

**ДЕПАРТАМЕНТ ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДА
МОСКВЫ**

Государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение города Москвы

Строительный техникум №30

**КУРСОВАЯ
РАБОТА**

на тему: **«Анализ рынка жилой недвижимости»**

специальность СПО 120714

Земельно-имущественные отношения

(очная форма обучения)

Выполнил студент:

Куликова А.А

Группа № 4211

Руководитель:

Литвинова Е.М., к.э.н., преподаватель

дисциплин профессионального

учебного цикла

Москва 2016

Объектом исследования является рынок жилой недвижимости г. Москвы, а предметом - факторы развития рынка жилой недвижимости в г. Москва.

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ИССЛЕДОВАНИЯ

- раскрыть сущность рынка жилой недвижимости и его составляющих;
- выявить особенности формирования спроса и предложения на рынке жилой недвижимости
- выделить ряд факторов, оказывающих влияние на развитие рынка недвижимости;
- провести анализ динамики цен на рынке жилой недвижимости г. Москве.

2. АНАЛИЗ ДИНАМИКИ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.МОСКВЕ.

2.1 ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.МОСКВЕ

- В течение 2015 г. на рынок жилой недвижимости г. Москвы в «старых» границах вышли 73 новых проекта, при этом 24 из них – апартаментные комплексы, а 3 проекта представляют собой комплексы смешанного формата.
- Таблица 1. – Объем предложения жилья в г. Москва в 2015 г

Класс жилья	2015 г.	2014 г.
Элитный класс	110 тыс. кв. м.	149,6 тыс. кв. м.
Премиум класс	150 тыс. кв. м.	83 тыс. кв. м.
Комфорт-класс	676 тыс. кв. м.	380 тыс. кв. м.
Эконом-класс	36 тыс. кв. м.	47 тыс. кв. м.

- Таким образом, по итогам 2015 г. объем предложения жилья в элитном классе г. Москвы составил 110 тыс. кв. м (-36%), в премиум-классе - 150 тыс. кв. м (+80%), в бизнес-классе - 676 тыс. кв. м (+75%), в комфорт-классе - 751 тыс. кв. м (+77%) и в эконом-классе - 36 тыс. кв. м (-23%).

ДИНАМИКА СТОИМОСТИ КВАРТИР В 2016

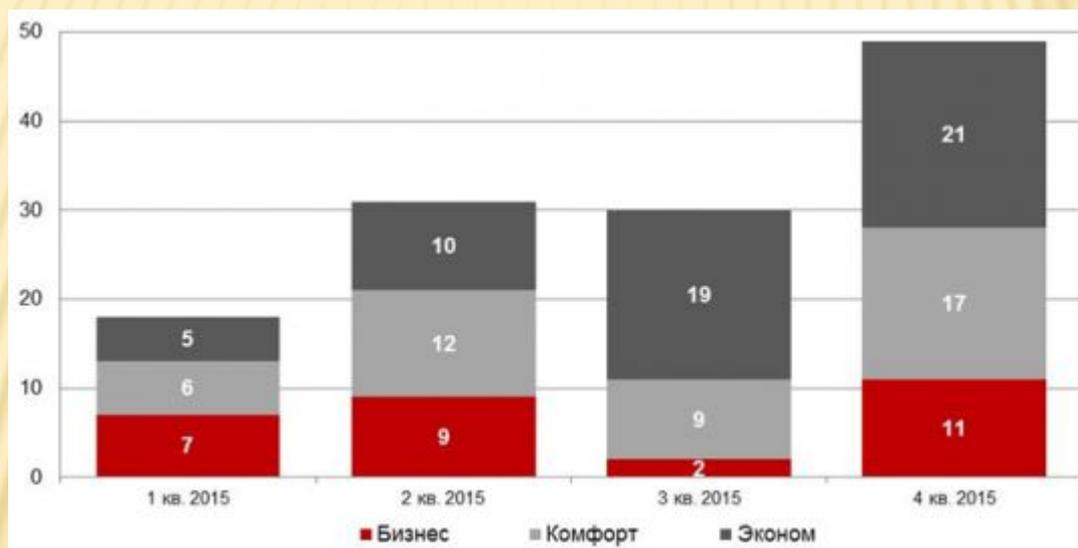
Квартиры в Москве, \$/кв.м. (www.irn.ru)	Янв16	Дек15
Однокомнатные квартиры	2 289	-7,8%
Двухкомнатные квартиры	2 336	-7,2%
Трехкомнатные квартиры	2 346	-6,6%
Многокомнатные квартиры	2 897	-4,9%

