

DOI: 10.12731/2070-7568-2024-13-3-265

УДК 332.72



Научная статья | Региональная и отраслевая экономика

## ДИНАМИЧНОЕ РАЗВИТИЕ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДЕ МОСКВЕ

*Ю.А. Милкина, Е.Е. Макарова*

*Москва занимает особое место на рынке недвижимости Российской Федерации, поскольку она отличается большим объемом ввода новых объектов жилой недвижимости, существованием крупных игроков рынка и наличием высокого (по сравнению с другими регионами страны) платежеспособного спроса. Во многом от устойчивости рынка недвижимости Москвы зависит устойчивость российского рынка недвижимости. По этой причине большое значение имеет анализ современного состояния московского рынка недвижимости.*

**Цель работы.** Анализ динамичного развития рынка жилой недвижимости г. Москвы за период 2018-2023 гг.

**Метод исследования.** Исследование основывается на анализе статистических данных рынка жилой недвижимости г. Москвы за период 2018-2023 гг.

**Результаты.** Проведенное исследование показало, что московский рынок жилой недвижимости имеет перспективы опережающего роста и развития. Он обладает высоким уровнем привлекательности для инвесторов и покупателей ввиду своей динамичности и внедрения современных технологий. При этом на рынке жилой недвижимости г. Москвы есть и проблемы, требующие незамедлительного решения, воздействующие на спрос и предложение. Сделаны выводы по развитию рынка жилой недвижимости и предложены мероприятия для повышения эффективности функционирования рынка недвижимости.

**Область применения результатов.** Для повышения эффективности функционирования рынка недвижимости г. Москвы необходимо учитывать интересы как потенциальных покупателей, так и застройщиков, путем уравнивания спроса и предложения на рынке недвижимого имущества посредством реализации различных мер, таких как регулирование цен, улучшение инфраструктуры, программ государственной поддержки и т.д.

**Ключевые слова:** рынок недвижимости; жилищная недвижимость; спрос; предложение; экономическая система; динамическая система

*Для цитирования.* Милкина Ю.А., Макарова Е.Е. Динамичное развитие рынка жилой недвижимости в городе Москве // Наука Красноярья: экономический журнал. 2024. Т. 13, №3. С. 106-130. DOI: 10.12731/2070-7568-2024-13-3-265

Original article | Regional and Sectoral Economy

## DYNAMIC DEVELOPMENT OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET IN MOSCOW

*Milkina Y.A., Makarova E.E.*

*Moscow occupies a special place in the real estate market of the Russian Federation, as it is characterized by a large volume of new residential real estate, the existence of large market players and the presence of high (compared with other regions of the country) effective demand. In many ways, the stability of the Russian real estate market depends on the stability of the Moscow real estate market. For this reason, an analysis of the current state of the Moscow real estate market is of great importance.*

**Objective.** *Analysis of the dynamic development of the residential real estate market in Moscow for the period 2018-2023.*

**Methodology.** *The study is based on the analysis of statistical data on the residential real estate market in Moscow for the period 2018-2023.*

**Results.** *The conducted research has shown that the Moscow residential real estate market has prospects for outstripping growth and development. It has a high level of attractiveness for investors and buyers due to its dynamism and the introduction of modern technologies. At the same time, there are problems in the residential real estate market in Moscow that require immediate solutions, affecting supply and demand. Conclusions are drawn on the development of the residential real estate market and measures are proposed to improve the efficiency of the real estate market.*

**Practical implications.** *To improve the efficiency of the Moscow real estate market, it is necessary to take into account the interests of both potential buyers and developers by balancing supply and demand in the real estate market through the implementation of various measures such as price regulation, infrastructure improvement, government support programs, etc.*

**Keywords:** *real estate market; residential real estate; supply; demand; economic system; dynamic system*

***For citation.** Milkina Y.A., Makarova E.E. Dynamic Development of the Residential Real Estate Market in Moscow. Krasnoyarsk Science: Economic Journal, 2024, vol. 13, no. 3, pp. 106-130. DOI: 10.12731/2070-7568-2024-13-3-265*

## **Введение**

После распада СССР Российская Федерация перешла от социалистической экономической системы к капиталистической. Рыночные отношения стали занимать центральное место во всех областях экономической деятельности. Эти изменения охватили и сферу недвижимости, в которой произошла приватизация значительной части недвижимого имущества и широкое распространение получила частная собственность. Это привело к появлению рынка недвижимости

Согласно статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, недвижимость – это объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

