

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства»
(ПГУАС)

Н.Ю. Улицкая

МАРКЕТИНГ ТЕРРИТОРИЙ

Учебно-методическое пособие
по выполнению курсовой работы
для направления подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры»

Пенза 2016

УДК332:339.138(075.8)

ББК65.04+65.290-2я73

У48

Рекомендовано Редсоветом университета

Рецензент – кандидат социологических наук, доцент
кафедры «Кадастр недвижимости и пра-
во» Н.А. Киселева (ПГУАС)

Улицкая Н.Ю.

У48 Маркетинг территорий: учеб.-метод. пособие по выполнению
курсовой работы для направления подготовки 21.04.02 «Землеустрой-
ство и кадастры»/ Н.Ю. Улицкая. – Пенза: ПГУАС, 2016. – 72 с.

Приведены методические указания по выполнению курсовой работы по дисциплине «Маркетинг территорий», задания, варианты и исходные данные курсовой работы, рекомендуемые источники информации, пример выполнения курсовой работы.

Подготовлено на кафедре «Кадастр недвижимости и право» и предназначено для использования студентами, обучающимися по направлению подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры», при изучении дисциплины «Маркетинг территорий».

© Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства, 2016

© Улицкая Н.Ю., 2016

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КУРСОВОЙ РАБОТЫ

Курсовая работа – важное звено подготовки специалистов высокой квалификации. Её цель состоит в систематизации и углублении теоретических знаний и практических навыков, полученных магистрантами при изучении дисциплины «Маркетинг территорий».

Курсовая работа – это подготовительная ступень к написанию выпускной квалификационной работы (магистерской диссертации). Она приучает студента к научно-исследовательской работе и способствует приобретению опыта и навыков ее ведения.

Её написание ставит следующие задачи:

1) приобщить студентов к самостоятельной творческой работе с экономической литературой и находить в ней основные положения, относящиеся к избранной проблеме;

2) научить студентов подбирать, обрабатывать и анализировать статистический материал, на основании чего делать соответствующие выводы;

2) научить студентов четко, последовательно и экономически грамотно излагать свои мысли, обосновывать выводы и предложения;

3) привить студентам навыки работы на компьютере.

Курсовая работа может быть как теоретическим исследованием (базовый уровень), так и научно-обоснованной разработкой на примере конкретных территорий (повышенный и высокий уровни).

Курсовая работа по дисциплине «Маркетинг территорий» выполняется на тему: «Маркетинг местожительства _____ Федерального округа» (федеральный округ выбирается согласно варианту). Тема должна раскрываться на основе методов системного анализа, а также частных методов изучения; с использованием методов наблюдения, систематизации, сравнения, статистических группировок, графического сопоставления, а также математического моделирования экономических ситуаций.

Порядок выполнения курсовой работы

Процесс выполнения курсовой работы целесообразно разделить на 5 этапов:

1) составление плана работы;

2) подбор и изучение литературы;

3) сбор и обработка фактического и статистического материала;

4) написание курсовой работы;

5) защита курсовой работы.

Составление плана работы. План – это основа работы, и от того, как он будет составлен, во многом зависит уровень всей письменной работы (базовый, повышенный, высокий).

План курсовой работы отражает специфику темы и задания курсового исследования. В ходе его формирования получают конкретное выражение общая направленность темы, перечень рассматриваемых вопросов, наименование глав, уточняется список привлекаемой литературы, определяются объекты и источники получения практического материала. В процессе составления плана предопределяется теоретический уровень и практическое значение курсовой работы в целом.

План согласовывается с научным руководителем по форме и по содержанию.

План курсовой работы в дальнейшем может уточняться в зависимости от хода исследования, наличия литературного и фактического материала.

Подбор и изучение литературы

Работа с литературой приобретает важнейшее значение после согласования плана курсовой работы.

Студент, как правило, подбирает требуемую литературу самостоятельно.

Начинать эту работу следует с изучения перечня источников и литературы, предлагаемого соответствующей кафедрой в программе курса.

При составлении библиографического списка рекомендуется пользоваться библиографическими каталогами, тематическими библиографиями, перечнями статей, опубликованных в экономических журналах за год.

Завершающей стадией является ознакомление с официальной статистикой как документальной основой анализа и сопоставления.

Сбор и обработка фактического и статистического материала

Источниками получения фактических данных могут служить книги и учебные пособия, статистические сборники и справочники, журналы и газеты, различные информационные бюллетени, а также нормативные и финансовые документы.

Систематизация и анализ фактического материала предполагает широкое использование в курсовой работе таблиц, диаграмм, графиков, схем. Для их составления и обработки данных студентам рекомендуется использовать экономико-математические методы и современную вычислительную технику, применять наиболее эффективные методики экономического анализа.

Написание курсовой работы

Структура и содержание курсовой работы

Курсовая работа должна состоять из следующих частей: введения, основного текста, заключения, списка использованных источников, а также приложения. Структура курсовой работы может изменяться в зависимости от темы и ее сложности.

Во введении автор должен обосновать актуальность избранной темы, степень ее разработанности и сформулировать те задачи, которые будут решаться в работе.

Во введении следует описать сущность объекта и предмета исследования, определить хронологические границы исследования, дать характеристику информационной базы, а также методов анализа и обработки материала.

Введение должно быть кратким (3-4 страницы).

Основной текст курсовой работы определяется её темой и видом.

В работах, представляющих собой теоретическое исследование (базовый уровень), можно описать историю развития вопроса, раскрыть понятие и сущность изучаемого явления, уточнить формулировки и др. Автору рекомендуется подробно остановиться на тенденциях развития того или иного вопроса, рассмотреть существующие в литературе точки зрения различных учёных, на основании анализа которых обосновать собственную концепцию и аргументировать научную, экономическую и социальную ценность результатов исследования.

В курсовой работе, являющейся научно-обоснованной разработкой (повышенный и высокий уровни), рекомендуется раскрыть теоретическую сущность проблемы, дать характеристику объекта исследования, провести экономический анализ собранного материала, обосновать эффективность полученных результатов и сделать рекомендации по их практическому применению.

Основной текст работы рекомендуется разделить на 2 или 3 главы. Увеличивать число глав не следует, так как это приведет к их поверхностной разработке или значительному превышению объема курсовой работы.

Каждую главу работы следует выделять и делить на подразделы. Изложение основного материала курсовой работы должно быть строго логичным.

Основная часть работы должна быть изложена на 25-30 страницах.

В заключении подводится итог проведённой работы. Здесь следует обобщить сущность поставленной проблемы, сформулировать полученные выводы, указать возможные направления их использования, привести результаты экономических расчётов, оценить эффективность от внедрения рекомендаций, предложить перспективы дальнейшей разработки темы.

Объём заключения должен составлять 4-5 страниц.

Библиографический список включает перечень источников и литературы, которым пользовался автор при изучении темы и написании курсовой работы.

Приложение может содержать текстовые документы, графики, диаграммы, таблицы, расчеты и пр. Они служат для иллюстрации отдельных положений исследуемой темы или обобщения полученных автором результатов.

Приложения помещают после списка источников и литературы в порядке их упоминания в тексте. Приложения в общий объём работы не входят.

Требования к содержанию работы

При написании курсовой работы основное внимание студенты должны уделить всестороннему и глубокому теоретическому освещению изучаемой проблемы как в целом, так и её отдельных частей.

Сущность работы должна быть раскрыта доказательно, а не декларативно, научно аргументировано с подробными пояснениями. Теоретические положения и выводы должны быть основаны на достоверных фактических данных.

Материал курсовой работы должен излагаться логически последовательно и четко.

Для написания курсовой работы рекомендуется использовать наиболее актуальные источники и современный фактический материал.

Курсовая работа должна быть написана хорошим литературным языком. Студентам рекомендуется выражать свои мысли в понятной и доступной форме, избегать повторов, сложных и объёмных фраз.

В курсовой работе не допускаются стилистические и грамматические ошибки.

Курсовая работа должна быть выполнена самостоятельно и оформлена на компьютере.

Оформление курсовой работы

Объем курсовой работы – не более 45 стр. Поля 2 см со всех сторон. Шрифт Times New Roman, размер шрифта – 14, абзацный отступ 1,25 см, 1,5 междустрочный интервал. В таблицах одинарный интервал, размер шрифта – 10-12. Рисунки имеют нумерацию и название.

Страницы курсовой работы нумеруют арабскими цифрами.

Библиографический список должен содержать не менее 15 источников информации. Оформляется в соответствии с ГОСТ Р 7.0.5–2008.

Оформление библиографических ссылок – по ГОСТ Р 7.0.5–2008 «Библиографическая ссылка».

Для успешной защиты курсовой работы следует сделать презентацию, отражающую основные результаты исследования.

Разделы и подразделы должны иметь заголовки. Заголовки разделов оформляют симметрично тексту, заголовки подразделов – с абзаца. Заголовки разделов и подразделов рекомендуется выделять и нумеровать.

Работа распечатывается с цветными иллюстрациями, брошюруется.

Проверка курсовой работы

Проверка курсовой работы проводится с целью объективной оценки труда студента, получения методических советов по дальнейшему углублению знаний и устранению имеющихся недочётов.

Для проверки курсовая работа сдаётся на кафедру в установленные преподавателем сроки.

Результатом проверки является отзыв преподавателя. В конце на титульном листе курсовой работы ставится предварительная оценка в форме вывода: «Работа допускается к защите» или «Работа не допускается к защите».

Работа не допускается к защите, если она не носит самостоятельного характера, списана из литературных источников или у других авторов, если

основные вопросы не раскрыты или изложены схематично, не использованы методы математического анализа, неправильно оформлен научный аппарат, в тексте содержатся стилистические и грамматические ошибки, текст написан небрежно.

Если работа не допущена к защите, то она должна быть студентом тщательно переработана в соответствии с рекомендациями преподавателя и вновь представлена на кафедру.

Защита курсовой работы

Защита курсовой работы проводится для того, чтобы студенты смогли показать знание по дисциплине «маркетинг территорий», глубокое понимание исследуемой проблемы, умение ориентироваться в научном материале, а также способность публично выступать.

Регламент выступления 10 мин. Ответы на вопросы – 5 мин.

Критерии оценивания курсовой работы. В таблице приведены поэтапные критерии оценивания качества курсовой работы.

Уровень	базовый	повышенный	высокий
Оценка	удовлетворительно	хорошо	отлично
Критерии оценивания письменной части	обоснована актуальность темы; наличие поверхностного анализа литературы; наличие разделов исследования; наличие выводов по проделанной работе; наличие краткого списка используемых источников информации	обоснована актуальность темы и приведен обзор трудов; наличие глубокого анализа литературы; наличие достаточного количества разделов и подпунктов исследования; наличие анализа современной ситуации по проблематике работы; наличие структурированных выводов по проделанной работе; наличие полного списка используемых источников информации	обоснована актуальность, приведен обзор трудов, четко сформулированы цель, задачи, объект и предмет исследования, приведены методы исследования; наличие глубокого анализа литературы, ее группирования по различным признакам; наличие обоснованного количества разделов и подпунктов исследования; приведен глубокий анализ современной ситуации по проблематике работы; приведено обоснование авторских предложений, подкрепленных расчетами; наличие четких выводов по проделанной работе; наличие расширенного списка используемых источников информации, на которые по тексту расставлены ссылки
Критерии оценивания презентации	отражены основные выводы по работе	приведены доводы актуальности, показан анализ литературы, приведены выводы исследования	показана цель, задачи, объект, предмет, актуальность исследования; отражены основные решаемые задачи: результаты анализа литературы, аналитической и статистической информации, расчеты по работе; приведены выводы и предложения исследования

Критерии оценивания публичной защиты	кратко отражена суть проделанной работы	полно отражена суть проделанной работы; докладчик правильно отвечает на задаваемые вопросы	расширенно отражена суть проделанной работы; докладчик правильно отвечает на задаваемые вопросы, приводит аргументы из дополнительных источников знания
--------------------------------------	---	--	---

Оценку «отлично» получают студенты, в работах которых содержатся элементы научного творчества, приводится аргументированный анализ литературы и всесторонняя оценка фактического материала, а также сделаны самостоятельные выводы.

Оценка «хорошо» ставится тогда, когда в работе подробно освещаются вопросы темы, но нет должной степени творчества.

Оценку «удовлетворительно» получают те студенты, которые недостаточно владеют материалом работы, не могут аргументировать выводы.

Оценку «неудовлетворительно» получают те студенты, которые не владеют материалом работы, не могут дать пояснения по теоретическим положениям темы.

ВАРИАНТЫ И ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ КУРСОВОЙ РАБОТЫ

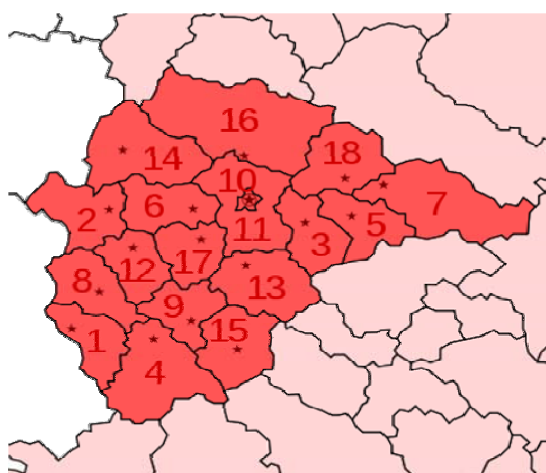


Список федеральных округов (ФО)

№ варианта	Название округа	Площадь (км ²)	Население (на 01.01.2015 г.)	Субъектов РФ
1	Центральный ФО	652,800	↗ 38 944 837	18
2	Южный ФО	416,840	↗ 14 005 541	6
3	Северо-Западный ФО	1,677,900	↗ 13 847 170	11
4	Дальневосточный ФО	6,215,900	↘ 6 211 384	9
5	Сибирский ФО	5,114,800	↗ 19 313 880	12
6	Уральский ФО	1,788,900	↗ 12 276 228	6
7	Приволжский ФО	1,038,000	↘ 29 717 813	14
8	Северо-Кавказский ФО	172,360	↗ 9 659 070	7
9	Крымский ФО	27,161	2 294 110	2

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ВАРИАНТА № 1


Центральный ФО	
	
Центр ФО	Москва
Территория – площадь	650 205 км ² (3.8 % от РФ)
Население	38 944 837 чел. (1 января 2015) (26.63 % от РФ)
Плотность	59,90 чел./км ²
Количество субъектов	18
Количество городов	310

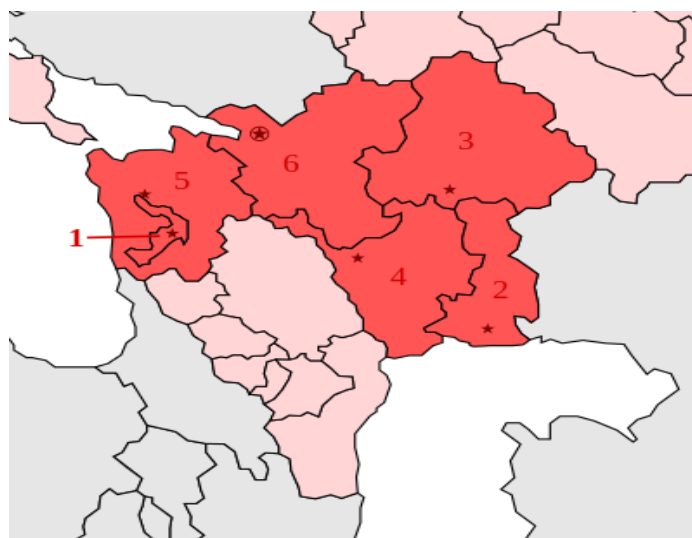


Состав округа

№	Субъект Федерации	Площадь, км ²	Население, чел.	Административный центр
1	Белгородская область	27 134	1 547 845	Белгород
2	Брянская область	34 857	1 232 885	Брянск
3	Владимирская область	29 084	1 405 741	Владимир
4	Воронежская область	52 216	2 331 511	Воронеж
5	Ивановская область	21 437	1 037 079	Иваново
6	Калужская область	29 777	1 009 709	Калуга
7	Костромская область	60 211	654 230	Кострома
8	Курская область	29 997	1 117 397	Курск
9	Липецкая область	24 047	1 158 280	Липецк
10	Город Москва	2511	12 184 015	
11	Московская область	44 379	7 236 604h	Москва
12	Орловская область	24 652	766 152	Орёл
13	Рязанская область	39 605	1 135 916	Рязань
14	Смоленская область	49 779	964 333	Смоленск
15	Тамбовская область	34 462	1 062 500	Тамбов
16	Тверская область	84 201	1 315 432	Тверь
17	Тульская область	25 679	1 513 166	Тула
18	Ярославская область	36 177	1 272 042	Ярославль

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ВАРИАНТА № 2


Южный ФО	
	
Центр ФО	г. Ростов-на-Дону
Территория – площадь	416 840 км ² (2,4 % от РФ)
Население	14 005 541 чел. (1 января 2015) (9.58 % от РФ)
Плотность	33.28 чел./км ²
Количество субъектов	6
Количество городов	79