- приведены данные по стоимости квадратного метра жилой недвижимости в соответствии с числом комнат квартиры.
- Динамика цен по типам жилья и по географии получилась в январе довольно однородной.

МОНИТОРИНГ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ

- По итогам 2015 г. на первичном рынке массового жилья были представлены предложения в 113 корпусах или в 41 проекте (рис.1).

Количество новостроек разных классов, стартовавших в 2015 г., шт. Москва от ТТК до МКАД



- По итогам 2015 г. объем предложения новостроек эконом- и комфорт-класса составил порядка 13,7 тыс. квартир общей площадью более 790 тыс. кв. м. Общий объем предложения по количеству квартир с начала года увеличился на 81%.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА КВАРТИР И ПО КОЛИЧЕСТВУ КОРПУСОВ

- Так, несмотря на то, что рейтинг округов по объему предложения по итогам IV квартала 2015 г. по-прежнему возглавляет ЮАО, его доля по сравнению с IV кварталом 2014 г. сократилась более чем в 2 раза: с 58 до 27%.



- Второе место занял ЮВАО, доля которого в течение 2015 г. выросла с 9 до 24% (+15 п. п.). Объем первичного предложения здесь увеличился благодаря поступлению в продажу таких объектов, как ЖК «Кварталы 21/19», ЖК «Домашний», ЖК «ВЛюблино», ЖК «Петр I», ЖК SREDA.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЩЕГО ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ, %.

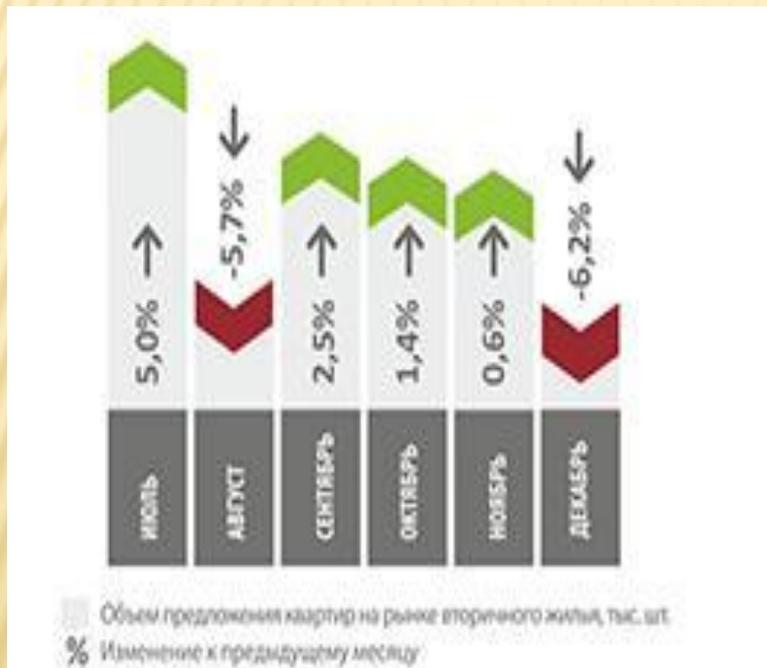
- Замыкают рейтинг СВАО, ВАО и САО, суммарная доля которых по итогам IV квартала 2014 г. составляла порядка 1,5% от общего объема предложения. По итогам IV квартала 2015 г. за счет выхода в продажу новых проектов в этих округах их совокупная доля предложения увеличилась до



