложений по продаже квартир, по-прежнему, представлено в районе улицы Московской. Связан данный факт с большим количеством построенных многоквартирных домов, а также низкой стоимостью

квартир в данном районе. Предложения о продажах в районах с малой долей продаваемых квартир в общей массе составляют практически 11 процентов от общего количества предложений. В данном муниципальном образовании прослеживается связь между месторасположением строящегося объекта и ценой на него.

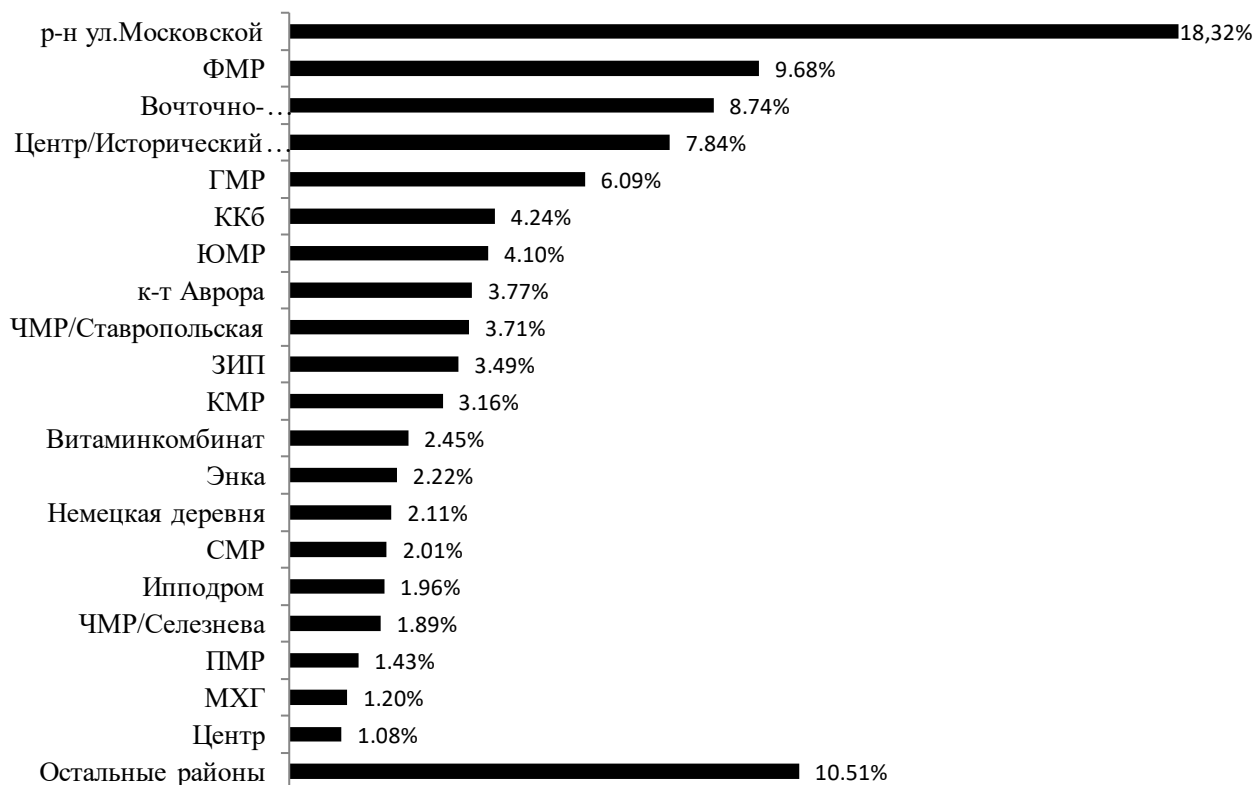


Рисунок 2.2 – Распределение предложений о продаже квартир по районам города Краснодара в 2017 году

Ценовой диапазон на рынке жилой многоквартирной недвижимости в городе Краснодар варьируется от 15 179 до 250 000 руб. за 1 квадратный метр в зависимости от множества различных факторов. Средняя стоимость 1 квадратного метра жилой недвижимости по городу под конец 2017 года составила 53 277 руб.

