

Вестник Евразийской науки / The Eurasian Scientific Journal <https://esj.today>

2023, Том 15, № s2 / 2023, Vol. 15, Iss. s2 <https://esj.today/issue-s2-2023.html>

URL статьи: <https://esj.today/PDF/43FAVN223.pdf>

Ссылка для цитирования этой статьи:

Дорожкин, Д. А. Анализ тенденций рынка недвижимости г. Москвы в условиях реализации Программы реновации / Д. А. Дорожкин // Вестник евразийской науки. — 2023. — Т. 15. — № s2. — URL: <https://esj.today/PDF/43FAVN223.pdf>

For citation:

Dorozhkin D.A. Analysis of trends in the real estate market in Moscow in the context of the implementation of the Renovation Program. *The Eurasian Scientific Journal*. 2023; 15(s2): 43FAVN223. Available at: <https://esj.today/PDF/43FAVN223.pdf>. (In Russ., abstract in Eng.)

УДК 332

Дорожкин Дмитрий Анатольевич

НОЧУ ВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», Москва, Россия
«Экономический» факультет
E-mail: asp.dmitry@yandex.ru

Анализ тенденций рынка недвижимости г. Москвы в условиях реализации Программы реновации

Аннотация. Автором проводится анализ тенденций рынка недвижимости г. Москвы. Одной из ключевых задач исследования является анализ динамики цен на жилье в различных районах г. Москвы. Рассматриваются современные тенденции и предпочтения потребителей, изменение спроса на жилье. Автор отдельно затрагивает Программу реновации, которая становится одним из ключевых факторов, влияющих на текущую ситуацию на рынке недвижимости Москвы. Автор подчеркивает, что отдельно необходимо рассмотрение факторов, влияющих на динамику цен недвижимости в г. Москве. Данными факторами могут выступать как макроэкономические, так и микроэкономические. К ним автор относит изменения законодательства в сфере строительства и ипотечного кредитования. Автором определены наиболее популярные типы жилья, а также различные тенденции в строительстве жилых комплексов. В последнее время на рынке недвижимости г. Москвы наблюдается ряд новых нововведений, на которые стоит обратить отдельное внимание. Автор отмечает, что сложившаяся политико-экономическая ситуация в России и в мире может влиять на рынок недвижимости г. Москвы. Все вышеуказанные аспекты дают возможность получить полное представление о современном рынке недвижимости г. Москвы, а также сформировать дальнейшие прогнозы развития рассматриваемого рынка в будущем. Данная научная публикация, по мнению автора, может иметь прикладной характер, способствуя принятию потенциальным собственникам и арендаторам обоснованные решения при покупке, продаже или аренде недвижимости в столице.

Ключевые слова: рынок недвижимости; недвижимость; ипотечное кредитование; спрос; предложение; ключевая ставка; национальный проект; доступность жилья; программа реновации

Введение

Актуальность данного исследования обусловлена не только изменением экономических условий на рынке недвижимости г. Москвы, но и стремительным развитием города. Москва является одним из крупнейших городов мира, и ее население постоянно растет. Поэтому, вопросы жилищного строительства и реновации становятся все более актуальными. Кроме того, вопросы реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве (далее — Программа реновации) недостаточно изучены в научной литературе. Данная программа предполагает реконструкцию более 5 000 домов и становится важным шагом к улучшению жилищных условий горожан и созданию новых возможностей для инвестирования в жилье. Жилищный вопрос — это не только проблема г. Москвы, но и всей страны. Поэтому, результаты данного исследования могут быть полезными для других регионов России, где также существуют проблемы с жильем и необходимо разрабатывать инновационные программы и стратегии развития жилищного строительства, что подчеркивает прикладной характер исследуемой темы. Современный рынок недвижимости Москвы непосредственно связан с экономическими процессами города. Рост экономической активности в г. Москве приводит к увеличению числа рабочих мест, что, в свою очередь, повышает спрос на жилье в связи с маятниковой миграцией.

Цель исследования — проанализировать тенденции рынка недвижимости в г. Москве.

Объект — рынок недвижимости г. Москвы.

Предмет — факторы, влияющие на формирование рыночной стоимости недвижимости в г. Москве.

1. Методы и материалы

При написании научной публикации автором использовались различные методы, включая сравнительный анализ и статистический анализ. Кроме того, для визуализации статистических данных были использованы таблицы и графики, которые позволяют визуализировать полученные результаты и сформировать ключевые тенденции. Благодаря использованию данных методов и способов анализа, автор смог полно и точно описать ключевые тенденции рынка недвижимости г. Москвы и получить более точные результаты, которые могут быть использованы в дальнейших научных исследованиях.

Для достижения данной цели в работе были поставлены следующие задачи:

- рассмотреть тенденции рынка недвижимости в г. Москве;
- проанализировать динамику спроса и предложения на недвижимость в г. Москве;
- выявить влияние Программы реновации г. Москвы на рыночную стоимость первичной недвижимости.

Различные аспекты рынка недвижимости рассмотрены в работах Звездина Н.В. [1], Мухина И.И. [2], Толстякова М.А. [3], Мугинова Л.А. [4], Каллаур Г.Ю. [5] и других.

Информационная база для данного исследования была выбрана на основе нескольких критериев, таких как достоверность, актуальность и научная значимость. Для этого были отобраны научные работы отечественных ученых, в которых были затронуты вопросы, связанные с исследуемой темой. Также были проанализированы официальные интернет-ресурсы, такие как сайты правительственных органов и специализированных порталов.

Кроме того, в рамках исследования была проанализирована актуальная нормативно-правовая база, которая включает законодательные акты, постановления и иные нормативные документы, регулирующие сферу недвижимости.

2. Результаты и обсуждение

Строительная сфера в России на протяжении долгого времени обладала большим потенциалом к росту и занимала одну из ведущих позиций в формировании ВВП страны: за последние десять лет доля строительства в общем ВВП России составляла в среднем 6–7 %. Однако в связи с изменением финансово-экономической ситуации после мирового экономического кризиса 2008–2009 и отечественного кризиса в 2014–2015 годов, а также сопровождавшими его политическими и экономическими санкциями, отрасль столкнулась с рядом проблем, которые привели к риску возникновения кризиса строительной сферы.

Помимо внешнеэкономических проблем, строительный сектор также столкнулся с вопросом величины потенциала некоторых сфер деятельности внутри отрасли, в частности, жилищного строительства. На данный период времени особенно остро данная проблема затрагивает регионы, расположенные на большом расстоянии от г. Москвы, Московской области и г. Санкт-Петербурга, и других регионов, привлекательных для внутренней миграции.

В связи с нахлынувшей волной кризиса после событий 2014–2015 гг. спрос на отечественную недвижимость резко упал, основной причиной чему послужило падение уровня платежеспособности граждан. Поэтому строительные организации оказались в затруднительном положении.

С одной стороны, готовые к сдаче объекты строительства падали в цене из-за несоответствия спроса и предложения, с другой стороны, продолжалось увеличение стоимости материалов, оборудования, необходимость индексации заработных плат рабочих, рост цен на транспортные услуги (в частности, и из-за повышения цен на топливо) и других прямых и косвенных издержек.

Таким образом, застройщикам все чаще приходится сталкиваться с проблемами, которые становятся непреодолимыми барьерами для ведения финансово устойчивого бизнеса. Данные факты демонстрируют быстро меняющийся характер строительного сектора.

Все это вкуче создает неблагоприятные условия для развития как отдельных строительных компаний, так и отрасли в целом. Так, если на пике роста строительного рынка выполняемый объем работ превышал показатели предыдущего года на 10–15 %, то сейчас темпы развития начинают замедляться.

