Министерство науки и высшего образования Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Комсомольский-на-Амуре государственный университет»

Риск-ориентированные
методы решения задач
техносферной безопасности
СПБ КнАГУ

СОГЛАСОВАНО
Декан ФКС
_____ О.Е. Сысоев
(подпись)
«____» _____ 20___ г.

Заведующий кафедрой _____
_____ Н.В. Муллер
(подпись)
«04» 04 2022 г.

УТВЕРЖДАЮ
Начальник отдела ОПРО
_____ В.В. Солецкий
(подпись)
«____» _____ 20___ г.

Кейс по анализу рисков на рынке недвижимости
«Анализ рисков, возникающих при оценке недвижимости»

Руководитель проекта _____ 04.04.2022 Н.Г. Чудинова
(подпись, дата)

Ответственный исполнитель _____ 04.04.2022 А.Н. Гусев
(подпись, дата)

Комсомольск-на-Амуре 2022

Карточка проекта

Название	«Анализ рисков возникающих при оценке недвижимости»
Тип проекта	*учебная работа*
Исполнители	*А.Н. Гусев – 0КЗм-1*
Срок реализации	*Ноябрь 2021 г. – Март 2022 г.*

Исходная информация

Поставленная задача	○ Постановка задачи, формулирование цели и задач исследования. ○ Обзор и анализ нормативной и специальной литературы по теме исследования. ○ Анализ рынка жилой недвижимости в г. Комсомольске-на-Амуре. ○ Анализ рынка ипотечного кредитования в г. Комсомольске-на-Амуре. ○ Классификация рисков на рынке недвижимости.
Исследуемый контингент	○ *Субъекты рынка недвижимости*
Факторы риска	*Варианты:* ○ Внешние и внутренние экономические, юридические, финансовые и другие
Регламентирующие документы	○ Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)"; ○ Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"; ○ Закон РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"; ○ Постановление Правительства РФ "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу"; ○ Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке»; ○ Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Комсомольский-на-Амуре государственный университет»

Риск-ориентированные методы решения задач техносферной безопасности
СПБ КнАГУ

ЗАДАНИЕ

на разработку

Название проекта: «Анализ рисков возникающих при оценке недвижимости»

Назначение: *Исследование и анализ рисков, возникающих на рынке недвижимости.*

Предмет исследования: *Рынок недвижимости г. Комсомольска-на-Амуре*

Область использования: *Риэлтерские, оценочные фирмы, финансовые учреждения, выдающие ипотечные кредиты на рынке недвижимости города.*

Факторы риска: *Внешние и внутренние экономические, юридические, финансовые другие.*

Регламентирующие нормативные документы: *Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)"; Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"; Закон РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"; Постановление Правительства РФ "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу"; Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке»; Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»*

План работ:

Наименование работ	Срок
Постановка задачи, формулирование цели и задач исследования.	ноябрь – декабрь 2021
Анализ рынка жилой недвижимости в г. Комсомольске-на-Амуре.	декабрь 2021
Анализ рынка ипотечного кредитования в г. Комсомольске-на-Амуре	декабрь – январь 2021/22
Система рисков на рынке недвижимости	февраль – март 2022

Комментарии:

Заявленная тема исследования в перспективе должна стать частью МД. Поэтапная разработка (сбор, анализ, актуализация кадастровой и иной информации) рассчитаны на период обучения студента 2021-2023гг.

Перечень графического материала:

Диаграммы, схемы, графики полученные в ходе исследования рынка жилой недвижимости г. Комсомольска-на-Амуре.

Руководитель проекта _____ 01.10.2021 Н.Г. Чудинова
(подпись, дата)

Исполнитель проекта _____ 01.10.2021 А.Н. Гусев
(подпись, дата

Содержание

1 Общие положения 7
1.1 Актуальность разработки кейса 7
1.2 Регламентирующие документы.....7
1.3 Перечень организаций, способных реализовать кейс.....8
2 Анализ рынка жилой недвижимости г. Комсомольска-на-Амуре 8
2.1 Определение рынка жилой недвижимости. Общие характеристики рынка недвижимости.....8
2.2 Анализ регулярного (вторичного) рынка жилой недвижимости в Комсомольске-на-Амуре.....10
2.2.1 Понятие и сегментация вторичного рынка жилой недвижимости 10
2.2.2 Характеристика классов жилой недвижимости 12
2.2.3 Анализ стоимости квадратного метра на вторичном рынке недвижимости в г. Комсомольске-на-Амуре……18
2.3 Анализ первичного рынка жилой недвижимост г. Комсомольска-на-Амуре……19
2.3.1 Объекты, представленные на первичном рынке недвижимости в г. Комсомольске-на-Амуре…… 19
2.3.2 Краткий вывод по состоянию рынка первичной недвижимости г. Комсомольска-на-Амуре……..24
3. Анализ факторов, влияющих на стоимость квадратного метра недвижимости……25
3.1 Ввод жилья и общая характеристика текущего состояния жилищной сферы г. Комсомольска-на-Амуре…….26
3.2 Доходы населения……...30
3.3 Влияние других экономических факторов на состояние рынка...30
3.4 Влияние других экономических факторов на состояние рынка...31
4. Тенденции развития рынка недвижимости в г. Комсомольске-на-Амуре……38
4.1 Как изменился рынок недвижимости после пандемии короновируса COVID-19……..38

4.2 Влияние информационных технологий и сервисов на перспективы развития рынка жилой недвижимости……40
4.3 Перспективы развития рынка жилой недвижимости в городе Комсомольске-на-Амуре……42
4.4 Система рисков на рынке недвижимости…….....45
Выводы……48
ПРИЛОЖЕНИЕ А …… 52
ПРИЛОЖЕНИЕ Б …… 54
ПРИЛОЖЕНИЕ В …… 57
ПРИЛОЖЕНИЕ Г …… 58

1 Общие положения

Настоящий кейс представляет собой исследование рынка недвижимости г. Комсомольска-на-Амуре, анализ рынка ипотечного кредитования для выявления и оценки рисков, возникающих в данном сегменте, а так же оценки перспектив развития рынка жилой недвижимости в городе с целью управления городской жилой недвижимостью.

Исполнителем работы по созданию кейса *«Анализ рисков возникающих при оценке недвижимости»* является участник студенческого проектного бюро факультета кадастра и строительства «Риск-ориентированные методы решения задач техносферной безопасности» (далее СПБ РИСК), студент группы *1КЗм-1 группы: А.Н. Гусев.*

1.1 Актуальность разработки кейса

Реализация настоящего кейса позволит субъектам отношений на рынке недвижимости: *риэлтерским, оценочным фирмам, финансовым учреждениям, выдающим ипотечные кредиты, и населению, другими словами, продавцу и покупателю, застройщику и т.д,* реализовать право на минимизацию рисков, возникающих на рынке недвижимости, а так же безопасное проведение сделок. Разработанный кейс является актуальным в связи с *нестиабильностью рынка недвижимости вообще и, в частности, города Комсомольска-на-Амуре.*

1.2 Регламентирующие документы

Кейс разработан с учетом требований законодательных и нормативно-правовых актов:

- Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)";
- Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним";
- Закон РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации";
- Постановление Правительства РФ "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения

непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу";

- Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке»;
- Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»

1.3 Перечень организаций, способных реализовать кейс

Сформированный кейс в части проведенного анализа и выявления перспектив развития рынка недвижимости могут реализовать риэлтерские, оценочные фирмы, и финансовые учреждения, выдающие ипотечные кредиты на рынке недвижимости города.

2. Анализ рынка жилой недвижимости города Комсомольска-на-Амуре

Возникновение рынка недвижимости в России можно отнести к позднесоветскому времени, когда в середине 1990 года в Законе «О собственности в СССР» появилось понятие частной собственности. Реальное же развитие рынка началось вместе с началом приватизации в 1992 году.

Затем отмечается его становление и бурное развитие. В данный период отмечается рост стоимости недвижимости в 11-12 раз. Для периода с 1995 г. по август 1998 г. характерны стабилизация и небольшие колебания цен на уровне 10 - 15%. После кризисное время наступает для рынка недвижимости с 2000 г. Рынок, конечно, еще не стал по-настоящему цивилизованным, но уже далеко продвинулся в этом направлении.

2.1 Определение рынка жилой недвижимости. Общие характеристики рынка недвижимости

К недвижимому имуществу, относятся участки земной поверхности, недра, водные объекты, в том числе обособленные, а именно все то, что прочно связано с землей, т.е. перемещение которых без нанесения вреда объекту не возможно.

В сфере жилищного хозяйства под определением недвижимого имущества – понимают имущество, на которое в силу закона установлены особые права на владение, пользование и отчуждение в границах конкретного имущества. Также в этот перечень объектов попадают участки земной поверхности и объекты жилой недвижимости, здания, сооружения, располагающиеся на её поверхности.

Жилая недвижимость обладает следующими свойствами:

– неоднородность, уникальность: жилые здания отличаются местоположением, сроком сдачи в эксплуатацию, площадью, планировкой, внутренней отделкой.

– недвижимость: перемещать жилую недвижимость практически невозможно, из-за прочной связи с землей.

– долговечность: со временем происходит естественный износ здания, что в свою очередь требует определённых вложений для поддержания состояние пригодного для жилья. В соответствии с действующими в России строительными нормами срок службы жилых зданий варьируется от 15 до 150 лет.

– длительность создания объектов: сроки строительства имеют достаточно широкий диапазон, могут варьироваться от нескольких месяцев до нескольких лет.

– высокая стоимость; для приобретения жилой недвижимости, как правило, необходимы заемные средства, так как достаточно сложно внести полную стоимость единовременно.

– высокие издержки переезда: материальные и «психологические», связанные со сменой привычного окружения.

Также нельзя не отметить факт, что рынок жилой недвижимости является сезонным рынком (в конце года ярко выражен спрос на жилье, в отличие от начала года, когда цены, как правило, снижаются, либо остаются неизменными).

Основной характеристикой жилой недвижимости – является местоположение. Местоположение имеет сильное влияние на некоторые экономические параметры, а именно, цену, доходность недвижимости и ликвидность.

2.2 Анализ регулярного (вторичного) рынка жилой недвижимости в Комсомольске-на-Амуре

Согласно реальной рыночной практике, оборот «вторичных» объектов недвижимости составляет большую долю.

В части ценообразования первичный и вторичный рынки недвижимости тесно взаимосвязаны.

Почти во всех регионах России стоимость жилья на вторичном рынке превышает стоимость жилья на первичном рынке. Эта разница составляет не менее 10%. Поэтому для определения стоимости контракта при покупке квартиры в новом доме можно ориентироваться на стоимость квартиры вторичного рынка минус 10%.

При анализе рынка вторичной жилой недвижимости использовалась база данных агентства недвижимости “Этажи”. В ней собрана наиболее достоверная и полная информация по вторичному рынку жилья в Комсомольске-на-Амуре.

Исследование вторичного рынка жилой недвижимости подразумевает анализ следующих параметров: класс жилья, объем предложений, количество предложений, средняя стоимость квадратного метра.

2.2.1 Понятие и сегментация вторичного рынка жилой недвижимости

Вторичный объект недвижимости - оформленная в установленном порядке пространственная часть здания, сооружения, имеющая правовой статус, отличный от правового статуса первичного объекта недвижимости.

Как уже говорилось ранее, главной характеристикой рынка жилой недвижимости является местоположение.

Тенденция современного рынка – дифференциация между объектами недвижимости по качеству, цене и разделение рынка на классы.

По сложившимся на сегодняшний день тенденциям спроса на объекты вторичного жилья в Комсомольске-на-Амуре их можно типизировать следующим образом:

– Жильё бизнес класса;

– Жильё класса комфорт;

– Жильё эконом класса.

Бизнес класс предполагает:

– центр города, центр района или престижный спальный район;

– наличие собственной системы охраны – видеонаблюдение, противопожарная система сигнализации;

– этажность дома 5-10 этажей;

– подземный паркинг из расчёта 1 парковочное место для квартиры или открытая стоянка;

– развитая инфраструктура;

Стоимость квадратного метра составляет: 60 000 – 80 000 рублей.

Жильё класса комфорт предполагает:

– возможное расположение на оживлённых частях города, местах с неоднородной инфраструктурой и спальных районах;

– организованная придомовая территория;

– наличие камер видеонаблюдения;

– наземная парковка для автомобилей.

Стоимость квадратного метра составляет: 50 000 – 60 000 рублей.

Эконом класс предполагает:

– спальный район или окраина города;

– типовая панельная планировка;

– преобладание 1-комнатных квартир;

– наземная парковка автомобилей или её отсутствие.

Стоимость квадратного метра составляет: 35 000 – 50 000 рублей.

Согласно представленной выше классификации, проведем сегментацию объектов вторичной жилой недвижимости, в данный момент находящихся в продаже.

По данным 2 квартала 2021 года на вторичном рынке многоквартирного жилья Комсомольска-на-Амуре ситуация с сегментацией по классам выглядит следующим образом (рис. 1).

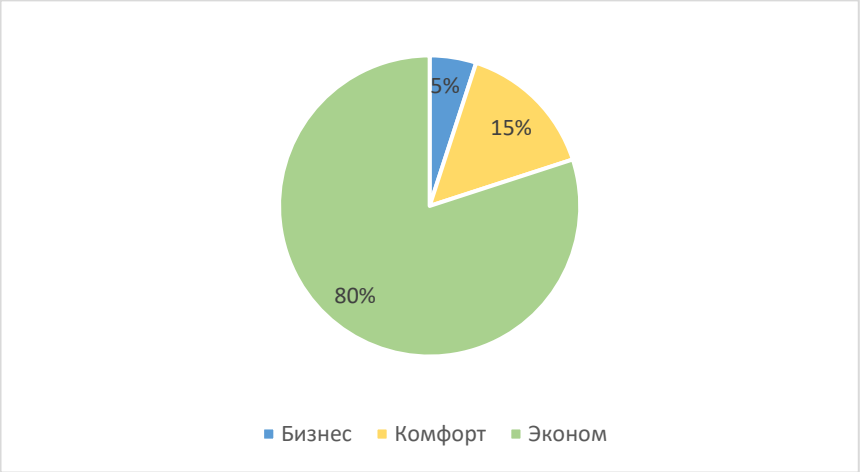


Рисунок 1 – Количество объектов вторичного рынка жилой недвижимости Комсомольска-на-Амуре с сегментацией по классам, %.

