ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "КЕМЕРОВСКИЙ КОММУНАЛЬНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТЕХНИКУМ" ИМЕНИ В.И.ЗАУЗЕЛКОВА

Анализ рынка недвижимости в г. Кемерово

Выполнила:
Студентка: группы ЗИ-202
Леонтьева В.В.
Проверила:
Черемных И.А.

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ - СЕКТОР НАЦИОНАЛЬНОЙ РЫНОЧНОЙ ЭКОНОМИКИ, ПРЕДСТАВЛЯЮЩИЙ СОБОЙ СОВОКУПНОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЭКОНОМИЧЕСКИХ СУБЪЕКТОВ, ОПЕРИРУЮЩИХ НА РЫНКЕ, ПРОЦЕССОВ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА, Т.Е. ПРОЦЕССОВ ПРОИЗВОДСТВА (СОЗДАНИЯ), ПОТРЕБЛЕНИЯ (ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) И ОБМЕНА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И УПРАВЛЕНИЯ РЫНКОМ, И МЕХАНИЗМОВ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ РЫНКА (ИНФРАСТРУКТУРЫ И ПРАВОВОЙ СРЕДЫ РЫНКА). В СООТВЕТСТВИИ С ПРИВЕДЕННЫМ ОПРЕДЕЛЕНИЕМ, СТРУКТУРА РЫНКА ВКЛЮЧАЕТ: • - ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ; • - СУБЪЕКТЫ РЫНКА; • - ПРОЦЕССЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА; • - МЕХАНИЗМЫ (ИНФРАСТРУКТУРУ) РЫНКА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ АНАЛИЗА РЫНКА И УПРАВЛЕНИЯ ЕГО СОЗДАНИЕМ И РАЗВИТИЕМ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ НЕОБХОДИМО СТРУКТУРИРОВАТЬ, Т.Е. ВЫДЕЛЯТЬ ТЕ ИЛИ ИНЫЕ ОДНОРОДНЫЕ ГРУППЫ. В ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ, НОРМАТИВНЫХ, МЕТОДИЧЕСКИХ АКТАХ И ДОКУМЕНТАХ ПРИМЕНЯЕТСЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ОСНОВАНИЯМ: ПО ФИЗИЧЕСКОМУ СТАТУСУ, НАЗНАЧЕНИЮ, КАЧЕСТВУ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЮ, РАЗМЕРАМ, ВИДАМ СОБСТВЕННОСТИ (ПРИНАДЛЕЖНОСТИ НА ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ), ЮРИДИЧЕСКОМУ СТАТУСУ (ПРИНАДЛЕЖНОСТИ НА ПРАВЕ ПОЛЬЗОВАНИЯ

ПО ФИЗИЧЕСКОМУ СТАТУСУ ВЫДЕЛЯЮТ: • - ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ; • - ЖИЛЬЕ (ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯ); • - НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯ, СТРОЕНИЯ, СООРУЖЕНИЯ; • БОЛЕЕ ДЕТАЛЬНАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ФОНДА ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО НАЗНАЧЕНИЮ СОДЕРЖИТ СЛЕДУЮЩИЙ ПЕРЕЧЕНЬ ВИДОВ И ПОДВИДОВ ОБЪЕКТОВ: • - МНОГОКВАРТИРНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА, КВАРТИРЫ В НИХ И ДР. ПОМЕЩЕНИЯ ДЛЯ ПОСТОЯННОГО ПРОЖИВАНИЯ (В ДОМАХ ОТДЫХА, ГОСТИНИЦАХ, БОЛЬНИЦАХ, ШКОЛАХ И Т.П.); • - ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ И ДВУХ-ЧЕТЫРЕХ СЕМЕЙНЫЕ МАЛОЭТАЖНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА (СТАРАЯ ЗАСТРОЙКА И ДОМА ТРАДИЦИОННОГО ТИПА - ДОМОВЛАДЕНИЯ И НОВОГО ТИПА - КОТТЕДЖИ, ТАУНХАУСЫ

Изменение цен на вторичное жилье по районам Кемерово

№	Район	Цена в IV квартале 2017г., руб./кв. м	Цена в I квартале 2018 г., руб./кв. м	Изменение, %
1	Заводский	44 712	44 740	0,1%
2	Кировский	34 126	34 230	0,3%
3	Ленинский	44 736	45 770	2,3%
4	Рудничный	45 228	46 130	2%
5	Центральный	47 569	48 581	2,1%

Основными ценообразующими факторами являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки;
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- использование.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!