Несмотря на то, что в номинальном выражении выполненный объем работ демонстрирует рост, реальный объем имеет тенденцию к небольшому снижению (1,5–3 % в год). Как уже было сказано ранее, это связано с общим ростом цен, возникшим вследствие санкций, которые также затронули и строительную отрасль.

Помимо этого, события 2014 года сказались и на инвестиционной привлекательности отрасли. Снижение прибыльности компаний, занятых в строительном секторе, и общее ослабление рубля, повлекшее повышение цен на закупки импортного оборудования и материалов, являются основными причинами снижения инвестиционных ожиданий.

Современный рынок недвижимости г. Москвы представляет собой динамичный и разнообразный сектор экономики, которому можно присвоить звание одного из самых крупных и перспективных в России. Город Москва — это столица России, которая занимает особое место в экономике страны и имеет огромный потенциал для развития. Именно поэтому

московский рынок недвижимости является одним из самых обсуждаемых в научной литературе.

Сегодня на рынке г. Москвы представлены различные типы недвижимости, такие как: квартиры, дома, офисные помещения, склады, магазины и другие объекты коммерческой недвижимости. Рынок недвижимости г. Москвы динамичен и постоянно меняется, что создает новые возможности для инвесторов и покупателей.

Согласно исследованиям отечественных исследователей и ученых, проблема российского рынка недвижимости в 2022–2023 годах связана с огромным ценовым пузырем, который надулся еще до введения санкций в отношении экономики страны и ее финансовой системы, падения цен на нефть и иных внутренних и внешних факторов. Он оказал значительное влияние на рынок недвижимости и привел к тому, что многие люди в России не могут позволить себе купить жилье по адекватной цене. Это приводит к социальным и экономическим дисбалансам, приводящим к ухудшению жизненных условий, увеличению бездомных и формированию социального неравенства в обществе.

Сегодня на рынке недвижимости в г. Москве можно выделить несколько важных тенденций, которые влияют на его состояние.

Во-первых, стоит отметить, что ситуация на рынке недвижимости продолжает оставаться сложной и нестабильной. Это связано с рядом экономических факторов, а также с изменением спроса и предложения на рынке.

Во-вторых, стоимость жилья на вторичном рынке в г. Москве по-прежнему остается довольно высокой. В среднем в январе-марте 2023 года стоимость 1 квадратного метра жилья на вторичном рынке составляла 247 999 рублей. Эта цифра может показаться довольно высокой, но при этом стоит учитывать, что г. Москва является одним из крупнейших городов в мире и цены на недвижимость здесь выше, чем в других городах России [6].

В-третьих, стоимость недвижимости на вторичном рынке может сильно варьироваться в зависимости от района города. Так, самая низкая стоимость за квадратный метр была зарегистрирована в Восточном административном округе и составляла всего 247 222 рубля. В то же время самая высокая стоимость за квадратный метр была зарегистрирована в Центральном административном округе.

На стоимость недвижимости в г. Москве влияют особенности районов города. Например, центральные районы г. Москвы предлагают высокий уровень комфорта и инфраструктуры, но и стоимость недвижимости в этих районах выше, чем в отдаленных районах. Однако, в отдаленных районах г. Москвы можно найти более просторное жилье по более доступной цене.

Крупный мегаполис имеет разветвленную транспортную систему, и удобство передвижения по городу может значительно повлиять на стоимость недвижимости. Зачастую, покупатели, работающие в центре города, выбирают недвижимость в районах с развитой транспортной инфраструктурой, чтобы быстро и комфортно добираться до работы. Фактором, влияющим на стоимость недвижимости может также стать и состояние самого объекта.

Все вышеприведенные факторы могут оказать влияние на ценообразование в г. Москве.

С начала пандемии COVID-19 в 2020 году и продолжением ее в 2021 году, ситуация на рынке недвижимости в России и, в частности, в Московском регионе, в корне изменилась. Цены на жилье выросли от 50 до 100 % в зависимости от региона, сегмента, района и объекта. Это связано с различными причинами, такими как резкое увеличение спроса на жилье из-за перехода на удаленный формат работы, ограниченный объем новостроек, повышенные ставки по ипотеке и другие факторы.

Развитие событий на рынке недвижимости в течение 2022 года вызывает интерес у отечественных и зарубежных исследователей. Несмотря на то, что ситуация напоминает события 2014–2015 годов, есть несколько ключевых отличий, которые следует учитывать при анализе современного рынка недвижимости г. Москвы.

Во-первых, необходимо учитывать, что цены на жилье за последние два года достаточно выросли, как на первичном, так и на вторичном рынках. Это обстоятельство хорошо видно на приведенном выше графике. Такими же астрономическими темпами цены росли разве что только в 2000-х годах, когда экономика активно росла, увеличивались доходы населения, а в страну шли огромные инвестиции. Это свидетельствует о том, что рынок недвижимости стал более уязвимым к экономическим и политическим изменениям, чем был несколько лет назад.

Во-вторых, важно отметить, что цены на жилье в период пандемии повышались во многом по искусственным причинам. В то время как экономика и другие нефинансовые отрасли страдали от пандемии и медленно восстанавливались, рынок недвижимости продолжал расти и развиваться. Это обстоятельство вызывает опасения, что рынок недвижимости может стать гипернадуваемым и представлять угрозу для финансовой стабильности.

В-третьих, необходимо учитывать и другие факторы, которые могут повлиять на динамику цен на жилье в ближайшее время. Например, следует учитывать экономическую и политическую ситуацию в стране, которые могут повлиять на общую динамику рынка недвижимости. Необходимо рассмотреть график роста недвижимости за 2012–2022 годы (рис. 1).

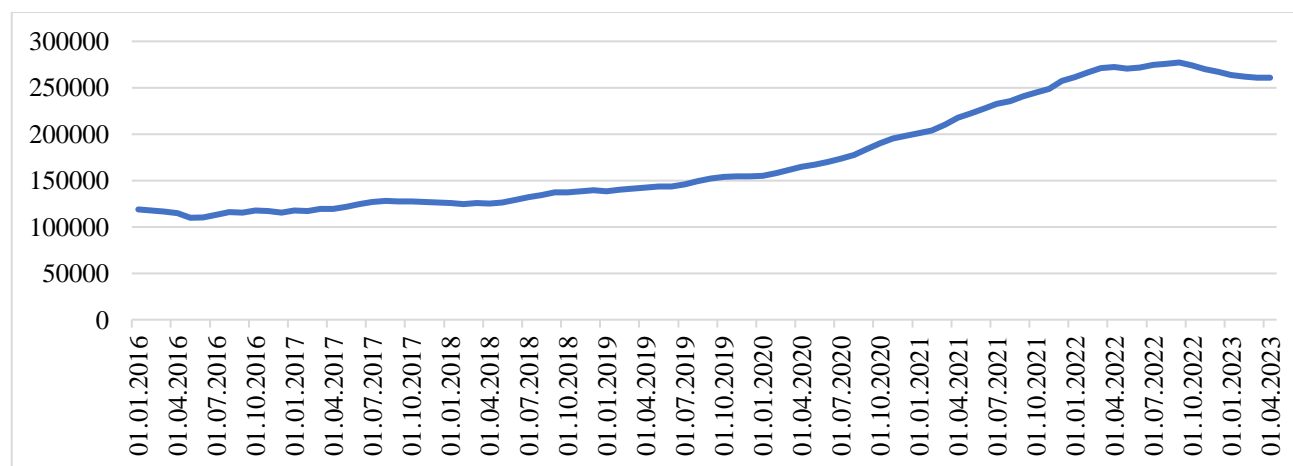


Рисунок 1. Динамика цен по фактическим сделкам, первичный рынок за 2016–2023 гг.¹

Следует отметить высокие темпы роста рынка недвижимости в 2014–2015 годах, которые могли быть вызваны валютным кризисом. После падения в 2016–2017 годах наметился восходящий тренд, который продолжался до 2022 года.