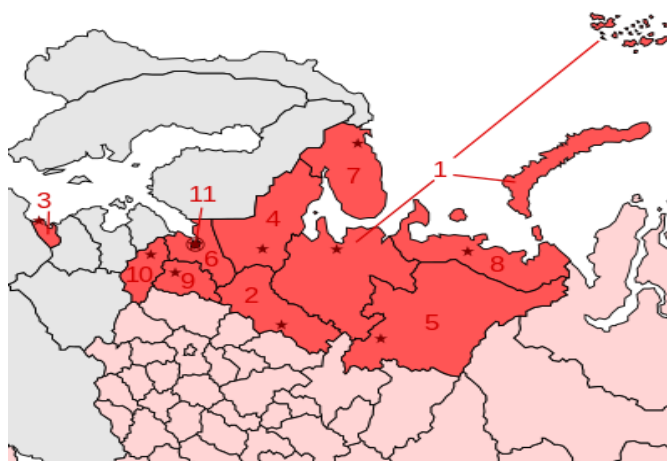


Состав округа

№	Субъект Федерации	Площадь (км ²)	Население (чел.)	Административный центр
1	Республика Адыгея	7792	449 160	Майкоп
2	Астраханская область	49 024	1 021 942	Астрахань
3	Волгоградская область	112 877	2 557 689	Волгоград
4	Республика Калмыкия	74 731	280 581	Элиста
5	Краснодарский край	75 485	5 453 908	Краснодар
6	Ростовская область	100 967	4 242 261	Ростов-на-Дону

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ВАРИАНТА № 3

Северо-Западный ФО	
	
Центр ФО	Санкт-Петербург
Территория – площадь	1 686 968 км ² (9.87 % от РФ)
Население	13 847 чел. (1 января 2015) (9.47 % от РФ)
Плотность	8.21 чел./км ²
Количество субъектов	11
Количество городов	152

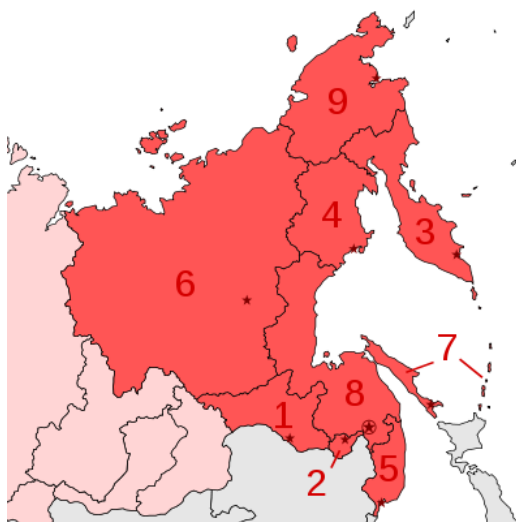


Состав округа

№	Субъект Федерации	Площадь, км ²	Население, чел.	Административный центр
1	Архангельская область	589 913	1 183 501	Архангельск
2	Вологодская область	144 527	1 191 009	Вологда
3	Калининградская область	15 125	968 256	Калининград
4	Республика Карелия	180 520	632 696	Петрозаводск
5	Республика Коми	416 774	864 238	Сыктывкар
6	Ленинградская область	83 908	1 774 015	Санкт-Петербург
7	Мурманская область	144 902	766 440	Мурманск
8	Ненецкий автономный округ*	176 810	43 392	Нарьян-Мар
9	Новгородская область	54 501	618 696	Великий Новгород
10	Псковская область	55 399	651 205	Псков
11	Санкт-Петербург	1439	5 197 114	

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ВАРИАНТА № 4


Дальневосточный ФО	
	
Центр ФО	г. Хабаровск
Территория – площадь	6 169 329 км ² (36.08 % от РФ)
Население	6 211 384 чел. (1 января 2015) (4.25 % от РФ)
Плотность	1.01 чел./км ²
Количество субъектов	9
Количество городов	68

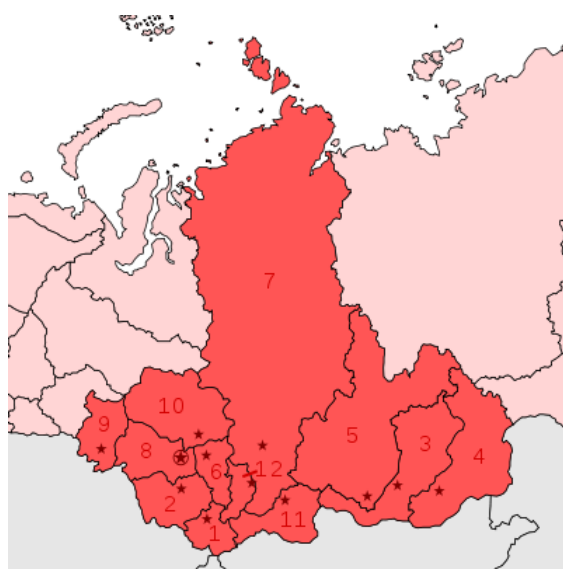


Состав округа

№	Субъект Федерации	Площадь (км ²)	Население (чел.)	Административный центр
1	Амурская область	361 913	809 814	Благовещенск
2	Еврейская автономная область	36 266	168 408	Биробиджан
3	Камчатский край	464 275	317 206	Петропавловск-Камчатский
4	Магаданская область	462 464	148 105	Магадан
5	Приморский край	164 673	1 933 446	Владивосток
6	Республика Саха (Якутия)	3 083 523	956 712	Якутск
7	Сахалинская область	87 101	488 308	Южно-Сахалинск
8	Хабаровский край	787 633	1 338 626	Хабаровск
9	Чукотский автономный округ	721 481	50 759	Анадырь

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ВАРИАНТА № 5

Сибирский ФО	
	
Центр ФО	Новосибирск
Территория – площадь	5 144 953 км ² (30.09 % от РФ)
Население	19 313 880 чел. (1 января 2015) (13.2 % от РФ)
Плотность	3.75 чел./км ²
Количество субъектов	12
Количество городов	132

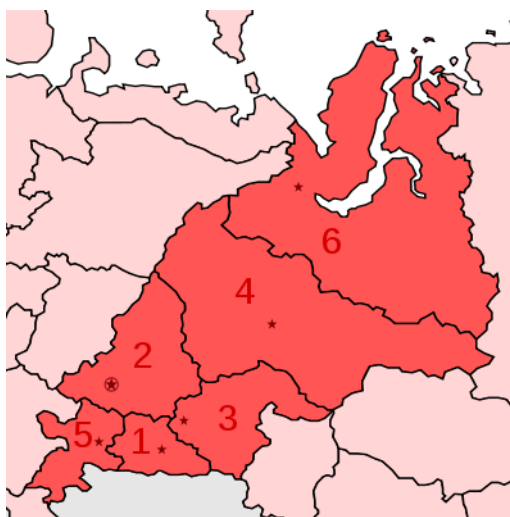


Состав округа

№	Субъект Федерации	Площадь, км ²	Население, чел.	Административный центр
1	Республика Алтай	92 903	213 544	Горно-Алтайск
2	Алтайский край	167 996	2 384 708	Барнаул
3	Республика Бурятия	351 334	978 625	Улан-Удэ
4	Забайкальский край	431 892	1 087 479	Чита
5	Иркутская область	774 846	2 415 695	Иркутск
6	Кемеровская область	95 725	2 725 257	Кемерово
7	Красноярский край	2 366 797	2 859 777	Красноярск
8	Новосибирская область	177 756	2 746 728	Новосибирск
9	Омская область	141 140	1 978 514	Омск
10	Томская область	314 391	1 074 294	Томск
11	Республика Тыва	168 604	313 612	Кызыл
12	Республика Хакасия	61 569	535 647	Абакан

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ВАРИАНТА № 6

Уральский ФО	
	
Центр ФО	Екатеринбург
Территория – площадь	1 818 497 км ² (10.64 % от РФ)
Население	12 276 228 чел. (1 января 2015) (8.39 % от РФ)
Плотность	6.75 чел./км ²
Количество субъектов	6
Количество городов	112

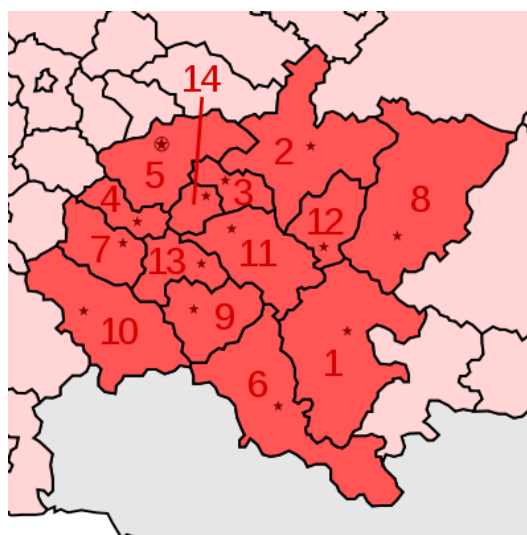


Состав округа

№	Субъект Федерации	Площадь (км ²)	Население	Административный центр
1	Курганская область	71 488	869 717	Курган
2	Свердловская область	194 307	4 327 611	Екатеринбург
3	Тюменская область	1 464 173	3 582 566	Тюмень
4	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра	534 801	1 613 363	Ханты-Мансийск
5	Челябинская область	88 529	3 496 334	Челябинск
6	Ямало-Ненецкий автономный округ	769 250	539 953	Салехард

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ВАРИАНТА № 7

Приволжский ФО	
	
Центр ФО	Нижний Новгород
Территория – площадь	1 036 975 км ² (6.06 % от РФ)
Население	29 717 813 чел. (1 января 2015) (20.32 % от РФ)
Плотность	28,66 чел./км ²
Количество субъектов	14
Количество городов	191

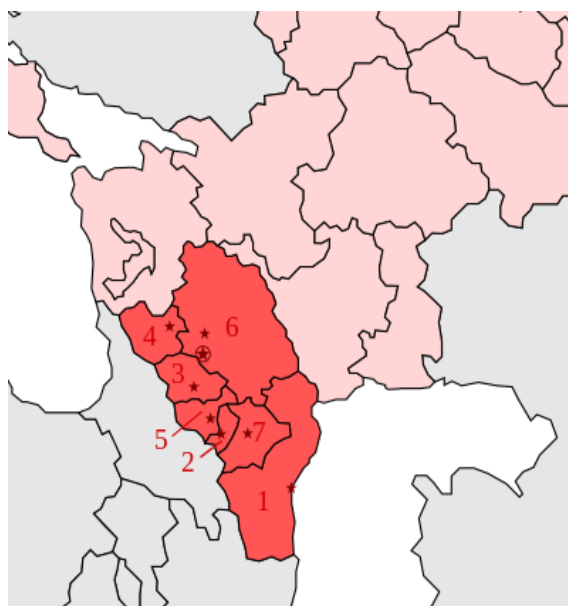


Состав округа

№	Субъект Федерации	Площадь (км ²)	Население (чел.)	Административный центр
1	Республика Башкортостан	142 947	4 071 617	Уфа
2	Кировская область	120 374	1 304 766	Киров
3	Республика Марий Эл	23 375	687 587	Йошкар-Ола
4	Республика Мордовия	26 128	809 465	Саранск
5	Нижегородская область	76 624	3 270 585	Нижний Новгород
6	Оренбургская область	123 702	2 001 357	Оренбург
7	Пензенская область	43 352	1 356 119	Пенза
8	Пермский край	160 236	2 637 733	Пермь
9	Самарская область	53 565	3 211 578	Самара
10	Саратовская область	101 240	2 493 597	Саратов
11	Республика Татарстан	67 847	3 855 258	Казань
12	Удмуртская Республика	42 061	1 517 294	Ижевск
13	Ульяновская область	37 181	1 262 624	Ульяновск
14	Чувашская Республика	18 343	1 238 233	Чебоксары

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ВАРИАНТА № 8

Северо-Кавказский ФО	
	
Центр ФО	Пятигорск
Территория – площадь	170 439 км ² (1 % от РФ)
Население	9 659 070 чел. (1 января 2015)
Плотность	56.67 чел./км ²
Количество субъектов	7
Количество городов	56

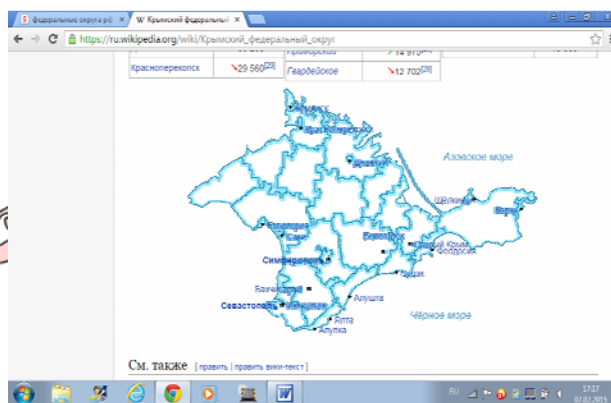


Состав округа

№	Субъект Федерации	Площадь (км ²)	Население (чел.)	Административный центр
1	Республика Дагестан	50 270	2 990 288	Махачкала
2	Республика Ингушетия	3628	463 408	Магас
3	Кабардино-Балкарская Республика	12 470	860 808	Нальчик
4	Карачаево-Черкесская Республика	14 277	469 253	Черкесск
5	Республика Северная Осетия-Алания	7987	705 236	Владикавказ
6	Ставропольский край	66 160	2 799 904	Ставрополь
7	Чеченская Республика	15 647	1 370 173	Грозный

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ВАРИАНТА № 9

Крымский ФО	
	
Центр ФО	Симферополь
Территория – площадь	27 161 км ²
Население	2 294 110 чел. (1 января 2015) (1.57 % от РФ)
Плотность	84,46
Количество субъектов	2
Количество городов	19



Состав округа

№	Субъект Федерации	Площадь (км ²)	Население	Административный центр
1	Республика Крым	26081	1 893 245	Симферополь
2	Город федерального значения Севастополь	1080	400 865	Севастополь

ЗАДАНИЕ НА КУРСОВОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ

Тема курсовой работы: «МАРКЕТИНГ МЕСТОЖИТЕЛЬСТВА В _____ ФЕДЕРАЛЬНОМ ОКРУГЕ» (ФО выбирается согласно выданному варианту).

Объект исследования – социально-экономическое пространство федерального округа, отражающего привлекательность территории как места для проживания населения.

Предмет исследования – привлекательность территории как места для проживания населения в разрезе ФО.

Цель курсовой работы – исследование и сравнительный анализ привлекательности субъектов ФО как мест для проживания населения.

Задачи курсовой работы:

- 1) Изучить теоретические основы маркетинга местожительства.
- 2) Проанализировать потребительскую привлекательность регионов ФО как мест для проживания населения (репутация, имидж, бренды, программы, стратегии).
- 3) Оценить и проранжировать регионы ФО по уровню жизни населения и доступности жилья.
- 4) Составить SWOT-анализ жилищного сектора экономики на примере одного из регионов ФО, предложить стратегию развития жилищного строительства.

МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ КУРСОВОГО ЗАДАНИЯ

1. ИЗУЧЕНИЕ ТЕОРЕТИЧЕСКИХ ОСНОВ МАРКЕТИНГА МЕСТОЖИТЕЛЬСТВА

Осуществить обзор литературы.

Проанализировать труды российских и зарубежных авторов, рассматривающих вопросы маркетинга территорий, управления социально-экономическим развитием территорий.

Классифицировать подходы, принципы, методы, инструменты маркетинга местожительства.

2. АНАЛИЗ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ РЕГИОНОВ ФО КАК МЕСТ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ

Проанализировать репутацию регионов ФО в сфере управления жилищно-коммунальным комплексом и социальной инфраструктурой:

- субъектам с наилучшей деловой репутацией присвоить 10 баллов;
- субъектам с нейтральной деловой репутацией присвоить 5 баллов;
- субъектам с отрицательной репутацией присвоить 0 баллов;

Составить их рейтинг.

Проанализировать имидж регионов ФО как мест для проживания:

- субъектам с привлекательным имиджем присвоить 10 баллов;
- субъектам с нейтральным имиджем присвоить 5 баллов;
- субъектам с отрицательным имиджем присвоить 0 баллов;

Составить их рейтинг.

Выявить и проанализировать бренды регионов ФО, привлекающие потребителей жилья:

- субъектам с наибольшим количеством «жилищных» брендов присвоить 10 баллов;
- субъектам с незначительным количеством «жилищных» брендов присвоить 5 баллов;
- субъектам, где не выявлены «жилищные» бренды присвоить 0 баллов;

Составить их рейтинг.

Выявить наличие в регионах ФО программы и стратегий, нацеленных на развитие жилищной и социальной сфер:

- субъектам с наибольшим количеством программ и стратегий присвоить 10 баллов;
- субъектам с незначительным количеством программ и стратегий присвоить 5 баллов;
- субъектам, где не выявлены программы и стратегии, присвоить 0 баллов;

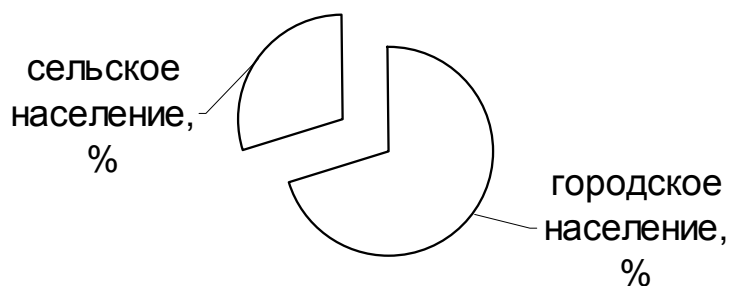
Составить их рейтинг.