Проанализировав среднюю стоимость 1 квадратного метра предлагаемых для продажи квартир по городу Краснодару за 2017 год, можно сделать вывод, что наблюдается тенденция постепенного повышения стоимости, что отражено на нижеприведенном графике (рисунок 2.3).

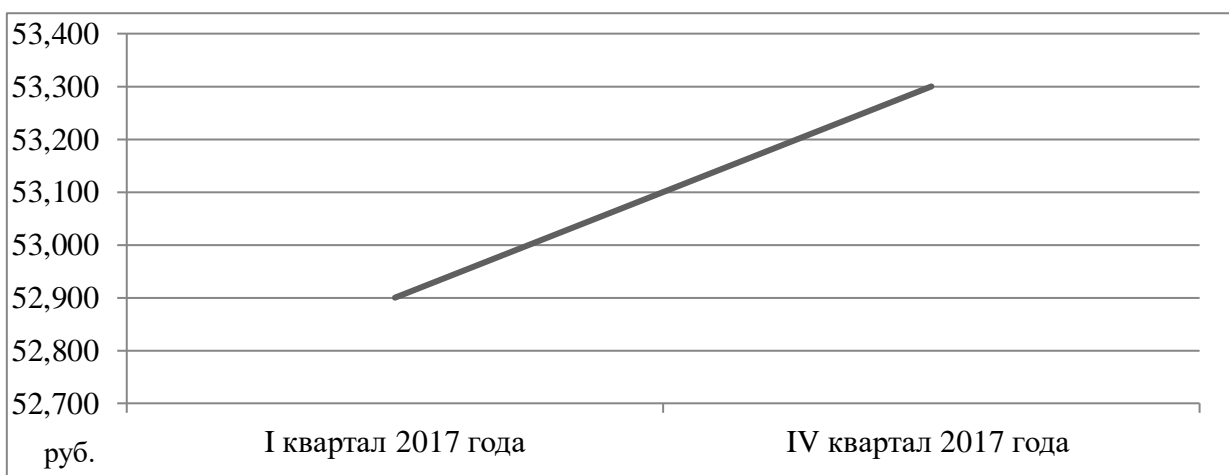


Рисунок 2.3 – Динамика изменений стоимости 1 кв.м. квартир в городе Краснодар

Данный рост цен на недвижимость обусловлен постоянным увеличением численности города. Благодаря миграционным потокам в городе Краснодар увеличивается численность населения и как следствие, возникает спрос на жилье [15].

Наибольшая средняя стоимость 1 квадратного метра многоквартирной недвижимости на вторичном рынке жилья наблюдается у особняков и многокомнатных квартир – 78 826 279 рублей соответственно (рисунок 2.4).