Таким образом, можно сделать вывод, что ситуация на рынке недвижимости повторяет те же тревожные тенденции, что и несколько лет назад, но имеет новые особенности, которые следует учитывать при принятии решений о покупке или продаже недвижимости. Например, важно не забывать о том, что перед покупкой недвижимости необходимо проводить тщательный анализ рынка и оценку рисков. Также стоит учитывать, что цены на жилье могут изменяться в зависимости от экономической ситуации в стране и изменений в законодательстве.

¹ Динамика цен по фактическим сделкам, первичный рынок [Электронный ресурс] URL: https://sberindex.ru/ru/dashboards/real_estate_deals_primary_market (дата обращения: 04.06.2023).

Далее автор считает целесообразным перейти к рассмотрению особенностей районов г. Москвы и ценообразованию стоимости жилых объектов в зависимости от их расположения в столице.

Рассмотрение стоит начать от центра к окраинам. Так самым дорогим и не менее востребованным на рынке столичной недвижимости является центр города [7].

В состав Центрального административного округа входят 10 районов: Арбат, Басманный, Замоскворечье, Красносельский, Мещанский, Пресненский, Таганский, Тверской, Хамовники и Якиманка.

Исторический центр г. Москвы привлекателен множеством музеев, театров, концертных залов и других культурных объектов, которые привлекают туристов и жителей города. В этом районе находятся такие известные музеи, как Пушкинский музей и Государственный музей изобразительных искусств имени А.С. Пушкина, а также театры Большой и Малый, и множество других культурных учреждений [8].

Район также является центром деловой жизни города, где расположены множество офисов, бизнес-центров и финансовых учреждений. Это делает этот район особенно привлекательным для людей, которые работают в деловом секторе и хотят находиться вблизи своих рабочих мест.

Так, Пресненский район Москвы, входящий в центральный административный округ Москвы, становится местом притяжения бизнес-сообщества столицы. В данном районе располагается Московский международный деловой центр «Москва-Сити», который на территории которого располагается огромное количество коммерческих и бюджетных организаций.



Рисунок 2. Цены на рынке недвижимости г. Москвы за квадратный метр (тыс. руб.) по районам²

² Рейтинг районов и метро Москвы по ценам на квартиры [Электронный ресурс] URL: <https://www.irm.ru/kvartiry/moskva/ceny-po-rayonam/> (дата обращения: 04.06.2023).

Стоимость жилья в центральном административном округе остается высокой, что отражает высокий спрос на недвижимость в этом районе. Это объясняется тем, что исторический центр Москвы является одним из самых престижных мест для проживания в столице. Несмотря на высокую цену, многие горожане предпочитают жить в этом районе из-за его уникального облика, культурного наследия и удобного расположения. Кроме того, в этом районе можно найти множество кафе, ресторанов и магазинов, что делает его одним из самых комфортных мест для проживания в столице [9].

Для полного представления ценовых параметров объектов жилой недвижимости центрального административного округа необходимо рассмотреть стоимость квадратного метра (тыс. руб.) по районам, входящим в ценовую категорию свыше 300 тысяч рублей за 1 квадратный метр (рис. 2).

Так, автор отмечает, что наряду с Центральным административным округом востребованы и другие районы, как Беговой, Дорогомилово, Гарагинский, Донской, Хорошевский, Проспект Вернадского, Филевский парк.

Сохранение высокой стоимости данных районов связано не только близостью к центру и развитой инфраструктурой, но и экологическими факторами. Рассмотрим подробнее «экологическую» карту Москвы, отображенную на рисунке 3.

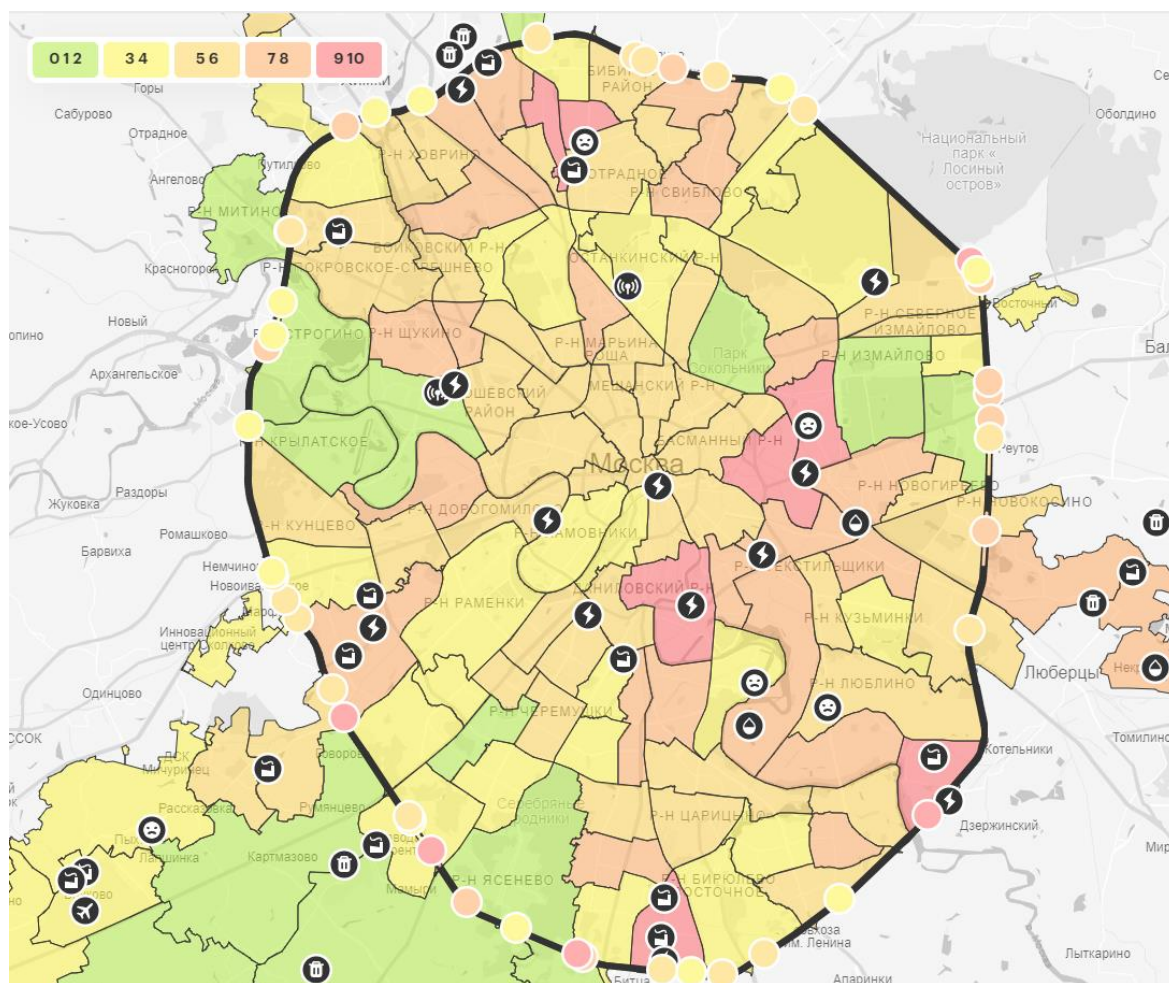


Рисунок 3. Экологическая карта Москвы³

³ Экологическая карта Москвы [Электронный ресурс] URL: <https://ecostandardgroup.ru/center/ecorating/moscow/> (дата обращения: 04.06.2023).