3. ОЦЕНКА И РАНЖИРОВАНИЕ РЕГИОНОВ ФО ПО УРОВНЮ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ И ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ

Распределение городского и сельского населения

№	Субъект ФО	Население, всего (чел.)	В т.ч.	
			городское	сельское
1				
2				
...				
n				

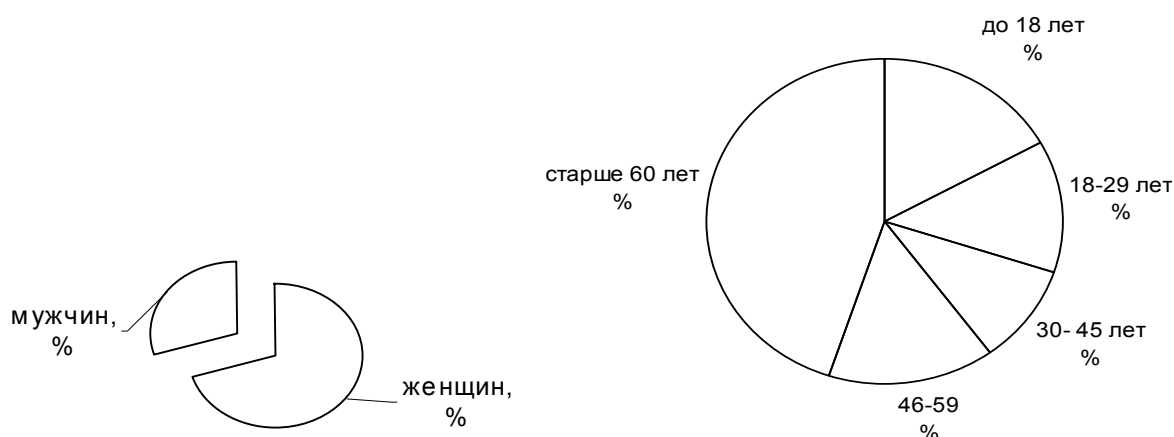
Процентное соотношение городского и сельского населения по всему ФО представить в виде круговой диаграммы.



Распределение населения по гендерному и возрастному показателю

№	Субъект ФО	Гендерный состав, чел.		Возрастной состав, чел.				
		женщин	мужчин	до 18 лет	18-29 лет	30-45 лет	46-59 лет	старше 60 лет
1								
2								
...								
n								

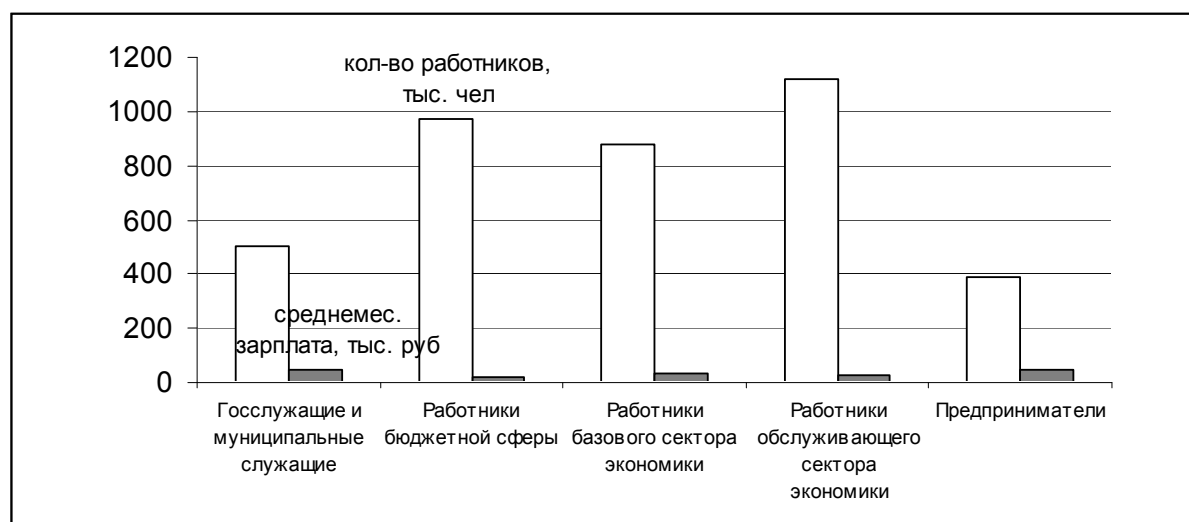
Процентное соотношение мужчин и женщин, а также возрастных категорий по всему ФО представить в виде круговых диаграмм.



Распределение населения по профессиональной принадлежности и заработной плате

№	Субъект ФО	Госслужащие и муниципальные служащие		Работники бюджетной сферы		Работники базового сектора экономики		Работники обслуживающего сектора экономики		Предприниматели	
		тыс. чел.	зарплата, тыс. руб.	тыс. чел.	зарплата, тыс. руб.	тыс. чел.	зарплата, тыс. руб.	тыс. чел.	зарплата, тыс. руб.	тыс. чел.	зарплата, тыс. руб.
1											
2											
...											
n											

Соотношение профессии и соответствующей среднемесячной заработной плате по всему ФО представить в виде гистограммы.



ДЛЯ СПРАВКИ. Статистическая информация о численности населения, заработной плате работников различных сфер приведена на сайте Росстата в разделе «Показатели муниципальных образований». – URL: <http://www.gks.ru/dbscripts/munst/munst.htm>

Оценка состояния жилищного фонда. По приведенным ниже справочным данным оценить соотношение ветхого и аварийного жилья со строящимся жильем.

– 10 баллов присваивается регионам, где преобладает новое и строящееся жилье в сравнении с другими регионами ФО;

- 5 баллов присваивается регионам, где приблизительно равные пропорции старого и нового жилья в сравнении с другими регионами ФО;
- 1 балл присваивается регионам, где преобладает ветхое и аварийное жилье в сравнении с другими регионами ФО.

№	Субъект ФО	Оценка		
		10 баллов	5 баллов	1 балл
1				
2				
...				
n				

ДЛЯ СПРАВКИ. Принимается следующая доля ветхого и аварийного жилищного фонда в общем объеме жилищного фонда субъекта РФ

	% от общего фонда
1	2
Российская Федерация	2,8
Центральный ФО	1,73
Белгородская область	1,76
Брянская область	1,02
Владимирская область	2,19
Воронежская область	0,96
Ивановская область	2,45
Калужская область	4,13
Костромская область	4,25
Курская область	0,68
Липецкая область	0,87
Московская область	1,41
Орловская область	1,36
Рязанская область	2,32
Смоленская область	1,89
Тамбовская область	1,93
Тверская область	5,12
Тульская область	5,64
Ярославская область	3,69
г.Москва	0,38
Северо-Западный ФО	2,6
Республика Карелия	4,2
Республика Коми	7,41

1	2
Архангельская область	8,54
Ненецкий автономный округ	4,74
Вологодская область	4,14
Калининградская область	1,98
Ленинградская область	1,32
Мурманская область	2,32
Новгородская область	2,62
Псковская область	1
г.Санкт-Петербург	0,39
Южный ФО	1,74
Республика Адыгея	1,11
Республика Калмыкия	0,86
Краснодарский край	0,93
Астраханская область	9,89
Волгоградская область	1,27
Ростовская область	1,35
Северо-Кавказский ФО	6,59
Республика Дагестан	17,4
Республика Ингушетия	22,78
Кабардино-Балкарская Республика	2,6
Карачаево-Черкесская Республика	1,12
Республика Северная Осетия – Алания	2,01
Чеченская Республика	3,64
Ставропольский край	0,65
Приволжский ФО	2,43
Республика Башкортостан	1,26
Республика Марий Эл	4,94
Республика Мордовия	1,89
Республика Татарстан	1,32
Удмуртская Республика	2,65
Чувашская Республика	1,49
Пермский край	3,51
Кировская область	7,3
Нижегородская область	1,81
Оренбургская область	3,25
Пензенская область	3
Самарская область	2,49
Саратовская область	2,59
Ульяновская область	1,36

1	2
Уральский ФО	3
Курганская область	5,47
Свердловская область	1,97
Тюменская область	5,32
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра	6,88
Ямало-Ненецкий автономный округ	10,19
Челябинская область	1,56
Сибирский ФО	3,95
Республика Алтай	5,89
Республика Бурятия	5,03
Республика Тыва	14,87
Республика Хакасия	4,35
Алтайский край	2,31
Красноярский край	3,69
Иркутская область	7,77
Кемеровская область	4,14
Новосибирская область	2,34
Омская область	1,22
Томская область	4,05
Дальневосточный ФО	5,67
Республика Саха (Якутия)	14,41
Камчатский край	5,38
Приморский край	2,31
Хабаровский край	2,67
Амурская область	7,8
Магаданская область	9,98
Сахалинская область	6,74
Еврейская автономная область	3,78
Чукотский автономный округ	3,61
Крымский ФО	5
Республика Крым	5,5
Город федерального значения Севастополь	4,5

Принимается следующий объем ввода жилья по субъектам РФ (по данным за 2014).

	общий ввод	по стандар- там эконом класса	индивидуаль- ное жилищ- ное строи- тельство
	тыс. м ²	тыс. м ²	тыс. м ²
1	2	3	4
Российская Федерация	48 157,1	17 391,8	21 536,4
Центральный ФО	13 420,4	4 064,0	4 906,8
Белгородская область	951,8	480,0	733,5
Брянская область	316,2	62,0	121,7
Владимирская область	319,1	76,5	208,8
Воронежская область	786	385,0	340,0
Ивановская область	112	104,0	55,9
Калужская область	474,6	154,6	305,7
Костромская область	246,3	246,3	125,0
Курская область	372	331,3	119,6
Липецкая область	575,3	446,3	413,8
Московская область	4695,4	424,2	972,4
Орловская область	270,8	52,3	144,6
Рязанская область	340,9	133,1	164,4
Смоленская область	256,9	148,5	137,4
Тамбовская область	366,2	201,4	236,8
Тверская область	205,9	98,8	101,7
Тульская область	340,2	321,3	225,3
Ярославская область	457,6	213,3	181,0
Москва	2333,2	185,0	319,1
Северо-Западный ФО	5 220,2	977,9	1 712,6
Республика Карелия	147,4	2,2	50,1
Республика Коми	66,2	32,8	27,6
Архангельская область	8	14,3	79,9
Ненецкий автономный округ	184,5	6,0	6,1
Вологодская область	524,2	150,1	272,2
Калининградская область	723,3	143,1	343,3
Ленинградская область	1084,4	600,7	548,9
Мурманская область	8,1	6,6	1,5
Новгородская область	168,4	0,0	114,8
Псковская область	180,8	22,2	86,1
Санкт-Петербург	2125	0,0	182,2
Южный ФО	6 272,8	1 977,9	2 971,3
Республика Адыгея	145	55,2	89,8
Республика Калмыкия	57,3	29,9	30,4

1	2	3	4
Краснодарский край	3509,5	600,0	1 229,0
Астраханская область	341,5	264,3	247,7
Волгоградская область	631,2	341,2	448,9
Ростовская область	1588,2	687,3	925,4
Северо-Кавказский ФО	2 661,3	728,2	2 030,4
Республика Дагестан	775	388,0	654,0
Республика Ингушетия	82,7	19,3	63,4
Кабардино-Балкарская Республика	197,9	20,1	170,7
Карачаево-Черкесская Республика	132,1	105,6	100,9
Республика Северная Осетия – Алания	112,7	15,1	24,9
Чеченская Республика	760,6	91,3	711,6
Ставропольский край	600,2	88,9	304,9
Приволжский ФО	10 037,3	3 788,6	5 553,7
Республика Башкортостан	1859,5	1 167,3	1 373,8
Республика Марий Эл	280	146,5	154,1
Республика Мордовия	180,2	71,0	79,7
Республика Татарстан	1726,9	228,7	837,7
Удмуртская Республика	387,7	180,4	142,6
Чувашская Республика	464,5	177,8	190,4
Пермский край	645,3	144,3	353,9
Кировская область	359	77,4	147,0
Нижегородская область	867,4	431,6	473,3
Оренбургская область	722,8	423,7	439,9
Пензенская область	456,9	222,2	217,4
Самарская область	881,1	133,6	522,4
Саратовская область	721	148,9	436,3
Ульяновская область	484,9	235,2	185,4
Уральский ФО	4 442,4	2 456,2	1 845,0
Курганская область	252,1	179,0	134,9
Свердловская область	1398,4	1 007,0	733,0
Тюменская область	485,7	624,1	366,1
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра	118,9	228,4	111,8
Ямало-Ненецкий автономный округ	1236,5	93,1	19,6
Челябинская область	950,8	324,7	479,6
Сибирский ФО	4 909,0	2 715,6	2 215,1
Республика Алтай	87,1	87,1	68,1
Республика Бурятия	248,4	176,7	148,2

1	2	3	4
Республика Тыва	59,8	1,9	57,9
Республика Хакасия	112,1	43,6	73,2
Алтайский край	501,3	348,2	240,6
Забайкальский край	125,1	9,3	67,9
Красноярский край	609,7	320,1	278,8
Иркутская область	360,9	60,5	157,3
Кемеровская область	660,5	423,8	365,2
Новосибирская область	1369,8	821,9	459,7
Омская область	412,8	201,2	138,7
Томская область	361,5	221,3	159,5
Дальневосточный ФО	1 193,7	683,3	301,5
Республика Саха (Якутия)	217,3	191,2	86,3
Камчатский край	22,4	18,7	15,3
Приморский край	271,9	33,8	0,0
Хабаровский край	276,4	133,5	62,4
Амурская область	151,7	121,4	30,3
Магаданская область	4,2	4,2	0,7
Сахалинская область	187,1	117,9	76,8
Еврейская автономная область	62,5	62,5	29,7
Чукотский автономный округ	0	0,0	0,0
Крымский ФО	100	25	75
Республика Крым	90	30	60
Город федерального значения Севастополь	110	20	90

Оценка регионов по уровню жизни семей. По данным с сайта Риа-рейтинг распределить регионы по местам в соответствии с остатком денежных средств семьи из 3 чел. оставшихся после минимальных расходов, руб. в мес. Рассчитать средний показатель по ФО. Оценить регионы:

- 10 баллов присвоить регионам с показателем выше среднего по округу;
- 5 баллов присвоить регионам с показателями приближенными к среднему по округу;
- 1 балл присвоить регионам с показателями значительно ниже средних по округу.

Для ФО, которых нет в рейтинге, применять усредненные показатели ближайших соседних регионов.

№	Субъект ФО	Оценка		
		10 баллов	5 баллов	1 балл
1				
2				
...				
n				

ДЛЯ СПРАВКИ. Рейтинг регионов по уровню жизни семей представлен на сайте: Риарейтинг – URL: <http://riarating.ru/infografika/20140707/610622475.html>

Оценка качества жизни населения. По данным с сайта Риарейтинг распределить регионы ФО по местам в соответствии с итоговым рейтинговым баллом. Рассчитать средний показатель по ФО (среднеарифметический). Оценить регионы:

- 10 баллов присвоить регионам с показателем выше среднего по округу;
- 5 баллов присвоить регионам с показателями приближенными к среднему по округу;
- 1 балл присвоить регионам с показателями значительно ниже средних по округу.

Для ФО, которых нет в рейтинге, применять усредненные показатели ближайших соседних регионов.

№	Субъект ФО	Оценка		
		10 баллов	5 баллов	1 балл
1				
2				
...				
n				

ДЛЯ СПРАВКИ. Рейтинг российских регионов по качеству жизни представлен на сайте: Риарейтинг – URL: <http://riarating.ru/infografika/20131217/610601622.html>

Оценка социально-экономического положения региона. По данным с сайта Риарейтинг распределить регионы ФО по местам в соответствии с интегральным рейтингом. Рассчитать средний показатель по ФО (среднеарифметический). Оценить регионы:

- 10 баллов присвоить регионам с показателем выше среднего по округу;
- 5 баллов присвоить регионам с показателями приближенными к среднему по округу;
- 1 балл присвоить регионам с показателями значительно ниже средних по округу.

Для ФО, которых нет в рейтинге, применять усредненные показатели ближайших соседних регионов.

№	Субъект ФО	Оценка		
		10 баллов	5 баллов	1 балл
1				
2				
...				
n				

ДЛЯ СПРАВКИ. Рейтинг социально-экономического положения регионов представлен на сайте: Риарейтинг – URL: <http://riarating.ru/infografika/20140523/610617608.html>

Оценка экономики и промышленности регионов ФО. По данным приведенным ниже распределить регионы ФО по местам в соответствии с показателем ВРП на душу населения. Рассчитать средний показатель по ФО (среднеарифметический). Оценить регионы:

- 10 баллов присвоить регионам с показателем выше среднего по округу;
- 5 баллов присвоить регионам с показателями приближенными к среднему по округу;
- 1 балл присвоить регионам с показателями значительно ниже средних по округу.