На рынке недвижимости выделяют два главных сегмента: рынок нежилой и жилой недвижимости. Потребителями, потенциальными покупателями и арендаторами нежилой недвижимости являются бизнес, некоммерческие организации или государство [2]. Данный вид недвижимости чаще всего используется для получения прибыли, выступая в качестве актива, необходимого для ведения предпринимательской деятельности (в частности, для оказания услуг населению) [4; 5]. Однако он может использоваться и для других способов создания ценности в интересах общества [10]. Потребителями на рынке жилой недвижимости могут быть как государство, так и физические лица и бизнес. В настоящее время актуальной является тенденция жилищного строительства, предполагающая строительство коммерческих нежилых помещений совместно с жилыми комплексами. Таким образом, на сегодняшний день рынок жилой недвижимости тесно связан с рынком нежилой недвижимости.

Рынок недвижимости, рассматриваемый как один из надежных и доходных способов вложения инвестиций, обеспечивающий сохранение и приумножение стоимости и величины капитала, вклю-

чает в себя и присущие долгосрочным инвестициям факторы риска [16, с. 164-168].

Сделки с недвижимостью занимают особое место среди элементов рыночной экономики, так как руководители организаций все больше начинают понимать ценность недвижимого имущества как стратегического ресурса, как актива, способного приносить максимально стабильную прибыль [17, с. 94-104].

Рынок жилой недвижимости в настоящее время характеризуется ростом объемов жилищного строительства и улучшением качества жилья. При этом в последнее время застройщики все больше внимания стали уделять запросам потенциального покупателя жилой недвижимости, продумывая все необходимые удобства, отвечающие его запросам.

Таким образом, рынок нового строительства находится в стадии зрелости, то есть стадии, где происходит поиск возможных новых направлений деятельности, а также развитие и совершенствование существующих форм деятельности [7, с. 71-86].

Недвижимость – основа национального богатства страны [6, с. 50-59], и по этой причине большое значение имеет повышение эффективности управления ею. В настоящее время одним из приоритетных направлений развития является переход к цифровой экономике. Становление цифровой экономики – одно из приоритетных направлений для большинства стран [19, с. 82-86]. Это указывает на необходимость внедрения цифровизации и в секторе недвижимости. Соответствующие процессы активно происходят на рынке недвижимости Российской Федерации [15].

Особую роль на рынке недвижимости Российской Федерации играет строительная отрасль г. Москвы, отличающаяся большим объемом ввода новых объектов жилой и нежилой недвижимости, существованием крупных игроков рынка и наличием высокого (по сравнению с другими регионами страны) платежеспособного спроса. Во многом от устойчивости рынка недвижимости Москвы зависит устойчивость российского рынка недвижимости. По этой причине большое значение имеет анализ современного состояния московского рынка недвижимости.

**Цель исследования.** Анализ динамического развития рынка жилой недвижимости г. Москвы за период 2018-2023 гг.

### **Методы и материалы**

Работа основана на статистической информации о состоянии рынка жилой недвижимости г. Москвы по данным Мосстата, ДОМ.РФ и Центрального банка Российской Федерации (ЦБ РФ). При проведении исследования использовались общенаучный метод анализа и синтеза, а также статистические методы. Для представления результатов исследования использовались графические и табличные методы.

### **Результаты исследования**

По предварительным данным в 2023 году в г. Москве было построено 4,7 тыс. новых жилых зданий, что составило 7,3 млн кв. м. жилой площади, таким образом общая площадь жилищного фонда увеличилась на 2,6% и составила 293,4 млн кв. м., а в расчете на 1 жителя – 22,4 кв. м. [14].

По состоянию на конец 2022 года общая площадь жилищного фонда в г. Москве составила 286,1 млн кв. м, что на 17,4% больше по сравнению с 2018 годом и на 1,3% – по сравнению с 2017 годом. При этом в расчете на одного жителя общая площадь жилых помещений снизилась на 2,2%.

Наибольшее увеличение за рассматриваемый период наблюдалось в частном жилищном фонде, который увеличивался пропорционально с частным фондом в собственности граждан. По государственному и муниципальному жилищным фондам имело место снижение.

Наименьшую долю в структуре жилищного фонда на конец 2022 года занимал муниципальный фонд, доля которого на протяжении рассматриваемого периода ежегодно снижалась. Также снижалась доля государственного жилищного фонда.

Наибольшую долю занимает частный жилищный фонд (92,1%), при этом в собственности граждан находится 90,7% жилищного фонда.