В настоящее время на вторичном рынке недвижимости преобладают дома эконом класса – 80%.

2.2.2 Характеристика классов жилой недвижимости

Эконом класс

Вторичное жилье эконом класса – это типовое жильё.

Высота дома, как правило, не превышает 14 этажей, а общее количество квартир доходит до 94. В домах эконом класса чаще всего встречаются однокомнатные квартиры площадью от 30 кв.м.

Характерная особенность таких домов – это отсутствие квартир свободной планировки, все комнаты разделены перегородками. Инженерная начинка – типовая для серийного панельного дома. Лифты – отечественных производителей. Территория вокруг дома не огораживается, подземной парковки нет. Если в доме имеются нежилые помещения, то вся инфраструктура сводится к общегородским продуктовым, вещевым магазинам и бытовым службам.

Для домов эконом класса характерно наличие 1-2-3-комнатных квартир. В основном при проектировании дома эконом класса предпочтение отдается 1-2-комнатным квартирам (в 40% рассматриваемых домов отсутствуют в проекте 3-комнатные квартиры). Также иногда встречаются квартиры студии.

В среднем в осуществляющихся проектах эконом класса соотношение квартир по количеству комнат выглядит следующим образом (без учета квартир студий):

1-комнатные – 49%

2-комнатные – 35%

3-комнатные – 15%

На 4-комнатные квартиры может приходиться порядка 1%.

Встречающиеся в жилых домах эконом класса квартиры большой площади и с количеством комнат более 3 говорит о том, что в данном сегменте иногда проявляются параметры жилья комфорт класса Приложение А, рис.1).

Комфорт класс

Жильё комфорт-класса – это улученный вариант квартир класса "Эконом", отличающийся более удобной планировкой, расширенным метражом, привлекательностью дизайна общественных зон или более качественном и комфортном благоустройстве придомовой территории.

На данный момент в городе Комсомольске-на-Амуре, доля жилой недвижимости комфорт класса составляет всего 15%, основная часть, которой приходится на центральный округ.

Эксперты придерживаются мнения, что для отнесения жилья к комфорт классу, необходимо, чтобы оно удовлетворяло следующим требованиям:

– месторасположение (центральная часть города, престижный спальный район);

– хорошее техническое оснащение здания;

– просторные квартиры с оптимальной планировкой;

– обустроенная территория около дома;

– хорошая доступность для транспорта;

– достаточная внутренняя инфраструктура (парковки, магазины, организации по оказанию услуг и пр.);

– желательно близость парковых зон или зеленых насаждений, видовые характеристики являются преимуществом.

Отсутствие одного-двух факторов выводит данное жилье из категории комфорт класса в категорию "эконом".

Как правило, категории «комфортности» со временем меняются – то, что 3-4 года назад считалось комфорт классом, в настоящее время может не соответствовать современным требованиям. К сожалению, из-за плохого развития строительства жилой недвижимости в Комсомольске-на-Амуре, категории комфортности в нашем городе, из года в год, остаются неизменными.

Дом комфорт класса в основном, представляет собой, монолитное или кирпичное сооружение, построенное по индивидуальным архитектурным проектам, имеет хорошее техническое оснащение и привлекательный облик. Обычно предусмотрен наземный паркинг, наличие развитой внутренней инфраструктуры (магазины, студии красоты и т.п.), а у придомовой территории и мест общего пользования – повышенной степени благоустройство.

Площадь однокомнатных квартир комфорт класса может варьироваться до 42м², двухкомнатных - до 70м², трехкомнатных - до 100 м², четырехкомнатных – до 120 м². Как правило, высота потолков не менее 2,7 метров. Рекомендуемая площадь кухни - от 12 до 15,2 м². Количество квартир в доме не превышает 60.

Квартиры в жилых домах комфорт класса имеют наибольшие площади, чем квартиры в сегменте эконом класса. Также при анализе комфорт жилья стоит принимать во внимание тот факт, что у потребителя возникают предпочтения при грамотном планировании соотношения количества квартир различной комнатности.

В нынешнее время при выборе жилья класса комфорт в каждом проекте имеется различное соотношение квартир по количеству комнат. К примеру, в планах некоторых объектов отсутствуют 2-комнатные квартиры, а 1-комнатные не встречаются вовсе. В основном в домах из сегмента комфорт класса предпочтение отдается 3-комнатным квартирам, они составляют больше половины сегмента комфорт класса. Так же в некоторых домах предлагаются 4-6 комнатные квартиры.

В среднем в осуществлённых проектах комфорт класса соотношение квартир по количеству комнат выглядит следующим образом:

2-комнатные – 13%;

3-комнатные – 54%;

4-комнатные – 21%;

Более 4 комнат – 12% (Приложение А, рис.2).

Встречающиеся в жилых домах комфорт класса квартиры с увеличенной площадью и с количеством комнат свыше 4 свидетельствует о том, что в данном сегменте иногда могут проявляться параметры недвижимости бизнес класса.

Внутренняя инфраструктура является одним из основополагающих определений жилья комфорт класса.

Инфраструктура вблизи дома комфорт класса – это те удобства и услуги, которые покупатель жилья получает, не уходя далеко от собственного дома.

В доме комфорт класса могут встречаться следующие инженерно-технические решения: водоподготовка, водоочистка, звукоизоляция, возможно кондиционирование. Как правило, это сочетание централизованных городских и индивидуальных систем, таких, как бойлеры и воздухоочистители, обслуживающие только данный, конкретный дом или квартиру.

Инфраструктура вблизи дома может включать:

– автопарковку (как бесплатную, так и платную);
– предприятия сферы услуг;
– продуктовый магазин или магазин товаров первой необходимости;
– кафе.

Бизнес класс

Жильё бизнес класса предполагает некий элемент необходимой роскоши.

Как правило, бизнес объекты - это дома, расположенные в престижных районах с небольшим количеством квартир. Принципиальные характеристики бизнес-класса - оригинальная архитектура, наличие подземной парковки, благоустроенной и охраняемой территории, служб сервиса, качественной инженерии - для жилья бизнес-класса являются лишь дополнением к престижной локации.

На премиальность квартиры влияют следующие факторы:

– степень престижности района;

– строительство дома по индивидуальному проекту, или индивидуальная отделка;

– насыщенность дома современными средствами связи (спутниковая антенна, интернет и др.);

– наличие в доме внутренней инфраструктуры.

Бизнес класс имеет 5 основных признаков:

– местоположение (центр город, либо спокойный район с развитой инфраструктурой);

– качественная техническая "начинка" (звукоизоляция, стеклопакеты и т. д.);

– архитектура и дизайн помещений;

– комфорт и сервис жилья (кондиционирование, подземный паркинг, огороженная территория вокруг дома, охрана);

– наличие квартир с количеством комнат более 3.

Как правило, критерии отнесения жилья к бизнес классу со временем меняются – то, что 3-4 года назад считалось бизнес классом, в настоящее время может не соответствовать современным требованиям. К сожалению, из-за плохого развития строительства жилой недвижимости в Комсомольске-на-Амуре, критерии отнесения жилья к бизнес классу в нашем городе, из года в год остаются неизменными.

Для зданий бизнес класса характерны прямые линии и простые фигуры, использование качественных дорогих материалов, создание спокойных и лаконичных фасадов, широкое применение стекла, за счет которого помещения обретают глубину и получают больше света, а также отсутствие лишних, нефункциональных элементов дизайна.

Квартиры бизнес класса имеют большую квадратуру, чем квартиры комфорт и эконом классов.

Вся рассматриваемая жилая недвижимость бизнес класса в каждом проекте имеет различные соотношения предложения квартир по количеству комнат. Так, к примеру, иногда вовсе отсутствуют однокомнатные квартиры.

При выборе проекта дома бизнес класса предпочтение достается 3-4-комнатным квартирам.

В целом, из представленных на рынке домов бизнес класса, соотношение квартир по количеству комнат выглядит следующим образом также в Приложении А, рисунок 3, представлена средняя площадь квартир бизнес класса:

2-комнатные – 5%;

3-комнатные – 42%;

4-комнатные – 48%;

5-комнатные – 5%.

При выборе дома бизнес класса в настоящее время будущие жильцы учитывают возможность объединения двух или трех квартир.

Внутренняя инфраструктура является одним из основополагающих определений жилья бизнес класса.

Инфраструктура дома бизнес класса – это те удобства, которые покупатель жилья получает, не выходя из собственного дома.

Внутренняя инфраструктура квартиры может включать:

– наличие кондиционера;

– автономного водоснабжения (с фильтрацией);

– системы энергоснабжения с установкой источника бесперебойного питания;

– отделку.

В доме бизнес класса должны быть следующие инженерно-технические решения: водоподготовка, водоочистка, вентиляция, звукоизоляция, отопление. Как правило, это сочетание централизованных городских и индивидуальных систем, таких, как бойлеры и воздухоочистители, обслуживающие только данный, конкретный дом.

Внутренняя инфраструктура дома может включать:

– систему безопасности;

– подземный паркинг (в лучшем случае – на каждую квартиру – по 1 машино-месту);

– кладовые помещения.

2.2.3 Анализ стоимости квадратного метра на вторичном рынке недвижимости в г. Комсомольске-на-Амуре

На сегодняшний день стоимость 1 м². жилья на рынке зависит от класса и расположения объекта недвижимости. В квартирах эконом и комфорт класса стоимость квадратного метра варьируется от количества комнат и этажа расположения жилья. В квартирах бизнес и премиум сегмента, как правило, нет зависимости стоимости квадратного метра от количества комнат, цена зависит от этажа, на котором располагается квартира, видовых характеристик и общего метража квартиры.

Проанализируем динамику средней стоимости квадратного метра на рынке вторичной жилой недвижимости в г. Комсомольске-на-Амуре (Приложение Б, рисунок 1).

Как видно из таблицы Б.1 динамика средней стоимости квадратного метра на вторичном рынке жилья г. Комсомольске-на-Амуре показывает наибольший спад, нежели недвижимость в новостройках.

Так как жилье бизнес сегмента не значительно зависит от состояния рынка жилой недвижимости, стоимость квадратного метра таких домов не учитывается при формировании средней стоимости квадратного метра в целом по городу.

Таким образом, можно сказать о том, что рынок вторичной жилой недвижимости является более привлекательным для жителей, не имеющих достаточное количество денежных средств на покупку дорогостоящей недвижимости. При этом, стоимость на рынке вторичного жилья постоянно снижается, количество предложений увеличивается, а спрос остается практически на одном и том же уровне.

2.3 Анализ первичного рынка жилой недвижимости

г. Комсомольска-на-Амуре

Проведению анализа первичного рынка жилой недвижимости, как и вторичного, всегда предшествуют кабинетные и полевые изыскания, в случае со вторичным рынком - этап полевых исследований исключается. Создается и пополняется реестр (база) новостроек Комсомольска-на-Амуре с присвоением соответствующих кадастровых номеров. В данную базу вносятся в обязательном порядке необходимые параметры помещений, зданий, сооружений, юридическое название фирмы застройщика, контактные данные, определяется класс жилого комплекса, высоты потолков, а также сроки сдачи объекта, в количественном выражении определяется квартирная составляющая и их площадь, и другие менее важные характеристики.

В дальнейшем, прибегая к мониторингу цен, определяется методом проведения анализа стоимость квадратного метра, после чего осуществляется обзвон новостроек, в которых осуществляется реализация новых квартир от застройщика и производится сравнение цен.

2.3.1 Объекты, представленные на первичном рынке недвижимости в г. Комсомольске-на-Амуре

Положение дел на первичном рынке недвижимости в г. Комсомольске-на-Амуре имеет скудный характер, новых жилых объектов строиться крайне мало (в сравнении с другими городами схожими по численности населения), регион не вводит каких-либо программ по замещению жилой недвижимости накопившей моральный и физический износ.

Разделение новостроек по классам жилья в г. Комсомольске-на-Амуре, идентично вторичному рынку. В целом на первичном рынке можно выделить 4 объекта, которые можно отнести к новостройкам:

Микрорайон Дружба, ул. Дружба 33

Рисунок 2 – Фасад жилого дома по адресу ул. Дружба 33

Объект сдан в эксплуатацию в 1 квартале 2020 года, представлен двумя совмещёнными панельными домами этажностью 9 и 5 этажей, общее количество квартир – 58, в доме представлены 1-2-3-4-комнатные квартиры с раздельным санузлом и балконами, на территории дома имеется наземная парковка и следующая инфраструктура:

- пассажирский лифт;
- колясочная;
- домофон;
- коммуникации (сотовая сеть, интернет, кабельное телевиденье).

По характеристике видно, что дом относится к классу эконом. Также дом имеет большой минус – это его расположение в микрорайоне Дружба, находящийся вне города. В доме и по сей день, представлены квартиры от застройщика.

ЖК “Центральный”

Рисунок 3 – Фасад ЖК “Центральный”

Жилой комплекс в центральном округе, расположенный на улице Комсомольская 12. Объект сдан в эксплуатацию в 4 квартале 2020 года. Представляет собой кирпичное здание с уникальной отделкой. застеклёнными балконами и подземной парковкой. В данном жилищном комплексе

представлены квартиры с разным количеством комнат, а также квартиры-студии. Также имеются следующие улучшения:

- Остекление балконов и лоджий;
- Проведены коммуникации (телефония, интернет, кабельное телевиденье);
- Домофон;
- Пассажирский лифт;
- Подземный паркинг.