№	Субъект ФО	Оценка		
		10 баллов	5 баллов	1 балл
1				
2				
...				
n				

ДЛЯ СПРАВКИ. Принимаются следующие показатели ВРП на душу населения

Ранг	Регион	ВРП на душу населения (тысяч рублей)
1	2	3
1	Тюменская область, (включая ХМАО и ЯНАО)	1325,3
2	Сахалинская область	1297,9
3	Чукотский автономный округ	960,1
4	Москва	887,5
5	Республика Саха (Якутия)	565,5
6	Республика Коми	543,1
7	Магаданская область	501,1
8	Санкт-Петербург	459,3
9	Красноярский край	419,6
10	Камчатский край	396,4
11	Архангельская область (включая НАО)	388,0
12	Ленинградская область	386,8
13	Республика Татарстан	376,9
14	Мурманская область	357,5
15	Белгородская область	355,0
16	Томская область	352,7
17	Московская область	348,5
18	Свердловская область	344,3

1	2	3
19	Пермский край	340,9
20	Хабаровский край	323,4
21	Оренбургская область	311,6
22	Иркутская область	307,0
23	Вологодская область	297,4
24	Самарская область	293,0
25	Калужская область	286,5
26	Амурская область	285,6
27	Приморский край	284,8
28	Республика Башкортостан	284,1
29	Калининградская область	278,3
30	Новгородская область	274,5
31	Краснодарский край	271,0
32	Кемеровская область	261,3
33	Ярославская область	255,3
34	Нижегородская область	254,6
35	Республика Карелия	253,8
36	Липецкая область	253,3
37	Омская область	252,5
38	Республика Хакасия	245,4
39	Республика Удмуртия	244,7
40	Еврейская автономная область	244,6
41	Новосибирская область	244,4
42	Воронежская область	243,9
43	Челябинская область	242,2
44	Курская область	226,6
45	Волгоградская область	221,7
46	Рязанская область	215,6
47	Астраханская область	208,3
48	Смоленская область	205,9
49	Забайкальский край	205,5
50	Тульская область	201,0
51	Владимирская область	200,2
52	Тверская область	200,0
53	Костромская область	199,3
54	Ростовская область	197,4
55	Ульяновская область	191,1
56	Саратовская область	190,5
57	Тамбовская область	188,4
58	Орловская область	187,7
59	Пензенская область	175,1
60	Республика Чувашия	174,3
61	Республика Бурятия	171,9
62	Республика Марий Эл	170,1
63	Брянская область	166,7
64	Псковская область	162,9
65	Курганская область	162,6

1	2	3
66	Республика Мордовия	161,2
67	Кировская область	160,5
68	Ставропольский край	154,5
69	Алтайский край	154,2
70	Республика Адыгея	147,1
71	Республика Алтай	141,4
72	Республика Северная Осетия – Алания	140,9
73	Ивановская область	129,8
74	Республика Дагестан	128,6
75	Республика Карачаево-Черкессия	125,8
76	Республика Кабардино-Балкария	123,4
77	Республика Тыва	121,5
78	Республика Калмыкия	119,2
79	Чеченская республика	84,5
80	Республика Ингушетия	78,9
81	Республика Крым	75,8
82	Город федерального значения Севастополь	77,2

Оценка уровня жизни населения регионов ФО. Для общей оценки уровня жизни рассчитывается индекс развития человеческого потенциала (ИРЧП). Этот индекс рассчитывается как простая средняя арифметическая величина из индексов трёх других показателей:

- ожидаемая средняя продолжительность жизни;
- уровень образования населения;
- реальный объём ВВП на душу населения:

$$I_{\text{РЧП}} = (I_1 + I_2 + I_3)/3, \quad (1)$$

где I_1 – индекс ожидаемой продолжительности жизни; I_2 – индекс достигнутого уровня образования; I_3 – индекс реального объёма ВВП на душу населения.

Частные индексы рассчитываются согласно формулам (2)-(4):

$$I_1 = (X - X_{\min}) / (X_{\max} - X_{\min}), \quad (2)$$

где X – ожидаемая продолжительность жизни; X_{\min} – минимальная продолжительность жизни, принятая в размере 25 лет; X_{\max} – максимальная продолжительность жизни, принятая в размере 85 лет.

$$I_2 = \sum i_n P_n / P_n, \quad (3)$$

где i_n – индекс грамотности населения в возрасте старше 25 лет, а также доля учащихся в общей численности населения до 25 лет; P_n – соответственно численность населения в возрасте старше 25 лет и младше 25 лет.

$$I_3 = \text{ВВП}_{\text{сop}} / S, \quad (4)$$

где $\text{ВВП}_{\text{сop}}$ – валовый внутренний продукт в сопоставимых ценах; S – среднегодовая численность населения.

Расчет показателей дифференциации населения по уровню доходов. С этой целью рассчитывают децильные и квантильные коэффициенты дифференциации по формулам:

$$K_d = d_{10} / d_1, \quad (5)$$

$$K_{qu} = Q_5 / Q_1, \quad (6)$$

где K_d и K_{qu} – соответственно децильный и квантильный коэффициенты дифференциации; d_{10} – средний уровень доходов на душу населения 10 % самых богатых членов общества; d_1 – средний уровень доходов на душу населения 10 % самых бедных членов общества; Q_5 – средний уровень доходов 20 % самых богатых членов общества; Q_1 – средний уровень доходов 20 % самых бедных членов общества.

Рассчитывается коэффициент Джини, имеющий следующую формулу:

$$d = 1 - 2 \sum_{i=1}^k d_{xi} d_{yi}^m + \sum_{i=1}^k d_{xi} d_{yi}, \quad (7)$$

где d – коэффициент Джинни; d_{xi} – доля группы в общем объёме совокупности (10 % или 20 %); d_{yi} – доля группы в общем объёме признака, – накопленная доля группы в общем объёме признака.

Если коэффициент Джини равен нулю, то налицо равномерное распределение доходов. Чем ближе этот коэффициент к единице, тем выше степень расслоения общества в отношении величины доходов.

Расчет индекса доступности жилья. В основе жилищной политики Российской Федерации используется методика ООН-ХАБИТАТ, в которой индекс доступности жилья (ИДЖ) определяется количеством лет, необходимых среднестатистической семье для накопления средств на приобретение среднестатистического жилья, при условии, что все доходы домохозяйства будут направлены на эти цели:

$$\text{ИДЖ} = C/D, \quad (8)$$

где ИДЖ – индекс доступности жилья; D – средний доход домохозяйства, состоящего из одного человека, руб./год; C – средняя стоимость жилья, руб.

Составить рейтинг регионов ФО по всем анализируемым параметрам.

4. SWOT-АНАЛИЗ ЖИЛИЩНОГО СЕКТОРА ЭКОНОМИКИ РЕГИОНА ФО

Анализ жилищного сектора экономики субъекта РФ показан на примере SWOT-анализа факторов внутренней и внешней среды жилищного строительства города Волгограда.

На первом шаге SWOT-анализа ситуация оценивается в статике, то есть анализируется сложившаяся на данный момент картина. Набор факторов

внутренней и внешней среды жилищного строительства крупного города, которые должны быть проанализированы, представлен в табл. 1.

Т а б л и ц а 1

Характеристика среды жилищного строительства крупного города
(на примере г. Волгограда)

Фактор	Сильные стороны	Слабые стороны
1	2	3
1. Географическое положение	<ul style="list-style-type: none"> – пограничное положение – разнообразие ландшафта – транспортный узел – центр агломерации – региональный центр – привлекательная природная среда 	<ul style="list-style-type: none"> – естественная ограниченность территории – периферийное положение в стране – удаленность от магистральных дорог – однообразная природная среда
2. Инвестиционная привлекательность	<ul style="list-style-type: none"> – выгодное экономико-географическое положение; – многоотраслевая структура экономики; – мощный транспортный узел на Юге России (перекресток железнодорожных, автомобильных, речных, авиационных и трубопроводных магистралей); – высокий туристский потенциал; – удаленность от точек конфликтов (зон рискованных инвестиций); – международная известность города 	<ul style="list-style-type: none"> – плохо развитый малый бизнес; – низкий уровень инвестиционной направленности бюджетной политики; – отсутствие должного содействия предприятиям города в привлечении инвестиций
3. Обеспеченность граждан жильем	<ul style="list-style-type: none"> – относительно невысокая стоимость жилья на вторичном рынке; – наличие строительного потенциала – возможность малоэтажного строительства 	<ul style="list-style-type: none"> – низкие темпы ввода жилья в эксплуатацию – высокая стоимость нового жилья – неравномерность в обеспечении жильем районов города – ветхое жилье – ограниченность земельных участков, на которых возможно строительство нового жилья – недостаток подготовки земельных участков (оснащенность коммуникациями) под жилую застройку
4. Состояние строительной отрасли	<ul style="list-style-type: none"> – наличие большого количества строительных организаций – наличие строительных материалов – наличие высококвалифицированных кадров 	<ul style="list-style-type: none"> – недостаток собственных средств – низкий уровень использования инноваций

Окончание табл. 1

1	2	3
5. Экологическая ситуация	– градостроительные мероприятия, направленные на снижение вредного воздействия от автотранспорта – применение современных методов защиты от вредных выбросов крупными промышленными предприятиями	– относительно высокий уровень загрязнения окружающей среды – низкий уровень мероприятий по озеленению городской территории
б. Экономический потенциал города	– многообразие отраслей промышленности – высокий потенциал отраслей промышленности – наличие квалифицированных специалистов рабочих специальностей	– высокая степень износа производственных фондов;
7. Инженерная инфраструктура, транспорт и связь	– развитая схема городских коммуникаций; – современная телефонная связь, значительное количество резервных емкостей; – наличие развитой сети автомобильных дорог, транспортного обслуживания населения; – использование электротранспорта на городской маршрутной сети	– устаревшие городские коммуникации – низкий уровень дорожного покрытия
Фактор	Угрозы	Возможности
1 Местное самоуправление	– ограничение самоуправления	– рост самостоятельности муниципального уровня – децентрализация страны и развитие местного самоуправления
2. Законодательные решения		– развитие нормативной базы
3. Уровень квалификации руководства		– наличие квалифицированных управленческих кадров
4. Степень влияния	– медленное реагирование на изменения в экономической и социальной сфере	– высокий уровень взаимодействия с населением – открытость

Такое разделение позволяет на следующем шаге провести классификацию сильных и слабых сторон, выбрав те, которые могут быть наилучшим образом реализованы с учетом имеющихся внешних возможностей и те, которые нуждаются в укреплении или перестают быть сильными с учетом внешних угроз (табл. 2).

Характеристика среды жилищного строительства крупного города
для проведения SWOT-анализа

Сильные стороны:	Слабые стороны:
<ul style="list-style-type: none"> – наличие большого количества строительных организаций – наличие высококвалифицированных кадров – наличие строительных материалов – наличие строительного потенциала – возможность малоэтажного строительства – многоотраслевая структура экономики 	<ul style="list-style-type: none"> – низкий уровень использования инноваций – недостаток собственных средств – высокая степень износа производственных фондов – низкие темпы ввода жилья в эксплуатацию – неравномерность в обеспечении жильем районов города – проблемы с привлечением инвестиций
Угрозы:	Возможности:
<ul style="list-style-type: none"> – ограниченные муниципальные финансовые ресурсы – низкий уровень муниципальных гарантий – использование неэффективных подходов к управлению со стороны муниципальной власти 	<ul style="list-style-type: none"> – развитие нормативной базы – наличие квалифицированных управленческих кадров – предоставление льгот по аренде помещений и земельных участков находящихся в муниципальной собственности – субсидии за счет средств бюджета города для возмещения части затрат на уплату процентов по кредитам

Эффективность составляющих внутренней среды и сила воздействия внешних факторов оцениваются с помощью бальной оценки (от 1 до 5) (табл. 3). Важность слабых и сильных сторон, возможностей и угроз оценивается с помощью значимости в долях, т.е. сумма значимостей по каждой компоненте равна единице. Далее рассчитывается ранг каждой сильной и слабой стороны, возможностей и угроз – нормирование по каждой компоненте как произведение значимости на оценку, т.е. сумма рангов по каждой компоненте равна единице. Далее на пересечении сильных и слабых сторон, возможностей и угроз эксперты проставляют коэффициенты взаимосвязи сильных и слабых сторон с возможностями и угрозами. Эти коэффициенты могут меняться от -1 до +1. Если коэффициент равен 0, связь отсутствует. Связь сильных сторон с возможностями и слабых сторон с угрозами всегда не отрицательна. Связь слабых сторон с возможностями и сильных сторон с угрозами не всегда положительна. Далее рассчитывается потенциал сильных и слабых сторон и реализация возможностей и угроз. Формулы реализации и потенциала:

$$R_i^0 = v_i \left\{ \sum_j (f_j k_j^s) + \sum_i (g_j k_i^w) \right\},$$

$$R_i^t = u_i \left\{ \sum_j (f_j k_j^s) + \sum_i (g_j k_i^w) \right\}, \quad (1)$$

$$P_i^s = f_i \left\{ \sum_j (v_j k_j^s) + \sum_i (u_j k_i^s) \right\},$$

$$P_i^w = g_i \left\{ \sum_j (v_j k_j^w) + \sum_i (u_j k_i^w) \right\}, \quad (2)$$

Т а б л и ц а 3

SWOT-анализ жилищного строительства на уровне крупного города
(на примере г. Волгограда)

			Сильные стороны						Слабые стороны					
			S1	S2	S3	S4	S5	S6	W1	W2	W3	W4	W5	W6
Угрозы	ограниченные муниципальные финансовые ресурсы	T1	5	4	4	5	4	4	4	5	5	4	4	4
	низкий уровень муниципальных гарантии	T2	5	4	4	4	5	5	5	4	4	4	5	5
	использование неэффективных подходов к управлению со стороны муниципальной власти	T3	4	4	4	5	5	5	4	4	4	5	4	4
Возможности	развитие нормативной базы	O1	5	5	5	4	4	4	4	4	4	5	4	4
	наличие квалифицированных управленческих кадров	O2	5	5	5	4	5	4	4	5	5	4	4	4
	предоставление льгот по аренде помещений и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности	O3	4	4	5	4	4	5	5	4	4	4	4	5
	субсидии за счет средств бюджета города для возмещения части затрат на уплату процентов по кредитам	O4	4	4	5	4	4	5	4	5	4	4	5	5
наличие большого количества строительных организаций			S1						W1					
наличие высококвалифицированных кадров			S2						W2					
наличие строительных материалов			S3						W3					
наличие строительного потенциала			S4						W4					
возможность малоэтажного строительства			S5						W5					
многоотраслевая структура экономики			S6						W6					

В завершение курсового исследования делаются выводы, составляется комплексный рейтинг привлекательности регионов ФО как мест для проживания населения, даются рекомендации.

РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Основная литература

1. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости [Текст]: учебник для вузов / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов, М.К. Старовойтов. – 3-е изд., исправл. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. – 304 с.
2. Багиев, Г.Л. Маркетинг [Текст]: учебник для вузов / Г.Л. Багиев, В.М. Тарасевич, Х. Анн; под общ. ред. Г.Л. Багиева. – 3-е изд. – СПб.: Питер, 2008.
3. Бусов, В.И. Управление недвижимостью: теория и практика: учебник для академического бакалавриата [Текст] / В.И. Бусов, А.А. Поляков. – М.: Юрайт, 2014. – 517 с. – Сер.: Бакалавр. Академический курс.
4. Гапоненко, А.Л. Стратегия социально-экономического развития: страна, регион, город [Текст] / А.Л. Гапоненко. – М., 2001.
5. Котлер, Ф. Маркетинг мест. Привлечение инвестиций, предприятий, жителей и туристов в города, коммуны, регионы и страны Европы [Текст] / Ф. Котлер, К. Асплунд, И. Рейн, Д. Хайдер. – СПб.: Стокгольмская школа экономики в Санкт-Петербурге, Питер, 2005. – 382 с.
6. Панкрухин, А.П. Маркетинг территорий [Текст] / А.П. Панкрухин. – 2-е изд., доп. – СПб.: Питер, 2006. – 416 с.
7. Сачук, Т.В. Территориальный маркетинг [Текст] / Т.В. Сачук. – СПб.: Питер, 2009. – 368 с.
8. Сухов, В.Д. Основы менеджмента и маркетинга в земельно-имущественных отношениях [Текст]: учебник для студ. сред. проф. образования / В.Д. Сухов. – М.: Издательский центр «Академия», 2013. – 240 с.

Дополнительная литература

9. Балахонова, Е.В. Менеджмент и маркетинг [Текст]: учебное пособие для студентов неэкономических специальностей [Текст] / Е.В. Балахонова. – Пенза: Информационно-издательский центр ПГУ, 2009. – 272 с.
10. Белоусова С.Н. Маркетинг [Текст]: учебник / С.Н. Белоусова. – Ростов н/Д: Феникс, 2010. – 429 с.
11. Беляев, В.И. Маркетинг: основы теории и практики [Текст]: учебник / В.И. Беляев. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2010.
12. Визгалов, Д.В. Маркетинг города [Текст] / Д.В. Визгалов. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2008. – 110 с.
13. Гапоненко, А.Л. Стратегическое управление [Текст]: учебник / А.Л. Гапоненко, А.П. Панкрухин. – М.: Омега-Л, 2004.
14. Глазунова, Н.И. Система государственного и муниципального управления [Текст]: учебник / Н.И. Глазунова. – М.: ТК Велби, изд-во Проспект, 2008. – 640 с.

15. Котлер, Ф. Маркетинг. Гостеприимство. Туризм [Текст]: учеб. для вузов / Ф. Котлер, Дж. Боуэн, Дж. Мейкенз. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2005.
16. Котлер, Ф. Маркетинг для государственных и общественных организаций [Текст]/ Ф. Котлер, Н. Ли; пер. с англ. под ред. С.Г. Божук. – СПб.: Питер, 2008. – 384 с.
17. Маркетинг. Большой толковый словарь [Текст]/ под ред. А.П. Панкрухина. – 2-е изд. – 2010.
18. Маркетинг территорий: аспекты реализации: монография / Южно-Рос. гос. ун-т экономики и сервиса [Текст] / О.Е. Акимова [и др.]. – Шахты, 2009. – 116 с.
19. Маркетинг территорий: методические указания [Текст]/ сост. Д.А. Гатиятуллина. – Казань: Изд-во КГТУ, 2010. – 47 с.
20. Носырева, И.Г. Управление территориями и недвижимым имуществом [Текст]: учеб.-метод. пособие / И.Г. Носырева; Оренбургский гос. ун-т. – Оренбург: ОГУ, 2013. – 141с.
21. Портер, М. Конкуренция [Текст]: пер. с англ. / М. Портер. – М.: Издательский дом «Вильямс». – 2005. – 608 с.
22. Управление территориальным развитием [Текст]: учеб. пособие / Л.С. Валинурова, Л. Г. Ахтариева, Н. З. Мазур. – Уфа: БАГСУ, 2012. – 116 с.
23. Фляйшер, К. Стратегический и конкурентный анализ. Методы и средства конкурентного анализа в бизнесе [Текст] / К. Фляйшер, Б. Бенсуссан. – М.: БИНОМ, 2005.