Темп прироста частного жилищного фонда в 2018 году был опережающим по сравнению с общим жилищным фондом, таким образом, в 2018 году темп прироста частного жилищного фонда составил 1,01%, а общего – 0,83%. В 2019 и 2020 годах наблюдалась обратная ситуация, что может быть связано с резким увеличением жилищного фонда других форм собственности. В 2019 году частный жилищный фонд увеличился на 0,85%, а общий – на 0,9%, в 2020 году различие уже более явное, общий жилищный фонд увеличился на 0,77%, а частный – на 0,54%. В 2021 и 2022 годах опережение прироста частного жилищного фонда над общим составило соответственно 195% и 123% соответственно.

В таблице 1 представлена динамика показателей строительства в г. Москве.

Таблица 1.

**Динамика ввода в действие зданий жилого назначения в г. Москве с 2018 по 2023 гг. (сост. авторами по данным Мосстата [14])**

Показатель	Абсолютное изменение с 2018 по 2023 гг.		Относительное изменение с 2018 по 2023 гг., %	
	За период	Ежегодное	За период	Ежегодное
Число жилых зданий, единиц	3366,0	673,2	346,1	28,2
Общий строительный объем жилых зданий, тыс. м <sup>3</sup>	17141,5	3428,3	77,1	12,1
Общая площадь жилых зданий, млн. м <sup>2</sup>	1,4	0,28	23,7	4,4

По данным Мосстата в 2018 году на ввод в действие домов частными компаниями, то есть девелоперами, приходилось 70,9% от всей вводимой площади домов в Москве, а на конец 2023 года эта доля выросла на 21,5 процентных пункта и составила 92,4%. Таким образом, строительные компании имеют наибольшую долю по вводу в действие жилых домов в Москве в сравнении с организациями других форм собственности. Рассмотрим динамику ввода жилых домов частными компаниями в сравнении с общим вводом квартир в Москве с 2018 по 2023 год. Данные представлены на рисунке 1.



**Рис. 1.** Динамика ввода в действие жилых домов в г. Москве с 2018 по 2023 гг. (сост. авторами по данным Мосстата [14])

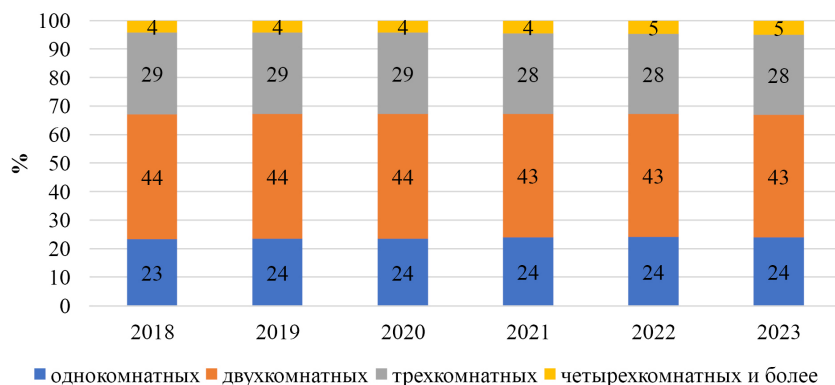
За период с конца 2018 года по конец 2023 года ввод в действие жилых домов, как в целом по Москве, так и организациями частной формы собственности, увеличился соответственно на 33,7% и на 74,3%. При этом наибольшее увеличение ввода в действие жилых домов девелоперами наблюдалось в 2019 году – на 29,2% по сравнению с 2018 годом, а в целом ввода в действие жилых домов в Москве – в 2021 году (на 56,8%). В 2020 и 2022 годах имело место уменьшение общего показателя ввода в действие жилых домов соответственно на 3,8% и 12,9%, что может быть обусловлено последствиями пандемии коронавирусной инфекции и ужесточением денежно-кредитной политики.

Снижение ввода в действие жилых домов в Москве девелоперами на протяжении рассматриваемого периода отмечалось лишь по состоянию на конец 2022 года – на 0,6% по сравнению с 2021 годом.

Также был проведен анализ квартир по комнатности и выявлены основные тенденции в строительстве, результаты исследования представлены на рисунке 2.

Весь имеющийся жилищный фонд Москвы по состоянию на конец 2023 год делится в следующем соотношении: 24% прихо-

дится на однокомнатные квартиры, 43% - на двухкомнатные, 28% - на трехкомнатные и лишь 5% - на квартиры с четырьмя комнатами и более. На представленной диаграмме (рис. 2) видно, что на данный момент в жилищном фонде преобладают двухкомнатные квартиры, при этом наблюдается незначительное увеличение доли однокомнатных квартир и уменьшение долей двух- и трехкомнатных квартир.



