



Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Институт кадастра, экономики и инженерных систем в строительстве
Кафедра экономики, организации, управления строительством и ЖКК
Направление подготовки 08.04.01 «Строительство»

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ
РАБОТА МАГИСТРА
(МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)**

**ТЕМА: Исследование факторов развития жилищного строительства в
регионе
(на примере Кемеровской области)**

Выполнил: Казачек Н.К.

магистрант гр. 106/з ИКЭиИСС

Научный руководитель: д.э.н., профессор Нужина Ирина Павловна

ИССЛЕДОВАНИЕ ФАКТОРОВ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕГИОНЕ (НА ПРИМЕРЕ КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ)



- ▶ Объект исследования – рынок жилой недвижимости Кемеровской области.
- ▶ Предмет исследования – факторы, определяющие динамику развития жилищного строительства в Кемеровской области.
- ▶ Задачи:
 1. Исследовать значение экономического развития национальной экономики для развития рынка жилой недвижимости.
 2. Проанализировать динамику показателей развития национальной экономики.
 3. Исследовать факторы, влияющие на формирование рыночной стоимости жилой недвижимости.

4. Проанализировать показатели состояния рынка жилой недвижимости в Кемеровской области, выявить тенденции и проблемы. Сопоставить динамику показателей региона с аналогичными показателями СФО и России в целом.

5. Проанализировать показатели и характеристики, определяющие стоимость жилой недвижимости в регионе.

6. Сформулировать основные направления, положительную динамику показателей развития жилищного строительства в Кемеровской области на перспективу.

Факторы влияющие на стоимость недвижимости

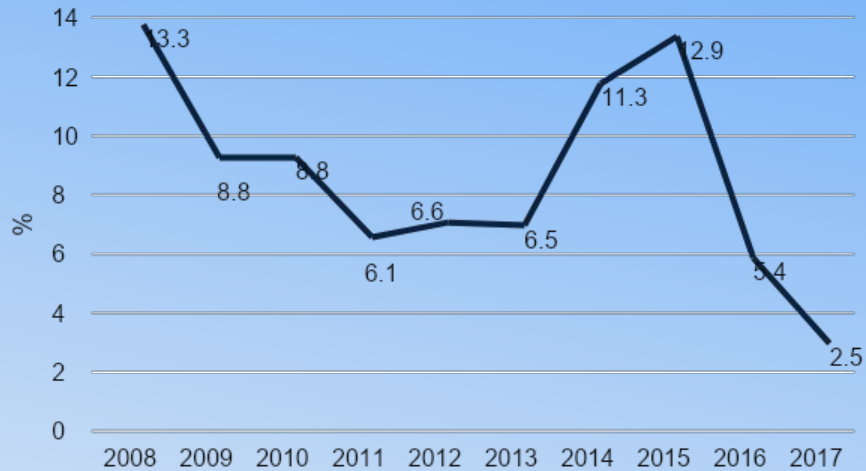
Объективные факторы

- Макроэкономические
- Микроэкономические

Физические факторы

- Местоположение
- Объемно- планировочные конструктивные решения
- Наличие коммунальных услуг
- Экологические и сейсмические факторы

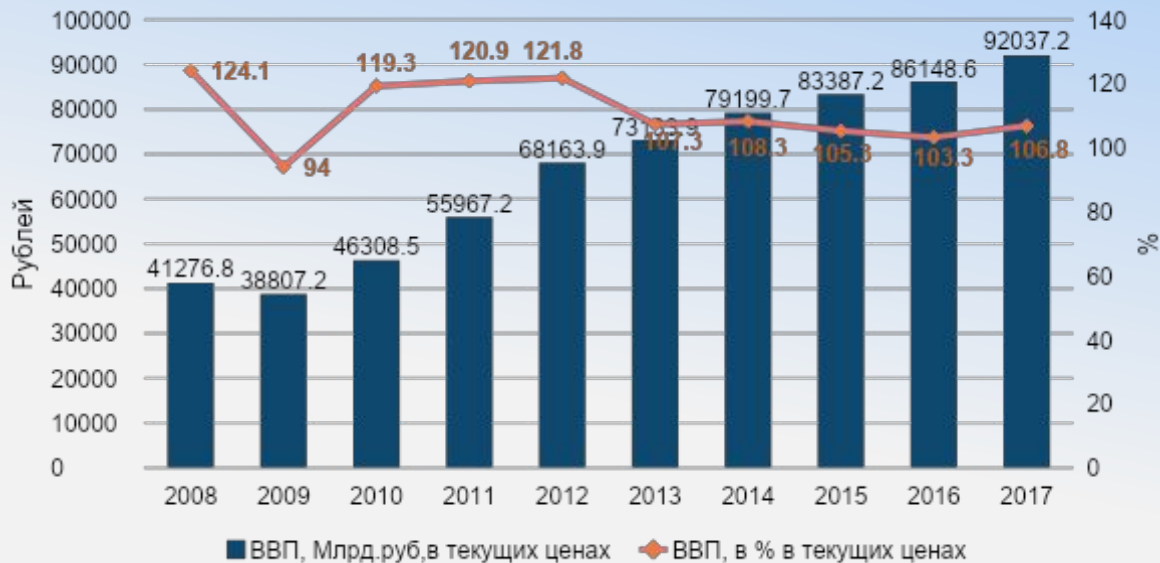
УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ



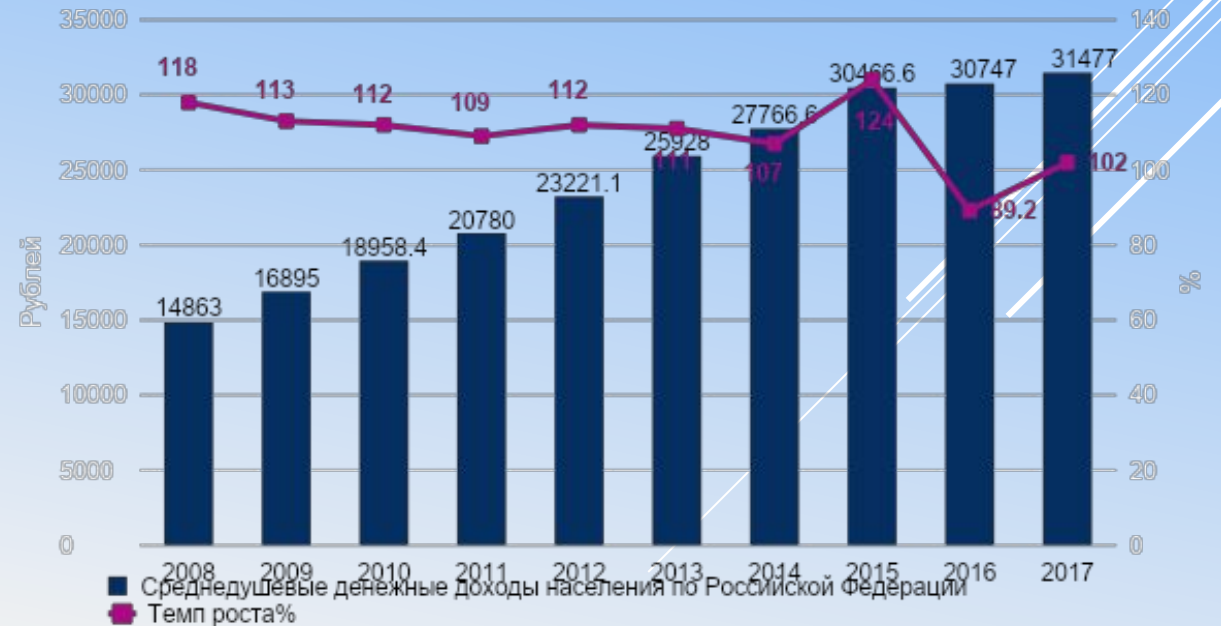
Динамика реальных располагаемых доходов населения

Год	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
в % к предыдущему году	102,4	103	105	100,5	104,6	104	99,3	96,8	94,2	98,3