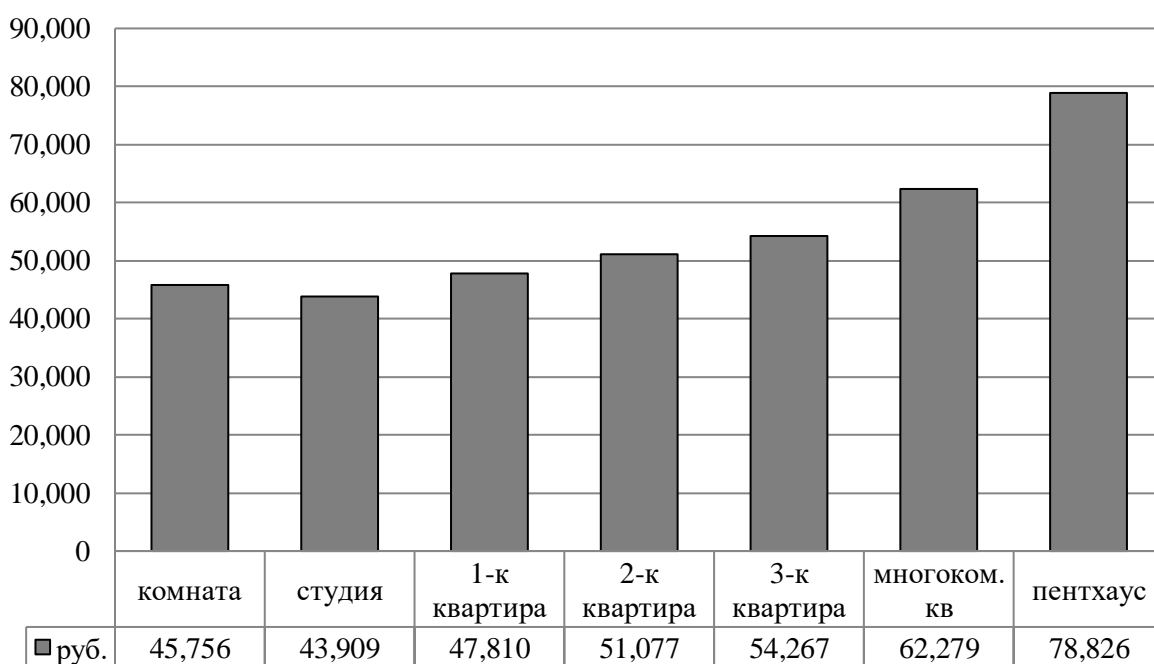


Рисунок 2.4 – Среднее значение 1 кв. м. по типам квартир в городе Краснодар

Это обусловлено тем, что подобного вида квартиры в основном строятся и реализуются в домах бизнес класса, которых в Краснодаре небольшое количество, квартиры имеют дорогой ремонт и привлекательный вид из окна [16]. Наименьшая стоимость – у студий и комнат – 43 909 руб. и 45 756 руб. соответственно.

Самыми популярными объектами на рынке недвижимости города Краснодар у покупателей по-прежнему являются однокомнатные и двухкомнатные квартиры, доли в структуре спроса составили 55 процентов и 29 процентов соответственно. На долю трехкомнатных квартир приходится 10 процентов. Минимальным спросом пользуются особняки и комнаты – менее одного процента.

Срок экспозиции – период между появлением объекта в базе данных компании до получения собственника задатка, то есть до сделки [17]. Знание этого срока дает хозяину квартир возможность понять реальные сроки её продажи – при правильном определении цены (таблица 1).

Таблица 1 – Средний срок экспозиции по типам квартир в городе Краснодаре

Тип квартир/период	Комната	Студия	1-ком.кв.	2-ком.кв.	3-ком.кв.	Многоком.кв.
IV квартал года 2017 года						
Октябрь 2017 год	1,16	1,28	2,81	2,09	2,74	6,12
Ноябрь 2017 год	3,15	3,54	2,34	3,48	3,61	6,06
Декабрь 2017 год	6,20	1,02	3,15	3,02	2,78	4,58
Среднее значение, мес.	3,50	1,95	2,77	2,86	3,04	5,59
Среднее значение, дн.	106	59	83	86	92	168

Средний срок продажи квартир на вторичном рынке в 4 квартале 2017 года составляет от 59 до 168 дней. Наименьший срок экспозиции наблюдается у студий – почти 2 месяца в среднем, наибольший – у многокомнатных квартир – 6 месяцев в среднем.

Фактически в середине 2018 года начался переход к полной отмене долевого строительства. Для будущего роста цен первой из причин является отмена долевого строительства, которая начнется с 1 июля будущего года. По сути, в будущем году может стать нормой ситуация, при которой застройщик построит дом полностью за свой счет, затем продаст квартиры в доме по рыночной цене, без скидок, которые полагались на стадии строительства.