По представленной выше характеристике, а также многочисленным улучшения данного жилого комплекса: индивидуальный проект, уникальная отделка, подземный паркинг и т.д. данный жилой комплекс, можно с уверенностью отнести к классу комфорт. В данном жилом комплексе на момент 05.05.2021, ещё выставлены на продажу квартиры от застройщика.

Жилой дом на пересечении ул. Калинина и ул. Советской

Рисунок 4 – Планируемый внешний вид жилого дома на пересечении ул. Калинина и ул. Советской

Жилой, кирпичный, 5-этажный дом, планируемый срок сдачи объекта 3 квартал 2021 года. На данный момент находится на финальном этапе строительства и уже известно, что в доме планируются следующие улучшения:

- Улучшенная черновая отделка;
- Остекление балконов и лоджий;
- Пластиковые окна;
- Коммуникации (сотовая связь, интернет, кабельное телевиденье);
- Домофон.

Застройщик относит данный жилой объект к эконом классу, это и подтверждается приведённой выше характеристикой. Также на момент 05.05.2021, в данном жилом доме имеется достаточное количество квартир по ценам от застройщика.

ЖК “Олимп”

Рисунок 5 – Планируемый внешний вид ЖК “Олимп”

Жилой комплекс начал своё строительство во 2 квартале 2020года, планируемая дата сдачи в эксплуатацию 4 квартал 2021 года. Комплекс расположился по адресу, город Комсомольск-на-Амуре, проспект Первостроителей. Всего в жилом комплексе квартир 48, максимальное количество этажей 11. Ввод в эксплуатацию жилого комплекса намечен на 4 кв. 2021. В комплексе предусмотрено 50 машиномест.

Вокруг дома присутствует вся необходимая инфраструктура для жизни: транспорт, магазины, объекты социальной инфраструктуры. Выполнено благоустройство территории: зона отдыха для детей, наружное освещение, декоративное озеленение.

Комплекс возводится по монолитно-кирпичной технологии: несущий каркас здания состоит из монолитно-железобетонной конструкции, что обеспечивает комплексу высокую сейсмоустойчивость и надежность. Наружные стены выполнены из кирпича, являющегося одним из самых экологичных и практичных материалов, обеспечивающих высокий уровень теплоотдачи в доме.

Данный комплекс относится к бизнес классу. Он идеально подходит для инвестиций в строительство. Недвижимость такого класса не падает в цене и всегда востребована на рынке.

Изменение стоимости квадратного метра на вторичном рынке недвижимости зависит от спроса и предложения на рынке, инфляции, повышения налогов и ипотечных ставок, а также падения доходов населения.

Повышение стоимости квадратного метра зависит от сезонности (как правило, в период с сентября по декабрь цены на недвижимость достигают свих максимальных значений), ипотечной ставки, транзакционными издержками.

Снижение стоимости квадратного метра может быть связано с снижением покупательской способности, оттоком населения, сезонности и выходом на рынок новых переложений с более низкой ценой.

Отдельно стоит выделить строительство уникального для г. Комсомольска-на-Амуре элитного жилищного комплекса “Английская деревня”.

ЖК “Английская деревня”

Рисунок 6 – ЖК “Английская деревня”, первая очередь строительства (7 квартирный дом) введённый в эксплуатацию

«Английская деревня» - это элитный жилой комплекс, расположенный на улице Хетагуровская 13, состоящий из 4 кирпичных домов формата “Таунхаус” в экологичном Ленинском микрорайоне г. Комсомольска на Амуре. Проект имеет множество характерных жилью элитного класса особенностей:

– Интересный архитектурный проект, не имеющий аналогов в Комсомольске на Амуре;

– Обособленное уютное пространство на закрытой частной территории 0,92 гектара;

– 4 жилых дома в формате "Таунхаус" предназначенные для проживания всего 17 семей;

– Использование в строительстве качественных, долговечных материалов (кирпич керамический, многослойная гибкая черепица, фасадный клинкер).

Жилой комплекс имеет все необходимые инженерные сети: центральное отопление (1 этаж система жидкостного пола в бетонных полах, 2 биметаллические радиаторы и подоконники из натурального гранита с подогревом), централизованное водоснабжение и система канализации, электрическая мощность (отведенная на каждую квартиру 15 КВт). Благодаря всему вышесказанному, а также минимальному количеству соседей и социально однородной среде, ЖК “Английская деревня” на момент сдачи в эксплуатацию будет единственным представителем элитного класса на рынке жилой недвижимости в г. Комсомольске-на-Амуре.

2.3.2 Краткий вывод по состоянию рынка первичной недвижимости г. Комсомольска-на-Амуре

По данным за 8 месяцев 2020 года средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке жилой недвижимости возросла на 5%, а недвижимость на вторичном рынке потеряла 3%.

Далеко не сразу при анализе стоимости квадратного метра жилья предусматривалось сегментирование стоимости по классам. Изначально жилье делилось на типовое жилье, улучшенной планировки, повышенной комфортности и элитное жилье.

Изменение стоимости квадратного метра на первичном рынке недвижимости зависит от стадии строительства объекта, от количества оставшихся непроданных квартир, спроса и предложения на рынке.

Повышение стоимости квадратного метра зависит от задержки продаж застройщиками, связано с развитием ипотечного кредитования, ростом стоимости строительных материалов, высокими затратами на расселение, подводкой инженерных коммуникаций, высокими транзакционными издержками.

Таким образом, можно сделать вывод о спаде покупательской способности населения, что в свою очередь влияет на ценовую политику на рынке недвижимости. Несмотря на увеличение транспортных расходов, увеличением затрат на строительные и отделочные материалы, на сам процесс строительства, застройщики начали аккуратно делать более выгодные, в частности делая определенные скидки, рассрочки от застройщика, при этом не существенно удешевляя процесс строительства.

3. Анализ факторов, влияющих на стоимость квадратного метра недвижимости

Выявление экономических и социальных факторов, определяющих состояние и динамику рынка недвижимости - это важный этап при анализе и прогнозировании. Именно эти факторы определяют потребности и возможности общества по приобретению недвижимости, обороты на рынке.

Сформировалась система факторов регионального уровня, которые определяют состояние и динамику рынка недвижимости:

1. Экономические:

– Риски инвестиций в недвижимость.

– Стоимость строительства.

– Уровень и динамика доходов населения.

– Доступность финансовых ресурсов, в том числе кредитных.

– Состояние альтернативных и смежных рынков.

– Цены и тарифы на коммунальные услуги и энергоресурсы.

– Социальные:

– Уровень и динамика изменения социальной структуры населения.

– Уровень и динамика изменения численности населения и его возрастной структуры.

– Уровень и динамика изменения образовательного уровня населения.

2. Административные:

– Зональные ограничения.

– Правовые и экономические условия совершения сделок.

– Налоговый режим.

– Правовые и экономические условия получения прав на застройку.

3. Условия окружающей среды:

– Обеспеченность транспортной инфраструктурой;

– Уровень развития социальной инфраструктуры;

– Экологическая обстановка.

3.1 Ввод жилья и общая характеристика текущего состояния жилищной сферы г. Комсомольска-на-Амуре

Наличие собственного жилья является одной из базовых ценностей человеческого существования, основных его потребностей, обеспечивающей здоровье нации, формирование и сохранение семейных ценностей, стабилизацию и положительное развитие демографической ситуации.

Это источник уверенности людей в завтрашнем дне и опора стабильности в обществе. Кроме того, жилье, помимо выполнения базовых функций, является, как объект недвижимости, средством накопления капитала и в то же время инвестиционным механизмом в сфере производства и оборота капитала в обществе.

Жилищное строительство является и генератором налоговых поступлений в бюджеты всех уровней. Строительство в целом является точкой роста экономики государства, залогом его эффективного развития, как в экономическом, так и в социальном плане.

По состоянию на 01 января 2021 г. в городе Комсомольске-на-Амуре проживает 241 072 человек. По численности населения город Комсомольск-на-Амуре занимает второе место в Хабаровском крае после краевого центра.

Общая площадь жилищного фонда, по данным Крайстата на 01 января 2021 г., составляет 5920,1 тыс. кв. м, из них площадь, занимаемая аварийным жилищным фондом, составляет 131,1 тыс. кв. м, или 3,1 % от общего объема жилищного фонда города Комсомольска-на-Амуре.

Обеспеченность населения жильем составляет 24,0 кв. м на человека.

На 01 января 2021 г. в очереди на улучшение жилищных условий состоит свыше 1503 семьи. Кроме того, в аварийном жилищном фонде на начало 2021 года проживает 506 человек.

Объемы жилищного строительства в городе Комсомольске-на-Амуре с 2000 года осуществлялись низкими темпами, что повлияло на высокий процент нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан и высокий уровень аварийного жилищного фонда в общей площади жилья по городскому округу.

Мировой экономический кризис, который начал свое влияние на экономику страны во второй половине 2008 года, внес значительные корректировки в дальнейшее развитие рынка жилищного строительства. Под его влиянием количество реализуемых инвестиционных проектов жилищного строительства продолжало снижаться. Самый низкий показатель объема ввода жилья был в 2010 году - 1,7 тыс. кв. м.

В сложившихся условиях администрацией города Комсомольска-на-Амуре осуществлялся комплекс мер, направленных на реализацию основных мероприятий приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России».

С 2007 года реализуется муниципальная целевая программа «Обеспечение жильем молодых семей муниципального образования городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре», в рамках которой улучшили жилищные условия более 1500 молодых семей. Кроме того, 49 молодым семьям социальные выплаты на приобретение жилья произведены были только за счет средств местного бюджета.

В 2022 году планируется предоставление социальных выплат 100 молодым семьям на приобретение жилья на вторичном рынке.

Стимулирующим фактором жилищного строительства является прямое финансирование жилищного строительства из краевого и федерального бюджетов.

Частными инвесторами в 2019 году введено 16,611 тыс. кв. м., завершено строительство многоквартирных жилых домов по ул. Пионерской, 39 (76

квартир), по ул. Партизанской, 11 (6 квартир), по ул. Свердлова два сблокированных жилых дома (6 квартир).

В 2020 году в эксплуатацию ввели жилой дом по ул. Комсомольской, 16а (112 квартир). Одновременно частными застройщиками ведется строительство жилых домов на пр. Первостроителей на 90 квартир, на пересечении ул. Советской и ул. Калинина на 64 квартиры, ввод жилых домов планируется в конце 2021 года.

При поддержке средств Федерального Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, краевого бюджета Управлением капитального строительства администрации города Комсомольска-на-Амуре введен в эксплуатацию 21 малоэтажный жилой дом, общей площадью 24,81 тыс. кв. м. В настоящее время осуществляется покупка жилых помещений на вторичном рынке для переселения граждан из аварийного жилищного фонда, предусматривается в 2020-2021 годах переселить 384 человека.

Общий объем финансирования программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда составляет 185,10 млн. руб., в том числе из Фонда реформирования – 162,13 млн. руб., краевого бюджета – 1,72 млн. руб., местного бюджета – 21,25 млн. руб.

Большое внимание уделяется развитию индивидуального жилищного строительства.

В существующих микрорайонах малоэтажной застройки под индивидуальное жилищное строительство по заявкам граждан предоставлено 1676 земельных участков.

В соответствии с Законом Хабаровского края от 29 июля 2015 г. № 104 «О регулировании земельных отношений в Хабаровском крае» краевым государственным учреждением «Центр социальной поддержки населения по г. Комсомольску-на-Амуре» ведется работа по приему документов на выделение участков. По состоянию на 2 квартал 2021 года в очереди на получение земельных участков в собственность бесплатно поставлено 524 гражданина, имеющих трех и более детей.

Всего гражданам предоставлено 1831 земельный участок, в том числе:

- 1676 земельных участков для индивидуального жилищного строительства,

- 145 земельных участков для ведения садоводства,

- 10 земельных участков под строительство жилых домов.

На территории города Комсомольска-на-Амуре определена 21 территория, предназначенная для предоставления на них земельных участков в собственность бесплатно гражданам, имеющим трех и более детей.

Количество участков составляет 1775 шт.

Однако наряду с положительными аспектами существует ряд проблем, препятствующих полноценному развитию рынка жилья в городе Комсомольске-на-Амуре.

Наиболее существенными проблемами развития рынка жилья являются:

- отсутствие документов территориального планирования, которые позволяют своевременно спланировать территории под жилую застройку;

- отсутствие реально подготовленных для комплексной жилой застройки земельных участков, имеющих инфраструктурное обеспечение. В связи с этим на современном этапе необходимо участие государства в финансировании проектов создания коммунальной инфраструктуры под малоэтажную индивидуальную застройку;

- низкий потребительский спрос населения на жилье вследствие ужесточения требований кредитных организаций по условиям предоставления ипотечных жилищных кредитов;

- слаборазвитая система ипотечного кредитования участия в долевом строительстве малоэтажного жилищного домостроения;

- превышение стоимости квадратного метра жилья на первичном рынке над стоимостью квадратного метра жилья на вторичном рынке;

- излишне регламентированная и чрезвычайно громоздкая система выдачи исходно-разрешительной документации на осуществление строительства, получение технических условий на подключение к объектам коммунальной инфраструктуры и на ввод объектов в эксплуатацию, что приводит к созданию

искусственных административных барьеров для реализации строительного бизнеса;

- недостаточность производственных мощностей предприятий по выпуску основных строительных материалов;

- дефицит профессиональных кадров в строительной отрасли.

Существует необходимость разработки и практического воплощения комплекса мер, направленных на одновременное стимулирование покупательской и инвестиционной активности на рынке жилья.

3.2 Доходы населения

Исходя из того, что социальная сфера является одной из самых бедных, рассмотрим динамику заработной платы отдельных категорий граждан Комсомольска-на-Амуре за последние годы.