Динамика ВВП

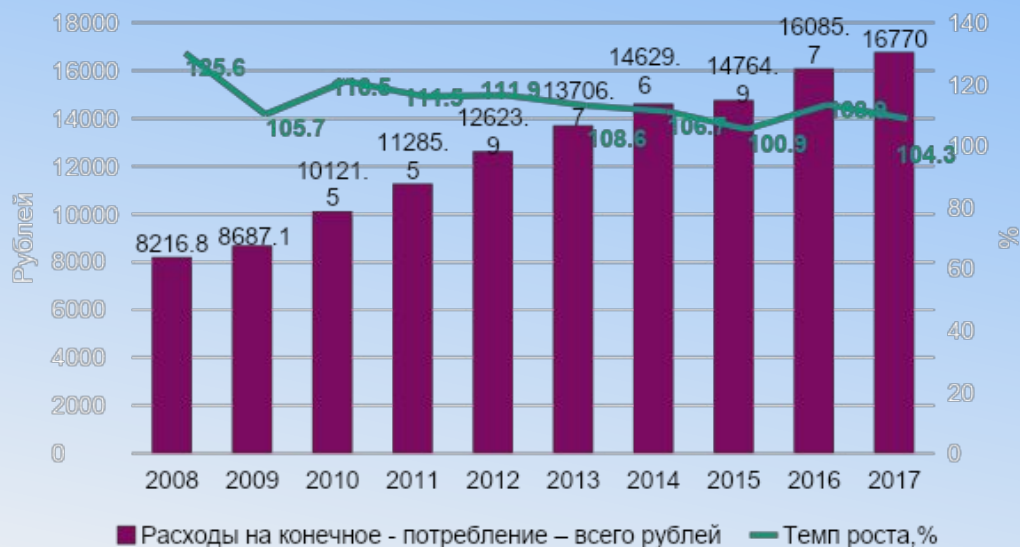


Динамика доходов населения

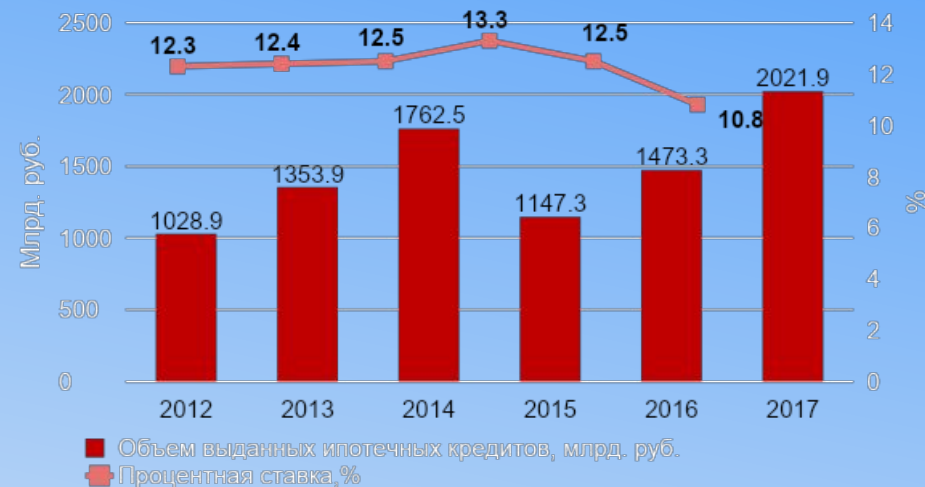


ЗАКРЕДИТОВАННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ

Динамика доходов на потребление



Объем выданных ипотечных кредитов



Динамика объема задолженности