Второй причиной роста стоимости нового жилья является глобализация рынка недвижимости [18]. Небольшие застройщики вынуждены уйти с рынка, либо войти в состав крупных компаний. Большим компаниям будет проще настаивать на высоких ценах за квадратный метр, так как им не нужно делать скидки, чтобы выжить.

Следующим фактором является комплексная застройка [19]. Начинается с возведения одного многоквартирного дома, рядом с которым создаются объекты инфраструктуры. Затем рядом начинают строиться другие здания комплекса, квартиры в которых продаются на 5-10 процентов дороже, чем квартиры в первом корпусе.

Подводя итоги можно отметить, что рынок недвижимости – один из самых нестабильных. Он чутко реагирует на экономическую ситуацию в стране [20]. Цена квадратного метра зависит от множества факторов. Покупка, продажа дома или квартиры — дело не быстрое, в обоих случаях стоит грамотно подходить к моменту совершения сделки [21]. Покупателю выгоден момент низких цен на квадратный метр, продавцу — высокие цены на жилье.

По итогам первого полугодия 2018 года вторичное жилье подешевело на 0,67 процентов. Новостройки подорожали на 0,22 процентов. Это заметно ниже, чем ожидали эксперты.

Кроме того, рынок недвижимости в России в целом достаточно нестабильный [22]. В последние годы наблюдается тенденция к миграции россиян из неблагополучных городов в более благополучные с точки зрения экологии, экономики или климата.

В настоящее время, кирпичные дома остаются наиболее престижными,

несмотря на активное развитие форм блочного и панельного домостроения. В число факторов понижающих цену квартиры входит расположение на крайних этажах. В среднем квадратный метр квартир на таких этажах стоит на 5 процентов меньше, чем в квартирах на средних этажах.

Для рынка коммерческой недвижимости, принадлежность помещения к первому этажу, вместе с отдельным входом является поводом для повышения цены квадратного метра в среднем на 20 процентов. Так же немаловажным фактором, влияющим на стоимость квадратного метра нежилого помещения, является территориальное расположение, местоположение помещения в районе [23]. Особым спросом пользуются улицы с интенсивным людским потоком.

По данной главе, после проведенного исследования механизмов развивающихся рынок жилой недвижимости в городе Краснодар, следует вывод, о том, что в первую очередь состояние рынка зависит от экономического состояния страны. Основными механизмами развития рынка жилья в муниципальном образовании являются, безусловно, зависящие друг от друга показатели: спрос и предложение на первичном и вторичном рынке. То есть потребность граждан в приобретении жилья и предлагаемого жилья для продажи на рынке жилой недвижимости. Помимо данных показателей, механизмами являются уровень жизни населения и покупательская способность, темпы инфляции, прирост населения.

В Краснодаре наблюдается прирост населения, что непосредственно отражается на рынке жилой недвижимости в частности – увеличивается спрос на жилье.

3 Предложения по развитию рынка жилой недвижимости в городе Краснодар

Краснодар считается одним из самых популярных городов для переезда на постоянное место жительства в России. Лидирует Краснодар во многих рейтингах как самый комфортный, обустроенный и благополучный город для проживания [24]. Возможно, снижение уровня жизни в некоторых регионах усиливает рост внутренней миграции в Краснодарский край.

Данный факт не дает привести рынок жилья в Краснодаре к застою и снижению спроса (таблица 2). Рост цен на недвижимость обусловлен постоянным увеличением численности города. Благодаря миграционным потокам в городе Краснодар увеличивается численность населения и как следствие, возникает спрос на жилье.