Исходя из данных Приложения В, таблицы В.1, можно отметить, что темпы роста доходов населения значительно возросли. Тем не менее, уровень доходов населения г. Комсомольска-на-Амуре ниже, чем уровень доходов в региональных городах ДВ, таких как Владивосток, Хабаровск, Благовещенск, Якутск.

Основываясь на вышесказанном, можно сказать, что основные потребители рынка доступного жилья все больше нуждаются в системах кредитования для покупки квартиры.

3.3 Влияние других экономических факторов на состояние рынка

«Рынок недвижимости зависит от состояния экономики в целом и в то же время он является индикатором этого состояния. Если ситуация на рынке недвижимости ухудшается, следует ждать ухудшения состояния экономики в целом. Если ситуация на рынке недвижимости улучшается, то это ведет к подъему в реальной экономике» (Рисунок 7) .

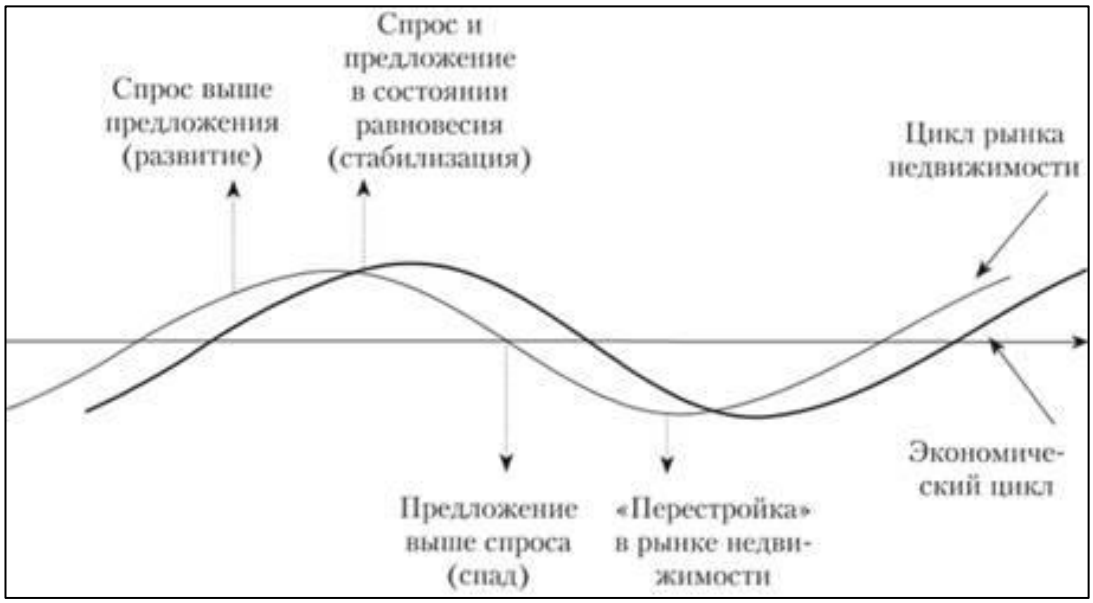


Рисунок 7 - Взаимосвязь экономических циклов и циклов развития рынка недвижимости

Так одним из явных показателей изменений в состоянии рынка недвижимости относятся срок экспозиции объектов на рынке и количество сделок на рынке. Повышенный спрос на жилье подогревается желающими вложить деньги в недвижимость, тем самым провоцируя повышение стоимости жилья. Количество желающих не бесконечно, таким образом, после оживления на рынке недвижимости приходит затишье, но это никак не означает, что с падением спроса снизится цена, она замедлит свой рост.

Изменения на рынке недвижимости имеют цикличный и сезонный характер. Спустя некоторое время после снижения спроса, происходит оживление на рынке.

Снижение доступности кредитных ресурсов (рост ставок процента) уменьшает возможности потребителя по приобретению недвижимости, то есть ведет к снижению спроса и увеличивает издержки строителей, то есть снижает предложение на рынке.

3.4 Влияние других экономических факторов на состояние рынка

Хабаровский край является одним из наиболее развитых на Дальнем Востоке экономическим регионом. Однако в последние годы можно наблюдать миграцию населения живущего в Хабаровском крае в западные и южные районы

страны. Это объясняется во многом как субъективными, так и объективными причинами, одной из которых можно назвать невозможность решить свои жилищные проблемы.

Создание системы получения ипотечных кредитов в настоящее время стало одним из важнейших направлений в развитии социально-экономической политики Хабаровского края. Создание такой системы направлено в первую очередь на решение проблемы приобретения жилой недвижимости жителей региона. Как показал анализ в Хабаровском крае каждая пятая сделка на рынке недвижимости проходит с использованием ипотечного кредита.

В крае и в городе Комсомольске-на-Амуре ипотечные кредиты предоставляют более десятка финансово-кредитных организаций. Например, на территории города Комсомольска-на-Амуре в банковской сфере осуществляют свою деятельность 19 финансово-кредитных организаций, из них 14 выдают ипотечные кредиты.

Статистические данные о рынке ипотечного кредитования в городе Комсомольске-на-Амуре формируются при исследовании следующих показателей:

- виды кредитов на рынке кредитования;
- количество финансово-кредитных организаций, выдающих ипотеку;
- виды продуктов и условия кредитования, действующие на рынке ипотечных услуг.

Объем ипотечного рынка в городе Комсомольске-на-Амуре характеризуется показателем «объём выданных ипотечных кредитов на фоне общего количества кредитов». На рисунке 8 показана наглядная информация за 2018-2019 гг.

Рисунок 8 - Объём выданных ипотечных кредитов на фоне общего количества кредитов 2019 год

Рост ипотеки идет опережающими темпами по сравнению с авто кредитованием и потребительскими кредитами. Главные причины для этого очевидны: снижение процентных ставок делают ипотеку намного более доступной, что позволяет получить возможность приобрести недвижимость в кредит намного более широким массам населения.

Анализ территориальной привязки финансово-кредитных организаций показал, что большая их часть расположена в центре города, на центральных улицах, проспектах. Как правило (маркетинговый ход), отделения банков располагают в непосредственной близости от места работы, офисных центров, а также торговых зон, находящихся около транспортных узлов.

Число кредитных организаций, расположенных в "спальных" районах, невелико, да и их оборот не столь значителен. Например, в Привокзальном районе и в районе 66 квартала расположено всего два отделения, которые принадлежат Сбербанку.

Основными показателями, по которым характеризуется развитие ипотечного кредитования в регионе, являются объем выданных кредитов, их количество и ставки по кредиту (рисунок 9).

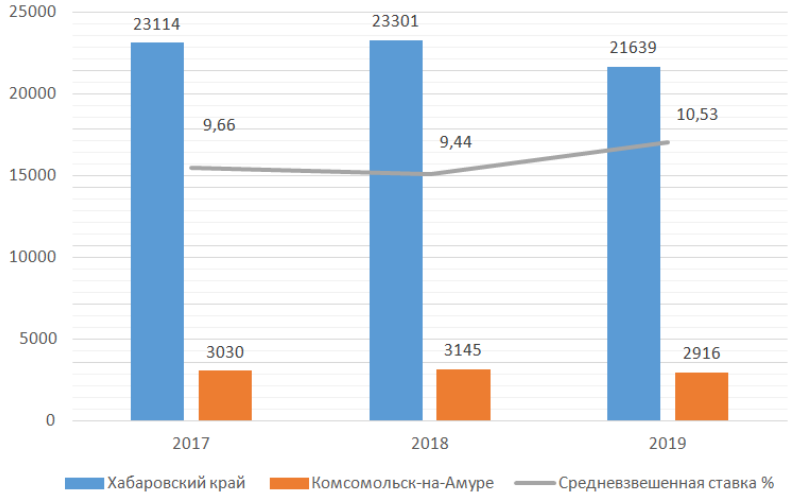


Рисунок 9 - Средний размер ставки и объем выданных ипотечных кредитов с 2017-2019 г.

Анализируя данные диаграммы, видим, что количество выданных ипотечных кредитов в Хабаровском крае в 2019 году составило 21 639. Из них в Комсомольске-на-Амуре - 2 916 ед. Данный показатель в 2019 году на 7 % снизился по сравнению с 2018 годом и на 8 % - с 2017 годом. В то же время средний размер кредита по ипотеке увеличился с 1,53 млн. до 1,59 млн. рублей (рисунок 10).

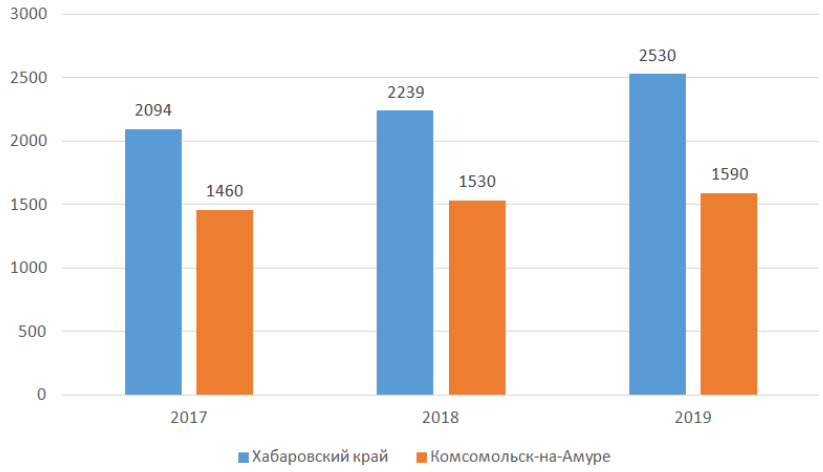


Рисунок 10 - Средний размер ипотечного кредита с 2017-2019 г.

В 2018 году выдача ипотечных кредитов выросла, как по количеству выданных на приобретение недвижимости, так и по их среднему размеру. Одной из причин роста среднего объема ипотечных кредитов за 2019 является снижение банками суммы первоначального взноса по ипотеке.

Основной причиной сокращения количества ипотечных кредитов является текущая экономическая ситуация в стране: падение курса рубля по сравнению с

ведущими мировыми валютами; располагаемые доходы населения; высокая инфляция - все это напрямую влияет на развитие ипотечного рынка. По данным Центробанка и Росстата, Хабаровский край занимает 32 место по доступности приобретения недвижимости в ипотеку. Количество ипотечных кредитов и доступность приобретения недвижимости в ипотеку напрямую зависит от экономического развития региона, количество проживающих и их финансовое благосостояние.

Доля семей, которые могли приобрести недвижимость в ипотеку в 2019 году составила 33,3 %, что на 1,5 % меньше чем 2018 году (34,8%). В качестве показателя доступности ипотеки в рейтинге выступает доля платежеспособных семей, то есть тех семей, которые могут ежемесячно вносить платёж по кредиту за ипотеку при этом без серьезного для себя финансового стресса осуществлять повседневные расходы. Эта доля оценивалась на основе распределения работающих по величине зарплат в каждом регионе.

Создание эффективного рынка ипотечного кредитования в регионе возможно только при активной поддержке государства. В Дальневосточном регионе активно внедряются программы, национальные проекты, разработанные в рамках Федеральной Государственной Целевой программы «Демография»: «Доступное жилье», «Обеспечение жильем молодых семей», «Военная ипотека», «Дальневосточная ипотека». Данные программы и региональные проекты позволяют сделать доступным приобретение жилой недвижимости населению края.

В отличие от стандартных банковских программ ипотечного кредитования, льготные условия ипотеки гораздо более лояльны и выгодны, но, к сожалению, не все категории граждан имеют возможность получать государственные субсидии. Одной из причин внедрения в регионах льготных программ обусловлено, возможностью привлечь молодых специалистов готовых развиваться, создавать семьи, а также остановить отток местного населения.

Категория граждан, имеющая право улучшить жилищные условия с помощью различных льготных программ не велика и имеет ряд ограничений. Эти ограничения прописаны в Постановлении Правительства Хабаровского края от

20 августа 2014 г. N 284-пр "О предоставлении социальных выплат гражданам при строительстве жилья на условиях ипотеки в Хабаровском крае", а именно:

- бюджетники: медицинский и педагогический персонал, занятый в муниципальных и государственных учреждениях, военные, полицейские, служащие в аварийно-спасательных структурах;

- малообеспеченные семьи. Помощь предназначена для лиц, проживающих в непригодных для санитарных норм условиях или квадратных метрах жилой площади, величина которых ниже норматива на одного человека, установленного государством;

- молодые семьи, в которых одному из супругов меньше 35;

- семьи с детьми, которым выплачивается материнский капитал государством.

Финансово-кредитные организации предоставляют льготные программы по ипотекам в Хабаровском крае для населения, процентные ставки по которым субсидирует государство и министерство развития Дальнего Востока. В Хабаровском крае предлагается несколько вариантов льготного ипотечного кредитования:

- Молодая семья. Для лиц, отвечающих этим требованиям, предусмотрены льготы, касающиеся первоначального взноса за объект. Этой категории заёмщиков допустимо наличие собственных денег от 15 % от общей стоимости недвижимости. Предусмотрена пониженная процентная ставка;

- Оформление льготной ипотеки с участием материнского капитала предполагает его привлечение в качестве начального взноса при приобретении готового или строящегося жилья;

- Кредитование с государственным участием. Характерны пониженные ставки процента, если в качестве объекта выступает квартира из списка партнеров банка;

- Помощь строительства индивидуального жилого дома. Величина требуемого первоначального взноса увеличена до 30 %;

- Приобретение загородного дома. Возможно заключение ипотечного договора на строительство/приобретение дач, садовых домов. Объем собственных средств - от 30 %;

- Военная ипотека. Услугой могут воспользоваться военнослужащие, являющиеся участниками НИС. Процент по займу ниже, чем при обычных условиях. Сумма кредитования не может превышать 1 900 000 рублей на период до 15 лет.

- В декабре 2019 года была запущена программа ипотечного кредитования по программе "Дальневосточная ипотека" с процентной ставкой 2,0%. С 1 декабря 2019 года в крае потенциальными заемщиками по программе стали более 4,3 тыс. молодых семей. Субсидирование новой программы будут производить за счет средств министерства развития Дальнего Востока.

