

image not found or type unknown



Согласно части 2 статьи 15 ЖК РФ, жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

К жилым помещениям относятся:

1. жилой дом, часть жилого дома;
2. квартира, часть квартиры;
3. комната.

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования.

Квартира-один из видов жилого помещения, состоящий из одной или нескольких смежных комнат с отдельным выходом, составляющее отдельную часть дома.

Комната — это часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

По функциям жилые объекты недвижимости, могут, выступать как инвестиционные активы, то есть являются капиталом в вещной форме, приносящим прибыль от сдачи в аренду.

К свойствам недвижимости как финансового актива относят:

- стабильность дохода, так как договоры аренды как правило долгосрочны, а изменение цен вследствие инфляции позволяет спрогнозировать доходы и управлять рисками;
- неисчерпаемость земельного участка и долгий срок эксплуатации зданий;
- низкая ликвидность и высокие транзакционные издержки;
- зависимость уровня дохода от эффективности управления объектом. Для этого существуют управляющие компании.

Аренда-наем одним лицом (или организацией) у другого лица (или организаци) имущества - земли, домов, предприятий и т. д.-

во временное пользование на определенный срок и за определенную плату.

Рынок аренды жилых и нежилых помещений в Москве и Московской области является частью рынка недвижимости в России.

Существует большое количество источников, где можно ознакомиться с конъюнктурой рынка жилых помещений, сдающихся в аренду.

Среди наиболее известных:

- объединенный сервер агентств недвижимости «ОСАН»,
- информационно-аналитический портал коммерческой недвижимости «Arendator.ru»,
- портал предоставляющий информацию по всем сегментам рынка недвижимости, база недвижимости «ЦИАН».
- Domofond.ru – простой поиск недвижимости, портал предоставляющий информацию по всем сегментам рынка недвижимости.

На портале «ОСАН» представлена информация по продаже и аренде коммерческой недвижимости, жилых помещений, земельных участков, а также готового бизнеса в Москве, Подмосковье, в регионах и за рубежом. Также на портале представлены статьи и аналитические обзоры, новости в недвижимости.

На портале «ЦИАН» можно найти объявления о продаже и аренде коммерческой и жилой недвижимости в России, обзорные и аналитические статьи, интервью, можно рассчитать стоимость ипотеки и оформить заявку на сайте, а также задать интересующие вас вопросы риелтору.

На портале «Arendator.ru» помимо информации об аренде имеется каталог управляющих компаний. Также рекламируются различного рода услуги и представлена информация о ближайших мероприятиях. В разделе аналитики представлены различные статистические данные по рынкам разного типа недвижимости в различных городах России.

На портале Domofond.ru можно найти объявления о продаже и аренде коммерческой и жилой недвижимости в России, обзорные и аналитические статьи, интервью, можно рассчитать стоимость ипотеки, узнать информацию об исследованиях, полезных советах, а также там представлены документы необходимые при совершении сделок с недвижимостью.

Особенности рынка аренды жилых и нежилых помещений Москвы и Московской области:

- Рынок аренды менее подвержен государственному регулированию, чем рынок недвижимости в целом;
- Объект аренды в сфере недвижимости является в основном инвестиционным активом, а не потребительским продуктом;
- Высокая динамика спроса;
- Рынок аренды характеризуется большей гибкостью предложения.

На рынке аренды жилых помещений Москвы и Московской области в аренду предлагают следующие варианты:

- Квартиры премиум класса;
- Квартиры бизнес касса;
- Квартиры класса комфорт +;
- Класс эконом/комфорт.

Класс предлагаемого жилья в аренду в Москве и Московской области зависит от целого ряда параметров.

На класс жилья влияют следующие параметры:

- Качество и вид стройматериалов;
- Технология строительства;
- Развитие инфраструктуры
- Площадь предлагаемого жилья;
- Местоположение жилой площади.

На ценообразование на рынке аренды жилых помещений Москвы и Московской области влияют следующие факторы:

- Месторасположение. Главным образом стоимость аренды квартиры зависит от района, в котором она расположена. Чем ближе к центру столицы, тем дороже аренда. Чем дальше, тем и цена аренды пропорционально дешевле. Разница в цене на аренду жилья в центре и на периферии может отличаться весьма существенно. К примеру, на сайте Domofond.ru самая дешевая аренда составляет 17 тыс. рублей в месяц, а самая дорогая 2 900;
- Площадь. Чем больше комнат в предлагаемом объекте, тем дороже арендная плата. Самые популярные варианты аренды являются однокомнатные и

двухкомнатные квартиры. На цене аренды так же влияет общая площадь жилого помещения;

- Инфраструктура. Данный фактор принципиален особенно для семей с детьми. Наличие в районе детской площадки, школы, садика, супермаркета и др. поднимает цену на аренду квартиру и привлекает больше арендаторов;
- Оборудование. Наличие мебели и необходимой бытовой техники считается фактором повышения цены.

На рынке аренды жилых помещений Москвы и Московской области существует множество компаний предлагающих жилые объекты в

аренду.

Крупнейшими агентствами по недвижимости на рынке аренды жилых помещений Москвы и Московской области, на сегодня являются

следующие компании:

- Корпорации «Инком-недвижимость»;
- МИЦ- недвижимость;
- Century 21 Street Realty;
- МИЭЛЬ;
- ЕГСН аренда.

Таким образом можно сделать вывод, для того, чтобы арендовать жилое помещение, необходимо учесть ряд факторов, влияющих на стоимость аренды.

Список использованной литературы

1. <http://kommentarii.org/gilpravo/page21.html>
2. <https://www.zonazakona.ru/law/comments/art/1482/>
3. <https://www.domofond.ru/>