Таблица 2 – Цены на недвижимость в городе Краснодар

Недвижимость	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2018 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
Квартиры	53 576 руб. за кв.м.	-1.16%	-2.2%	-2.36%	8831
- Вторичное	54 109 руб. за кв.м.	-1.51%	-4.21%	-4.67%	7495
- Новостройки	50 748 руб. за кв.м.	+3.55%	+7.36%	+8.58%	1310
Дома	6 839 365 руб.	-1.59%	-10.19%	-12.21%	5674
Земля	493 883 руб. за сотку	-2.71%	+3.42%	+2.34%	1228
Офисы	67 985 руб. за кв.м.	+3.89%	+6.55%	+4.91%	121
Торговые площади	70 248 руб. за кв.м.	-4.47%	-9.52%	-10.5%	74

Рынок недвижимости города Краснодар на данный момент находится в стагнации, нет подъемов или сильных спадов. Есть некоторые вопросы,

которые беспокоят продавцов и покупателей рынка недвижимости. Они касаются динамики рынка, спроса и предложения на рынке, предпочтений и новых проектов

По статистике риэлтерских компаний в Краснодарском крае 40 процентов сделок на рынке жилья приходится на приезжих с другого региона, а на побережье Черного моря и в самом Краснодаре этот процент повышается.

Проанализировав среднюю стоимость 1 квадратного метра квартир по городу Краснодару за 2017 год, можно сделать вывод, что наблюдается тенденция постепенного повышения стоимости.

Однако переезжающие являются обычными гражданами, их покупательский спрос зависит от внешних факторов (таблица 3).

Таблица 3 – Цена арендной платы в городе Краснодар

Недвижимость	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2018 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
1 комнатные квартиры	12 505 руб. в месяц	-17.02%	-13.19%	-16.02%	210
2 комнатные квартиры	16 209 руб. в месяц	-17%	-27.43%	-28.3%	55
Офисы	19 794 руб. за кв.м. в год	+127.54%	+156.8%	+181.64%	86
Торговые площади	13 512 руб. за кв.м. в год	-7.5%	-3.69%	+15.88%	40

Важным фактором являются новые требования органов власти к типу и характеру застройки по городу [25].

Власти Краснодара требуют от застройщиков осуществление комплексного подхода при постройке многоквартирных домов. Рядом с новыми домами должны строиться инфраструктурные объекты – детские сады, школы, поликлиники, оборудованные парковки, зоны отдыха. Такая обязанность возлагается на новые проекты и увеличивает стоимость постройки в них жилья

на старте продаж от 10 до 30 процентов. Причиной роста стоимости нового жилья может быть глобализация рынка недвижимости.

Следующим фактором является комплексная застройка. Начинается с возведения одного многоквартирного дома, рядом с которым создаются объекты инфраструктуры. Затем рядом начинают строиться другие здания комплекса, квартиры в которых продаются на 5-10 процентов дороже, чем квартиры в первом корпусе. В данном случае решение такой проблемы нужно предоставить органам местной власти.

Небольшие застройщики вынуждены уйти с рынка, либо войти в состав крупных компаний. Большим компаниям будет проще настаивать на высоких ценах за квадратный метр, так как им не нужно делать скидки, чтобы выжить, поэтому большим компаниям необходим контроль со стороны органов власти.

Для решения проблемы инфраструктуры администрация города должна выкупить возведенные застройщиками социальные объекты и оказать им помощь с финансированием по линии федеральных и краевых программ, также контролировать и не допускать спекуляции ценами на возводимые объекты застройщиками.

Данная сложившаяся ситуация на рынке жилой недвижимости дает повод для застройщиков искать новые подходы и возможные пути решения поставленных для них задач. Например, выход на новые рынки, честное и активное сотрудничество с риэлторами в своем регионе, с агентствами по недвижимости, повышение их мотивации. Не допустима ситуация спекуляции застройщиками искусственно завышенными ценами на новое жилье из-за хорошего расположения домов и развитой инфраструктурой.

В перспективе должно быть сотрудничество с риэлторами и агентствами недвижимости из других регионов и обмен информацией с партнерами для более эффективного сотрудничества.

Требования от агентов недвижимости – честное сотрудничество с подрядчиками, застройщиками, банками в рамках своего рынка недвижимости, честная совместная работа с коллегами из других регионов. Важно обладать

актуальной информацией о предложениях на рынке недвижимости. Для эффективного взаимодействия с партнерами необходимо применение новых технологий, которые позволят более эффективно управлять большим объемом информации необходимым для работы, чтобы не упустить нужную информацию. Взаимовыгодное сотрудничество и выгодные предложения должны быть в перспективе.