Интернет-ресурсы

24. Маркетинг. – [http:// www.marketing.spb.ru](http://www.marketing.spb.ru)
25. Союз российских городов. – [http:// www.urs.ru](http://www.urs.ru)
26. Экономика города. – [http:// www.urbanecconomy.ru](http://www.urbanecconomy.ru)
27. Риарейтинг. – <http://riarating.ru>
28. Сайт Росстата: раздел «Показатели муниципальных образований». – <http://www.gks.ru/dbscripts/munst/munst.htm>
29. Официальные сайты правительств субъектов РФ.

ПРИЛОЖЕНИЕ

ПРИМЕР КУРСОВОЙ РАБОТЫ

**Министерство образования и науки РФ
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Пензенский государственный университет архитектуры и
строительства»
Кафедра «Кадастр недвижимости и право»**

КУРСОВАЯ РАБОТА
по дисциплине: «Маркетинг территорий»
на тему: «Сравнительный анализ рынка первичного и вторичного
жилья города Пенза»

Автор работы: _____

21.04.02 «Землеустройство и кадастр»

Группа: ЗиК-21М

Руководитель _____

Работа защищена _____ Оценка _____

Пенза 20__ год

Содержание

Введение

Глава 1 Рынок недвижимости: понятие, субъекты, факторы формирования

Глава 2 Нормативно-правовое регулирование сферы недвижимости

Глава 3 Исследование рынка недвижимости Пензенской области и города
Пензы

Заключение

Список использованной литературы

Введение

Среди элементов рыночной экономики особое место занимает недвижимость, которая выступает в качестве средств производства (земля, административные, производственные, складские, торговые и прочие здания и помещения, а также другие сооружения) и предмета или объекта потребления (земельные участки, жилые дома, дачи, квартиры, гаражи). Недвижимость выступает основой личного существования для граждан и служит базой для хозяйственной деятельности и развития предприятий и организаций всех форм собственности. В России происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости и все большее число граждан, предприятий и организаций участвует в операциях с недвижимостью.

Недвижимость является главным предметом обсуждения при приватизации государственной и муниципальной собственности, при аренде нежилых помещений, при покупке и продаже жилых помещений. Появился слой новых владельцев недвижимости как в сфере личного потребления, так и во многих сферах предпринимательской деятельности. Образовались коммерческие структуры, действующие на рынке недвижимости.

Разворачивается деятельность отечественных и зарубежных инвесторов, для которых большое значение имеет приобретение гарантированных прав пользования землей и правовая защита их интересов.

Изменилось налоговое законодательство, и появились новые для большинства граждан России налоги: налог на имущество физических лиц и налог на имущество, переходящее в порядке наследования и дарения. Начало развиваться местное законодательство по регулированию сферы недвижимости.

Актуальность выбранной темы обусловлена, активно развивающимся строительным рынком жилой недвижимости, который является значимым объектом для денежных инвестиций населения и предприятий, а также способствует удовлетворению потребностей населения в жилье.

Целью данной работы является проведение анализа рынка недвижимости в городе Пенза и Пензенской области.

В процессе выполнения данной работы нам необходимо решить следующие задачи: описать теоретические положения рынка недвижимости и выявить его особенности в городе Пенза и Пензенской области, провести анализ, спроса и предложения, цен на рынке, тенденций и перспектив развития, сделать выводы об инвестиционной привлекательности и рассмотреть федеральные программы по развитию рынка доступного жилья.

В основу выполнения проекта положены статистические и аналитические данные по Пензенской области, законы, нормативно-правовые акты, учебные пособия и методическая литература.

Глава 1 Рынок недвижимости: понятие, субъекты, факторы формирования

С введением права частной собственности на недвижимое имущество и проведением приватизации в Российской Федерации государство перестало быть единственным собственником объектов недвижимости. Это было началом формирования рынка недвижимости.

Понятие «недвижимость» известно в России с начала XVIII века, оно связано с категориями собственности и имущества. В советский период в нашей стране понятие недвижимости практически не использовалось. в условиях становления рыночных отношений в России оно снова вошло в употребление и в экономической, и в правовой сфере [12].

Понятие «недвижимость» закреплено в Гражданском кодексе Российской Федерации. В статье 130 ГК РФ приведен перечень объектов недвижимости, в соответствии с которым к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество [2].

Рынок – способ взаимодействия продавцов и покупателей; совокупность существующих и потенциальных покупателей товара. Недвижимость является особым товаром, так как ее характеристики не характерны для других товаров.

Рынок недвижимости – это совокупность отношений вокруг операций с объектами недвижимости (продажи, покупки, аренды, залога и т.п.) [13].

По функциональному назначению объектов рынок недвижимости подразделяется на 4 основные составляющие: рынок земли (земельных участков), рынок жилья, рынок нежилых помещений, рынок промышленной недвижимости. Можно также выделить рынок незавершенных объектов и гостиничных услуг.

Основными субъектами рынка недвижимости наряду с собственниками и пользователями недвижимого имущества (которыми могут быть и физические, и юридические лица) являются: инвесторы, банки, строительные организации (подрядчики), фирмы-риэлторы, юридические фирмы, рекламные агентства, страховые компании, комитеты по управлению имуществом, бюро технической инвентаризации, арбитражный суд, нотариальные конторы, налоговые инспекции.

Покупатели как основные субъекты рынка недвижимости – это физические и юридические лица, включая покупателей-инвесторов. покупатели на рынке недвижимости значительно дифференцированы по доходам. Низ-

кая доходность большей части населения России, особенно в сельской местности, снижает покупательский спрос и сдерживает развитие рынка недвижимости в регионах.

Продавцы – это собственники недвижимости, строительные организации, фонды имущества, конкурсные управляющие предприятий, органы, уполномоченные местной властью.

Посредниками на рынке недвижимости являются агенты по недвижимости, выполняющие функции консультантов по сделкам с недвижимостью (купле, продаже, сдаче в аренду, залого), и брокеры, действующие как посредники и представляющие интересы одной из сторон сделок с недвижимостью.

Инвесторы – это физические лица, организации или государство, вкладывающие денежные средства для извлечения доходов. Инвестор на рынке недвижимости – предприниматель, который занимается инвестированием, берет на себя финансовый риск при осуществлении инвестиций долгосрочного характера.

Страховые компании – организации, берущие на себя защиту собственника недвижимости от различных финансовых потерь на рынке. Рынок недвижимости включает в свою систему страхование от рисков, разнообразных по уровням, масштабам и источникам.

Оценщики – квалифицированные специалисты, выполняющие оценку недвижимости и движимой собственности.

Риелторские фирмы – это профессиональные участники рынка, цель которых – максимизация прибыли от проведения операций с недвижимостью

Девелоперы – профессиональные предприниматели и строители, которые преобразуют и готовят к строительству земельные участки. Деятельность по такой предварительной подготовке и новому использованию земли получила название девелопмент. Деятельность девелопера начинается с выбора экономически обоснованного эффективного проекта и завершается возвращением инвестированных в объект недвижимости средств и получением прибыли от реализации проекта. деятельность девелопера активна в городском и пригородном строительстве.

Банки на рынке недвижимости осуществляют операции по кредитованию, зарабатывают на вложении денег в наиболее выгодные проекты, на кредитовании под залог недвижимости, создании собственных риелторских структур, выполнении прочих операций, присущих банкам.

Средства массовой информации выступают на рынке недвижимости как рекламодатели, используя в том числе сеть Интернет [12].

На рынке недвижимости государство выполняет следующие функции:
– идеологической и законодательной инициативы (концепции развития отдельных видов рынка и программы их реализации);

- инвестора в приоритетные отрасли материального производства, жилищное строительство и социально-культурную сферу;
- профессионального участника при торговле жилищными сертификатами, государственными зданиями и сооружениями и другими объектами недвижимости;
- эмитента государственных и муниципальных ценных бумаг под залог недвижимого имущества;
- регулятора, устанавливающего правила и нормы функционирования рынка недвижимости;
- верховного арбитра в спорах между участниками рынка недвижимости через систему судебных органов;
- контролера устойчивости и безопасности рынка (регистрация прав и сделок с недвижимостью).

Система государственного регулирования рынка недвижимости состоит из двух элементов:

- а) государственные и муниципальные органы и организации;
- б) государственные и иные нормативные акты.

В организационном отношении государственное регулирование рынка недвижимости осуществляется в двух формах:

1. Путем прямого вмешательства, т.е. административным способом.
2. Косвенным воздействием, или экономическими методами управления.

Прямое административное управление включает совокупность следующих приемов:

- 3) создание нормативной базы – законов, постановлений, инструкций, правил, положений, регулирующих функционирование рынка недвижимости в центре и регионах;
- 4) отбор и удостоверение статуса профессиональных участников рынка недвижимости – лицензирование, регистрация, предоставление прав уполномоченных лиц органами исполнительной власти по совершению сделок с объектами государственной и муниципальной собственности;
- 5) установление обязательных требований к содержанию и качеству различных видов деятельности на рынке недвижимости и к его участникам;
- 6) контроль за соблюдением всеми участниками рынка установленных норм и правил;
- 7) введение запретов и санкций за отступление от нормативных требований при совершении сделок с недвижимым имуществом;
- 8) поддержание правопорядка на рынке;
- 9) выкуп в государственную собственность любых объектов недвижимости для общественных нужд.

Административное управление не связано с созданием дополнительных материальных стимулов и штрафных санкций. Оно основывается на силе государственной власти и включает в себя меры запрета, принуждения или разрешения.

Экономические методы управления рынком недвижимости осуществляются с помощью:

- 1) системы налогообложения имущества и льгот (ставки налогов, освобождение от них);
- 2) регулирования учетной ставки рефинансирования;
- 3) выпуска и обращения жилищных сертификатов;
- 4) предоставления гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездных субсидий и займов на коммерческой основе для жилищного строительства;
- 5) реализации государственных целевых программ;
- 6) амортизационной политики;
- 7) внешнеэкономической деятельности [15].

В отличие от других видов рынок недвижимости имеет ряд специфических особенностей. К особенностям рынка недвижимости относятся: локальность (вследствие неизменяемого местоположения объектов); уникальность всех участков земли (влечет различие в ценах), низкая взаимозаменяемость объектов (из-за существенной зависимости величины спроса на объекты недвижимости от местоположения объекта, состояния инфраструктуры в районе нахождения недвижимости: наличия дорог, метро, предприятий торговли и бытового обслуживания, мест отдыха и т.д.); несоответствие высокой цены и финансовых возможностей покупателей, что требует наличие кредита в большинстве случаев; разброс в ценах вследствие неполной информированности продавцов и покупателей; сезонные колебания; необходимость государственной регистрации сделок; вложения капитала в недвижимость. Ему сопутствуют три группы затрат: расходы на поддержание объекта недвижимости в функционально пригодном состоянии (ремонт, эксплуатационные расходы и т.д.); ежегодный налог на владение недвижимостью; высокие транзакционные издержки при сделках с недвижимостью.

В связи с развитием рынка недвижимости возникла необходимость в оценочной деятельности.

Оценочная деятельность – это подлежащая лицензированию деятельность лица (оценщика), заключающаяся в установлении им в отношении оцениваемого объекта с использованием специальных правил и методик рыночной или иной стоимости недвижимости [14].

В целом формирование рынка недвижимости в России можно охарактеризовать следующими факторами:

– Макроэкономическая нестабильность (невозможно предвидеть нормативные акты, принятие которых обуславливается политической конъюнктурой).

– С одной стороны, инвестиционная активность и развитие нормальной системы ипотечного кредитования снижаются, а с другой – из-за ограниченности более ликвидных и рентабельных направлений инвестирования вложений в недвижимость являются привлекательными.

– Размытость законодательной базы.

– Отсутствие специальных служб сбора и анализа информации, что делает информационное пространство непрозрачным.

– Низкий профессионализм участников рынка недвижимости (небольшой опыт работы, неопределенность законодательной базы).

– Неравномерное развитие сегментов рынка недвижимости (наиболее массовым является рынок жилья)[11].

С переходом России к рыночным отношениям недвижимость становится товаром, и рынок недвижимости набирает обороты. Неопределенность права собственности на землю, инфляция и другие вышеперечисленные факторы накладывают отпечаток на развитие российского рынка недвижимости.

Глава 2 Нормативно-правовое регулирование сферы недвижимости

Характерной чертой рыночных отношений в сфере недвижимости являются наличие специальной нормативно-правовой базы, регламентирующей отношения, связанные с недвижимым имуществом, и, что особенно важно более значительная, чем в других секторах рыночной экономики, роль региональных и муниципальных нормативных актов.

Правовой режим недвижимости, а также особенности совершения сделок с недвижимостью определяются значительным количеством нормативных источников.

Законодательную базу РФ составляют: Конституция РФ (закон высшей юридической силы); конституционные законы; Кодексы РФ – Гражданский, Земельный, Жилищный, Водный, Градостроительный, Лесной; федеральные законы и другие акты Федерального собрания (постановления, положения).

К основным характеристикам правовой среды относят: уровень законодательных и нормативно-правовых гарантий прав собственности; уровень сложности процедур оформления прав и обеспечения функционирования объекта; стабильность принципов фискальной и таможенной политики; нормативно-правовое обеспечение гарантий прав инвесторов; законодательное обеспечение правил зонирования территории и градостроительства; уровень ограничений на функционирование и развитие объектов со стороны органов охраны памятников, ведомств; наличие правовых ограничений для мигрантов и иностранных граждан; уровень политических

рисков как причин изменений нормативов, регламентов и правил функционирования рынка недвижимости.

Применительно к недвижимости Конституция РФ: гарантирует свободу экономической деятельности и защищает права частной, государственной, муниципальной и иной форм собственности; определяет особый статус земли и других природных ресурсов как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории; устанавливает право частной собственности на землю граждан и их объединений при условии соблюдения ими общественных интересов; гарантирует право граждан на жилище и государственную защиту прав и свобод человека и гражданина РФ [1].

Гражданский Кодекс РФ [2] устанавливает систему понятий, норм, институтов и принципов, гармонизирующих всю законодательную базу в интересах развития рыночных отношений, и применительно к недвижимости обеспечивает: определение оснований возникновения, норм осуществления и защиты, гражданских прав; описание содержания и элементов правоспособности и дееспособности граждан, в том числе в сфере имущественных правоотношений; нормативное регулирование процедур создания и функционирования юридического лица, а также имущественных прав предприятий различных форм собственности и организационной структуры.

Гражданское законодательство регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением как жилыми, так и нежилыми помещениями.

Согласно ст. 288 ГК РФ собственник владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением, т.е. для проживания собственника и членов его семьи. ГК РФ одновременно устанавливает также, что жилые помещения могут сдаваться для проживания других граждан на основании договора.

Вторая часть ГК РФ включает гл. 35 «Наем жилого помещения», посвященную общему регулированию найма жилого помещения, осуществляемого, как правило, на коммерческих началах.

В общей части урегулировано понятие недвижимости, закреплено требование о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также дано понятие предприятия, которое по правовому статусу рассматривается в качестве объекта недвижимости (ст. ст. 130 – 132 ГК РФ).

Особенная часть Гражданского кодекса регламентирует правила совершения сделок с отдельными видами недвижимости. Законодательством установлены особенности продажи недвижимости (ст. ст. 549–558 ГК РФ); продажи предприятия (ст. ст. 559–566 ГК РФ); аренды зданий и сооружений (ст. ст. 650–655 ГК РФ); аренды предприятий (ст. ст. 656–664 ГК РФ); найма жилого помещения (ст. ст. 671–688 ГК РФ). Кроме того, к нормам,

непосредственно регулирующим оборот недвижимости, необходимо отнести ст. ст. 740–757 ГК РФ, которыми урегулирован договор строительного подряда [2].

Земельный кодекс: Юридическое понятие недвижимости во всех правовых системах опирается на ключевое для недвижимости понятие земельного участка. Именно земельный участок лежит в основе конструирования правовой доктрины и законодательного регулирования понятия недвижимости.

В Земельном кодексе РФ представлены основные принципы и состав земельного законодательства, описаны отношения, регулируемые этим законодательством, охарактеризованы объекты и субъекты земельных отношений, ранжированы полномочия субъектов права на разных уровнях государственного управления. Здесь вводится категорирование земель по целевому назначению, определяется порядок отнесения земель к той или иной категории, оговаривается система мер по охране земли.

Кодексом устанавливаются правила и порядок передачи земель гражданам и юридическим лицам в собственность и в аренду, а юридическим лицам -- и в постоянное пользование (без права распоряжения). Оговариваются условия предоставления участков под строительство, для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства и огородничества, для дачного строительства и иных, не запрещенных законом целей [5].