ИНВЕСТИЦИИ В ОСНОВНОЙ КАПИТАЛ

Динамика инвестиций в основной капитал в РФ

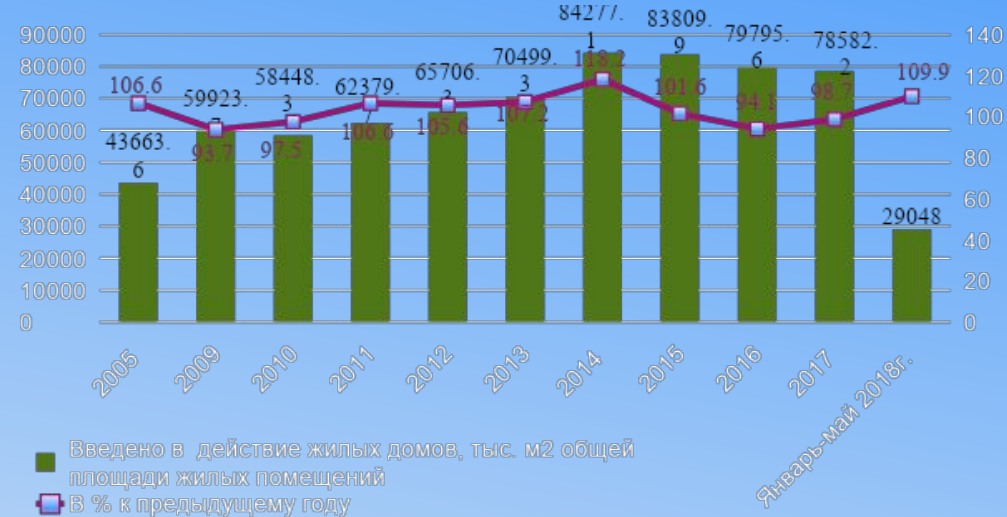


Динамика инвестиций в основной капитал в Кем. области

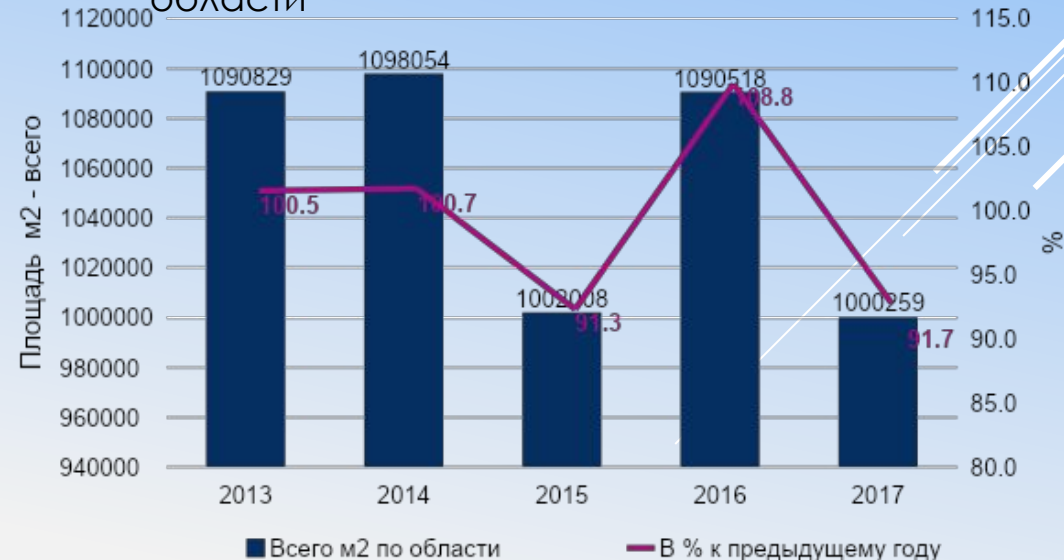


ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Динамика ввода в действие жилых домов в РФ