Государство стремится развивать ипотечное кредитование в регионах. Этому в основном способствует внедрение и развитие специализированных программ по поддержке определенных слоев населения на Дальнем Востоке.

Ипотечное кредитование пользуется большим спросом в Комсомольске-на-Амуре. Причиной этому служит тот факт, что в качестве первоначального взноса можно использовать материнский капитал, а всю сумму сразу выплатить смогут лишь единицы. Также программы различных банков явно конкурируют между собой.

По аналитическим данным 2020 года компании Этажи, ипотеку в Комсомольске-на-Амуре представляют 9 ипотечных банков, которые предлагают заемщикам 11 ипотечных программ для приобретения жилья в кредит, как на первичном, так и на вторичном рынках недвижимости. Ставки по ипотеке в Комсомольске-на-Амуре находятся в диапазоне 0.9 – 11.0 % годовых по рублевым кредитам. Минимальный первоначальный взнос по ипотеке в Хабаровском крае составляет 1 %. Срок ипотечного кредитования в Хабаровском крае может достигать 30 лет.

Количество сделок с ипотекой, зарегистрированных Росреестром в первом квартале 2020 года, сократилось на 18% по сравнению с аналогичным периодом 2019 года. Доля подобных сделок в общем объеме продаж жилья уменьшилась

до 22%. По данным ЦБ, объем предоставленных в январе-апреле 2020 года рублевых жилищных кредитов в России составил 304,5 млрд. руб., что на 40% меньше показателя за аналогичный период 2019 года.

На данный момент банки начали снижать ставки по ипотеке. Также в помощь пришла программа господдержки ипотеки, по которой ставка на первичное жилье не должна превышать 12%, что в свою очередь повлекло изменение структуры спроса.

4. Тенденции развития рынка недвижимости в г. Комсомольске-на-Амуре

Изучая тенденции и перспективы развития рынка жилой недвижимости в Комсомольске-на-Амуре, нельзя не отметить, что на дальнейшее развитие сильно повлияло введение карантинных мер в связи с пандемией короновируса COVID-19.

4.1 Как изменился рынок недвижимости после пандемии короновируса COVID-19

Выражение «мир никогда не будет прежним» стало ключевым в 2020 году. Осознание того, что мир претерпевает влияние невероятных событий, и ожидание серьезных перемен есть у большинства жителей нашей планеты.

Пандемия и карантин вызвали не только тревогу, ощущение беспомощности и сомнения в завтрашнем дне, но и мощнейший мировой экономический кризис. МВФ прогнозирует, падение мирового ВВП на 4,9%, для сравнения: в 2009 году падение ВВП составило 0,08%. Российский Минэкономразвития прогнозирует, что ВВП снизится на 4,8%.

Карантинные ограничения стали и причиной текущего кризиса, и главным отличием от других — никогда еще в новейшем времени пандемия не приводила к экономической депрессии. Схема ее развития такова: правительство ограничивает деятельность сфер бизнеса, связанных с массовыми контактами людей (розничная торговля, общественное питание, пассажирские перевозки,

туризм). Компании в этих отраслях полностью или частично прекращают работу. Перестают закупать сырье и материалы, потреблять энергию и топливо, сокращают зарплаты и увольняют сотрудников. Далее по цепочкам также сокращается бизнес их поставщиков, и кризисные явления очень быстро распространяются по экономике.

Именно тут в месте основного удара попадает недвижимость. Большая часть коммерческой недвижимости используется для бизнеса, связанного с физическим присутствием клиентов. Магазины, рестораны, кинотеатры, спортивные залы, торговые центры, гостиницы — именно они пострадали в первую очередь и больше остальных. На фоне заморозки и падения оборотов часть предпринимателей уже стали банкротами, а часть не могут платить аренду по докризисным ставкам.

Сейчас, когда большая часть ограничений снята, происходит восстановление рынка. Сколько времени на него потребуется и какая часть бизнесов сможет выжить в новых условиях, сложно сказать. По данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения во втором квартале 2020 года упали на 8%, а ВВП — на 9.6%. Восстановление не будет быстрым, а значит, мы попадем в новую реальность, где надо меньше магазинов, гостиниц, офисов и квартир. Падение спроса на недвижимость закономерно приведет к падению цен.

Кроме экономического кризиса карантин вызвал серьезные сдвиги в обществе, в поведении людей. Ключевыми для недвижимости являются изменения в образе жизни и в потребительском поведении. Даже не сами изменения, а их глубина и скорость. Карантин вызвал бум удаленной деятельности — люди дистанционно работают, покупают, общаются, занимаются с тренерами и даже ходят в музеи. Пандемия ускорила эти тренды в разы, сделав массовыми, причем настолько, что они уже начали влиять даже на такой инертный сегмент, как рынок недвижимости.

Карантин повлиял на рынок жилья разнонаправленно. Арендный рынок, как самый гибкий, сразу отреагировал падением в 10–20% — арендаторы стали меньше зарабатывать и не в состоянии платить по старым ценам.

Рынок аренды загородного жилья, наоборот, взлетел, некоторые объекты, особенно премиальные, подорожали в разы. Интерес к покупке также вырос, но рост продаж будет относительно небольшим — на десятки процентов, в условиях падения доходов его потенциал ограничен. Даже возможность перехода на удаленную работу не решит основную проблему, ограничивающую рынок загородного жилья — отсутствие инфраструктуры. В таких условиях рост цен возможен только в отдельных удачных проектах. В общем, рынок останется на предыдущих уровнях.

В марте 2020 года, в начале кризиса, количество сделок купли-продажи квартир выросло. Это обычная реакция на девальвацию, подкреплялось это ожиданием роста ипотечных ставок. В такой ситуации собственники и застройщики активно торгуют, постепенно повышая цены. Продлиться долго ей не дал карантин, после его введения рынок замер, количество сделок в апреле 2020 года снизилось на 44%. По мере отмены ограничений рынок стал оживать, также поддержку оказывает госпрограмма дотирования ставок кредита до 6,5%.

Как станет развиваться ситуация предугадать не возможно, все зависит от глубины падения и скорости восстановления реальных располагаемых доходов населения. Если их динамика будет в 2020 году в рамках, прогнозируемых минус 3,8%, а в 2021-м — плюс 2,8%, то на фоне снижения учетной ставки, а также сокращения строительства цены на квартиры продолжат расти. Рост может быть неустойчивым и неравномерным по регионам, но общий тренд на повышение сохранится.

4.2 Влияние информационных технологий и сервисов на перспективы развития рынка жилой недвижимости

В современном мире для бизнеса важен высокий уровень информатизации, так как он является главнейшим фактором успешного развития. Информационные технологии, позволяющие создавать, хранить, перерабатывать данные, обеспечивая эффективные способы подачи информации, стали важным фактором конкурентоспособности и средством повышения эффективности

управления всеми сферами жизнедеятельности человека. Развитие информационных технологий оказало значительное влияние на все сферы жизни человека.

Информационные технологии позволили по-новому основать управление бизнеса, в том числе и в сфере недвижимости.

Внедрение информационных технологий облегчило доступ к информации, которая раньше не была доступна потребителям, например, появилась возможность виртуального тура по объекту недвижимости и просмотр инфраструктуры района. Вследствие этого объем и качество предоставляемой информации стали расти, что привело к повышению информированности потребителей в данной сфере.

Рынок недвижимости представляет собой часть национальной рыночной экономики, которая состоит из объектов недвижимости, экономических субъектов и процессов, функционирующих на рынке. В России рынок недвижимости начал зарождаться после введения в начале девяностых годов права частной собственности на недвижимое имущество и проведения приватизации, в результате этого государство стало не единственным собственником объектов недвижимости.

Рынки различных регионов недвижимости имеют специфические отличия. Эти отличия можно объяснить разными экономическими или природными условиями, региональной правовой базой.

Структура рынка жилой недвижимости весьма неоднородна. На основе различных критериев внутри него можно выделить сегменты, характеризующиеся собственными моделями поведения. В зависимости от цели приобретения жилья рынок можно разделить на два сегмента: потребительский и инвестиционный.

Основным преимуществом использования информационных технологий на рынке недвижимости является оперативность, информативность и эффективность работы предприятий .

Современные информационные технологии позволяют хранить обрабатывать и использовать большой объем информации, решать вопрос рекламы предприятия и также способствуют продвижению бизнеса на рынке.

Для совершения просмотра и/или покупки жилья, потенциальному покупателю не нужно ехать на интересующий его объект. Всю необходимую информацию можно получить дистанционно - не выходя из дома. Благодаря применению специальной формы, находящейся на сайте, клиент может подобрать объект, отвечающий всем его требованиям, а продавец - определить ориентировочную цену своей недвижимости.

На интернет - ресурсе «ДомКлик», любому желающему доступна услуга “Анализ цены” - это комплексная оценка стоимости квартиры, основанная на математических алгоритмах, использующих «большие» данные об ипотечных сделках Сбербанка, данные из объявлений на «ДомКлик» и данные выписок из ЕГРН. В приложении Г представлена аналитика цены 3-комнатной квартиры по адресу Мира, 44.

4.3 Перспективы развития рынка жилой недвижимости в городе Комсомольске-на-Амуре

Если посмотреть специализированные газеты и сайты, посвященные продаже-покупке недвижимости, складывается такое впечатление, что половина Комсомольска-на-Амуре продает свои квартиры и дома.

Действительно, сейчас 8 сделок из 10 это прямые продажи, когда люди продают квартиру и уезжают из города. За последние три года стало очень мало сделок, сопряженных с обменом внутри города, а именно такие были массовыми 5 и более лет назад.

Тогда, человек, обращавшийся в агентство недвижимости, приходил с задачей не просто продать квартиру, а поменять свое жилье на большее или меньшее. Например, люди пенсионного возраста, у которых выросли и разъехались дети, решают продать свою квартиру с целью купить что-то меньше. Одна сделка по продаже квартиры влекла за собой несколько, и являлась

цепочкой: одна семья продает, покупает у другой меньшей площади, вторая покупает наоборот большей площади. Таким образом, деньги, вырученные от продажи квартиры, оставались в городе. Сейчас в связи с оттоком людей, происходит отток денег: человек уезжает из города, увозит с собой деньги на покупку жилья в другом городе. В итоге в городе происходит сокращение объема сделок.

Второй составляющей в падение объёма продаж стала «заморозка» и падение доходов населения города. Молодая семья купила бы большую квартиру площадью 120 квадратных метров, но зарплата не позволяет им не только ее приобрести, но и содержать. В качестве решения этой проблемы есть вариант взять ипотеку, но в итоге - квартира куплена, при этом она в течение большого срока заложена банку, по ней невозможны никакие операции, и эта квартира не будет участником рынка недвижимости. Все эти причины в совокупности приводят к сокращению рынка недвижимости.

Количество сделок сокращается и это прямо влияет на цену квартир и это не только по Комсомольску-на-Амуре, но и по всему Дальнему Востоку. Хабаровский край на изменения на рынке недвижимости страны реагирует с запозданием на 2-3 месяца, но с меньшим изменением цен. Если в начале прошлого года в крупных городах западной части страны цены снизились на 300-500 тысяч, то в Комсомольске падение произошло спустя три месяца на меньшую величину, так как у нас цены изначально были ниже.

Также нельзя не сказать о строительстве новых жилых домов по программе переселения из ветхого жилья пострадавших от наводнения 2013 года. Когда это случилось, многие частные агентства недвижимости тесно работали с министерством социальной защиты Хабаровского края. Было подписано соглашение о сотрудничестве, по которому была проведена колоссальная работа. Проводили круглые столы для «подтопленцев», Минсоцзащиты обеспечивал эти семьи сертификатами, агентствам выдавали списки семей с телефонами, с просьбой оказать помощь в приобретении жилья.

Но часть людей выбрала жилье не на вторичном рынке, а на первичном. Забегая вперед можно сказать, что примерно треть, из числа получивших жилье,

сейчас выставляют его на продажу. На практически всех недавно построенных домах, висят баннеры о продаже. Это также связано с отъездом.

Конечно строительство новых домов — это положительное событие для города. В Комсомольске-на-Амуре давно не было предложений на первичном рынке, и то, что они появились хорошо, особенно для молодых семей. Глава города вручает им сертификаты на приобретение жилья, и у них есть возможность купить квартиру в новом доме, а не в построенном в 1969 году.

Немало важный факт, за последние годы изменилось поведение продавцов недвижимости и связано это с тем, что сейчас на рынке недвижимости, решающие слово имеет покупатель. Если провести параллель с кризисом 2008 года, тогда в Комсомольске был рынок продавца. Это связано было с тем, что покупателей было больше, а продавцов было меньше. Была расформирована воинская часть в Менгоне, военнослужащие получили сертификаты на приобретение жилья. Логично, что они пришли покупать жилье в Комсомольске-на-Амуре, и тогда продавцы выбирали по какой цене продать жилье.

Сейчас ситуация обратная, так как покупателей стало меньше, и у них низкие финансовые возможности. Зарплата не растет, и её роста не предвидится. Сертификаты для молодых семей, материнский капитал по своим размерам не значительны, а чтобы получить ипотеку, банк надо еще убедить в том, что вы достойны её получить. Продавцов напротив много, и им приходиться делать выбор: уехать сейчас, или ждать лучшего предложения.

Продавец, когда выходит на рынок недвижимости сталкивается с тем, что у него большое количество конкурентов. Квартир со схожими характеристиками не одна-две, а около десяти. В этой ситуации продавец понимает, что он может не продать свою квартиру по желаемой цене в течение двух-трех месяцев. Если продавец в цене не уступит, то он всё равно проиграет в финансовом плане в западном регионе страны уже при покупке жилья.