На пути решения данной проблемы в законодательство внесены поправки об изменении закона о долевом строительстве. Так как больше 80 тысяч людей приняли участие в данной сделке но не получили жилье – одна из главных проблем рынка первичного жилья. Проблема заключается в том, что покупая на стадии котлована или на этапе постройки первых этажей жилплощадь - некоторые проекты не достраиваются и люди остаются без жилья. С новыми изменениями разработчики занимающиеся развитием нежилых объектов не смогут строить объект на средства граждан. Они будут использовать свои ресурсы, либо взять кредит. Важно контролировать решение данной проблемы. Такие изменения очень полезны и в перспективе эффективны.

Анализируя итоги проведенного исследования можно отметить, что рынок недвижимости – один из самых нестабильных. Он чутко реагирует на экономическую ситуацию в стране. Цена квадратного метра зависит от множества факторов. Покупка, продажа дома или квартиры — дело не быстрое, в обоих случаях стоит грамотно подходить к моменту совершения сделки. Покупателю выгоден момент низких цен на квадратный метр, продавцу — высокие цены на жилье. Большой риск покупать жилплощадь на стадии строительства, до нынешнего времени этому вопросу уделялось меньше внимания. Привлекательность условий ипотечного кредитования играет очень важную роль при решении покупки жилья.

Рынок недвижимости в России в целом достаточно нестабильный. В последние годы наблюдается тенденция к миграции россиян из неблагоприятных городов в более благополучные с точки зрения экологии,

экономики или климата. Краснодар является географически привлекательным городом для переезда. Из-за большого притока населения повышаются и не контролируются цены на жилье.

После проведенного анализа рынка жилья обозначены следующие предложения по совершенствованию рынка жилой недвижимости. Зачастую, на рынке вторичного жилья, важную роль в формировании стоимости 1 кв. м. жилой площади играет непосредственное влияние риэлтора на продавца или покупателя. К искусственному завышению цен на жилье может привести недобросовестность и использование личных интересов работников агентств недвижимости. Данные факторы негативно влияют на социальный климат.

В результате, только небольшой процент из предлагаемых квартир на рынке вторичного жилья находится в ведении администрации города. Из этого следует заключение, что зачастую рынок вторичного жилья не контролируется органами местной власти, так как находится в ведении риэлтерских компаний.

Также на пути к улучшению состояния местного рынка недвижимости необходимо совершенствовать нормативно - правовую базу, что приведет к снижению роста цен на жилую недвижимость и выравниванию их реальными потребностями рынка.

Подводя итог проведенного анализа, следует вывод о том, что в данном случае необходим контроль со стороны органов местного самоуправления. Что связано с высоким спросом на жилье за счет чего высокий процент прибыли при перепродаже вторичного жилья получают небольшие агентства недвижимости. Также эффективны внесенные поправки в закон о долевом строительстве.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рынок жилья является совокупностью экономических отношений, образующихся в сфере обмена, путем продажи и покупки жилья. Предложения на рынке жилья формируются, в первую очередь, за счет качества и объемов имеющегося жилья и рынка капитала.

Рынок жилой недвижимости контролируется совокупностью законов в сфере недвижимости, нормативно-правовыми актами, принятыми в соответствии с федеральными законами, законами субъектов РФ и иными нормативно-правовые актами.

Потребность населения в улучшении жилищных условий является крайне важной. При этом значимость возможности удовлетворения данной потребности возрастает на фоне относительно урегулирования общей социально-экономической ситуации.

Рынок недвижимости – один из самых нестабильных. Первоочередной задачей изучения рынка недвижимости является анализ текущего соотношения спроса и предложения.