При оценке экологической карты районов Москвы и составлении карты были учтены 12 параметров, каждый из которых имеет большое значение для определения экологической ситуации в городе и влияния на здоровье людей и окружающую среду. Рассмотрим подробно каждый из этих параметров:

- Плотность населения — ключевой параметр, который влияет на экологическую ситуацию в районах Москвы. Чем выше плотность населения, тем больше негативного воздействия на окружающую среду и здоровье людей. При оценке экологической карты учитывалось количество людей, проживающих в каждом районе, а также их социально-экономический статус и уровень образования.
- Наличие и загруженность автомагистралей — еще один ключевой параметр, который влияет на экологическую ситуацию в городе. При оценке этого параметра были рассмотрены различные аспекты, такие как количество и состав выбросов в атмосферный воздух (наименование загрязняющих веществ, класс опасности, характеристику, массу и мощность выбросов), а также уровень шумового воздействия на окружающую среду и здоровье людей.
- Потенциально опасные предприятия и объекты негативного воздействия — важный параметр, который был учтен при составлении экологической карты Москвы. В рамках этого параметра были проанализированы промышленные предприятия, объекты теплоэнергетики (ТЭЦ, котельные), АЗС. Для оценки этого параметра также были проанализированы выбросы в атмосферный воздух, включая наименование загрязняющих веществ, класс опасности, характеристику, массу и мощность выбросов.
- Наличие водоёмов. При оценке этого параметра учитывалась качество воды в водоемах, а также жизнеспособность экосистем.
- Наличие промышленных зон. Промышленные зоны могут иметь негативное воздействие на окружающую среду и здоровье людей, поэтому была проведена оценка воздействия на экосистемы и здоровье людей.
- Влияние аэропортов — параметр, который имеет большое значение для изучения экологической ситуации в городе. При оценке этого параметра были проанализированы зоны шумового воздействия и другие аспекты влияния на экосистемы и здоровье людей.
- Влияние электромагнитного излучения. Было проанализировано влияние базовых станций, ЛЭП, телевизионных башен на окружающую среду и здоровье людей.
- Площадь зеленых насаждений. Площадь зеленых насаждений является важным параметром для оценки качества экосистем и жизнеспособности растительного мира.
- Наличие мест для переработки отходов — при оценке этого параметра были рассмотрены различные аспекты переработки отходов в городе, такие как наличие мусоросжигательных заводов, мест для сортировки отходов и пр.
- Показатель качества воздуха — были проанализированы показатели качества воздуха в каждом районе Москвы, такие как содержание вредных веществ в атмосферном воздухе, уровень шума и др.
- Количество зеленых зон отдыха — была оценена доступность зеленых зон отдыха для жителей города, таких как парки, скверы, сады и другие зеленые территории.

- Показатели экологической безопасности — были проанализированы различные показатели, такие как уровень выбросов вредных веществ, наличие экологических сертификатов у предприятий, наличие системы утилизации отходов и другие.

Учет всех этих параметров позволяет более полно и объективно оценить экологическую ситуацию в районах Москвы и определить меры по ее улучшению в целях сохранения здоровья людей и окружающей среды.

Перейдем к рассмотрению следующей ценовой категории объектов жилой недвижимости районов г. Москвы — от 200 до 300 тысяч рублей (рис. 4).

Рассмотрев градацию цен на рынке недвижимости Москвы автор приходит к пониманию того, что около 70 % районов можно отнести к данной ценовой категории.

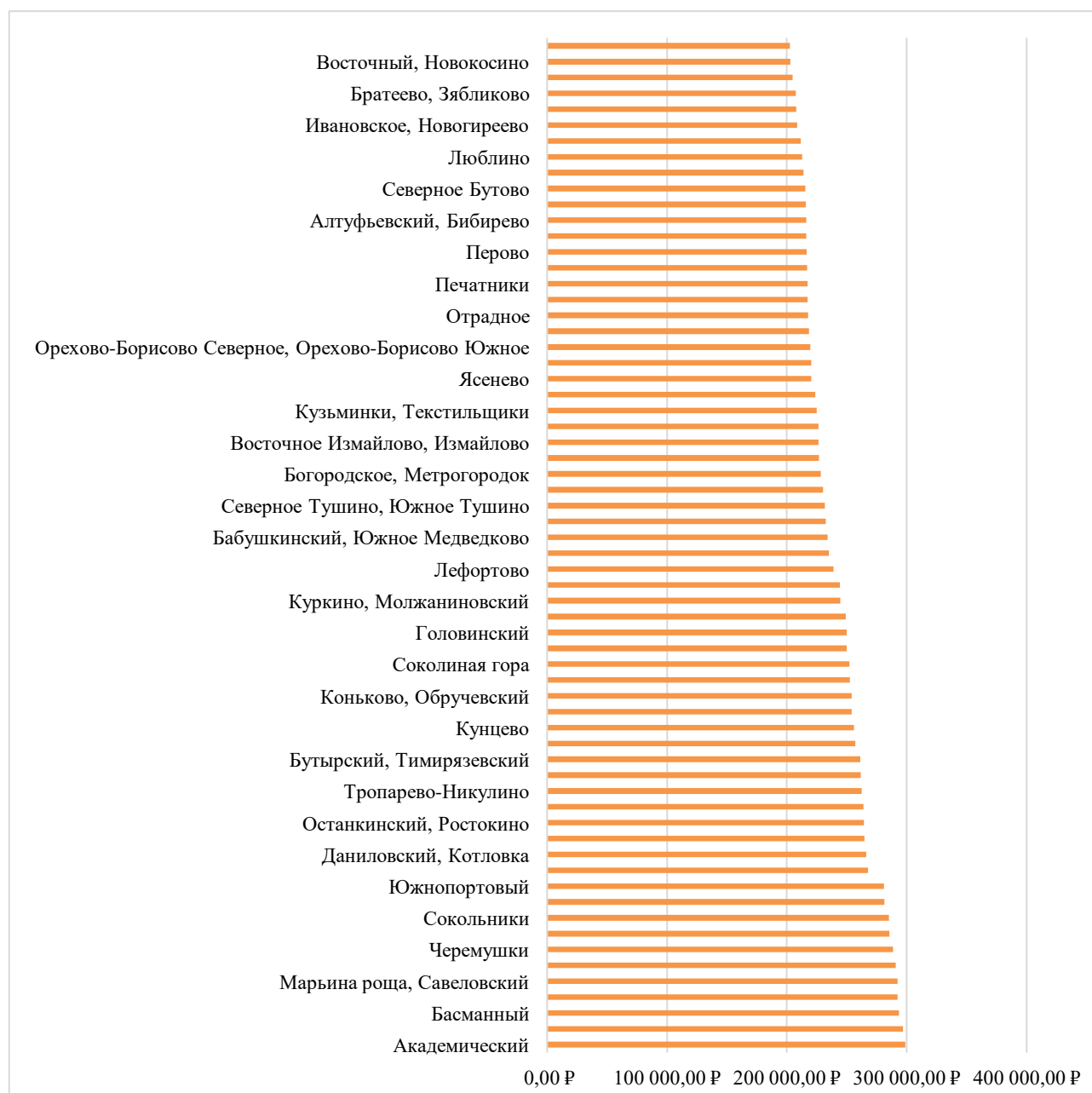


Рисунок 4. Градация цен на рынке недвижимости г. Москвы в ценовой категории до 300 тыс. руб. за квадратный метр²

Важно отметить, что роль Программы реновации на данный момент отражается на районах, в которых большинство домов относятся к классу «стандарт». В основном это районы, где стоимость одного квадратного метра находится в диапазоне 200–250 тысяч рублей. При этом, несмотря на первоначальные прогнозы, связанные с тем, что деятельность Фонда реновации негативно скажется на цене на жилье в Москве, фонд скорее выступает катализатором небольшого роста цен, что нельзя считать большим недостатком из-за двух причин [10]. Первая заключается в том, что данный рост позволяет развиваться строительному сектору, а вторая в том, что рост в определенной степени является контролируемым.