На западе такого резкого падения рынка недвижимости, как в Комсомольске-на-Амуре, нет. Это можно проследить весной, когда школьники заканчивают своё обучение, а семьи планируют переезд. В Комсомольске седьмой год подряд, с марта начинается увеличение потока продавцов, с тем,

чтобы по окончанию учебного года они могли уехать в Краснодарском крае к июню-июлю уже ждут дальневосточников с деньгами, и никто цены снижать не будет.

Практически такая же ситуация прослеживается на рынке коммерческой недвижимости. Собственники нежилых помещений те же люди, что и живут в городе. Если предприниматель решает сменить место жительства, то он продает и свое жилье, и свой бизнес. В сравнении с 2012 годом цена на квадратный метр коммерческой недвижимости на красной линии упала в пять раз. В центральном округе была 100 тысяч рублей, в ленинском округе 80 тысяч за квадратный метр. Сейчас можно найти объекты по цене 22 тысячи рублей. Такая же ситуация наблюдается на рынке арендой коммерческой недвижимости.

На улицах Комсомольска-на-Амуре можно увидеть большое количество баннеров об аренде и продаже. В 2006-2007 году большое количество предпринимателей переводили жилые помещения в нежилые, чтобы организовать потом парикмахерские, магазины и так далее. Сегодня рынок города перенасыщен предложением такой недвижимости.

Предприниматели, это точно такие же жители нашего города, которые хотят лучшей жизни для своих семей, и они переезжают в западные регионы страны. Самые популярные направления для переезда сегодня: города и села Краснодарского края, где по ощущениям комсомольчане есть уже в каждой станице.

На данном этапе развития рынка жилой недвижимости, можно с уверенностью сказать, что он переживает свои не лучшие времена и подвергается стагнации. Это прослеживается в ежегодном падении цен на недвижимость, увеличении предложений о продаже квартир, оттоке населения и редком строительстве новых жилых объектов. Но всё же, Комсомольск-на-Амуре остаётся вторым городом по численности населения в Хабаровском крае и ещё есть надежды, что власти будут активнее разрабатывать и развивать программы, поддерживающие рынок недвижимости и экономику города в целом, а также мотивирующие людей не переезжать в другие регионы.

4.4 Система рисков на рынке недвижимости

Мы привыкли, что понятие «риск» больше относится к техническим областям науки. И лишь относительно недавно это понятие стало все чаще встречаться в российской экономике.

Простыми словами, риск – это опасность, потеря, неудача. Что касается экономической категории, то это потеря активов, прибыли, средств и доходов.

В Гражданском Кодексе дается полное и конкретное определение недвижимости или недвижимого имущества. Недвижимость подлежит государственной регистрации и включает в себя объекты, которые тесно связаны с землей и не могут быть перенесены без ущерба имуществу. С введением частной собственности в России, недвижимость приобретает наряду с юридическим и физическим еще и экономический статус, то есть становится товаром, объектом денежных отношений: может продаваться и покупаться, сдаваться в аренду, лизинг и залог. Все финансовые операции на рынке недвижимости подвержены различного рода рискам, так как требуют серьезных инвестиций.

Чтобы обезопасить себя при совершении сделки, субъекты на рынке недвижимости стараются управлять финансовыми рисками. Для этого необходимо хорошо разбираться в сложной структуре, как самого рынка, так и тех рисков, которые могут возникнуть.

Очевидно, что оценка недвижимого имущества для покупателя является одним из главных этапов сделки. От этого во многом зависят затраты, которые он понесет. Стоимость же зависит от многих факторов и экономических, и юридических, и политических, и других, и в том числе от территориального расположения недвижимости, так как на нее будут распространяться региональные правила.

На рисунке 11 представлены виды рисков, которые должны учитываться при осуществлении сделки.

Риски различаются между собой по многим факторам, что объясняет многоярусность и разветвленность системы рисков на рынке недвижимости. Они

отличаются по характеру проявления во времени, по месту, причине, уровню и среде возникновения, по совокупности внешних и внутренних факторов, влияющих на их уровень и прочее. Все виды рисков тесно связаны между собой, их взаимное влияние сказывается на принятие решений участников рынка при совершении различного рода сделок с недвижимостью. Изменение хотя бы одного вида влечет за собой изменение почти всех остальных рисков. Оптимальная классификация рисков - является залогом эффективной хозяйственной деятельности субъекта рынка недвижимости. Очень важно при подготовке совершения сделки проводить тщательный экономический анализ, который бы позволил прогнозировать возможные риски и повысил бы управляемость ими на рынке.

Рисунок 11 – Риски, возникающие при сделке с недвижимостью

Как же можно преодолеть риски, возникающие на рынке недвижимости, в том числе и при ее оценке? Понятно, что исключить их в полном объеме невозможно, какие-то из них нужно принять как данность. Но снизить степень риска можно, если знать и понимать структуру и методы управления ими (рисунок 2).

Рисунок 2 - Общая схема управления рисками

В результате анализа методов управления рисками на рынке недвижимости, можно сделать вывод, что классификация их, так же как и классификация самих рисков, разветвленная и громоздкая. Можно выделить следующие: методы компенсации убытков на основе собственного финансирования; методы компенсации рисков на основе софинансирования; методы компенсации рисков на основе финансирования из внешних источников и другие.

В статье приводится лишь малая часть групп методов рисков. Использование методов управления рисками в различных комбинациях дает возможность отлаживать условия эффективной работы рынка. Система методов управления рисками должна быть гибкой, легко приспосабливающейся, под существующие условия рынка.

Выводы.

На данный момент в городе Комсомольске-на-Амуре наблюдается преобладание жилых домов эконом и комфорт класса.

К сожалению, современный этап развития рынка жилой недвижимости характеризуется спадом покупательской способности населения, что в свою очередь влияет на ценовую политику на рынке недвижимости.

В следствие редкого ввода новых жилых объектов приоритет отдаётся вторичной жилой недвижимости. При этом, стоимость на рынке вторичного жилья постоянно снижается, количество предложений увеличивается, а спрос остается практически на одном и том же уровне.

Также застройщики несмотря на увеличение транспортных расходов, увеличением затрат на строительные и отделочные материалы, на сам процесс строительства, начали аккуратно делать более выгодные предложения относительно конкурентов, в частности делая определенные скидки, рассрочки от застройщика, при этом не существенно удешевляя процесс строительства.

По состоянию на 01 января 2021 г. в городе Комсомольске-на-Амуре проживает 241 072 человек. По численности населения город Комсомольск-на-Амуре занимает второе место в Хабаровском крае после краевого центра.

Общая площадь жилищного фонда, по данным Крайстата на 01 января 2021 г., составляет 5920,1 тыс. кв. м, из них площадь, занимаемая аварийным жилищным фондом, составляет 131,1 тыс. кв. м, или 3,1 % от общего объема жилищного фонда города Комсомольска-на-Амуре.

Обеспеченность населения жильем составляет 24,0 кв. м на человека.

На 01 января 2021 г. в очереди на улучшение жилищных условий состоит свыше 1503 семьи. Кроме того, в аварийном жилищном фонде на начало 2021 года проживает 506 человек.

В 2021 году планируется предоставление социальных выплат 100 молодым семьям на приобретение жилья на вторичном рынке.

Стимулирующим фактором жилищного строительства является прямое финансирование жилищного строительства из краевого и федерального бюджетов.

Частными инвесторами в 2019 году введено 16,611 тыс. кв. м., завершено строительство многоквартирных жилых домов по ул. Пионерской, 39 (76 квартир), по ул. Партизанской, 11 (6 квартир), по ул. Свердлова два сблокированных жилых дома (6 квартир).

В 2020 году в эксплуатацию ввели жилой дом по ул. Комсомольской, 16а (112 квартир). Одновременно частными застройщиками ведется строительство жилых домов на пр. Первостроителей на 90 квартир, на пересечении ул. Советской и ул. Калинина на 64 квартиры, ввод жилых домов планируется в конце 2021 года. Также ведётся строительство уникального для Комсомольска-на-Амуре объекта премиум класса – ЖК “Английская деревня”, срок сдачи которого намечен на 3 квартал 2022 года.

При поддержке средств Федерального Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, краевого бюджета Управлением капитального строительства администрации города Комсомольска-на-Амуре введен в эксплуатацию 21 малоэтажный жилой дом, общей площадью 24,81 тыс. кв. м. В настоящее время осуществляется покупка жилых помещений на вторичном рынке для переселения граждан из аварийного жилищного фонда, предусматривается в 2020-2021 годах переселить 384 человека.

Однако наряду с положительными аспектами существует ряд проблем, препятствующих полноценному развитию рынка жилья в городе Комсомольске-на-Амуре.

Наиболее существенными проблемами развития рынка жилья являются:

- отсутствие документов территориального планирования, которые позволяют своевременно спланировать территории под жилую застройку;

- отсутствие реально подготовленных для комплексной жилой застройки земельных участков, имеющих инфраструктурное обеспечение. В связи с этим на современном этапе необходимо участие государства в финансировании проектов создания коммунальной инфраструктуры под малоэтажную индивидуальную застройку;

- низкий потребительский спрос населения на жилье вследствие ужесточения требований кредитных организаций по условиям предоставления ипотечных жилищных кредитов;

- слаборазвитая система ипотечного кредитования участия в долевом строительстве малоэтажного жилищного домостроения;

- превышение стоимости квадратного метра жилья на первичном рынке над стоимостью квадратного метра жилья на вторичном рынке;

- излишне регламентированная и чрезвычайно громоздкая система выдачи исходно-разрешительной документации на осуществление строительства, получение технических условий на подключение к объектам коммунальной инфраструктуры и на ввод объектов в эксплуатацию, что приводит к созданию искусственных административных барьеров для реализации строительного бизнеса;

- недостаточность производственных мощностей предприятий по выпуску основных строительных материалов;

- дефицит профессиональных кадров в строительной отрасли;

- отток населения из города.

Сейчас в связи с оттоком людей, происходит отток денег: человек уезжает из города, увозит с собой деньги на покупку жилья в другом городе. В итоге в городе происходит сокращение объема сделок.

На данном этапе развития рынка жилой недвижимости, можно с уверенностью сказать, что он переживает свои не лучшие времена и подвергается стагнации. Это прослеживается в ежегодном падении цен на недвижимость, увеличении предложений о продаже квартир, оттоке населения и редком строительстве новых жилых объектов. Но всё же Комсомольск-на-Амуре остаётся вторым городом по численности населения в Хабаровском крае и ещё есть надежды, что власти будут активнее разрабатывать и развивать программы, поддерживающие рынок недвижимости и экономику города в целом, а также мотивирующие людей не переезжать в другие регионы.

ПРИЛОЖЕНИЕ А

(обязательное)

Средняя площадь квартир, представленных на вторичном рынке жилой недвижимости в Комсомольске-на-Амуре