В структуре предложения на рынке квартир в Краснодаре преобладают однокомнатные и двухкомнатные квартиры, что занимает 70 процентов рынка, трехкомнатные составляют 16 процентов, студии – 6 процентов, многокомнатные (от 4 и более комнат) составляют 3 процента, комнаты – 1 процент, а особняки всего 0,14 процента от общего объема предложения.

Ценовой диапазон на рынке жилой многоквартирной недвижимости в городе Краснодар варьируется от 15 179 до 250 000 руб. за 1 квадратный метр в зависимости от множества различных факторов. Средняя стоимость 1 квадратного метра жилой недвижимости по городу под конец 2017 года составила 53 277 руб.

Подводя итоги можно отметить, что рынок недвижимости – один из самых нестабильных. Он чутко реагирует на экономическую ситуацию в стране. Цена квадратного метра зависит от множества факторов. Покупателю

выгоден момент низких цен на квадратный метр, продавцу — высокие цены на жилье. Большой риск покупать жилплощадь на стадии строительства, до нынешнего времени этому вопросу уделялось меньше внимания.

Рынок недвижимости в России в целом достаточно нестабильный. В последние годы наблюдается тенденция к миграции россиян из неблагоприятных городов в более благополучные с точки зрения экологии, экономики или климата. Краснодар является географически привлекательным городом для переезда. Из-за большого притока населения повышаются и не контролируются цены на жилье.

После проведенного анализа рынка жилья обозначены следующие предложения по совершенствованию рынка жилой недвижимости. Зачастую, на рынке вторичного жилья, важную роль в формировании стоимости 1 квадратного метра жилой площади играет непосредственное влияние риэлтора на продавца или покупателя. К искусственному завышению цен на жилье может привести недобросовестность и использование личных интересов работников агентств недвижимости. Данные факторы негативно влияют на социальный климат.

Проблема недоступности жилья очень актуальна в данное время. Так как каждый гражданин нуждается в жилье. Проблемы могут возникнуть при заключении договора о покупке квартиры на этапе котлована, так как есть риск в том, что дом не достроится, что встречается на практике. Также цена зависит от расположенности объекта от центра города и развитой инфраструктуры рядом с домом. Застройщики часто искусственно завышают цену.

Подводя итог проведенного анализа, следует вывод о том, что в данном случае необходим контроль со стороны органов местного самоуправления. Что связано с высоким спросом на жилье за счет чего высокий процент прибыли при перепродаже вторичного жилья получают небольшие агентства недвижимости. Также эффективны внесенные поправки в закон о долевом строительстве.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1 Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993г. (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30 декабря 2008г. № 6-ФКЗ, от 30 декабря 2008г. № 7-ФКЗ, от 21 июля 2014г. № 11-ФКЗ) / [Электронный ресурс]. – URL.: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/e0b829604f79abe37a7e1a152b243656e82949/ (Дата обращения: 12.10.2018)

2 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004г. № 188-ФЗ (ред. от 28 ноября 2018г.) / [Электронный ресурс]. – URL.: http://www.consultant.ru/document/cons_do_LAW_51057/979937b5bfcfb74cd23e6071072dd01c0799bae/ (Дата обращения: 15.10.2018)

3 Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 января 1996г. № 14-ФЗ (ред. от 29 июля 2018г.) / [Электронный ресурс]. – URL.: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/c715ad796be8dcabecb564bcfa554f539136660d/ (Дата обращения: 18.10.2018)

4 Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости / В.А. Горемыкин // Учебник. – М.: Высшее образование. – 2008. – 808 с.

5 Абрамов, В.М. Инвестиционный анализ / В.М. Абрамов // Учебно-практическое пособие – М.: Дело. – 2000. – С. 33-41

6 Бочаров, Б.В. Инвестиции / Б.В.Бочаров // Учебное пособие - СПб.: Питер. – 2002. – 221 с.