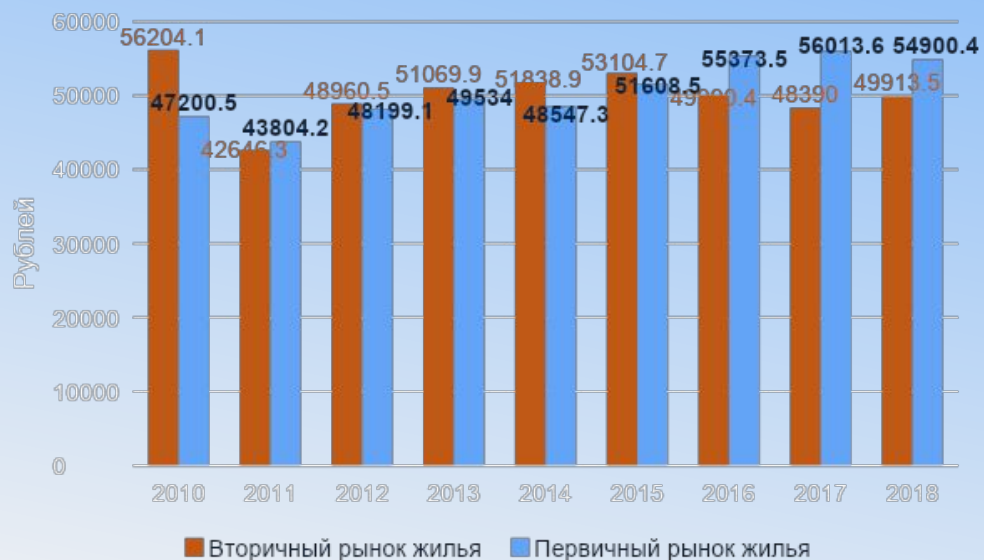


Динамика ввода в действие жилых домов в Кем. области

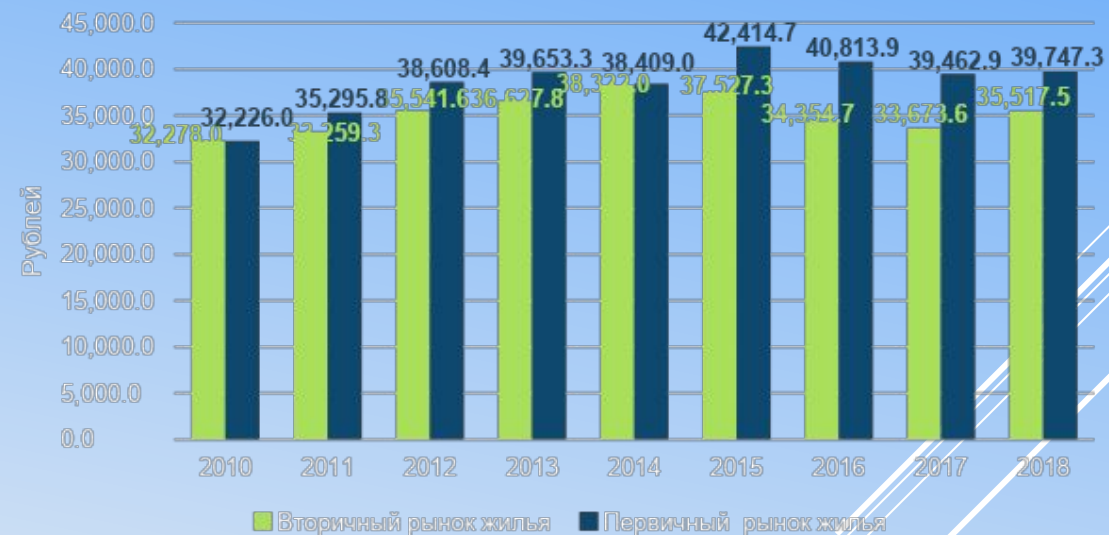


СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА ЖИЛЬЯ

Динамика среднерыночной стоимости кв. м. в РФ

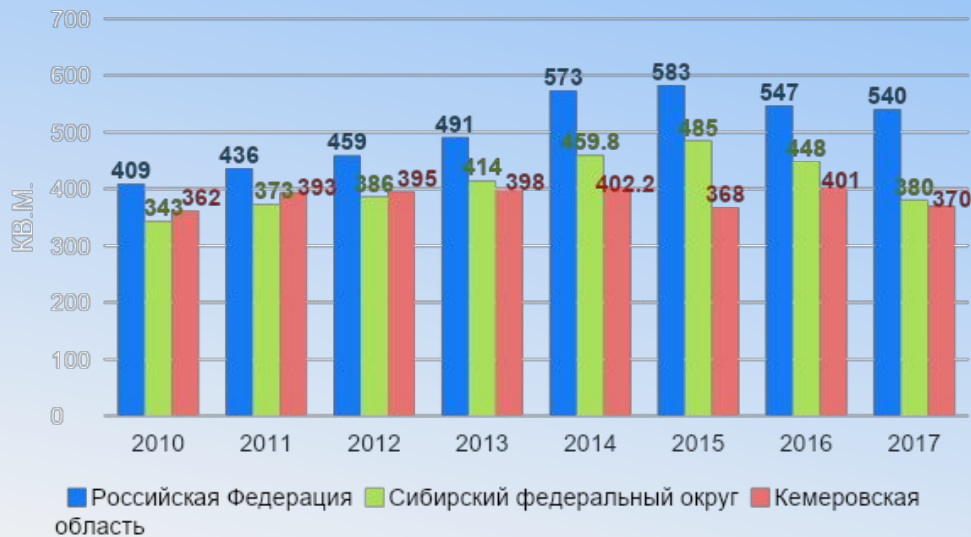


Динамика среднерыночной стоимости кв. м. в Кем. Обл.