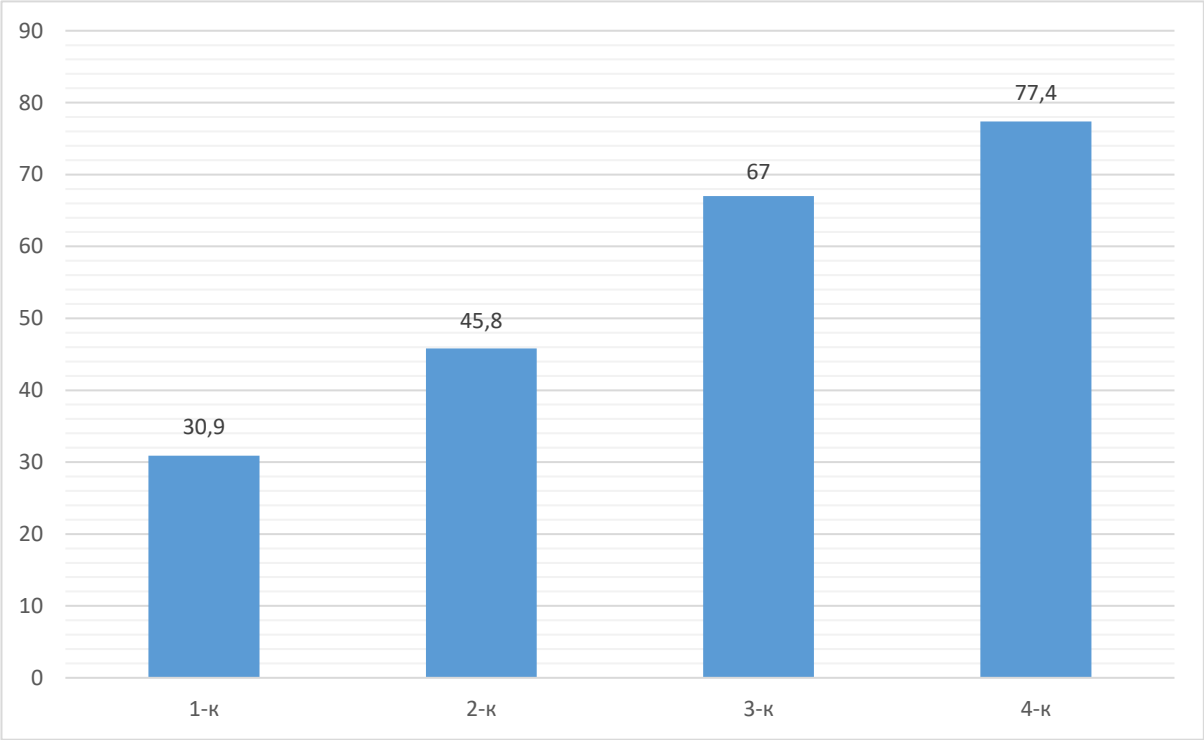


Рисунок А.1 – Средняя площадь квартир эконом класса, м²

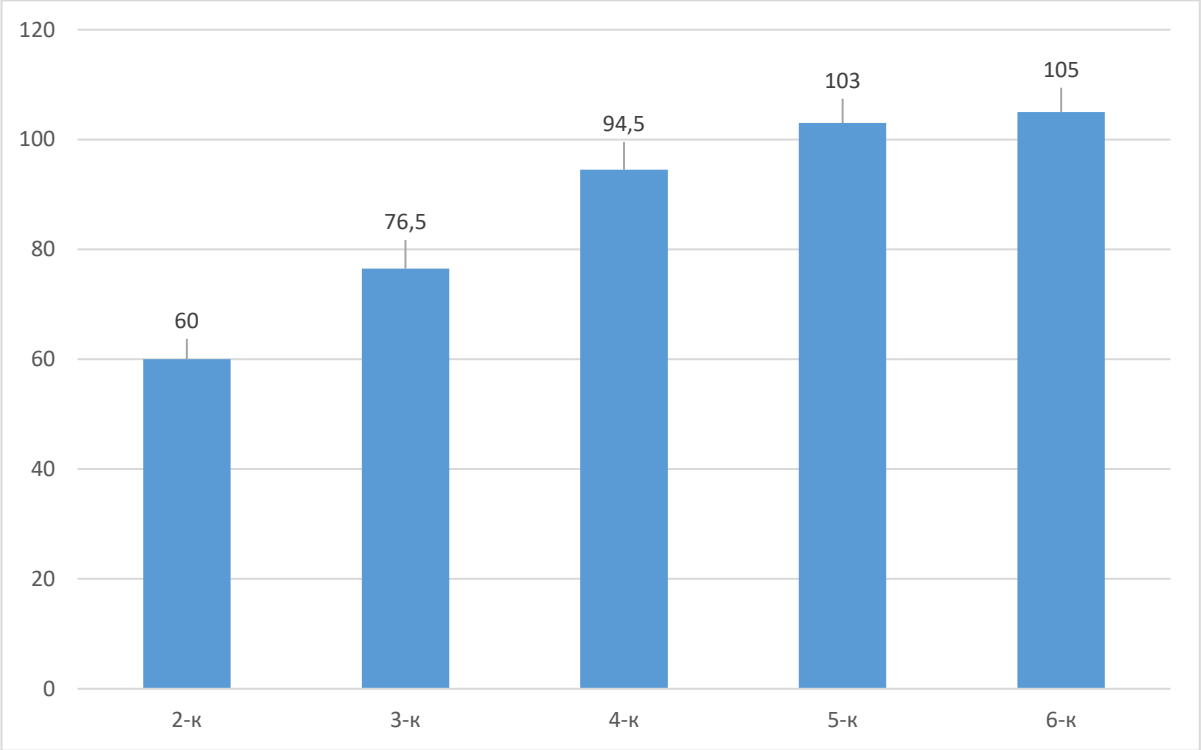


Рисунок А.2 – Средняя площадь квартир комфорт класса, м²

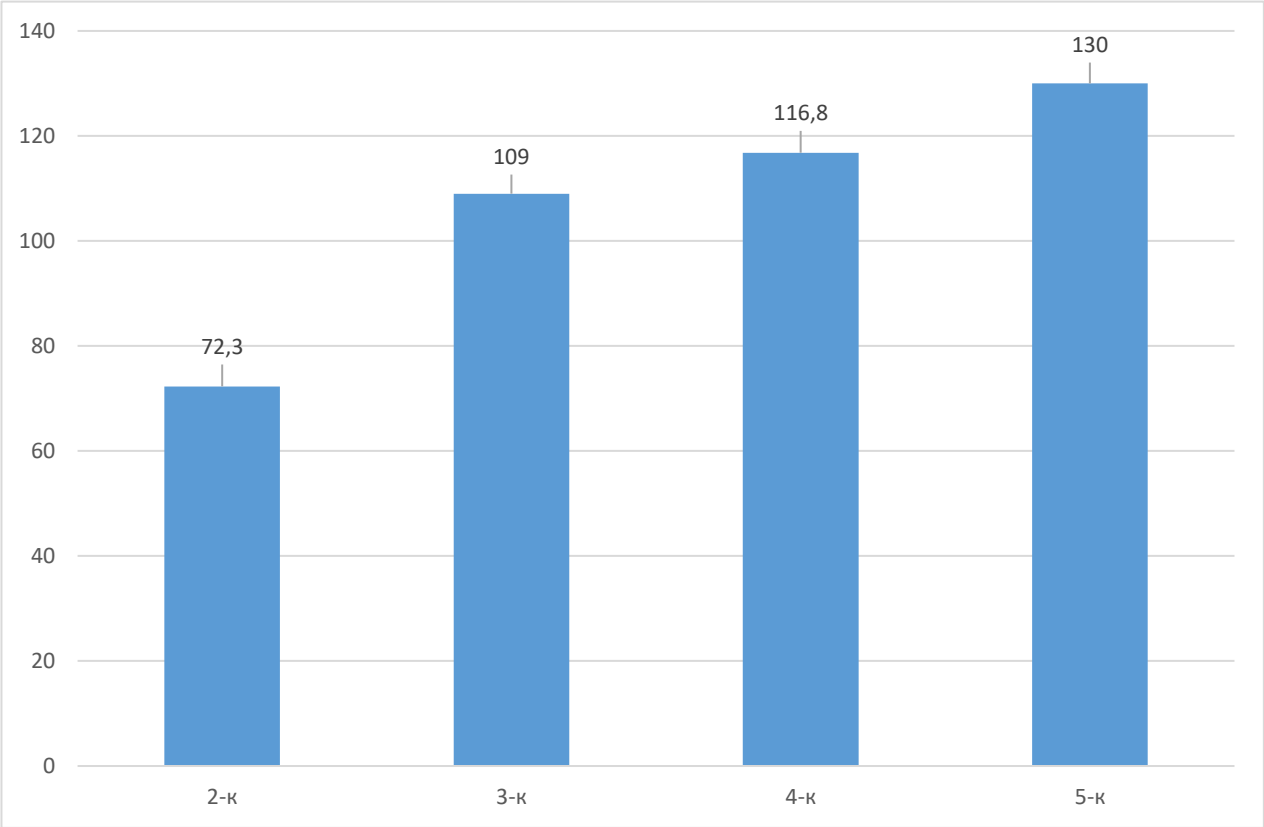


Рисунок А.3 – Средняя площадь квартир бизнес класса, м²

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

(обязательное)

Средняя стоимость квадратного метра жилой недвижимости в г. Комсомольске-на-Амуре

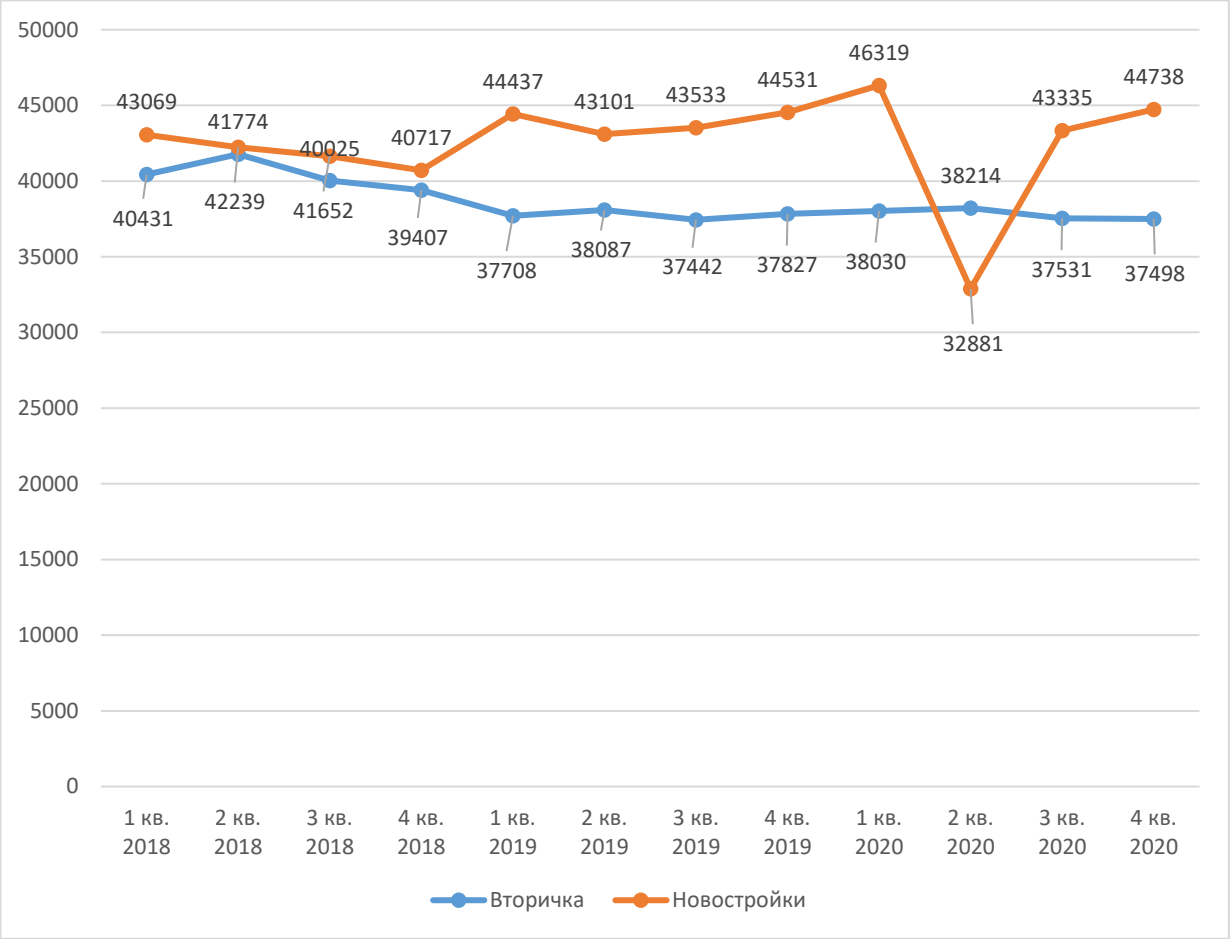


Рисунок Б.1 – Динамика средней стоимости квадратного метра на вторичном рынке жилой недвижимости в г. Комсомольске-на-Амуре

Таблица Б.1 – Средняя стоимость квадратного метра жилой недвижимости в г. Комсомольске-на-Амуре в период 2018-2021гг.

Дата	Аренда	Вторичка	Новостройки
09.03.2018	388	40367	43976
16.03.2018	389	40431	43069
23.03.2018	379	42559	42785
13.04.2018	384	41098	42708
20.04.2018	377	40549	42589
27.04.2018	375	40677	42543
04.05.2018	374	41774	42239
11.05.2018	378	42572	42144
18.05.2018	374	41493	42030
25.05.2018	370	39947	42105
01.06.2018	364	39863	41716
08.06.2018	367	40882	41247
15.06.2018	362	40754	40913
29.06.2018	361	40134	41203
06.07.2018	369	40238	41492
13.07.2018	371	41046	41407

20.07.2018	377	40107	41371
27.07.2018	369	39744	41041
03.08.2018	370	39880	41080
10.08.2018	376	40025	41652
05.10.2018	387	39478	41267
12.10.2018	389	41071	41125
19.10.2018	394	40218	41134
26.10.2018	395	38865	41209
02.11.2018	383	39364	41300
09.11.2018	378	38945	41042
16.11.2018	379	39407	40717
23.11.2018	373	39423	40460
30.11.2018	376	39078	40425
07.12.2018	373	39356	40221
14.12.2018	373	38305	41148
21.12.2018	374	38458	41954
28.12.2018	379	37960	40912
04.01.2019	374	38166	42257
18.01.2019	376	38091	43831
08.02.2019	365	38484	47164
15.02.2019	374	37697	44481
22.02.2019	363	37708	44437
29.02.2019	360	37969	45238
07.03.2019	360	38251	45223
14.03.2019	365	37950	43570
21.03.2019	357	38195	42638
28.03.2019	361	38270	43300
04.04.2019	378	38226	42763
11.04.2019	369	38971	44075
18.04.2019	377	38096	43346
25.04.2019	371	37979	42444
02.05.2019	371	37425	41092
09.05.2019	366	38087	43101
16.05.2019	368	37653	43215
23.05.2019	365	37667	42917
30.05.2019	367	37385	42023
06.06.2019	355	38164	42795
13.06.2019	359	37734	44265
20.06.2019	358	37318	43335
27.06.2019	366	36979	43407
04.07.2019	367	36712	42454
11.07.2019	363	36729	41756
18.07.2019	355	37027	42053
25.07.2019	366	36839	41929
01.08.2019	359	36912	40780
08.08.2019	366	37592	39387
15.08.2019	380	37155	42804
22.08.2019	376	37442	43533

05.09.2019	378	37382	44867
03.10.2019	377	37867	42679
17.10.2019	405	36947	43295
31.10.2019	392	37827	44531
05.12.2019	372	37638	38974
02.01.2020	373	38470	42902
16.01.2020	392	37906	42032
13.02.2020	370	38683	44548
27.02.2020	394	38030	46319
06.03.2020	373	38760	45807
13.03.2020	381	38641	48795
20.03.2020	386	38378	47787
27.04.2020	379	38569	45153
10.05.2020	367	38214	32881
17.06.2020	362	37887	36142
26.08.2020	371	37531	43335
03.10.2020	369	37498	44738
12.03.2021	373	37196	45510

ПРИЛОЖЕНИЕ В

(обязательное)

Динамика заработной платы отдельных категорий граждан Комсомольска-на-Амуре

Таблица В.1 - Динамика заработной платы отдельных категорий граждан Комсомольска-на-Амуре

Категории работников	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Врачи	33594,3	35661	36566,2	38222,6
Младший медицинский персонал	8182,3	10547	9497,2	10226,9
Научные сотрудники	34691,8	-	73096,1	65823,5
Педагогические работники дошкольных образовательных учреждений	10981,8	15277,6	15904,8	16163
Педагогические работники образовательных учреждений общего образования	17635	19784	18420,3	18144,6
Педагогические работники образовательных учреждений дополнительного образования детей	12231,1	16123,1	16004	16160,6
Педагогические работники, оказывающие социальные услуги детям-сиротам	13793,7	16642,2	-	-
Преподаватели и мастера производственного обучения СПО и НПО	17145,9	17453,5	17562,2	18680,4
Преподаватели высших учебных заведений	25654,8	26331,5	28245,3	31985,7
Работники учреждений культуры	9449	12916	13644	12829,6
Социальные работники	10059,5	11704,2	12539,1	14509,4
Средний медицинский персонал	16286,2	17579,2	18319,6	19066

ПРИЛОЖЕНИЕ Г

(обязательное)

Аналитика цены 3-комнатной квартиры по адресу Мира, 44 полученная с помощью сервиса “ДомКлик”

ДомКлик
ОТ СБЕРБАНКА

Система оценки построена на данных из ипотечных сделок Сбербанка

Отчёт сформирован
12.05.2021

3-комнатная квартира 63.4 м²

Россия, Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, проспект Мира, 44

Комнат	3	Площадь	63.4 м²	Год постройки	1974
Кухня	—	Жилая	—	Этажей	5
Этаж	—	Лифт	нет	Материал стен	кирпичный

Рыночная цена: 2 970 000 ₽

Диапазон цены: 2.3 — 3.7 ₽

Рассчитывается на основе данных о реальных сделках купли-продажи с использованием технологии искусственного интеллекта. При подборе аналогов учитываются более 40 параметров.

