



В последние годы остро встал вопрос приобретения недвижимости на отечественном рынке. Однако согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации не всякое имущество относится к данной категории. В законе дается четко разграничение понятий «Недвижимое» и «Движимое» имущество, согласно которому недвижимому имуществу 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;
- подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество;
- жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке^[1].

В рамках данного критериального разграничения особым спросом среди населения пользуется купля-продажа именно жилых помещений, в виду востребованности и развитости, в большей мере, именно этого сегмента недвижимости. Понятие «Жилое помещение» описывается в Жилищном кодексе Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) и означает изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)^[2].

В результате определения под данную категорию попадают: жилые дома, часть дома; квартира, часть квартиры; комната.

Жилое помещение, в отечественной практике, рассматривается в виде товара, как объект купли-продажи. В зарубежной же практике – это инвестиционный актив, на базе которого инвестор строит долгосрочные перспективы использования данного объекта, итогом которого становится его перепродажа по завышенной стоимости.

К тому же он выступает как средство залогового обеспечения для осуществления финансовых операций, что также говорит о его экономической подоплёке.

К свойствам недвижимости как товара:

- стабильность дохода, в виду постоянно растущей цены на данный актив;
- низкая ликвидность затрудняет скоротечную реализацию объекта, что вынуждает владельца снижать его стоимость
- необходимость высоко уровня первоначальных вложений
- неоднородность актива, заключающегося в уникальности каждого объекта недвижимости (экономические, технические, географические характеристики).

Реализация жилого помещения осуществляется посредством заключения договора продажи недвижимости, который регулируется ГК РФ. По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество[3].

Рынок купли-продажи жилых в Москве и Московской области является частью рынка недвижимости в России.

В настоящее время существует множество источников для ознакомления с конъюнктурой рынка жилых помещений, среди которых выделяются: «Новострой-М», «Домофонд», «ЦИАН», «МСКГУРУ», «МИЭЛЬ».

Новострой-М – специализированный сайт, на котором можно ознакомиться с предложением, спросом, ценами новостроек, а также прогнозом рынка недвижимости в целом.

Домофонд – универсальный портал для поиска любого типа недвижимости в любом уголке России. Функционал очень широк в плане возможностей как стороннего анализа рынка (предоставлены аналитические заключения), так и самостоятельного исследования.

На ЦИАН можно найти объявления о продаже и аренде как жилой так и коммерческой недвижимости по всей России, обзорные и аналитические статьи, интервью.

МСКГУРУ - уникальный информационный портал с объемной базой данных по новостройкам Москвы и Московской области. Здесь можно получить следующую

актуальную информацию: цены на квартиры и их планировки, данные касаются технических аспектов новостройки (материалы, использованные при возведении, этажность и пр.), местоположения и транспортной доступности того или иного объекта.

МИЭЛЬ – агентство недвижимости, предлагающее продажу и аренду жилых помещений, коммерческой недвижимости, недвижимости за рубежом. Также приведены аналитические отчеты формирования конъюнктуры рынка.

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

- Элитные квартиры;
- Квартиры бизнес класса;
- Класс эконом/комфорт.

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

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

1. Месторасположение. Главным образом стоимость квартиры зависит от района, в котором она расположена. Чем ближе к центру столицы, тем выше ее стоимость.
2. Площадь. Чем больше комнат в предлагаемом объекте, тем дороже. Самые популярные варианты покупки являются однокомнатные и двухкомнатные квартиры.
3. Инфраструктура. Данный фактор принципиален особенно для семей с детьми. Наличие в районе детской площадки, парковки, школы, садика, супермаркет и т.д. поднимает цену на аренду квартиру и привлекает больше арендаторов.

На рынке купли-продажи жилых помещений Москвы и Московской области осуществляют более 1000 компаний предлагающих жилые объекты в аренду[\[4\]](#).

Выводы:

В современных условиях не составляет большого труда самостоятельного проведения анализа конъюнктуры рынка жилой недвижимости. Для этого существуют все условия – наличие как специализированных, так и универсальных порталов, на которых можно ознакомиться со всей интересующей информацией.

Отличия в них лишь в области восприятия информации и удобстве поиска. Если рассматривать вышеперечисленные сайты, то наиболее удобным, по моему мнению, является «Домофонд».

Список использованной литературы:

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/2a54eb7c0c87a49c41aa10efb253f6bd

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) - URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/f27528653f344feb6d86a4b608b2427

Информационно-аналитический портал «Адресь-недвижимость». – URL: <http://adres-realty.ru>

Информационно-аналитический портал «Новострой-М» – URL: <https://www.novostroy-m.ru>

Информационно-аналитический портал «Domofond» – URL: <https://www.domofond.ru>

Информационно-аналитический портал «ЦИАН» – URL: <https://www.cian.ru>

Информационно-аналитический портал «МСКГУРУ» – URL: <https://mskguru.ru>

Информационно-аналитический портал «МИЭЛЬ» – URL: <http://www.miel.ru>

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/2a54eb7c0c87a49c41aa10efb253f6bd

[↑](#)

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) - URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/f27528653f344feb6d86a4b608b2427

[↑](#)

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2018) – URL:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/00f9a6ca17ad5ed75fe63abc14c2

[↑](#)

4. Информационно-аналитический портал «Адресь-недвижимость». – URL:

<http://adres-realty.ru> [↑](#)