

Дудкина Ксения Викторовна

магистрант

ФГБОУ ВО «Финансовый университет
при Правительстве Российской Федерации»

г. Москва

ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

***Аннотация:** в данной статье рассмотрена структура рынка жилой недвижимости г. Москвы. Исследована классификация типов жилой недвижимости по различным признакам.*

***Ключевые слова:** жилищные условия, класс жилья, городская недвижимость, загородная недвижимость, жилая недвижимость.*

Рынок недвижимости является многогранным явлением. В настоящее время, отсутствует четкое определение недвижимости. В Гражданском кодексе РФ под недвижимостью подразумевается «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению не возможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. 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 другое имущество [1]. В этом определении отражен перечень вещей, которые относятся к недвижимости, однако отсутствуют особенности взаимодействия участников на данном рынке.

Жилое помещение – место, в котором постоянно проживает население [3]. Жилье – важнейший элемент семейной собственности, определяющий имущественный статус семьи.

Рынок недвижимости в нашей стране возник недавно. Законодательная база, регулирующая отношения между участниками на рынке жилья в России, на данный момент не имеет четкой классификации. Несмотря на это, анализ помогает прийти к одной из форм, достаточно точно отражающей структуру данного рынка.

В рынке недвижимости выделяют основные сегменты:

- жилая;
- коммерческая;
- производственная.

Рынок жилой недвижимости в Москве разделяется на два сектора:

- городской;
- загородный.

Основной сектор городской недвижимости, прежде всего, состоит из многоэтажных домов, в Москве это квартиры. На рынке преимущественно представлены дома, построенные в 70–80-х годах XX века, поэтому распространёнными зданиями являются «сталинки», «хрущевки» и панельные постройки, однако присутствуют дома и современного дизайна, благодаря чему в черте города можно увидеть разнообразие дизайнов и стилей.

Основным критерием при классификации жилой недвижимости является стоимость. Городскую и загородную недвижимость можно разделить три класса:

- эконом-класс;
- бизнес-класс;
- делюкс.

Рыночная стоимость покупки или аренды жилья зависит от класса жилой недвижимости. Наиболее крупные рынки жилой недвижимости в России, находятся в Москве и Санкт-Петербурге.

Жилая недвижимость в городе делится на три типа:

- эконом-класс;
- бизнес-класс;

– делюкс.

Жилье эконом-класса – это преимущественно старое жилье, зачастую низкого качества, построенное 20–30 лет назад, включающее в себя «хрущевки» и панельные дома. Еще сюда входят кирпичные постройки низкого качества – до-революционные доходные дома и «сталинки» в плохом состоянии. Качество этих домов определяется годом постройки здания и материалами, использованных при постройке. Высота потолков в этих домах 2,65 метра, площадь квартиры от 38 до 70 м².

Жилье бизнес-класса – это современные постройки или «сталинки» в хорошем состоянии. Использование качественных материалов при постройке для хорошей тепло- и звукоизоляции, а также большая площадь квартир, характеризуют жилье данного типа. Придомовая территория, парковочные места перед домом и подземный паркинг отделяют жилье данного типа от эконом-класса. Кирпичные «сталинки», находящиеся в районе ЦАО, также относятся к данному сегменту. Преимущественно дома бизнес-класса – это монолитные «высотки» или кирпичный дома.

Жилье делюкс-класса (премиум) – это современные постройки очень высокого качества. Мало кто может приобрести такое жилье из-за его высокой стоимости. Известные архитекторы строят такие дома. При строительстве применяются материалы высокого качества с использованием новейших технологий. Площадь таких квартир от 60 м² и обязательное наличие подземной парковки. Отделкой квартир класса делюкс занимаются дизайнеры, каждая имеет свой индивидуальный дизайн, а отделка уже включена в стоимость. Основные характеристики:

- 1) нахождение дома в элитном районе;
- 2) не более 25 квартир в доме.