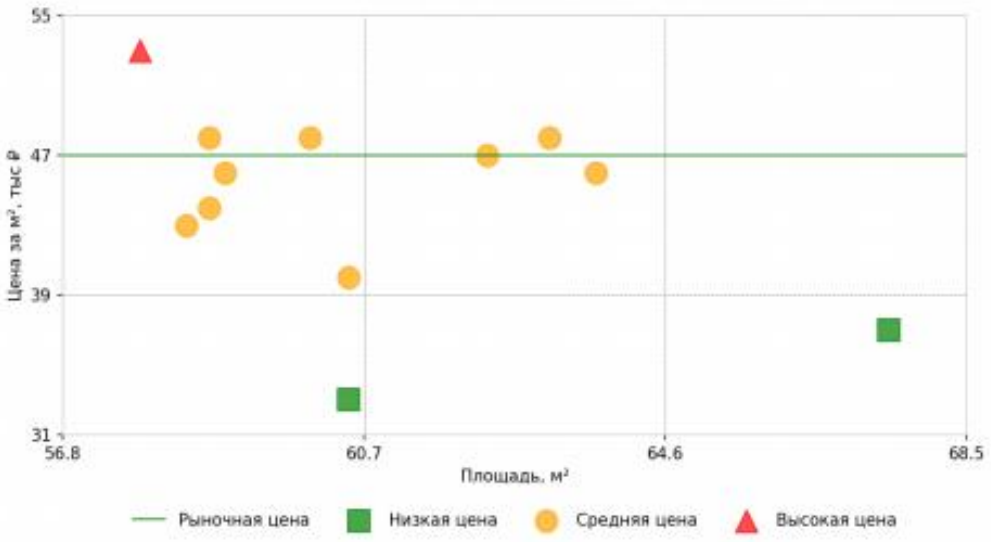
ДомКлик
ОТ СБЕРБАНКА

Система оценки построена на данных из ипотечных сделок Сбербанка

Аналоги из ипотечных сделок Сбербанка

Узнайте, за сколько продавали аналогичные квартиры в уже прошедших ипотечных сделках Сбербанка. Вверху списка варианты с наиболее схожими характеристиками.

Минимальная цена	Средняя цена*	Максимальная цена
2 070 000 ₽	2 820 000 ₽	3 340 000 ₽



ДомКлик ОТ СБЕРБАНКА

Система оценки построена на данных из ипотечных сделок Сбербанка

Эта квартира		63.4 м²			
Квартира	Схожесть	Общая	Этаж	Цена	Цена за м²
3-комнатная	87%	↓ 63.1 м²	3 из 5	3 050 000 ₽	48 336 ₽
Россия, Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, проспект Мира, 44 , в этом доме					
Жилая площадь		-	Цена при 63 м²		3 064 501 ₽
Кухня		-	Дата продажи		Август 2020
Материал стен		кирпичный	Метро		-
Год постройки		1974			
3-комнатная	87%	↑ 63.7 м²	3 из 5	2 950 000 ₽	46 311 ₽
Россия, Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, проспект Мира, 44 , в этом доме					
Жилая площадь		-	Цена при 63 м²		2 936 107 ₽
Кухня		-	Дата продажи		Ноябрь 2019
Материал стен		кирпичный	Метро		-
Год постройки		1974			
3-комнатная	84%	↓ 60 м²	4 из 5	2 880 000 ₽	48 000 ₽
Россия, Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, проспект Ленина, 18 , ~ 155 м от объекта					
Жилая площадь		-	Цена при 63 м²		3 043 200 ₽
Кухня		-	Дата продажи		Август 2020
Материал стен		кирпичный	Метро		-
Год постройки		1973			
3-комнатная	83%	↓ 58.7 м²	3 из 5	2 600 000 ₽	44 293 ₽
Россия, Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, проспект Ленина, 30к2 , ~ 714 м от объекта					
Жилая площадь		-	Цена при 63 м²		2 808 177 ₽
Кухня		-	Дата продажи		Февраль 2020
Материал стен		кирпичный	Метро		-
Год постройки		1970			
3-комнатная	83%	↓ 58.7 м²	3 из 5	2 846 617 ₽	48 494 ₽
Россия, Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, Октябрьский проспект, 17 , ~ 1.7 км от объекта					
Жилая площадь		-	Цена при 63 м²		3 074 540 ₽
Кухня		-	Дата продажи		Декабрь 2020
Материал стен		кирпичный	Метро		-
Год постройки		1971			

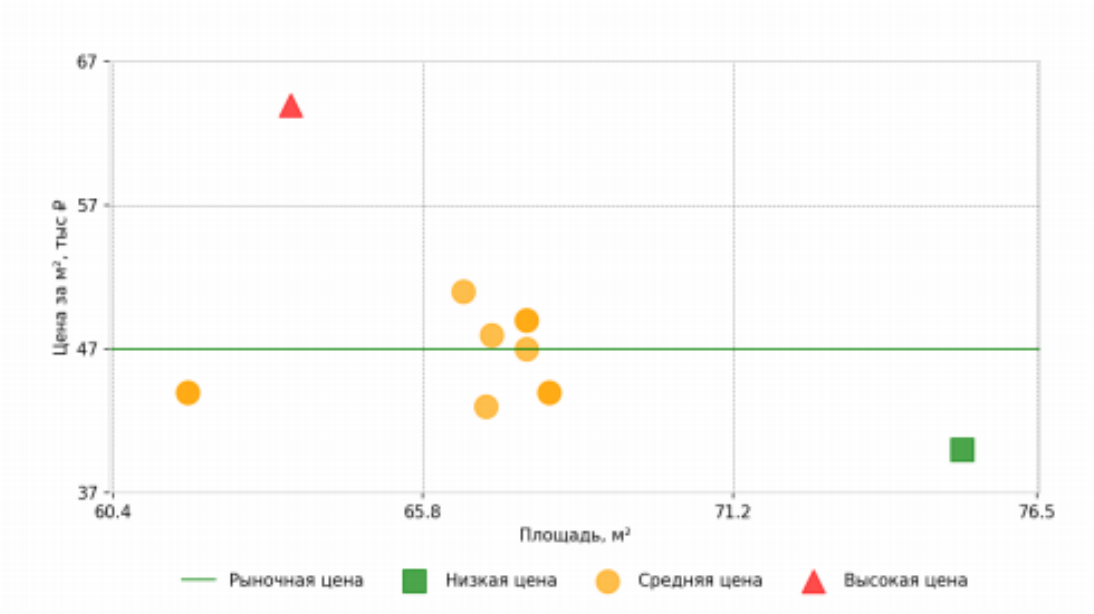
ДомКлик
ОТ СБЕРБАНКА

Система оценки построена на данных из ипотечных сделок Сбербанка

Похожие предложения на ДомКлик

Сравните выбранный вариант с похожими объявлениями о продаже на ДомКлик.

Минимальная цена	Средняя цена	Максимальная цена
2 700 000 ₽	3 140 000 ₽	4 080 000 ₽



ДомКлик ОТ СБЕРБАНКА

Система оценки построена на данных из ипотечных сделок Сбербанка

Эта квартира 63.4 м²

Квартира	Схожесть	Общая	Этаж	Цена	Цена за м²
3-комнатная	100%	↑ 66.9 м²	2 из 5	2 900 000 ₽	43 348 ₽

Россия, Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, проспект Мира, 44 , в этом доме

Жилая площадь	-	Цена при 63 м²	2 748 263 ₽
Кухня	-	Объявление создано	Декабрь 2020
Материал стен	Кирпичный	Метро	-
Год постройки	1974		

3-комнатная	100%	↑ 68 м²	2 из 5	3 000 000 ₽	44 117 ₽

Россия, Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, проспект Мира, 44 , в этом доме

Жилая площадь	-	Цена при 63 м²	2 797 018 ₽
Кухня	-	Объявление создано	Ноябрь 2020
Материал стен	Кирпичный	Метро	-
Год постройки	1974		

3-комнатная	100%	↑ 68 м²	2 из 5	3 000 000 ₽	44 117 ₽

Россия, Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, проспект Мира, 44 , в этом доме

Жилая площадь	-	Цена при 63 м²	2 797 018 ₽
Кухня	-	Объявление создано	Январь 2021
Материал стен	Кирпичный	Метро	-
Год постройки	1974		

3-комнатная	98%	↑ 63.5 м²	3 из 5	4 080 000 ₽	64 251 ₽

Россия, Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, проспект Ленина, 9 , ~ 122 м от объекта

Жилая площадь	-	Цена при 63 м²	4 073 513 ₽
Кухня	-	Объявление создано	Май 2021
Материал стен	Кирпичный	Метро	-
Год постройки	1973		

3-комнатная	98%	↑ 66.5 м²	4 из 5	3 380 000 ₽	50 827 ₽

Россия, Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре, проспект Ленина, 18 , ~ 156 м от объекта

Жилая площадь	-	Цена при 63 м²	3 222 432 ₽
Кухня	-	Объявление создано	Декабрь 2020
Материал стен	Кирпичный	Метро	-
Год постройки	1973		

ДомКлик
ОТ СБЕРБАНКА

Система оценки построена на данных из ипотечных сделок Сбербанка

Есть проданные квартиры в этом доме

По данным о проведенных ипотечных сделках Сбербанка.

Квартира	Дата продажи	Общая площадь	Цена за м²	Цена продажи
2-комнатная	Январь 2017	54.5 м²	53 211 ₽/м²	2 900 000 ₽
3-комнатная	Ноябрь 2019	63.7 м²	46 311 ₽/м²	2 950 000 ₽
3-комнатная	Август 2020	63.1 м²	48 336 ₽/м²	3 050 000 ₽

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Комсомольский-на-Амуре государственный университет»

УТВЕРЖДАЮ

Декан ФКС

_____ О.Е. Сысоев
(подпись)

«____» _____ 20___ г.

СОГЛАСОВАНО

Заведующий кафедрой _____

_____ *Н.В. Муллер*
(подпись)

«04» ____04____ 2022 г.

АКТ о приемке кейса

по анализу рисков на рынке недвижимости
«Анализ рисков возникающих при оценке недвижимости»

г. Комсомольск-на-Амуре « » _____ 20__ г.

Комиссия в составе представителей:
заказчика

- *Г.Е. Никифорова* – руководитель *СПБ*
- *Н.В. Муллер* – Заведующий кафедрой *КТБ*,
- *О.Е. Сысоев* – декан ФКС

исполнителя

- *А.Н. Гусев – студент группы 1КЗм-1*,

составила акт о нижеследующем:

Гусев А.Н. передает результаты кейса «Анализ рисков, возникающих при оценке недвижимости».

Результаты кейса «Анализ рисков, возникающих при оценке недвижимости» будут использованы в дальнейшей проработке и анализе материалов при написании магистерской диссертации. Кроме того, реализация настоящего кейса позволит субъектам отношений на рынке недвижимости: *риэлтерским, оценочным фирмам, финансовым учреждениям, выдающим ипотечные кредиты, и населению, другими словами, продавцу и покупателю, застройщику и т.д.,* реализовать право на минимизацию рисков, возникающих на рынке недвижимости, а так же безопасное проведение сделок.

Результаты исследования могут быть учтены в учебной дисциплине «Государственная кадастровая оценка недвижимости».

Руководитель *СКБ / проекта*

_____ */Г.Е. Никифорова/*

Ответственный исполнитель

_____ 04.04.2022 */ А.Н. Гусев /*

Таблица учета проектной работы в учебных дисциплинах

Дисциплина	Форма учтенной работы (номер ЛР, КП, КР, РГР, зачет, зачет с оценкой , экзамен)	Преподаватель (дата, ФИО, подпись)	Примечание (ЗУН полученные при выполнении проекта)
Государственная кадастровая оценка недвижимости	*РГР*	04.04.2022 *Чудинова Н.Г.*	**Знает:** *планирование и организацию работ по проведению государственной кадастровой оценки, порядок заключения договора с исполнителем на проведение кадастровой оценки недвижимости, порядок определения кадастровой стоимости объектов оценки в соответствии в соответствии с законодательством РФ.* **Умеет:** *собирать рыночную информацию об отдельных группах объектов недвижимости, используя различные источники, проверить ее достоверность и проводить статистический анализ информации.* ***Владеет:*** *навыками сбора и анализа информации, связанной с проведением государственной кадастровой оценки недвижимости, используя как общедоступные источники, так и данные государственной кадастровой оценки, фонды данных государственного кадастра недвижимости.*