Программа реновации жилья в Москве — это глобальный проект, который направлен на обновление и улучшение жилищного фонда столицы. Она была запущена в 2017 году и предусматривает масштабную реконструкцию и перестройку множества домов, которые были построены еще в советское время. В рамках этого проекта планируется расселение более 350 тыс. квартир, что позволит улучшить жилищные условия для многих семей в столице. Программа реновации включает в себя 5 171 домов, которые были построены в период с 1950 по 1980 годы. Эти дома нуждаются в реконструкции и модернизации, чтобы соответствовать современным стандартам комфорта и безопасности. В рамках программы также планируется строительство новых домов на месте снесенных.

Уже был утвержден адресный список из 587 стартовых площадок для строительства новых домов с потенциалом строительства порядка 9,5 миллионов квадратных метров недвижимости. Эти площадки расположены в разных районах Москвы, что позволит улучшить жилищные условия для населения во всех районах города. В настоящее время ведется проектирование и возведение около 400 домов по реновации. Это означает, что жители города уже могут наблюдать изменения в своих районах, которые становятся более красивыми и современными. Однако программа реновации представляет собой долгосрочный проект, который будет реализовываться в течение нескольких лет.

Сформированный ориентировочный перечень по программе реновации будет постоянно дополняться и уточняться в соответствии с потребностями жителей города и экономической ситуацией в регионе. Так, официальным сайтом комплекса градостроительной политики и строительства города Москвы была представлена карта домов, включенных в программу реновации (рис. 5).

Программа реновации жилья в Москве продолжает свой путь к созданию комфортных условий для проживания горожан. В 2022 году было расселено 214 многоквартирных домов, что позволило заменить ветхое жилье на новое и более комфортное.

Согласно данным за прошлый год, наибольшее количество домов было расселено в Юго-Восточном (38 домов), Западном (32) и Восточном (26) округах. Это свидетельствует о том, что в этих районах было выявлено наибольшее количество ветхого жилья, которое требовало замены. Однако, благодаря реновации жилья, жители этих районов получили возможность переехать в новое и более комфортное жилье.

Отметим, что за все время, с момента начала действия программы по реновации, были полностью освобождены 355 старых многоквартирных домов. Это является достаточно значимым результатом, который свидетельствует о том, что реновация жилья продвигается вперед и позволяет жителям города жить в более комфортных условиях.

Количество расселенных домов в прошлом году составляет 60 % от общего объема освобожденного ветхого жилья. Это говорит о том, что процесс реновации продолжается успешно и позволяет решать проблему ветхого жилья в Москве. В 2023 году по программе реновации планируется расселить 200 старых жилых домов, что является еще одним важным шагом в этом направлении. Это приведет к увеличению предложения новостроек в Москве.

Хотя быстрого сокращения объемов нового жилья на рынке ждать не стоит, следует отметить, что это может повлиять на другие аспекты рынка недвижимости.

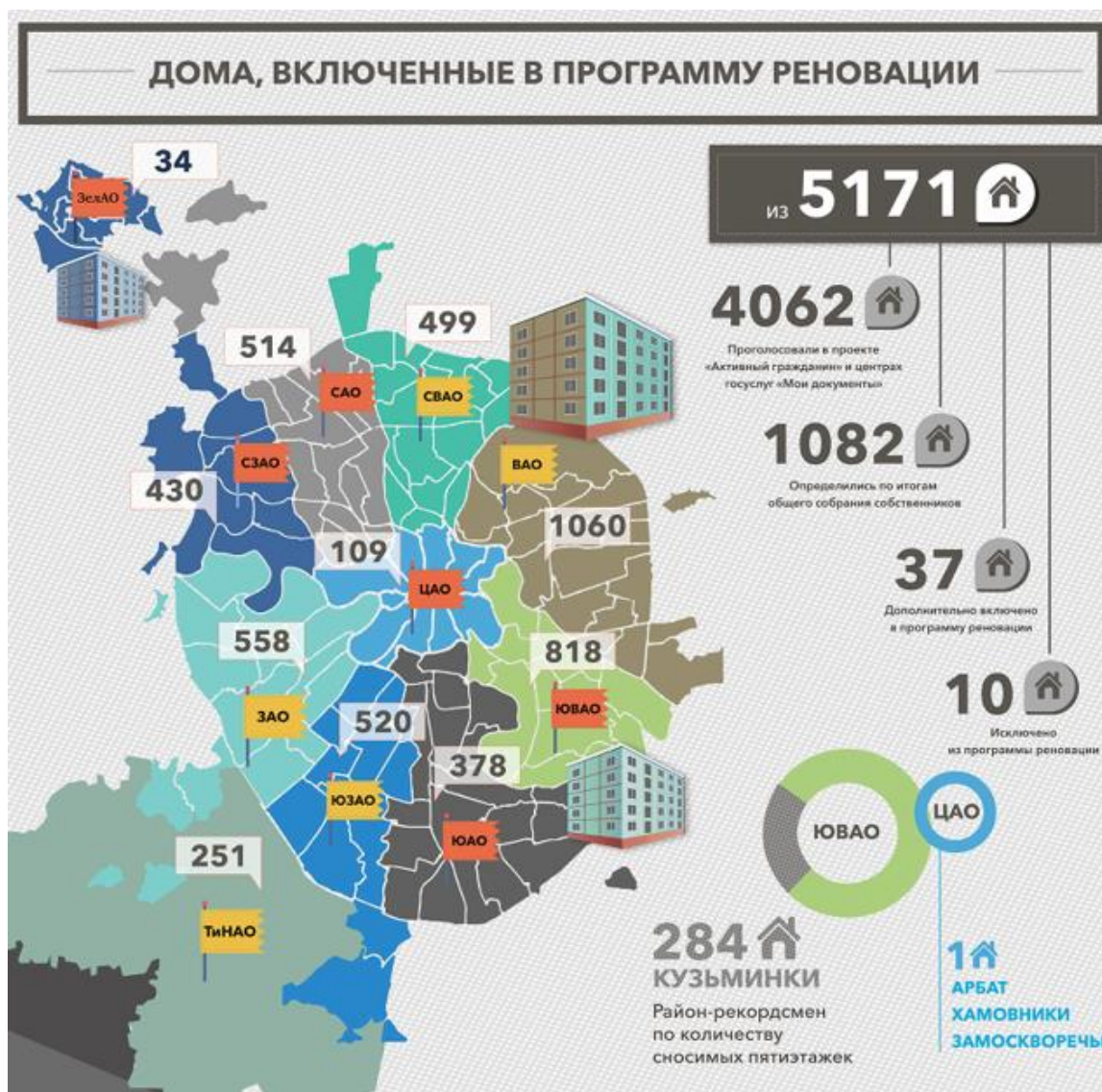


Рисунок 5. Карта домов, включенных в программу реновации⁴

Во-первых, реновация окажет большое влияние на вторичный рынок жилья. Во многих районах, включенных в программу, новостроек мало или нет вообще, зато благодаря отсутствию конкуренции неплохо продается вторичное жилье. Однако появление нового, более качественного и привлекательного по цене предложения подкосит спрос и цены на вторичное жилье даже там, где цены сохраняются на высоком уровне. С другой стороны, это может стать хорошей возможностью для покупателей, которые раньше не могли позволить себе приобрести жилье на первичном рынке.