Водный кодекс определяет особенность вод как особого компонента природной среды. Кодекс вводит основные понятия, определяет состав, цели водного законодательства, отношения, регулируемые водным законодательством и действие водного законодательства во времени. В нем дается определение понятия водного объекта и классификация видов таких объектов (поверхностные и подземные водные объекты; внутренние морские воды и территориальное море РФ), приводятся характеристики поверхностных и подземных объектов [3].

Лесной кодекс РФ устанавливает правовые основы рационального использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов, повышения их экологического и ресурсного потенциала. Здесь устанавливается, что:

– купля-продажа, залог и совершение других сделок, которые влекут или могут повлечь за собой отчуждение участков лесного фонда, а также участков лесов, не входящих в лесной фонд, не допускаются;

– сделки с правами пользования участками лесного фонда и правами пользования участками лесов, не входящих в лесной фонд, осуществляются в порядке, установленном лесным законодательством, а в части, не урегулированной им -- гражданским законодательством;

– древесно-кустарниковая растительность может переходить от одного лица к другому в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и земельным законодательством [6].

Жилищный кодекс РФ регулирует отношения по поводу:

- возникновения, осуществления, изменения и прекращения права владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищного фонда;
- пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;
- пользования общим имуществом собственников помещений;
- отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;
- учета жилищного фонда; содержания и ремонта жилых помещений;
- переустройства и перепланировки жилых помещений;
- управления многоквартирными домами;
- создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;
- предоставления коммунальных услуг;
- контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, ответственностью жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также иным требованиям законодательства [4].

Градостроительный Кодекс РФ регулирует отношения в области создания системы расселения, градостроительного планирования, застройки, благоустройства городских и сельских поселений. Регулируются также вопросы развития в поселениях инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, рационального природопользования, сохранения объектов историко-культурного наследия и охраны окружающей природной среды – в целях обеспечения благоприятных условий проживания населения [2].

Важнейшей частью юридического понятия недвижимости является система государственной регистрации объектов недвижимого имущества, прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Это означает, что любой объект недвижимости со своими конкретными характеристиками должен не только существовать «в натуре», но и быть зафиксированными документально в соответствии с требованиями, установленными законодательством. Важное требование правового регулирования недвижимости – документальное оформление прав собственности. Собственник у недвижимости существует всегда. По отношению к объекту недвижимости может осуществляться право передачи собственности в аренду, право сдавать в наем и др. все эти действия подлежат обязательной регистрации. Следовательно, с юридической точки зрения не может быть объекта недвижимости без тех или иных прав на него. При этом сам объект, права на него и совершаемые с ним сделки должны пройти государственную регистрацию, т.е. быть юридически оформленными. В противном случае права и сделки с данным объектом будут считаться недействительными.

Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

– устанавливает обязательность регистрации и доступность сведений о ней. В нем представлен порядок регистрации с описанием реестра, условий подготовки и представления документов, а также оснований для приостановления регистрации или отказа в ней. Выделены особенности регистрации отдельных видов прав: права на недвижимое имущество в кондоминиумах, права общей собственности, права на вновь создаваемый объект недвижимости, права аренды, сервитутов, ипотеки, доверительного управления [8].

В Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» предусматривается обязательность оценки рыночной и других видов стоимости объектов недвижимости, принадлежащих РФ, ее субъектам или муниципалитетам – при приватизации, передаче в доверительное управление, сдаче в аренду, при залоге, отчуждении, вкладе в уставный капитал, а также при возникновении имущественных споров. Прописаны договорные основания для проведения оценки, сформулированы требования к договору и к содержанию отчета об оценке. Закон обязывает оценщиков страховать свою гражданскую ответственность, устанавливает порядок регулирования оценочной деятельности, в том числе путем утверждения стандартов оценки, определения требований к уровню образования оценщиков и к лицензированию этого вида деятельности.

Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» устанавливает основания возникновения ипотеки и ее регулирование, включая перечень обязательств и требований, обеспечиваемых ипотекой. Приводится перечень типов объектов недвижимости, которые могут быть предметом залога, а также характеристики права передачи имущества в залог, вводится запрет на залог имущества, изъятого из оборота, ставшего предметом взыскания, подлежащего обязательной приватизации или не подлежащего приватизации вообще, условия залога права аренды, а также имущества, находящегося в общей собственности [7].

Сделки на рынке недвижимости регулируются также целым рядом подзаконных актов, отражающих правовое регулирование различных видов недвижимости.

Таким образом, система правового регулирования рынка недвижимости является очень емкой и отражает особенности оборота каждого вида недвижимого имущества. Все процессы на рынке недвижимости регламентированы многочисленными законодательными и нормативными документами. Однако несовершенство законодательной базы на сегодняшний день заметно снижает эффективность управления недвижимостью. Поэтому на первоначальном этапе развития комплексного освоения территорий требуется государственная поддержка и создание государственных программ.

Глава 3 Исследование рынка недвижимости Пензенской области и города Пенза

Анализ рынка недвижимости требует соответствующей информации. На основании теоретических положений рынка недвижимости нам необходимо выявить его особенности в городе Пенза, провести анализ, спроса и предложения, цен на рынке, тенденций и перспектив развития.

Основными тенденциями рынка жилой недвижимости в городе Пенза являются:

2. Ежегодное увеличение объемов жилищного строительства;
3. Повышение качества сдаваемого жилья в соответствии с потребительским спросом;
4. Разнообразие предложений на рынке: социальное жилье, пент-хаусы, таун-хаусы, элитное жилье в коттеджных поселках в зеленом поясе города;
5. Строительство элитного жилья «клубного» типа, с учетом реализации максимального объема пожеланий клиента;
6. С 2015 года повышается налог на недвижимость, это приведет к тому, что на рынке появится больше вторичного жилья, что должно снизить цены.
7. Рост ключевой ставки неминуемо приведёт к удорожанию ипотеки. Учитывая также, что многие в последние дни спешили расстаться со своими сбережениями, рынок недвижимости ждёт снижение спроса. На фоне этого возможны акции со значительными скидками.
8. Рынок замер и в 2015 году предложение, скорее всего, будет превосходить спрос, но это не значит, что цена пойдёт вниз. Большинство инвесторов предпочтут подождать, чтобы не продавать себе в убыток. Для покупателей плюс в том, что увеличится количество вариантов, несомненно, будут развиваться схемы рассрочки.

В настоящее время администрацией города Пенза предлагаются инвесторам площадки под строительство современных многоэтажных жилых комплексов. Уже к 2016 году общая площадь жилья составит 12,9 млн. кв.м., а к 2026 году – 16,4 млн. кв.м.

В последние годы все большее число застройщиков возводят жилищные комплексы эконом-класса на пригородных территориях. В городе Пензе пригородное строительство в основном развивается в двух территориальных направлениях это строительство в районе Терновки и Арбеково. В данных районах возводятся такие жилые комплексы как «Арбековская застава», «Сурский квартал», ЖК в с. Засечное и др. Низкая стоимость земельных участков обуславливает наиболее выгодные условия для застройщиков, а экологичность и доступные цены на жилье обеспечивают устойчивый спрос населения на данный сегмент недвижимости.

На первичном рынке жилья Пензы ведут строительство более 10 крупных компаний – застройщиков («Рисан», «Термодом», «Ривьера», ООО

Сан-Лико-Инвест, ООО «SKMGroup», «Пензгорстойзаказчик», «Пензастрой» и др.)[18].

На сегодняшний день лидирующую позицию по количеству жилых площадей занимает региональный игрок ОАО «Пензастрой». Компания ведет строительство в микрорайонах «Лукоморье» и «Среда-4», новых домов в рамках комплексных проектов «Тамбовская застава», «Тернопольский», а так же начала возведение жилого дома «Райки» в Ленинском районе.

Рисан – это крупный холдинг который начал свою деятельность в 2002 году. Выполняет полный цикл услуг по возведению жилых и коммерческих объектов «под ключ», начиная с оформления земельного участка до ввода объекта в эксплуатацию. Строительная группа использует все существующие на сегодняшний день строительные технологии. Рисан возводит объекты жилой и коммерческой недвижимости. На счету компании – реализация таких значимы для города проектов как центральный квартал из домов элитного уровня на улице Пушкина (жилой комплекс «Триумф»), возведение жилого комплекса «Фаворит» на Западной Поляне. Ведётся застройка жилого микрорайона в районе Кривозерье – Весёловка(жилой комплекс «Ближняя Весёловка») по улице Тепличной. В марте 2013 года строительная группа начала строительство нового жилого комплекса «Новые сады»[21].

Объекты SKM group возводятся сегодня в нескольких городах России. Среди них элитное жилье, квартиры по индивидуальным проектам и микрорайоны массовой застройки, дома клубного типа для ценителей эксклюзивных предложений и бизнес-центры, которые своей уникальной архитектурой украшают центральные городские улицы. В городе Пенза реализуются такие проекты как возведение жилищных комплексов «Арбековская застава», «Новый город», «Монблан», «Симфония» и многих других комплексов, киноконцертный зал, филармония, драмтеатр, ледовый дворец, Спасский Кафедральный Собор [24].

При продаже построенного жилья большинство из застройщиков города Пенза предлагают клиентам воспользоваться ипотечными программами, системами рассрочек, зачетом вторичного жилья в счет приобретаемого, различными вариантами скидок и льготными условиями жилищных кооперативов.

Кроме того, многие застройщики города работают с корпоративными клиентами и участвуют в бюджетных федеральных и региональных программах – таких, как сертификаты для военнослужащих, программы реконструкции ветхого фонда и программы для молодых семей.

Сегодня на территории города ведется как строительство жилых комплексов и микрорайонов, так и точечная застройка. Современные застройщики отдают предпочтение строительству жилых комплексов и микрорай-

онов с развитой инфраструктурой на окраине города, где предполагается строительство магазинов, детских садов, школ, развлекательных комплексов, паркинги и многое другое. Такой подход позволяет увеличить объемы строительства и удержать цену квадратного метра на достаточно низком уровне[19].

В настоящее время ведется строительство элитного жилого комплекса «Триумф» («Рисан», общая площадь 113 171 кв. м.), включающий в себя четыре строения разной этажности (см. рисунок 1), жилого комплекса «Сурская Ривьера» в районе г. Пензы на берегу старицы р. Суры (участок площадью 6,8 га с десятью 22-х этажными домами и четырьмя трехэтажными крытыми паркинга на 100 м/мест каждый(см. рисунок 2), а также с двумя современными торговыми центрами и других комплексов).



Рис.1. Жилой комплекс «Триумф» – план на местности



Рис. 2. Жилой комплекс «Сурская Ривьера» – план на местности

Распространенной практикой для города является комплексная застройка жилых микрорайонов. Наиболее значимым проектом является комплексное строительство жилого микрорайона №6 – 7Арбеково (Северо-западная часть города Пенза) с развитой сопутствующей инфраструктурой: школы, детские сады, магазины шаговой доступности, фитнес – и спорт комплексы и т.д.

Общая площадь жилищного фонда города Пензы в 2013 году составила 13374 тыс. кв.м. Доля жилищного фонда, имеющего физический износ до 30 % от общей площади жилищного фонда города Пензы, составляет 53,5 %. Доля жилищного фонда, имеющего физический износ 66 % и более – 3 %.

За счет нового строительства снижается уровень физического износа жилищного фонда. С 2007 по 2013 год вводится более 350 тыс. кв.м жилья в год. В 2013 году введено 417 тыс. кв.м жилья. В среднем обеспеченность жилищным фондом составляет 25,6 кв. м общей площади на одного жителя Пензы.

В январе-феврале 2015 г. за счет всех источников финансирования организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками введено жилых домов общей площадью 68,3 тыс. кв. м, что на 10,6 % (на 6,6 тыс. кв. м) больше, чем в январе-феврале 2014 года.

В 2015 году планируется сохранить объемы вводимого жилья на уровне 2011-2013 годов.

Согласно Генеральному плану развития города, к 2025 году территория жилых кварталов и микрорайонов в целом по городу возрастет с 42,8 млн кв.м до 60,1 млн кв.м.

Строительство жилья подразумевает и появление необходимых социальных объектов. За период с 2009 по настоящее время введено в эксплуатацию 8 детских садов почти на 2000 мест. Кроме того, в настоящее время ведётся строительство 2 детских садов по 400 мест каждый. Имеется перспектива строительства новых детских садов, пристроенных к уже функционирующим, возврат в сеть зданий закрытых ранее детских садов, открытие дополнительных групп. Данные мероприятия позволят предоставить более 3000 мест и к 2016 г. ликвидировать очередь детей в возрасте 3-6 лет.

К 350-летию юбилею, который состоялся в 2013 году, в Пензе появилось множество объектов социальной и транспортной инфраструктуры. Один из таких объектов – областная филармония, в здании которой реализована музыкальная гостиная на 200 мест с органом, сделанным по специальному заказу в Германии. Второго такого органа в мире не существует.

Также к юбилею были построены киноконцертный зал на 1200 посадочных мест, дворец бракосочетания, школа на 700 учащихся мест в районе Ахуны.

При проведении реконструкции парка культуры и отдыха «Олимпийский» создан роллердром для спортивно-экстремальных молодежных ви-

дов развлечений, ставший новым центром притяжения общегородского значения.



Рис. 3. Областная филармония, Пензенский областной драматический театр им. Луначарского»

Прошла реконструкция муниципального учреждения «Центр культуры и досуга». Основной причиной проведения работ на объекте стала необходимость обеспечения возможности маломобильным группам населения заниматься в творческих коллективах и создания для данной категории граждан возможности заниматься спортом. Осуществилась глобальная реконструкция и строительство улично-дорожной сети города.

На 01.01.2015 года за счет всех источников финансирования введено в эксплуатацию 450 082,5 кв. м жилья (108,1 % к уровню 2013 года), в том числе:

- многоквартирные жилые дома – 277 448,0 кв. м;
- индивидуальные жилые дома – 172 634,5 кв. м.

За январь-август 2015 года на территории области введено в эксплуатацию 411,3 тыс. кв. метров жилья, что составляет 110,0 % к соответствующему периоду прошлого года и 41,5 % от прогнозного показателя. Индивидуального жилья за январь-август 2015 года введено 199,2 тыс. кв. метров, что составляет 117,1 % к соответствующему периоду прошлого года, многоквартирного жилья введено 212,1 тыс. кв. метров, что составляет 104,0 % к соответствующему периоду прошлого года. Доля ввода индивидуального жилья составляет 48,3 % от общего объема ввода жилья. Жилья экономического класса за 8 месяцев 2015 года введено 189,8 тыс. кв. метров, что составляет 46,1 % от общего объема ввода жилья. По итогам 8 месяцев 2015 года Пензенская область занимает 5 место по темпам роста объемов ввода жилья среди регионов ПФО.

Лучшие показатели по выполнению соглашений по вводу жилья по итогам 8 месяцев у Наровчатского района (82,1 %), Малосердобинского района (75,4 %), Кузнецкого района (70,9 %), Лунинского района (67,6 %), Земетчинского района (65,8 %), Никольского района (65,6 %). Лучшие относительные показатели по вводу жилья по сравнению с соответствующим

периодом прошлого года у Малосердобинского района (в 2,2 раза больше), Лунинского района (126,5 %), Камешкирского района (127,1 %). В г. Пензе за январь-август 2015 года введено в эксплуатацию 171,9 тыс. кв. метров жилья, что составляет 119,7 % к соответствующему периоду прошлого года. Ниже уровня прошлого года обеспечивают ввод жилья Белинский район (92,8 %), Иссинский район (79,6 %), г. Заречный (37,4 %). В январе-августе 2015 года выполнено работ по виду деятельности «Строительство» на сумму 19,3 млрд. рублей, что составляет 82,5 % к соответствующему периоду прошлого года [19].

В г. Пенза ввод за январь-август 2015 года 171931 кв.м, что составляет 119,7 % к соответствующему периоду прошлого года [19].

Ввод в эксплуатацию жилья в г. Пензе показан на рисунке 4.

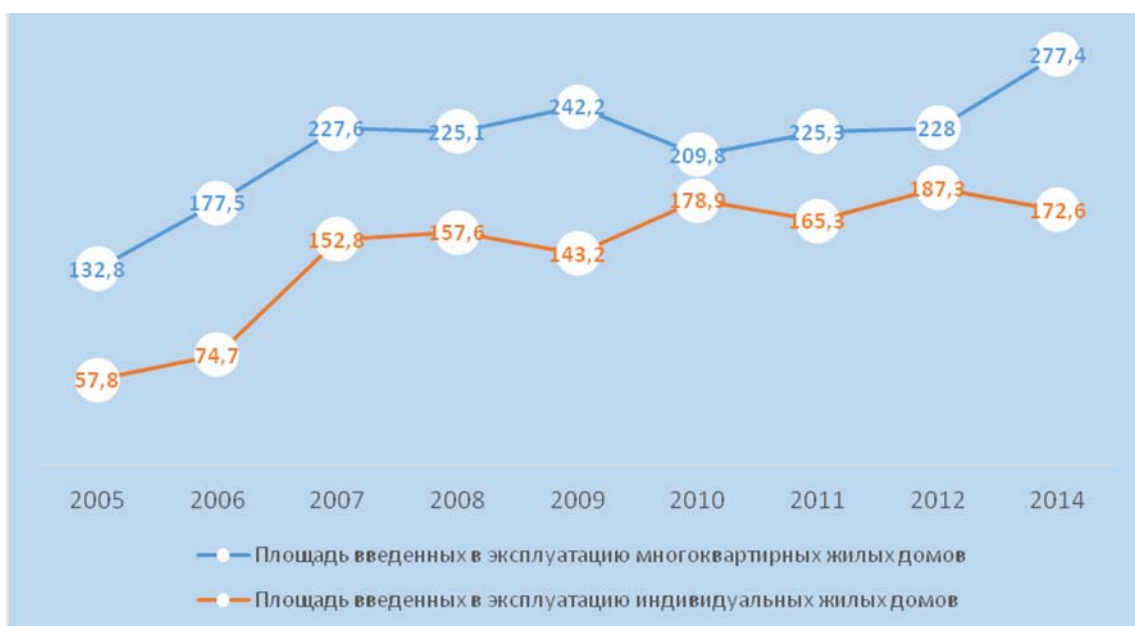


Рис. 4. Ввод в эксплуатацию жилья в г. Пензе, тыс. кв.м

В г. Пензе остро встает вопрос об обеспечении граждан недорогим и комфортным жильем в кратчайшие сроки, так как возрастает численность населения и увеличивается количество ветхого жилья. Суммарная площадь ветхого и аварийного жилья в Пензенской области составляет 780,8 тыс. кв. м (2,5 процентов жилищного фонда, расположенного на территории Пензенской области), что превышает объемы годового ввода в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования [18]. Ежегодный объем капитального ремонта жилищного фонда показан на рисунке 5. Участники инвестиционно-строительной деятельности предпочитают заниматься новым строительством с однокритериальным подходом – максимально быстрым извлечением коммерческой прибыли за счет обновления существующей застройки, поэтому темпы прироста объемов малоэтажного строи-

тельства в Пензенской области не столь высокие в связи с более низкой доходностью таких проектов в сравнении с многоэтажной застройкой [10].

