

Список литературы

1. *Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая [Электронный ресурс]: Федеральный закон № 51-ФЗ 30.11.94: принят ГД ФС РФ 21.10.1994: по состоянию на 23.01.2017 г. / Режим доступа: СПС «Консультант плюс».*
2. *Международное руководство по оценке № 2 (МР 2) «Оценка стоимости интересов (прав) аренды, пункт 5.18 «Отрицательные рыночные стоимости».*
3. *Международные стандарты оценки, МСО 1 – 4.*

М.А. Дудырева, научный руководитель Е.В. Евплова
Южно-Уральский государственный гуманитарно-педагогический университет, Челябинск, Россия
М.А. Dudyreva, E.V.Evplova
South Ural State University of Humanities and Education,
Chelyabinsk, Russia
08raduga@mail.ru, Ekaterina@evplova.ru

Анализ покупки жилья на первичном и вторичном рынке недвижимости **The analysis of housing purchases on the primary and secondary market**

Аннотация: *В настоящее время одним из главных показателей в стране развитых рыночных отношений является состояние рынка недвижимости, так как это существенная составляющая любой национальной экономики. Квартирный вопрос с каждым днем становится все более актуальным. Стоимость квартиры в Челябинске и Екатеринбурге, зависит от района и от ее состояния. Развитие рынка недвижимости, напрямую зависит от развития производства, стабильной ситуации в стране и как следствие спроса, на жилье, населения.*

Abstract: *Currently, one of the key indicators in the country with developed market relations is the state of the property market, as it is an essential component of any national economy. The housing problem is every day becoming more urgent. The cost of apartments in Chelyabinsk and Yekaterinburg, depends on the area and its condition. The development of the real estate market directly depends on the development of production, stable situation in the country and as a result demand for housing, population*

Ключевые слова: *жилье, недвижимость, первичный рынок жилья, вторичный рынок жилья, квартиры*

Keywords: *housing, real estate, the primary housing market secondary housing market, apartments*

В настоящее время одним из главных показателей в стране развитых рыночных отношений является состояние рынка недвижимости, так как это существенная составляющая любой национальной экономики. Жилищный вопрос в России – традиционно один из важнейших на политической повестке дня страны. Приобретение отдельного жилья – важнейший вопрос для молодых людей, создающих семью и планирующих растить и воспитывать детей. Жилье – категория не политическая и не

экономическая. Жилье – это базис человеческой жизни. Государственные программы не могут решить полностью проблему улучшения жилищных условий россиян, в том числе и молодежи. Рассмотрим подробнее жилищный рынок.

Первичное жилье – это квартиры, на которых еще не существует право собственности. Достоинство первичного жилья – это качественная комфортабельная квартира с современной и просторной планировкой. Цена квадратного метра на 10-15% ниже, чем в подобном объекте на вторичном рынке.

Основная проблема – риски, связанные с выбором добросовестной компании-застройщика. Часто происходит задержка сроков сдачи дома от 3 месяцев до 1 года.

Вторичное жилье – это совокупность квартир, находящихся в чьей-либо собственности. Преимущества: Заселяться можно сразу после заключения сделки купли-продажи. Приобрести квартиры можно в любом нужном Вам районе [2]. Главный минус на вторичном рынке – состояние дома. Цены на вторичное жилье более высокие по отношению к подобному объекту на первичном рынке.

На сегодняшний день в Челябинске работает порядка 600 организаций, которые оказывают риэлтерские услуги, в основном это небольшие агентства со штатом в 2-3 человека, крупных организаций не более 30. Самые крупные из которых: АН «Компаньон», АН «РиэлтСтройком», АН «Дан-Инвест», и т.д. Некоторые компании кроме выполнения обычных операций с недвижимостью, занимаются строительством и ремонтом домов. К сожалению, в Челябинске существуют такие агентства, которые не полностью выполняют свои обязанности по отношению к клиенту. При заключении договора с такими не обязательными компаниями покупка недвижимости из приятного события может привести к чудовищным последствиям. Квартирный вопрос с каждым днем становится все более актуальным. Стоимость квартиры в Челябинске и Екатеринбурге, зависит от района и от ее состояния.

Исходя из данных табл. 1 динамика средних цен предложения на жилищном рынке недвижимости в Челябинске и Екатеринбурге можно сделать вывод о том, что как в Челябинске, так и в Екатеринбурге на первичном рынке с 2009 г. наблюдается упадок цен до декабря этого же года. Затем цены начинают расти, рост цен продолжается до сегодняшнего дня [1].

Таблицы 1 – Динамика средних цен предложения на жилищном рынке недвижимости в Челябинске и Екатеринбурге

Дата	Челябинск		Екатеринбург	
	Первичный рынок	Вторичный рынок	Первичный рынок	Вторичный рынок
Апрель 2009	39 233	41 890	57 824	57 863
Декабрь 2009	34 300	34 051	50 186	52 469
Апрель 2012	41 180	41 890	58 853	66 691
Октябрь 2012	41 061	41 043	63 397	66 021
Апрель 2016	43 269	45 899	71 998	74 214
Декабрь 2016	44 015	46 265	72 929	75 102

По данным таблицы видно, что в Екатеринбурге стоимость жилья превышает стоимость жилья в Челябинске в 1,5 раза.

В итоге Екатеринбург является одним из самых перспективных российских городов с точки зрения инвестиций в недвижимость. Екатеринбург – лидер в сфере высотного строительства, первый после Москвы город. Сегодня около 70% сделок в Екатеринбурге приходится на вторичное жилье, 30% – на жилье в новостройках. Цены на жилье в Челябинске – самые низкие из всех городов-миллионников России. Развитая инфраструктура города развивает рынок недвижимости, это повышает спрос на жилье как первичного, так и вторичного и делает его не очень доступным для населения со средним доходом.

Таким образом, развитие рынка недвижимости, на прямую зависит от развития производства, стабильной ситуации в стране и как следствие спроса, на жилье, населения. Повышение спроса влечет за собой улучшение динамики продаж. Рост числа сделок и, соответственно, инвестиции на ранней стадии проекта позволяют компаниям-застройщикам вкладывать больше средств в его дальнейшую реализацию. Это в свою очередь, позволяет сократить сроки ввода нового дома в эксплуатацию.

Список литературы

1. *Цены на квартиры в Челябинске и Екатеринбурге* [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://realty.dmir.ru/chelyabinsk/prices/ceny-na-kvartiry-v-chelyabinske/>
2. *Горемыкин В.А.* Экономика недвижимости: учеб. пособие для вузов по экон. спец.; 2-е изд., перераб. и доп. / В.А. Горемыкин. М.: Юрайт, 2011. 330 с.

Я.С. Едигарьева, научный руководитель *Л.Н. Бондарева*
Российский государственный профессионально-педагогический университет, Екатеринбург, Россия
Y.S. Edigareva, L.N. Bondareva
Russian State Vocational Pedagogical University, Ekaterinburg, Russia
yana.edigareva@mail.ru, 2136473@mail.ru

Наиболее эффективные маркетинговые приёмы в супермаркетах города The most effective marketing techniques in supermarkets

Аннотация. Безусловно, тема «Маркетинговые приёмы в супермаркетах» является актуальной на сегодняшний день. Данная тема интересна, потому что на данный момент происходит перенасыщение продукции на рынках продовольствен-