Во-вторых, реновация может повлиять на экономику Москвы в целом. Строительство нового жилья может способствовать созданию рабочих мест и привлечению инвестиций в регион. Кроме того, новые жилые комплексы могут привлечь новых жителей, что в свою очередь приведет к увеличению потребления товаров и услуг, и, следовательно,

⁴Дома, включенные в программу реновации [Электронный ресурс] URL: <https://stroj.mos.ru/infographics/doma-vkliuchennyye-v-programmu-rienovatsii-3> (дата обращения: 04.06.2023).

стимулированию экономического роста. В конечном итоге, все это может привести к созданию благоприятной экономической среды в Москве и улучшению качества жизни ее жителей.

В-третьих, реновация может повлиять на качество жизни жителей Москвы. Программа предусматривает не только строительство жилья, но и благоустройство прилегающих территорий, создание новых парков и скверов, а также улучшение инфраструктуры. Это может значительно улучшить качество жизни горожан и сделать Москву более привлекательным местом для жизни. Также реновация позволит решить проблему общественного транспорта, благодаря строительству новых магистралей и расширению существующих.

Но существуют и опасения относительно реализации программы реновации. Исследователи считают, что продажа нового жилья может привести к обесценению старого жилья на рынке. Также есть вероятность того, что программа приведет к сокращению зеленых зон и нарушению экологического равновесия в городе.

Тем не менее, в целом, программа реновации имеет большой потенциал для улучшения жизни жителей Москвы. Она может стать мощным стимулом для развития экономики региона, а также для улучшения качества жизни горожан [11].

Помимо Программы реновации, стоит отметить общий тренд на рост объема жилья в Москве, что связано как с увеличением численности населения, так и с государственным стимулированием. Рисунок 6 отражает основные показатели жилищного строительства в городе Москве по состоянию на июнь 2023 года, а рисунок 7 — по состоянию на январь 2022 года, то есть до начала обострения геополитической обстановки.

Заметно, что растет как общий объем жилой площади примерно на 5 % за 1,5 года, так и число вводимых квартир на 10 %. Сравнение этих двух фактов позволяет судить о том, что новые квартиры в среднем обладают меньшей площадью, чем уже построенные и введенные в эксплуатацию. То есть, рост числа квартир фактически сопровождается сокращением их площади, что может быть объяснено сокращением доходов населения, демографическими проблемами. Увеличение числа застройщиков показывает интерес бизнеса к данному сектору, несмотря на обострившиеся в нем риски.

Отдельно стоит отметить тот факт, что идет развитие институтов счетов эскроу: если раньше около 80 % жилой площади реализовывалось с ее использованием, то теперь около 90–92 %, следовательно, использование взносов в компенсационный фонд становится все более архаичным механизмом при сделках с недвижимостью. Еще реже сделки проводятся без привлечения средств граждан, лишь 6 застройщиков в настоящее время работают по данной схеме против 12 компаний 1,5 годами ранее.

Механизм привлечения средств граждан	Застройщики, шт.	Разрешения на строительство, шт.	Проектные декларации, шт.	Дома, шт.	Жилая площадь, тыс. м ²	Квартиры, тыс. шт.
Все механизмы	219	392	393	720	16 554	313
С использованием счетов эскроу	204	354	355	561	15 084	285
С уплатой взносов в компенсационный фонд	13	26	26	38	1 033	19
Без привлечения средств граждан с 01.07.2019	6	12	12	121	436	9

Рисунок 6. Основные показатели жилищного строительства в г. Москве в июне 2023 года⁵

⁵ Основные показатели жилищного строительства [Электронный ресурс] URL: https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства (дата обращения: 04.06.2023).

Механизм привлечения средств граждан	Застройщики, шт.	Разрешения на строительство, шт.	Проектные декларации, шт.	Дома, шт.	Жилая площадь, тыс. м ²	Квартиры, тыс. шт.
Все механизмы	212	374	377	700	15 563	283
С использованием счетов эскроу	168	292	292	466	12 062	220
С уплатой взносов в компенсационный фонд	42	70	72	102	2 987	54
Без привлечения средств граждан с 01.07.2019	12	14	14	132	514	10

Рисунок 7. Основные показатели жилищного строительства в г. Москве в июне 2023 года⁵

Также достаточно важным показателем для рынка недвижимости г. Москвы является анализ показателя реализации ввода жилья в динамике. Рисунок 8 отражает, что на сегодняшний день в Москве продано около 39 % строящегося жилья, 44 % объема жилья пока не продано, а по 17 % объема жилья продажи еще не открыты. В то же время, стоит отметить, что в среднем продано 67 % объема площади в Москве, готовящегося к вводу в эксплуатацию в 2023 году, что является достаточно средним показателем по отрасли.

Рисунок 9 отражает, что в 2022 году продавалось больше жилья: около 46 % от суммы площади, при этом средняя стоимость 1 квадратного метра была существенно ниже — примерно на 20 %, хотя объем привлеченных средств увеличился лишь примерно на 20 %. В 2022 году был выше уровень реализации строящегося жилья при вводе его в эксплуатацию в этом году — около 72 %. Сравнение двух выбранных периодов позволяет судить об определенной стагнации на рынке недвижимости Москвы, его перенасыщенность объемом построенной площади в Москве при растущей конкуренции среди застройщиков и росте себестоимости строительства в целом.