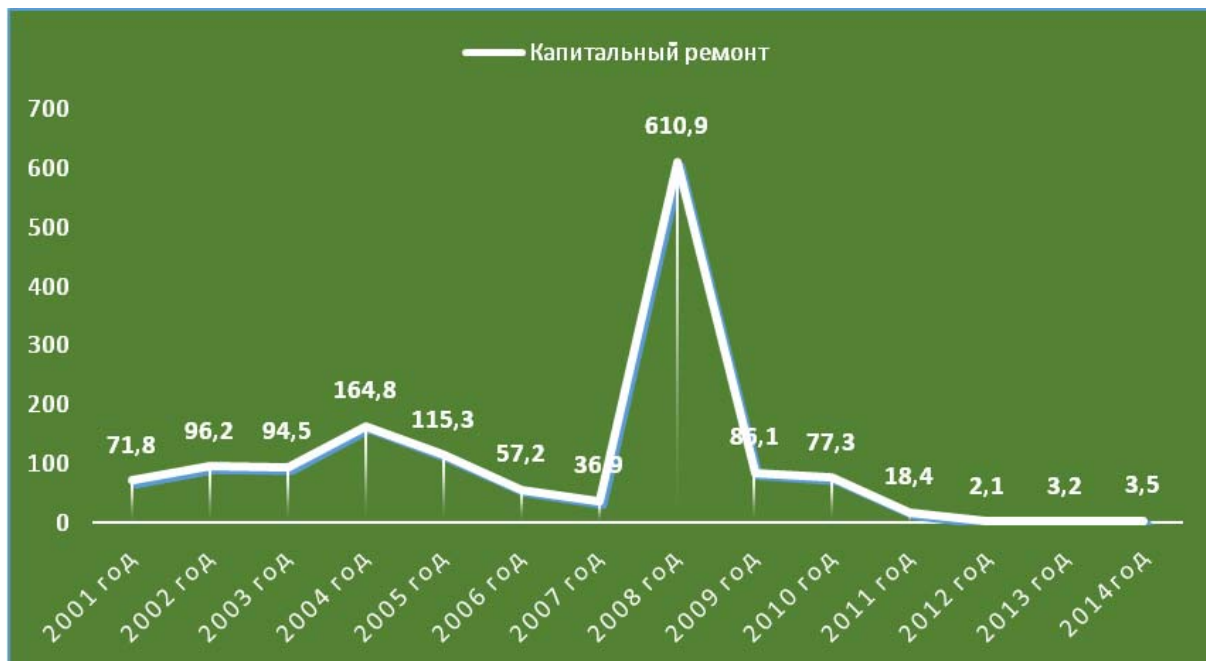


Рис. 5. Ежегодный объем капитального ремонта жилищного фонда Пензенской области

На сегодняшний день основным спросом пользуются однокомнатные и двухкомнатные квартиры, и реже 3-х и 4-х комнатные

На ценообразование в городе главным образом влияют район проживания: в крупных городах наиболее привилегированными и элитными считаются центральные и исторические районы, развитая инфраструктура (имеются ли здесь необходимые магазины, заведения общественного питания, банки и др.), транспортная развязка, благоустройство территории, сроки сдачи в эксплуатацию, этаж, планировка, площади и отделки квартир и т.д.

Если провести хотя бы поверхностный анализ цен на вторично жилье, то ценообразующими факторами оказываются состояние подъездов в домах, этажность, наличие балкона или лоджии, мебели и встроенной техники в доме. Конечно, и то, какой ремонт предлагают хозяева, тоже имеет первостепенное значение.

Цены на рынке жилья города Пенза сильно разнятся в зависимости от месторасположения квартир. Поэтому для оценки стоимости жилья необходимо разделить рынок на зоны по местонахождению. В официальной географии Пенза разделена на 4 района с названиями, сохранившимися с советского периода истории города: Октябрьский, Железнодорожный, Ленинский и Первомайский.

На рисунке 6 представлены средние цены по районам города Пенза за метр квадратный. Как видно из рисунка самая высокая цена зафиксирована

в центре города и в районе ГПЗ-24, а самая низкая на окраине города и по области.

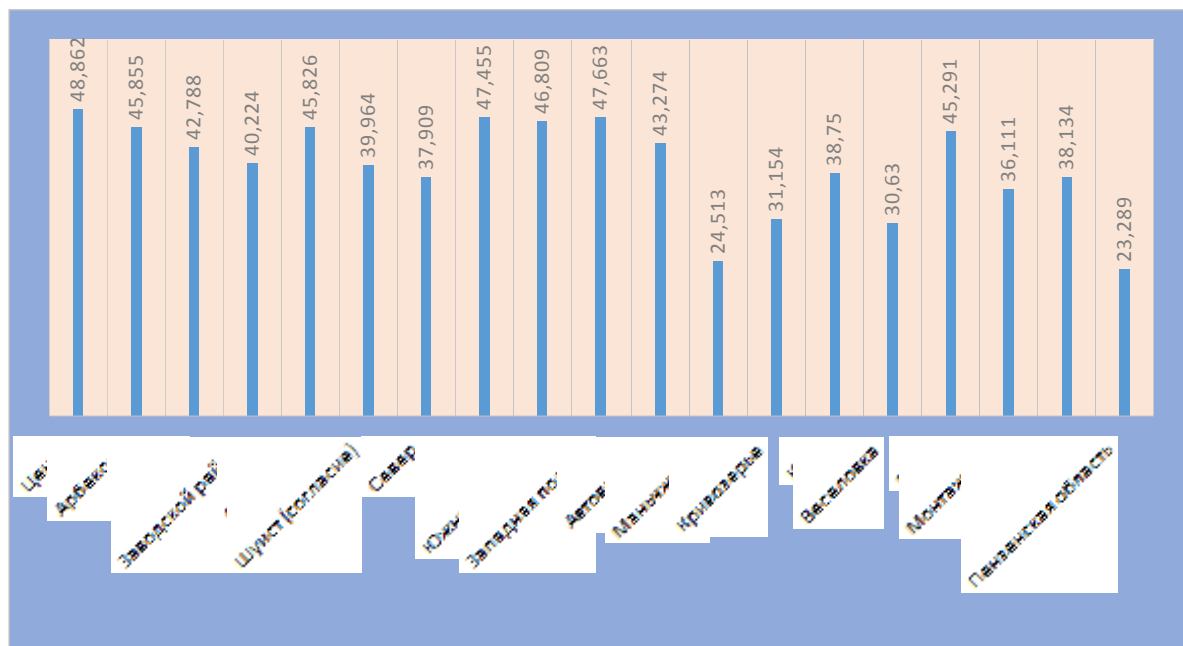


Рис. 6. Средние цены по районам на рынке жилья города Пенза за 1 м²

Центральная часть города Пенза наиболее популярна у жителей. Цены на подобные квартиры одни из самых высоких. Центральный район Пензы – это пешеходная улица Московская и прилегающие к ней территории. Самое сердце – если смотреть по карте – находится на пересечении Ленинского и Первомайского районов. Здесь сосредоточена вся жизнь города. Культурная: в конце Московской стоит Драмтеатр, неподалёку находится Филармония и несколько кинотеатров, музеи. И светская: здесь множество маленьких магазинчиков и не один торгово-развлекательный центр, кафе и рестораны.

В центре много кирпичных исторических зданий, которые охраняют и реставрируют. На центральных улицах можно встретить деревянные одноэтажные домики. Жилые многоэтажные дома здесь тоже есть, но если сравнивать с другими районами Пензы – их не так много. Новые практически не строятся. Впрочем, новостройки все же множатся, только слегка в стороне от главных улиц (см. рисунок 7).

Район Западной и Новозападной Поляны считается престижным (после центра), несмотря на то, что основной жилой сектор здесь представляют «хрущёвки» и до сих пор не расселённые «коммуналки» и общежития. Впрочем, на улице Мира есть и высотки. Новостроек в этой части города почти нет, поэтому купить можно только жильё вторичного рынка. Западная Поляна близка к сердцу города, а также считается самым озеленённым районом. Здесь находится полоса лесопарка, при этом весьма благоустро-

енного. Очень развита инфраструктура: довольно много магазинов, несколько поликлиник, Дом Офицеров и т.д. Недалеко находятся бассейн «Сура», дворец спорта «Рубин», кинотеатр «Современник». Здесь же расположен Успенский кафедральный собор – главный храм города. Новостройки микрорайона: ЖК Фаворит, ЖК «Прилесный», ЖК Научный.



Рис. 7. Новостройка на одной из центральных улиц г.Пенза

Спальные районы – Арбеково и Терновка. Застройка новыми высотками идёт полным ходом, новые комплексы активно рекламируются, некоторые даже считаются элитными. Улучшается и инфраструктура районов. Так, в Терновке построен большой торговый комплекс «Ритейл-Парк». Рядом располагается действующий аэропорт. Всё же по удобству проживания этот район оставляет желать лучшего. Инфраструктура более-менее развита только у вторичного жилья. Микрорайон Арбеково считается одним из густонаселенных, хотя и отдаленных от центра, мест города (см. рисунок 8). Так как цены здесь значительно ниже. Инфраструктура района представлена библиотекой им. Лермонтова, ТЦ «Перспект», развлекательным комплексом «Изумрудный город», физическо-оздоровительным комплексом «Ласточка» и дворцом спорта «Буртасы». К новостройкам микрорайона Арбеково относятся такие жилищные комплексы: ЖК Экоквартал, ЖК Новый город, ЖК Сатурн, ЖК Новые сады, ЖК Велотрек, ЖК Победный, ЖК Арбековская застава, ЖК Тернопольский, ЖК Мередиан, жилой дом по ул. Мусоргского/4-го проезда Стасова, ЖК Лукоморье, жилой дом по ул. Минская, ЖК Командор, жилой дом по Пр-ту Строителей, Бородин, ЖК Семь ключей, жилой дом по ул. Лозицкая, ЖК по ул. Терновского, ЖК Гармония, ЖК Панорама.



Рис. 8. Пенза. Арбеково

Средние цены на объекты недвижимости по Октябрьскому району г.Пензы представлены в таблице 1.

Т а б л и ц а 1

Средние цены на рынке недвижимости Октябрьского района города Пенза за 1 кв. м 2015 год

	Квартиры новостройки, кв.м			Вторичный рынок, кв.м			Нежилое здание (гараж)	Комната, кв.м	Жилой дом	Земельные участки, 1 кв.м	Коммерческая недвижимость, 1 кв.м
	1	2	3	1	2	3					
Арбеково	52000	45000	40000	55000	48900	45000	15900	63000	26300	1500	56100
Заводской	45550	50 000	52600	49600	45300	47600	12200	45200	35600	1200	36400
Север	38200	39900	37600	44700	40100	39500	15380	51500	35800	1000	10900
Заря	-	-	-	33700	34000	29000	10200	40000	32300	1000	8800

Ещё одно место, похожее на Арбеково – район улицы Окружной – он более зелёный, так как находится у той же лесопарковой зоны (см. рисунок 9). Сюда из центра неплохо ходит транспорт, есть магазины. Неподалёку от Окружной находится бывший Дворец Пионеров, теперь это Дворец детско-юношеского творчества. Между Окружной и Западной Поляной расположен недавно построенный ледовый дворец «Дизель-Арена», в котором есть даже гостиница. Цены на квартиры стоят на третьем месте после центра и западной поляны. Жильё здесь пользуется спросом.

Железнодорожный район на востоке Пензы не самый примечательный (см. рис. 10). Это рабочая зона города. Здесь находится «Биосинтез», выбросов которого так опасаются местные жители, и ещё не меньше 30 предприятий, вроде крупнейшей в области теплогенерирующей компании. Заводы, расположенные в Железнодорожном, выпускают бумагу, трубопроводную арматуру, сборные железобетонные конструкции, мебель, напитки.

Имеется большое количество спортивных сооружений: мотодром «Сура», трасса ВМХ спорта, 6 плавательных бассейнов, дворец спорта «Олимпийский», ледовый дворец «Золотая шайба» и так далее. К новостройкам данного микрорайона относятся: ЖК «Среда-2», «Сурская Ривьера», ЖК «Маяковский», «Олимпийская роща», ЖК «Измайловский», ЖК «Мелодия».



Рис. 9. Район Окружной в г. Пенза



Рис. 10. Железнодорожный район Пензы

Заводской район также считается промышленным районом, здесь располагаются такие гиганты пензенской индустрии, как ОАО «Машсталь», ОАО «Пензтяжпромарматура» и «Пензхиммаш». К новостройкам данного микрорайона относятся: ЖК «Солнечный ветер», Жилой комплекс по ул. Леонова-Крупской.

Самый нелюбимый у жителей города – район Севера. Такой вывод можно сделать, посмотрев на цену недвижимости. Здесь самое дешёвое жильё. При этом в районе есть как многоквартирные дома, так и частные застройки. В целом, жить здесь можно, но до центра добираться далеко. Инфраструктура района же не самая плохая [25]. Первичный рынок представлен жилищным комплексом Северное сияние 3-й проезд Можайского.

В 2015 г. максимальные доли на рынке недвижимости по объемам возводимого многоэтажного жилья в г. Пенза приходятся на Октябрьский район, и микрорайон Терновки, минимальная доля зафиксирована в Ленинском районе. Это обусловлено тем, что Ленинский район является историческим и возводимые объекты представляют в основном бизнес класс.

Особенностью рынка первичного жилья является меньшая эластичность предложения по цене в краткосрочном периоде. Для этого сегмента допустимый, с точки зрения застройщика, диапазон изменения цены построенного квадратного метра существенно ниже, чем для вторичной недвижимости, так как он определяется осуществленными затратами на производство. В то же время у этого сегмента, как правило, большая часть спроса является общей с рынком вторичной недвижимости. Поэтому максимальное изменение цен должно наблюдаться именно на рынке вторичного жилья, обладающего большей гибкостью, приспособляемостью. При этом на первичном рынке возможно длительное неравновесное состояние, превышение объемов предложения над объемами спроса. Происходящее в результате этого значительное уменьшение объема продаж в краткосрочном периоде может изменить планы строительных компаний на будущее, которые сократят предложение жилья в долгосрочном периоде. Таким образом, если рынок вторичной недвижимости обеспечивает приспособление цен и объемов к новому равновесному состоянию в краткосрочном периоде, то рынок первичной недвижимости обеспечивает это приспособление в долгосрочном периоде.

Вторичное – это готовое, не просто сданное в эксплуатацию, а некоторое время эксплуатируемое, проверенное и обжитое жильё, на которое имеются все правоустанавливающие документы.

За период интенсивного строительства вторичное жильё сильно помолодело, доля квартир улучшенной и современной планировки в нем увеличилась. В то же время приобретение жилья в новостройках связано с большим количеством рисков, таких как нарушение сроков сдачи, замораживание строительства объекта и др. На покупку вторичного жилья легче взять ипотечные кредиты, так как в качестве залога используется покупаемое жильё; приобретая объект недвижимости на вторичном рынке, покупатель имеет реальную возможность тут же вселиться, а не ждать окончания строительных работ, сдачи в эксплуатацию и т.д. Более того, вторичное жильё находится в черте поселений, где уже имеются все необходимые

объекты инфраструктуры, а не где-нибудь в пригородах [17]. Жители Пензенской области сильно охладели в последние годы к первичному жилью как в силу некомплектной сдачи, так и по причине снижения качества строительства и нарушения технологий, поэтому доверие к застройщикам упало.

Проведем анализ цен на рынке недвижимости Пензенской области. Для этого рассмотрим рисунок 11 и 12.



Рис. 11 Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на первичном рынке жилья Пензенской области, руб.