- Объем предложения по количеству квартир в таких проектах составил почти треть рынка, а по количеству корпусов в реализации

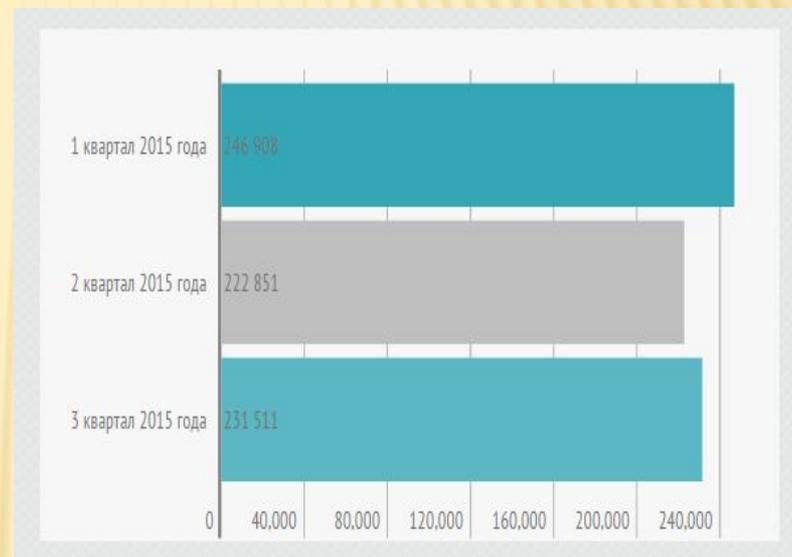
2.2 МОНИТОРИНГ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ

- В 2015 году спрос на вторичном рынке Москвы сократился более чем на 40%. В декабре 2015 г. было отмечено существенное снижение объема предложения квартир на вторичном рынке Москвы
- Динамика предложения квартир на рынке вторичного жилья



ЦЕНЫ НА АРЕНДУ КВАРТИР В МОСКВЕ ПО ОКРУГАМ. ПАДЕНИЕ И РОСТ ВАЛЮТЫ В НЕДВИЖИМОСТИ.

	Однокомнатные	Двухкомнатные
СЗАО	31 тыс. рублей	39 тыс. рублей
САО	30 тыс. рублей	38 тыс. рублей
СВАО	28 тыс. рублей	31 тыс. рублей
ЗАО	33 тыс. рублей	41 тыс. рублей
ЦАО	40 тыс. рублей	48 тыс. рублей
ВАО	29 тыс. рублей	36 тыс. рублей
ЮЗАО	34 тыс. рублей	39 тыс. рублей
ЮАО	31 тыс. рублей	39 тыс. рублей
ЮВАО	29 тыс. рублей	37 тыс. рублей



- За последний квартал 2015 года стоимость аренды однокомнатных квартир упала на 2,3%. Цена аренды двухкомнатных квартир упала на 2%.
- Таким образом, можно отметить, что в декабре 2015 г. снижение спроса на вторичном рынке составило 6,7%. При этом число находящихся в экспозиции городских квартир уменьшилось на 6,2%.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

- Аномалии на вторичном рынке продолжатся не только в 2016, но и в 2017 году. Это затяжной кризис, который обусловлен практическим отсутствием спроса. При этом цены на жилье упадут примерно на 30% к началу нового года. На рынке вторичного жилья могут отразиться нововведения о пересчете налогов на квартиры и землю, которые жильцы столицы уже ощутят в 2016 году.
- Эксперты видят два пути развития рынка вторичного жилья. Первый – цены нормализуются примерно к 2020 году. Второй – рынок жилья Москвы ожидает участь Токио, где стоимость квартир понижалась в течение 15 лет.