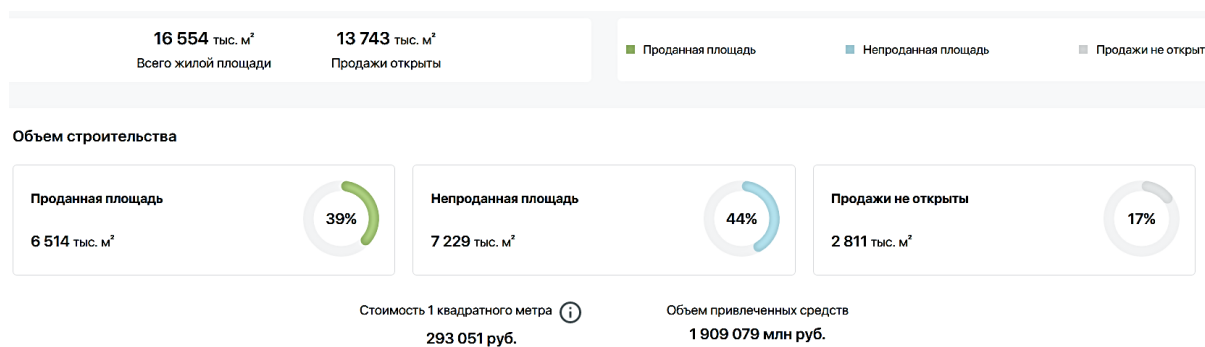


Рисунок 8. Реализация квартир в строящихся домах в июне 2023 года в г. Москве⁶

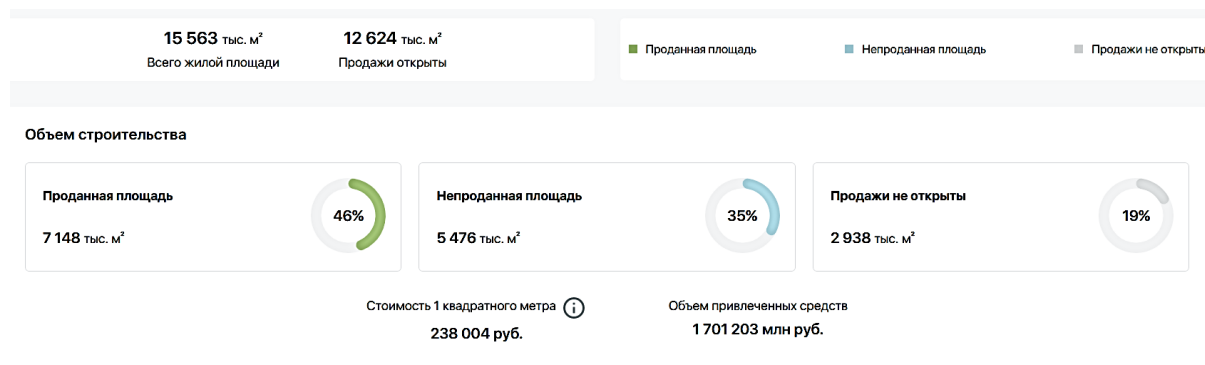


Рисунок 9. Реализация квартир в строящихся домах в январе 2022 года в г. Москве⁶

⁶ Реализация квартир в строящихся домах [Электронный ресурс] URL: https://наш.дом.рф/аналитика/реализация_строящихся_квартир (дата обращения: 04.06.2023).

Достаточно важным показателем является также квартирография жилищного строительства, которая отражает как предпочтения потребителей, так и структуру спроса на конечный продукт в целом. Согласно рисунку 10, на рынке недвижимости Москвы наблюдается баланс. Однако можно предположить, что имеется тенденция уменьшения площади однокомнатных квартир, поскольку при 20 % превышении общей площади двухкомнатных квартир над общей площадью однокомнатных квартир, количество однокомнатных квартир увеличилось примерно на 25 %. Трехкомнатные и четырехкомнатные квартиры занимали около 17 % и 4 % соответственно.

Рисунок 11 отражает, что больше всего квартир строится в сегменте 35–45 квадратных метров. Зачастую такие площади свойственны однокомнатным квартирам с дополнительными удобствами или так называемым «евродвушкам». В то же время имеется значительная просадка в сегменте 45–55 метров квадратных, который является сегментом двухкомнатных квартир. Двухкомнатные квартиры намного чаще реализуются в сегменте 55–70 квадратных метров. Интересным фактом является достаточный спрос на мини-квартиры площадью до 25 квадратных метров, объем которых составляет около 9 % от реализуемого объема жилья.

Тип квартир	Количество квартир, шт.	Площадь, тыс. м ²
Все квартиры	312 864	16 554
1 комнатные квартиры	137 720	4 841
2 комнатные квартиры	109 893	6 109
3 комнатные квартиры	52 055	4 116
4+ комнатные квартиры	13 196	1 488

Рисунок 10. Жилищное строительство в г. Москве по типу квартир, их количеству и общей площади по состоянию на начало июня 2023 года⁷

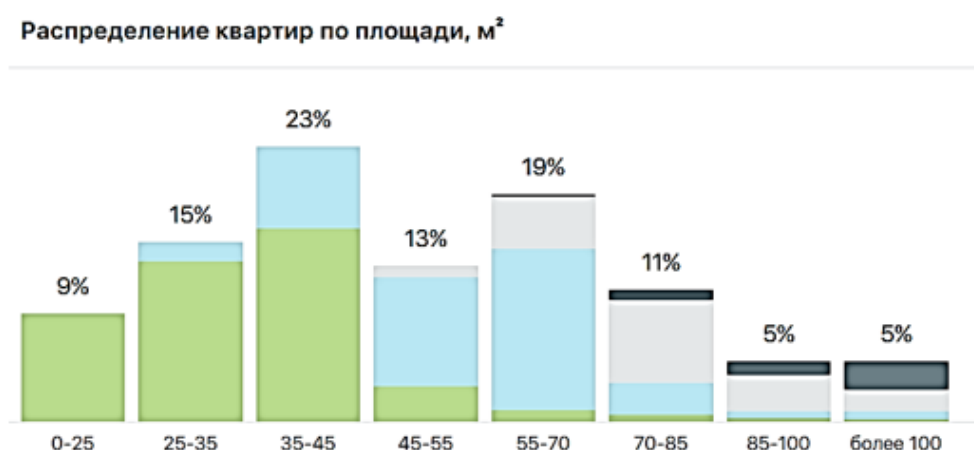


Рисунок 11. Распределение квартир по площади в г. Москве на начало июня 2023 года, в метрах квадратных⁷

⁷ Квартирография жилищного строительства [Электронный ресурс] URL: <https://наш.дом.рф/аналитика/квартирография/> (дата обращения: 04.06.2023).

Наконец, для анализа тенденций развития рынка недвижимости Москвы стоит проанализировать ипотечное кредитование в городе в динамике за год. На рисунке 12 представлены основные показатели рынка ипотечного кредитования Москвы на апрель 2023 года. За год количество выданных кредитов выросло на 136 % в целом, при этом все больше заключается кредитов именно на вторичный рынок (рост +216 %), то есть потребители предпочитают выбирать более малоэтажные здания и которые можно оценить при предварительном осмотре и оценке.

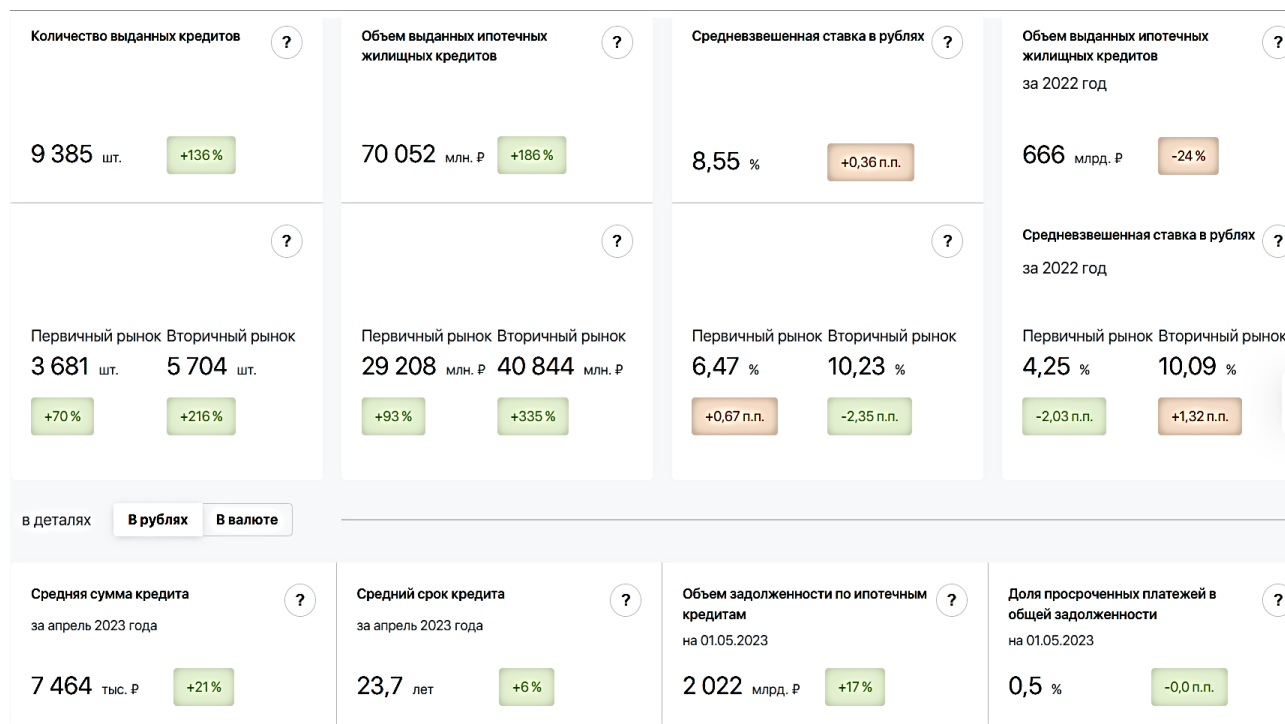


Рисунок 12. Ипотечное кредитование в г. Москве в динамике за год, по состоянию на апрель 2023 года⁸

