

**РАЗВИТИЕ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКОВСКОЙ
ОБЛАСТИ**

**DEVELOPMENT OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET IN
THE MOSCOW REGION**

УДК 332.62

Синицына Ксения Вадимовна, магистрант факультета землеустройства,
ФГБОУ «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Короткова Полина Сергеевна, магистрант факультета кадастра
недвижимости, ФГБОУ «Государственный университет по землеустройству»,
г. Москва

Зименкова Кристина Анатольевна, магистрант факультета
землеустройства, ФГБОУ «Государственный университет по
землеустройству», г. Москва

Sinitsyna K.V., ksubus136@gmail.com

Korotkova P.S., lina_pavlova_98@mail.ru

Zimenkova K.A., k.zimenkova@yandex.ru

Аннотация

Рынок недвижимости является одной из составных частей финансовой устойчивости рыночных отношений в Российской Федерации. На передний план выдвигается улучшение материального состояния муниципальных образований, так как в стране остро стоит вопрос дефицита внутренних бюджетов. Налог на недвижимость как отдельно взятых субъектов, так и всего государства, является главным составляющим обязательных индивидуально безвозмездных платежей, это один из основных резервов повышения доходов территорий. В данной статье рассматриваются тенденции развития рынка недвижимости в Московской области.

Annotation

The real estate market is one of the components of the financial stability of market relations in the Russian Federation. The improvement of the material condition of municipalities is coming to the fore since the issue of the deficit of internal budgets is acute in the country. The real estate tax of both individual subjects and the entire state is the main component of mandatory individual gratuitous payments, it is one of the main reserves for increasing the income of territories. This article discusses the trends in the development of the real estate market in the Moscow region.

Ключевые слова: рынок жилья Московской области, недвижимость, ипотека, кредит, жилищный фонд

Keywords: housing market of the Moscow region, real estate, mortgage, loan, housing stock

В настоящее время решению жилищных проблем уделяют достаточно много внимания, так как данный процесс является довольно трудоемким для нашего государства, ведь именно оно должно обеспечивать достойный уровень жизни граждан. Проблемы с доступностью жилья для населения решаются очень давно, при этом темпы то увеличиваются, то уменьшаются год за годом.

Вложение денежных средств в недвижимость создает систему экономических отношений. Инвестиции в недвижимость, в том числе жилую, представляют собой рынок недвижимости. Составляющие рынка недвижимости показаны на рисунке 1.

Сегодня в Московской области насчитывается около 400 тыс. не приватизированных жилых помещений, однако, если рассматривать динамику общей площади приватизации (рисунок 2), можно заметить значительный рост приватизированных жилых помещений.

В Министерстве строительства были подготовлены изменения, исходя из которых стоимость пользования государственного жилого имущества значительно изменится. Данные перемены подразумевают под собой расчет

платы отталкиваясь от стоимости одного квадратного метра вторичного жилья в субъекте. Ранее расчет производился исходя из стоимости метра в муниципальном образовании. Сказать о положительном или отрицательном характере таких нововведений невозможно, потому как в этом случае для некоторых плательщиков цена повысится, а для некоторых упадет [1].

Стоит обратить внимание на то, что, несмотря на увеличение цен на недвижимость, спрос на нее не падает. Связано это со снижением темпа роста стоимости на вторичное жилье. Статистика показывает, что население охотнее берет жилье для жизни из среднего ценового сегмента. В таблице 1 представлен обзор цен на рынке недвижимости в 2021 году.

Возможно, именно с этим и связан тот факт, что средний ценовой сектор больше всего пострадал от повышения цен. Самые дешевые, а также самые дорогие квартиры повысились в цене лишь на 0,3 %, что гораздо меньше средних показателей повышения цен на рынке.

Стоит также отметить, что в отношении Московской области ставка налога на квартиры и комнаты составляет 0,1 % от кадастровой стоимости, а частных домов, гаражей и машиномест 0,3 %.

Наибольший рост цен на рынке жилья наблюдается среди новых жилых комплексов и советских построек. Здесь цены выросли в 1,0–1,5%, что превышает средний рост цен. Наименьший рост цен наблюдается за хрущевками и монолитно-каменными домами, где показатель равен 0,6-0,7%. Существует еще один значительный показатель, от которого зависит цена жилья – местоположение. Но в последнее время, как ни удивительно, данный фактор никак не влиял на ценообразование [2].

Данные о средней стоимости 1 кв. метра жилья относительно количества комнат представленные на рынке недвижимости по области Москвы приведены в таблице 2.

Цены на первичное жилье не сильно отличаются от тех показателей, которые мы можем видеть относительно вторичного жилья. Вызвано это тем,

что население обладает слабой платежеспособностью и делает выбор в пользу более экономичных вариантов.

По данным Росреестра, с января по сентябрь 2021 года зарегистрировали 2,8 млн ипотек, если рассматривать динамику, это на 24 % больше, по сравнению с данными за девять месяцев 2020 года (2,3 млн). Наибольшее ипотечных сделок было заключено в Москве и Московской области. Общую статистику о зарегистрированных правах на жилое имущество можно увидеть в таблице 3.

Анализ перспектив развития рынка жилья можно произвести по следующим показателям: демография, расположение объекта, качество жилого объекта, жилищное строительство, условия жилищного кредитования, ситуация с рынком жилья в текущий момент, индикаторы-регуляторы, государственные расходы на жилье.

Согласно Федеральному закону от 30.12.2012 N 283-ФЗ «О социальных гарантиях сотрудникам некоторых федеральных органов исполнительной власти и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»: Норма предоставления площади жилого помещения в собственность или по договору социального найма составляет:

1. 33 квадратных метра общей площади жилого помещения - на одного человека;
2. 42 квадратных метра общей площади жилого помещения - на семью из двух человек;
3. 18 квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого члена семьи - на семью из трех и более человек [3].

Таким образом, рассматривая динамику роста цен на квартиры в Москве, можно отметить замедление с начала 2020 года. Одной из причин можно назвать удорожание кредитов на фоне повышения ключевой ставки Центрального Банка. Однако многие крупные банки все еще сохраняют условия выдачи ипотеки, которые были до повышения. Именно ипотека и

альтернативные сделки для вторичного жилья дают возможность удерживать спрос на жилье на прежнем уровне.

Литература

1. Российская газета / Экономика [Электронный ресурс] – URL: <https://rg.ru/2017/03/15/zhiteliam-nepriyatizirovannyh-kvartir-uvlichat-stoimost-najma-zhilia.html> – Заголовок с экрана. (дата обращения 29.11.2021).
2. ЕМИИС Государственная статистика / Официальные статистические показатели [Электронный ресурс] – URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/43229> – Заголовок с экрана. (дата обращения 29.11.2021).
3. Иванова Н.А., Камов Л.П. Совершенствование инфраструктуры рынка арендного жилья. - В сборнике: концепции устойчивого развития науки в современных условиях. - Сборник статей по итогам Международной научно-практической конференции: в 3 ч. 2018. С. 103-107.
4. Российская Федерация. Законы. О социальных гарантиях сотрудникам некоторых федеральных органов исполнительной власти и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 30.12.2012 N 283-ФЗ // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_140178/ – Заголовок с экрана. (дата обращения 29.11.2021).
5. Росреестр / Официальные статистические показатели [Электронный ресурс] – URL: <https://rosreestr.gov.ru/> – Заголовок с экрана. (дата обращения 29.11.2021).