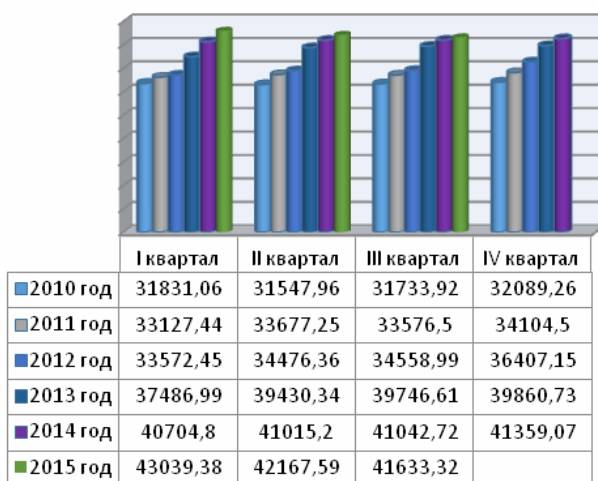
На первичном рынке жилья за пять лет наблюдается повышение цены на типовые квартиры: за шесть лет цена в среднем за четыре квартала увеличилась на 30 %; на квартиры улучшенного качества: на 33 %.

На сегодняшний день практически весь объем предложения приходится на объекты эконом – и среднего классов. На 2015 год в стадии строи-

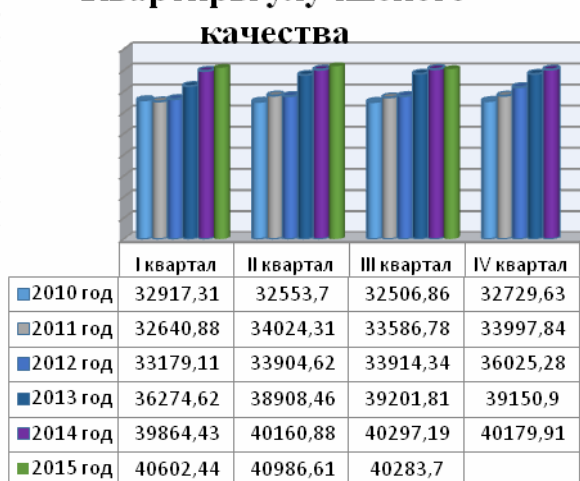
тельства находится только один объект бизнес класса – ЖД «Симфония». Единственный объект элитного класса, строящийся на сегодняшний день в городе, – дом на ул. Московская компании МУП «Пензгорстройзаказчик».

К многоквартирным домам эконом-класса относятся ЖК «Город Спутник», «Измайловский», «Велотрек», «Лукоморье», ЖК «Запрудный», «Арбековская застава», «Тамбовская застава», «Ближняя Веселовка» в среднем классе возведены ЖК «Тернопольский», ЖД «Райки» и «Меридиан 45».

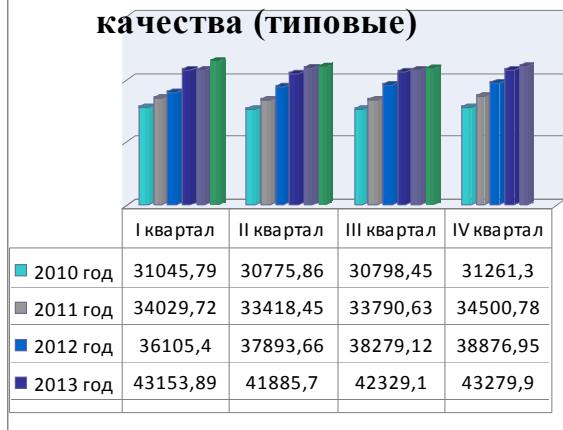
Все типы квартир



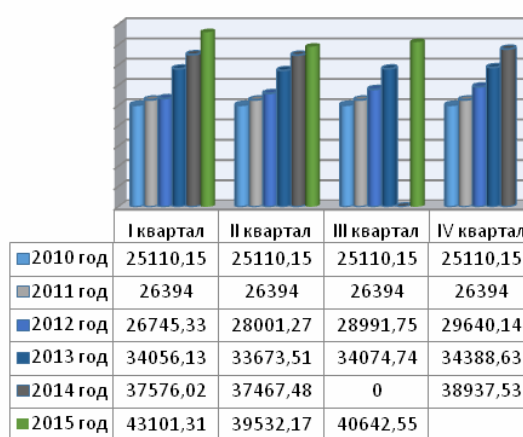
Квартиры улучшенного качества



Квартиры среднего качества (типовые)



Квартиры низкого качества



Элитные квартиры

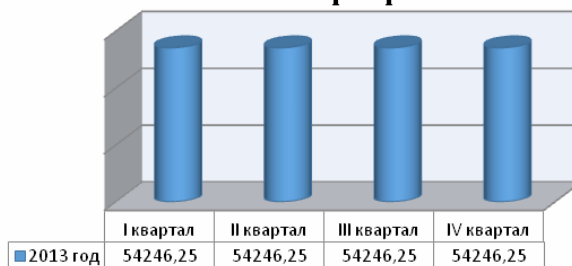


Рис. 12. Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья Пензенской области, руб.

Цены квартир на вторичном рынке жилья в Пензенской области в среднем увеличились на 24 %. На вторичном рынке жилья за шесть лет наблюдается повышение цены на типовые квартиры на 30 %; на 19 % на квартиры улучшенного качества: на 39 % на квартиры низкого качества.

Из рисунка 13, на котором показано отношение денежных доходов населения к расходам на покупку жилья видно, что за четыре года наблюдался стабильный прирост располагаемых доходов населения ежегодно. Одновременно с этим происходило увеличение расходов населения на покупку жилья и это отражалось как на увеличении объема сделок на рынке жилья, так и на росте стоимости 1 м² на рынке жилья.

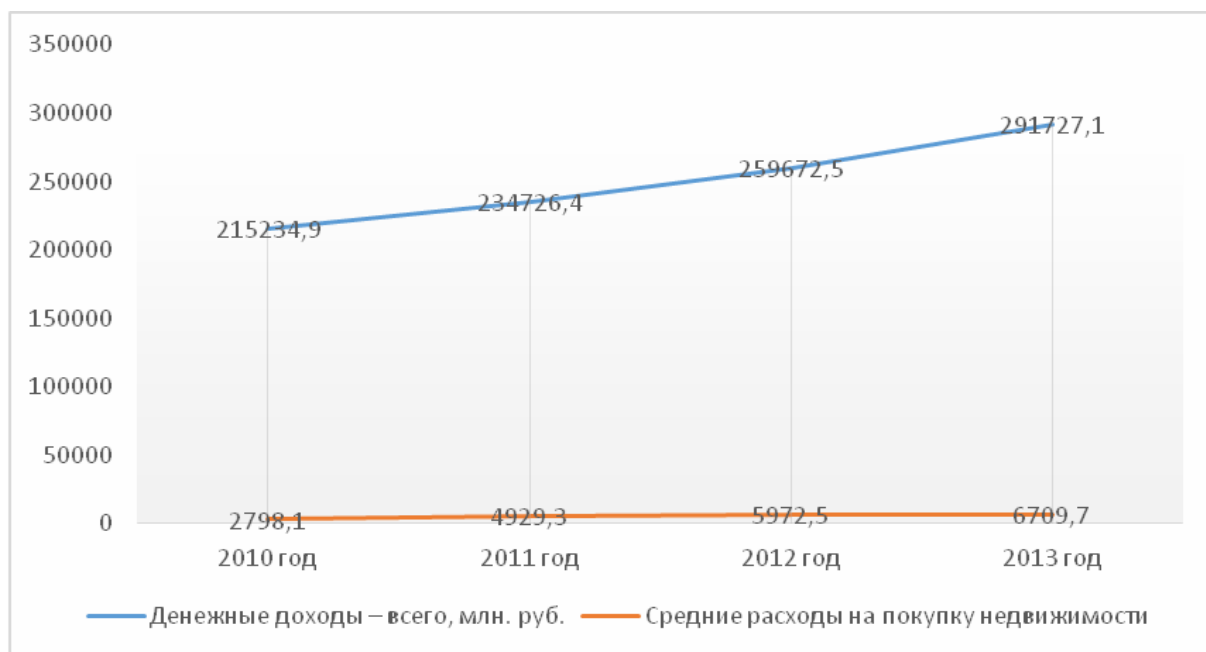


Рис. 13. Динамика располагаемых денежных доходов и расходов населения на покупку жилья в Пензенской области с 2010 по 2013 года

Заключение

Рынок недвижимости в России в настоящее время находится в стадии формирования. Его развитие отличается неравномерностью. Причинами неравномерного развития рынка недвижимости являются: отсутствие до настоящего времени системной законодательной базы в этой сфере, необоснованная приватизация, нестабильность экономики и инфляция, рискованность инвестиционной деятельности, отсутствие полной информации о рынке недвижимости и другие.

Рынок недвижимости является существенной составляющей в любой национальной экономике, в том числе и в России, поскольку недвижимость – важнейшая составная часть национального богатства, на долю которого приходится более 50 % мирового богатства.

Рынок недвижимости тесно связан с другими рынками. Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, так как рынок труда, рынок капитала, рынок товаров и услуг и т.д. для своего существования должны иметь или арендовать соответствующие помещения, необходимые для их деятельности. Тогда как, рынок недвижимости не может существовать, например, без рынка капитала, так как недвижимость не на что было бы строить, приобретать или арендовать и т.д.

Кроме того, недвижимость – это выгодное вложение капитала (инвестиций), так как средства, вложенные в недвижимость, защищены от инфляции. Купленный дом, квартира, земельный участок через некоторое время можно продать по более высокой цене или сдать в аренду и иметь от этого дополнительный доход. Покупка предприятия приносит покупателю (инвестору) доход в результате работы предприятия. Спрос на недвижимость в России только зарождается, и с ростом доходов населения он будет увеличиваться. В частности, увеличению спроса на рынке жилья будет способствовать ипотечное кредитование, которое, надеюсь, в скором будущем наберет обороты и сделается более доступным для большинства населения.

Рынок замер и в 2015 году предложение, скорее всего, будет превосходить спрос, но это не значит, что цена пойдёт вниз. Большинство инвесторов предпочтут подождать, чтобы не продавать себе в убыток. Для покупателей плюс в том, что увеличится количество вариантов, несомненно, будут развиваться схемы рассрочки. Рост ключевой ставки неминуемо приведёт к удорожанию ипотеки. Учитывая также, что многие в последние дни спешили расстаться со своими сбережениями, рынок недвижимости ждёт снижение спроса. На фоне этого возможны акции со значительными скидками.

В настоящее время в крупнейших городах России стоимость жилья завышена, из-за чего даже ипотека недоступна для большей части среднего класса. Первое, что предлагается сделать, – это снижать стоимость строительства за счет снижения цен на строительные материалы, прекращения раздувания цен из-за коррупционной нагрузки на строительный бизнес. В совокупности можно снизить цены на современное комфортабельное жилье не менее чем на 20 %.

К проблемам, оказывающим негативное воздействие на объемы строительства жилья, следует отнести:

- 1) Наличие административных барьеров.
- 2) Отсутствие подготовленных к застройке земельных участков.
- 3) Недоступность для большинства застройщиков кредитных ресурсов.
- 4) Сдерживание развития промышленности строительных материалов.
- 5) Кадровая проблема в отрасли.

К основным факторам, негативно влияющим на динамику спроса на рынке жилья, относятся:

- 1) низкий уровень доходов населения;
- 2) отсутствие на рынке ипотечных продуктов, доступных для широких слоев населения;
- 3) отсутствие маневренного фонда муниципальных образований для предоставления таким гражданам жилья на условиях социального найма;
- 4) отсутствие необходимой нормативной базы, стимулирующей развитие системы жилищных строительных и накопительных кооперативов.

Данные проблемы в настоящее время решаются основными субъектами рынка недвижимости, а также администрацией города и правительством Пензенской области.

Постановлением Правительства Пензенской области от 29.11.2010 г. № 771-пП утверждена «Программа мероприятий по устранению административных барьеров в строительстве в Пензенской области на 2011-2012 годы» (с изменениями от 24.05.2011 г., 13.09.2011 г., 03.04.2012 г.) [2].

Для поддержки населения в Пензенской области реализуются государственные программы по обеспечению жильем граждан с использованием государственных жилищных сертификатов, переселению граждан из аварийного жилищного фонда, обеспечению доступным жильем отдельных категорий граждан города, помощь работникам бюджетной сферы, помощь молодым семьям и ветеранам ВОВ, предоставление земельных участков под строительство.

Для повышения эффективности развития рынка недвижимости необходимо ввести правовое регулирование всех участников рынка (лицензирование деятельности). Разработать законопроекты, которые бы затрагивали все стороны рынка. Для каждого объекта недвижимости предусмотреть разработку проектов эффективности – это позволит возводить объекты недвижимости, затрачивая меньше средств, а также полностью отвечать требованиям покупателей. Заменить рынок аукционных продаж на рынок на конкурсной основе.

Список использованной литературы

1. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс]: принята 12 декабря 1993 года / Информационно-правовой портал «Гарант». – Режим доступа: <http://base/garant.ru>
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1 от 30.11.1994 [Электронный ресурс]: принят Гос. Думой 21.10. 1994 года № 51 – Ф3 / Информационно-правовой портал «Гарант». – Режим доступа: <http://base/garant.ru>

3. Водный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: принят Гос. Думой 12.04. 2006 года № 74 – ФЗ / Информационно-правовой портал «Гарант». – Режим доступа: <http://base/garant.ru>
4. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: принят Гос. Думой 22.12. 2004 года № 188 – ФЗ / Информационно-правовой портал «Гарант». – Режим доступа: <http://base/garant.ru>
5. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: принят Гос. Думой 25.10. 2001 года № 136 – ФЗ / Информационно-правовой портал «Гарант». – Режим доступа: <http://base/garant.ru>
6. Лесной кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: принят Гос. Думой 08.11. 2006 года № 200 – ФЗ / Информационно-правовой портал «Гарант». – Режим доступа: <http://base/garant.ru>
7. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [Электронный ресурс]: принят 24 июня 1997 года № 102-ФЗ/ Информационно-правовой портал «Гарант». – Режим доступа: <http://base/garant.ru>
8. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [Электронный ресурс]: принят 17 июня 1997 года № 122-ФЗ / Информационно-правовой портал «Гарант». – Режим доступа: <http://base/garant.ru>
9. Постановлением Правительства Пензенской области от 29.11.2010 г. № 771-пП [Электронный ресурс] / Информационно-правовой портал «Гарант». – Режим доступа: <http://base/garant.ru>
10. Акимова, М.С. Инвестиционный маркетинг комплексной жилой застройки территории [Текст] / М.С. Акимова [и др.] // Экономика и предпринимательство. – 2013. – № 12-2 (41-2).
11. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости [Текст]: учебник для бакалавров / В.А. Горемыкин. – 7-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт, 2012. – 926 с.
12. Коваленко, Н.Я. Экономика недвижимости [Текст] / Н.Я. Коваленко, Г.А. Петранева, А.Н. Романов. – М.: КолосС, 2007. – 240 с.
13. Марченко, А.В. Экономика и управление недвижимостью [Текст] / А.В. Марченко. – СПб.: Питер, 2007.
14. Озеров, Е.С. Экономика недвижимости. Анализ доходности и оценка стоимости объекта [Текст]: учебное пособие / Е.С. Озеров. – СПб.: СПбГПУ, 2009.
15. Перминов А.С. Экономика недвижимости: введение в курс [Текст]: текст лекций. Лекция 3. Государственное регулирование рынка недвижимости / А.С. Перминов.
16. Доклад о состоянии и использовании земель в Пензенской области в 2013 году [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.rosreestr.ru>.

17. Малкина М.Ю., Щулепникова Е.А. Анализ состояния и тенденций рынка жилой недвижимости в Российской Федерации [Электронный ресурс]: статья / М.Ю. Малкина, Е.А. Щулепникова. – Режим доступа: http://mmuri.narod.ru/olderfiles/1/Malkina_M.JU_SCHulepnikova_E.A_Ana-75856.pdf
18. Официальный портал Правительство Пензенской области [Электронный ресурс]: официальный сайт. – М., 2011. – Режим доступа: <http://www.penza.ru/news/2012/06/18/17081926>.
19. Официальный сайт администрации города Пенза [Электронный ресурс]: официальный сайт. – М., 2011. – Режим доступа: <http://www.penza-gorod.ru/>
20. Положение о территориальном планировании Пензенской области. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: fgis.minregion.ru/fgis/
21. Строительная группа Рисан. Официальный сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.risan-penza.ru/>
22. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Пензенской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: pnz.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/pnz/ru/statistics/
23. Федеральная служба государственной регистрации кадастра и картографии Пензенской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: (<http://www.rosreestr.ru>).
24. Холдинг SKMGroup. Официальный сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.skmgroup.ru/>
25. <http://nesiditsa.ru/city/penza>

ОГЛАВЛЕНИЕ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КУРСОВОЙ РАБОТЫ	3
ВАРИАНТЫ И ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ КУРСОВОЙ РАБОТЫ.....	9
ЗАДАНИЕ НА КУРСОВОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ.....	19
МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ КУРСОВОГО ЗАДАНИЯ	20
РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	38
Приложение. ПРИМЕР КУРСОВОЙ РАБОТЫ	40

Учебное издание

Улицкая Наталья Юрьевна

МАРКЕТИНГ ТЕРРИТОРИЙ

Учебно-методическое пособие по выполнению курсовой работы
для направления подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры»

В авторской редакции
Верстка Н.А. Сазонова

Подписано в печать 20.01.16. Формат 60×84/16.
Бумага офисная «Снегурочка». Печать на ризографе.
Усл.печ.л. 4,1. Уч.-изд.л. 4,5. Тираж 80 экз.
Заказ № 123.

Издательство ПГУАС.
440028, г. Пенза, ул. Германа Титова, 28.