7 Краснодарский рынок жилья: пришла оттепель. [Электронный ресурс]. – URL.: <http://www.gazeta.bn.ru/articles/2016/04/08/22889/> (Дата обращения: 3.11.2018)

8 Виногаров, А. Д. Экономика недвижимости / А. Д. Виногаров // Учебное пособие - Владимир. – 2007. – С. 33-48

9 Ворохов, А.Г. Экономика бизнеса / А.Г. Ворохов // Учебное пособие – М.: Феникс. – 2005. – С. 98-114

- 10 Горбунова, А.А. Оценка недвижимости / А.А. Горбунова // Учебник. – М.: Финансы и статистика. – 2005. – С. 341-356
- 11 Зимнев, К.А. Инвестиции: вопросы и ответы / К.А. Зимнев // Учебное пособие - М: Юриспруденция. – 2006. – С. 29-36
- 12 Загорьева, К.Н. Экономико-математическое моделирование ценообразования и доступности жилья на региональном рынке / К.Н. Загорьева // Учебно-практическое пособие – М.: Дело. – 2009. – С. 341-356
- 13 Золотова, А.А. Опыт прогнозирования динамики цен на жилье в России. Успехи современного естествознания / А.А. Золотова // Учебник. – М.: Высшее образование. – 2008. – С. 21-28
- 14 Обзор рынка недвижимости в России. Товарный и рекламный аспекты. [Электронный ресурс]. – URL.: <http://adindex.ru/specprojects/market4/realty-1.phtml/> (Дата обращения: 1.11.2018)
- 15 Апонько, К.В. Методологические основы оценки развития конкуренции на региональных потребительских рынках. Фундаментальные исследования / К.В. Апонько // Учебно-практическое пособие – М.: Феникс. – 2017. – С. 176-184
- 16 Новиков, И.Г. Методологические основы оценки развития конкуренции на региональных потребительских рынках. Фундаментальные исследования. [Электронный ресурс]. – URL.: <http://fundamental-research.ru/ru/article/view?id=41919> (дата обращения: 19.11.2018)
- 17 Тарасова, А.Б. Оценка недвижимости / А.Б. Тарасова // Учебно-практическое пособие – СПб.: СибГТУ. – 2007. – 199 с.
- 18 Толмаков А.Г. Экономика строительства / А.Г. Толмаков, К.Г. Манакин // Учебное пособие - Москва: Юриспруденция. – 2009. – С. 55-69
- 19 Об оценочной деятельности в Российской Федерации. Федеральный закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ / [Электронный ресурс]. – URL.: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (Дата обращения: 2.12.2018)

20 Ярушкина, Н.А. Прогнозирование ценовой динамики рынка жилья на основе эконометрических моделей / Н.А. Ярушкина // Учебник. – М.: Высшее образование. – 2006. – 26 с.

21 Богдашев, И.В. Совершенствование муниципальных программ социально-экономического развития Краснодарского края / И.В. Богдашев, А.Н. Симонко, А.А. Адаменко // Учебно-практическое пособие – М.: Экономика и предпринимательство. – 2014. – С. 116–232

22 Недвижимость Краснодарского края. [Электронный ресурс]. – URL.: <http://regionalrealty.ru/library/rynok-nedvizhimosti-krasnodara-2015/> (Дата обращения: 5.12.2018)

23 Ариничев, И.В. Математическая модель процесса производства в малых строительных компаниях / И.В. Ариничев, Е.А. Семчин, // Труды Кубанского государственного аграрного университета. – 2010. – С. 41–49

24 Сайбель, Н.Ю. Формирование и развитие инновационных кластеров в Краснодарском крае / Н.Ю. Сайбель, С.В. Белич // Сборник статей Международной научно-практической конференции. – Уфа: Аэтерна. – 2016. – С. 23–28

25 Рынок недвижимости Краснодара. [Электронный ресурс]. – URL.: http://www.ssp23.ru/novosti/rynok_nedvizhimosti_krasnodara_prognoz_na_2016_god/ (Дата обращения: 10.12.2018)