ВВОД ЖИЛЬЯ НА 1000 ЧЕЛОВЕК, КВ. М.

Динамика ввода в действие общей площади жилых домов на 1000 человек по РФ, СФО, Кемеровской области.

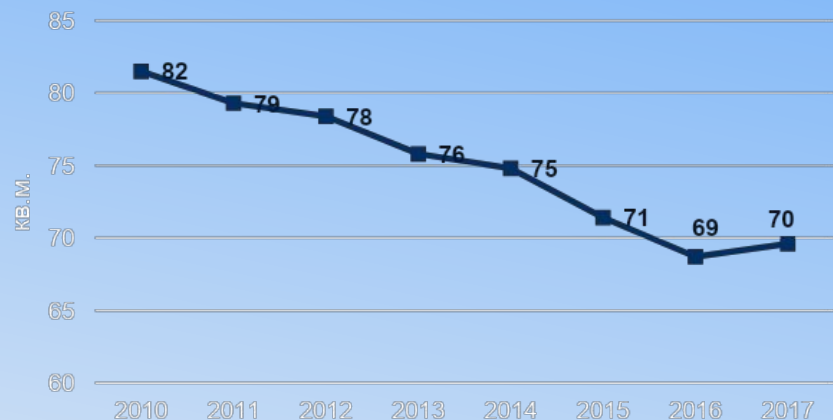


ВВОД ЖИЛЬЯ НА 1 ЧЕЛОВЕКА, КВ. М.

- Российская Федерация - 23,4 кв. м
- Кемеровская область – 24,6 кв. м.
- США - 69,7 кв. м.
- Германия – 39 кв. м,
- Франция – 39 кв. м.
- Польша – 25 кв. м.
- Бразилия – 19,4 кв. м.
- Турция 17 кв. м.
- Япония – 15,8 кв. м.
- Гонконг – 14,2 кв. м.
- Китай 8,25 кв. м.
- Сингапур – 6,4 кв. м

АНАЛИЗ ЖИЛОГО ФОНДА В РФ

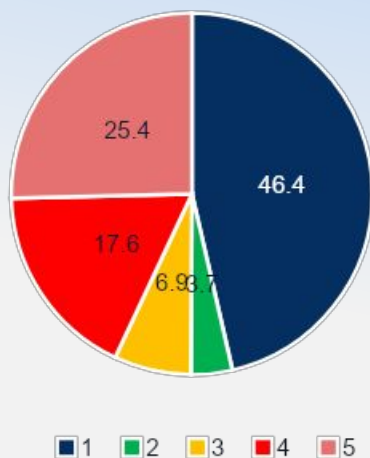
Средний размер построенных квартир в РФ



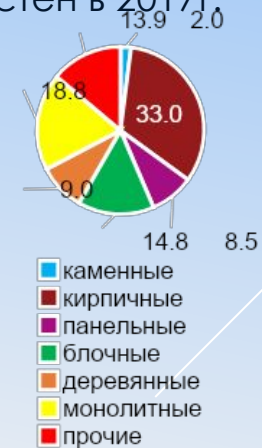
Число построенных квартир и их средний размер по России

	2010г.	2012г.	2013г.	2014г.	2015г.	2016г.	2017г.
Число построенных квартир, тысяч	717	838	929	1124	1195	1167	1139
их средний размер, кв.м общей площади	81,5	78,4	75,8	74,9	71,4	68,7	69,6
Из общего объема ввода квартир, построенных населением, тысяч	192	211	228	268	272	251	244
их средний размер, кв. м. общей площади	132,6	134,4	134,4	135,2	129,6	126,7	135,1