В нашей стране загородное жилье строиться в виде поселков, но все чаще строятся многоквартирные дома. Классификация так же как и в городском жилье: эконом, бизнес-класс и класс делюкс. Купить в престижном районе квар-

тиру, гораздо проще и дешевле, чем приобрести дом в элитном коттеджном поселке. Территориальное расположение, престижности района и развитая инфраструктура определяет класс загородной недвижимости. Эконом-класс подразумевает минимум – магазин, аптека, спортплощадка, детская площадка. Также, как и в престижных районах, в поселках более высоких классов можно найти все необходимое – мини торговые центры, салоны красоты, рестораны и другое. Жители этих поселков, часто являются владельцами бизнеса, поэтому редко выезжают за пределы своих владений.

В элитных поселках можно найти жилье трех типов: дом, таунхауз или лейнхауз.

«Дом коттеджного типа» – дом для проживания в нем одной семьи. Высотность дома от одного до нескольких этажей, с пристроенным или подземным гаражом. Коттедж имеет типовой дизайн без индивидуальных особенностей. Рядом с домом расположен придомовый участок, садик или палисадник.

«Таунхауз» – дом для проживания двух и более семей. Высотность дома от двух до трех этажей, каждая семья имеет свой отдельный вход и небольшой земельный участок. Как правило, на одну семью приходится от 100 до 250 м². Фасад здания имеет единый архитектурный дизайн.

«Лейнхаус» – дом для проживания в нем нескольких семей, как правило, две-три. Основное отличие этого типа домов – одна семья имеет около 500 квадратных метров и примерно 10 соток земли вокруг дома. В отличие от таунхауса, дизайн фасада здания на каждую часть дома сделан в различных архитектурных стилях.

Также, как и городская недвижимость, загородная недвижимость делится на три класса.

В поселке эконом-класса располагаются дома площадью 150–200 квадратных метров и земельный участок 10–15 соток. Количество жилых домов в данном поселке составляет около 300 домов. В последние годы спрос на такое жилье постоянно растет.

В поселке бизнес-класса располагаются дома с площадью не менее 300 квадратных метров и земельным участком 20–25 соток. Наличие развитой инфраструктуры, удобное местоположение недалеко от города и в тоже время в экологически чистом районе. Эти характеристики отделяют жилье бизнес-класса от эконом класса.

В поселки класса Делюкс располагаются дома с площадью около 400 квадратных метров и земельным участком от 1 гектара. Так же к данному классу можно отнести восстановленные усадьбы, площадью от 1500 квадратных метров. Стоимость домов в таких поселках от \$1 млн.

Таким образом, городская и загородная жилая недвижимость классифицируется на 3 класса, главное отличие между которыми заключается в стоимости и качестве жилья. Стоит отметить, что загородные элитные поселки состоят из домов одного класса. Благодаря этому, владельцы недвижимости чувствуют себя комфортно при нахождении с людьми одинакового слоя и статуса. Несмотря на это, встречаются исключения, где соединены сразу все 3 формата домов. Дома делятся на секторы, которые разделяются между собой, сохраняя при этом общую инфраструктуру. Благодаря этому проживающие ощущают максимальный комфорт и удобства в районе. Ярким примером таких мультимедийных поселков служит подмосковный поселок «Княжье озеро» в Истринском р-не [2]. В лексиконе появилось даже такое понятие как «клубная зона», то есть место, где собираются люди одинакового статуса.

В итоге, согласно выделенным критериям, стоит отметить, что существует много факторов, по которым можно определить качество жилья, но к основным необходимо отнести большую жилплощадь, престижный район, наличие парковочных мест, высокий материальный достаток семьи и наличие 2х и более личных транспортных средств.

Список литературы

1. Гражданский кодекс РФ. Ст. 130. «Недвижимые и движимые вещи» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.gk-rf.ru/statia130> (дата обращения 10.05.2017).
2. Лазарев А.В. Недвижимость в законе. Какие законы регулируют рынок недвижимости и жилья? Портал по недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.123broker.ru/zakony_o_nedvizhimosti/TabID/60/Default.aspx (дата обращения 10.05.2017).
3. Осипов Г.В. Энциклопедический социологический словарь. – М.: ИСПИ РАН, 1995. –106 с.
4. Социологическая энциклопедия: В 2 т. Т.1. – М.: Мысль, 2003. – 427 с.