Объем выданных кредитов также показал взрывной рост на 186 %, при этом объем ипотечного кредитования на вторичном рынке вырос на 335 %. Средневзвешенная ставка в рублях оказалась более привлекательной и поднялась за год на 0,36 %, что связывается с изменением ключевой ставки и снижением государственной поддержки строительства жилья. Особо поразительным является тот факт, что потребители все больше ориентируются на вторичный рынок жилья при том факте, что ставка на его выше на 50–60 % ставки на первичном рынке и превышает 10 % годовых. Это достаточно высокий показатель по ставке, хотя она и снизилась значительно за год на 2,35 %, что подогрело интерес к данному сегменту жилья.

Отдельно стоит отметить, что за год выросла средняя сумма кредита примерно на 21 % до 7,464 млн руб. и средний срок кредита до 23,7 лет, что связывается с ростом цен на жилье в городе. В то же время объем задолженности по ипотечным кредитам рос более медленными темпами — на 17 %, что может быть объяснено повышением качества обслуживания долга заемщиками.

⁸ Ипотечное кредитование [Электронный ресурс] URL: https://наш.дом.рф/аналитика/ипотечное_кредитование (дата обращения: 04.06.2023).

Заключение

Таким образом, автором данного исследования был проведен анализ тенденций рынка недвижимости г. Москвы с учетом влияния Программы реновации в Москве. Автором был рассмотрен рынок жилой недвижимости, который на сегодняшний день испытывает определенные трудности, связанные с дальнейшим развитием. Несмотря на это, при прогнозировании дальнейших изменений на рынке недвижимости г. Москвы можно ожидать определенного роста и развития в ближайшее время.

Важную роль в этом процессе играет Программа реновации, который позволяет повышать качество предоставляемого жилья и оказывает положительное влияние на весь рынок недвижимости г. Москвы. Реновация жилья позволяет улучшать условия проживания граждан, а также способствует росту спроса на недвижимость в городе. Это, в свою очередь, может оказать положительное влияние на экономику города в целом, поскольку это может привести к увеличению числа рабочих мест и развитию смежных отраслей экономики.

Важно отметить, что реновация жилья является неотъемлемой частью развития города. Благодаря этому процессу жители города получают новые возможности для комфортного проживания, а сам город получает возможность развиваться в более благоприятной среде. Кроме того, проведение реновации жилья может способствовать развитию инфраструктуры города, например, новым дорогам, паркам, а также улучшению транспортной доступности. Этот важный шаг в развитии города и улучшении качества жизни его жителей будет способствовать усилению позитивных тенденций на рынке недвижимости.

Программа реновации не только позволяет повышать качество предоставляемого жилья и оказывать положительное влияние на весь рынок недвижимости г. Москвы, но также является важным фактором в развитии города в целом. Ведь благодаря проведению реновации жилья, город получает новые возможности для развития, а также улучшения инфраструктуры, что в свою очередь может привести к улучшению экономической ситуации в городе.

Таким образом, реновация жилья в Москве является важным шагом в развитии города и улучшении качества жизни его жителей, а также способствует развитию экономики города в целом. Реализация проектов по реновации жилья должна продолжаться, чтобы обеспечить жителям города лучшие условия проживания и создать благоприятную среду для развития экономики города.

ЛИТЕРАТУРА

1. Звездина Н.В., Грачева С.С. Основные тенденции на первичном рынке жилой недвижимости: экономико-статистический анализ (на примере города Москвы) // Вопросы статистики. — 2020. — Т. 27. — № 1. — С. 71–84.
2. Мухина И.И., Лотош К.Д. Основные тенденции рынка недвижимости России // Современные тенденции управления и экономики в России и мире: цивилизационный аспект. — 2021. — С. 133–137.
3. Толстякова М.А. и др. Рынок жилой недвижимости: тенденции и перспективы // Статистика и экономика. — 2019. — № 3. — С. 24–33.
4. Мугинова Л.А. Ипотечное кредитование в Российской Федерации: анализ, проблемы и тенденции // Академическая публицистика Учредители: Общество с ограниченной ответственностью "Аэтерна". 2022 — № 3-1 — С. 77–82.

5. Каллаур Г.Ю., Ефремов А.А., Зайцева Д.Д. Анализ предпочтений потребителей в управлении маркетинговым проектом на рынке жилья в условиях цифровизации // Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании. — 2020. — С. 238–245.
6. Калинина А.Н., Лозанчин А.Л., Караваева Ю.С. Современные тенденции развития рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации // Вестник евразийской науки. — 2019. — Т. 11. — № 4. — С. 16.
7. Лебедева Л., Горновой А.Е. Современные тенденции строительства коммерции в Москве // Будущее науки-2022. — 2022. — С. 105–108.
8. Коростелкина И.А., Воронкова Н.В. Рынок недвижимости в период пандемии: современные тренды и прогнозы // Тренды и управление. — 2021. — № 1. — С. 51–62.
9. Богданова Т.К. и др. Проблемы моделирования оценки стоимости жилой недвижимости // Бизнес-информатика. — 2020. — Т. 14. — № 3. — С. 7–23.
10. Бареева И.А., Пустобаева Н.П. Анализ состояния и тенденций рынка недвижимости в Российской Федерации // Инновационные направления интеграции науки, образования и производства. — 2021. — С. 434–438.
11. Берлизев Р.Н., Попова Е.А. Рынок жилой недвижимости России на современном этапе развития экономики // Экономика и бизнес: теория и практика. — 2021. — № 3–1. — С. 44–47.

Dorozhkin Dmitry Anatolievich

Moscow Financial and Industrial University «Synergy», Moscow, Russia
E-mail: asp.dmitry@yandex.ru

Analysis of trends in the real estate market in Moscow in the context of the implementation of the Renovation Program

Abstract. The author analyzes trends in the real estate market in Moscow. One of the key objectives of the study is to analyze the dynamics of housing prices in various districts of Moscow. Current trends and preferences of consumers, changes in demand for housing are considered. The author separately touches on the Renovation Program, which is becoming one of the key factors influencing the current situation on the Moscow real estate market. The author emphasizes that it is necessary to separately consider the factors influencing the dynamics of real estate prices in Moscow. These factors can be both macroeconomic and microeconomic. The author refers to them changes in legislation in the field of construction and mortgage lending. The author identified the most popular types of housing, as well as various trends in the construction of residential complexes. Recently, a number of new innovations have been observed in the Moscow real estate market, which deserve special attention. The author notes that the current political and economic situation in Russia and in the world can affect the real estate market in Moscow. All of the above aspects make it possible to get a complete picture of the modern real estate market in Moscow, as well as to form further forecasts for the development of the market in question in the future. This scientific publication, according to the author, can be of an applied nature, contributing to the adoption of informed decisions by potential owners and tenants when buying, selling or renting real estate in the capital.

Keywords: real estate market; real estate; mortgage credit lending; demand; offer; key rate; national project; affordability of housing; renovation program