Общая площадь жилых домов в 2017г, %

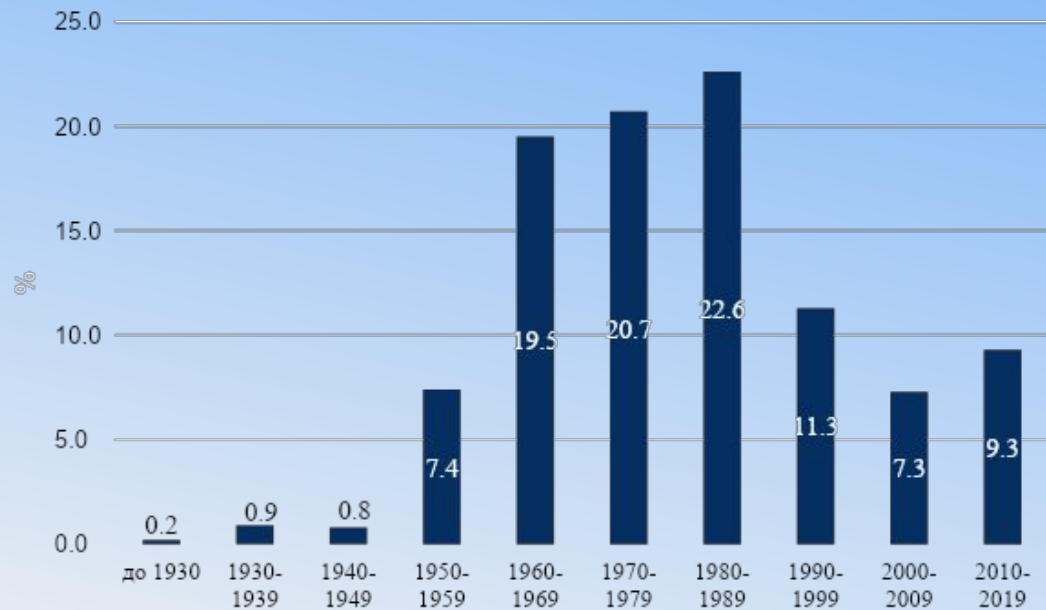


Ввод общей площади жилых домов по материалам стен в 2017г

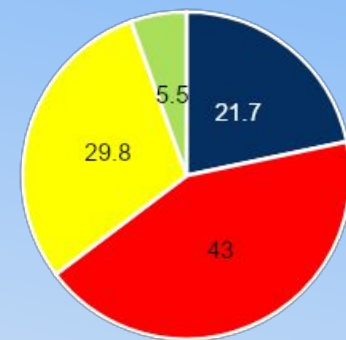


АНАЛИЗ ЖИЛОГО ФОНДА В КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Распределение общей жилой площади в РФ по годам постройки жилых домов, %



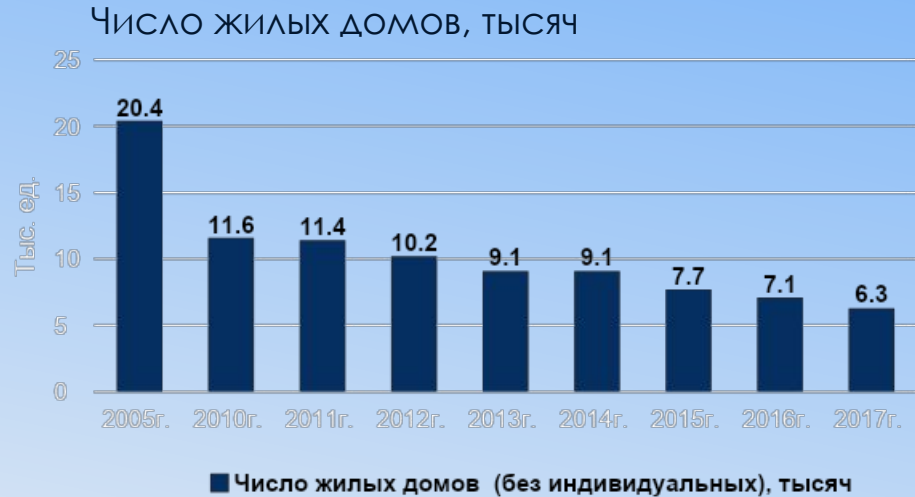
Основные характеристики построенных квартир в Кемеровской области в 2017г.



- однокомнатные
- двухкомнатные
- трехкомнатные
- четырехкомнатные и более

НЕЗАВЕРШЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Динамика объема незавершенного строительства в Российской Федерации



Динамика объема незавершенного строительства в Кемеровской области



РЕНОВАЦИИ

Удельный вес ветхого и аварийного жилья в Кемеровской области



Общие затраты на капитальный ремонт жилого фонда в Кемеровской области