**Рис. 2.** Распределение квартир по комнатности в г.Москве в 2018-2023 гг. (сост. авторами по данным Мосстата [14])

Таким образом, можно констатировать, что в последнее время в строительстве прослеживается тенденция к увеличению количества однокомнатных квартир, что объясняет прирост их количества в жилищном фонде. Анализ показал, что тенденция на строительство малогабаритных квартир (однокомнатных и студий) появилась после кризиса 2008 года ввиду снижения доходов граждан и их покупательной способности. Кроме того, цена квадратного метра в студии или однокомнатной квартире выше, чем цена квадратного метра в двухкомнатной или трехкомнатной квартире, то есть застройщику выгодно строить и продавать маленькие квартиры.

Рассмотрим динамику построенных квартир с 2018 по 2023 годы в Москве с учетом их комнатности, которая представлена в таблице 2.



Таблица 2.

**Динамика построенных квартир в г. Москва с 2018 по 2023 гг.  
(сост. авторами по данным Мосстата [14])**

Показатель	Абсолютное изменение, тыс. единиц	Относительное изменение, %
Число квартир, в том числе	692,4	16,4
однокомнатные	189,9	19,2
двухкомнатные	266,2	14,4
трёхкомнатные	163,8	13,5
четырёхкомнатные и более	72,4	41,7

Общее количество квартир в г. Москва с 2018 по 2023 годы увеличилось на 692,4 тыс. единиц или на 16,4%. Основную долю в числе построенных квартир занимают однокомнатные и двухкомнатные квартиры, количество которых за рассматриваемый период увеличилось на 456,1 тыс. единиц или на 16,1%. Положительная динамика также наблюдается и по трех- и четырехкомнатным квартирам, количество которых увеличилось на 236,3 тыс. единиц или на 17,0%.

Наибольшее относительное увеличение наблюдается по количеству построенных однокомнатных квартир, количество которых за период увеличилось на 19,2%, а наибольшее абсолютное увеличение – по построенным двухкомнатным квартирам, количество которых за период увеличилось на 266,2 тыс. единиц. Резкое увеличение построенных квартир наблюдается в 2021 году, это может быть связано с поддержкой строительной отрасли ввиду пандемии 2020 года.

Выполним сравнительный анализ цен на первичном и вторичном рынках жилья за период с 2018 по 2023 годы. В таблице 3 представлены данные, отражающие, на сколько процентов средние цены на квартиры первичного рынка больше или меньше цен на квартиры вторичного рынка.

До 2020 года квартиры на вторичном рынке жилья в основном стоили дороже, что может быть связано с близостью транспортных узлов, обжитостью района и наличием ремонта и мебели. Однако после 2020 года квартиры на первичном рынке стали стоить дороже, что обусловлено поддержкой Правительства России и Москвы строительной отрасли.

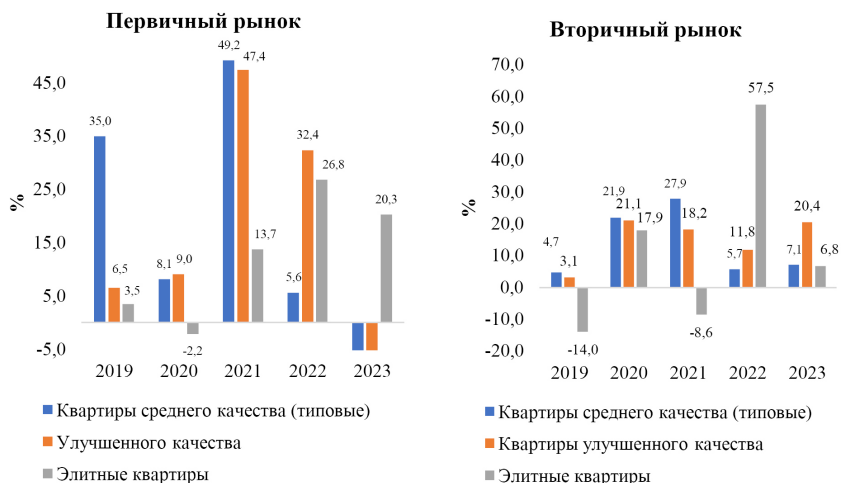
Таблица 3.

**Разница средних цен на жилье первичного и вторичного рынков в г. Москве с 2018 по 2023 гг., % (сост. авторами по данным Мосстата [14])**

Показатель	Год					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Все квартиры	+0,7	+14,2	+7,3	+19,1	+26,0	+3,9
квартиры среднего качества ( типовые)	-23,7	-1,7	-12,8	+1,8	+1,7	-12,5
квартиры улучшенного качества	-8,1	-5,1	-14,6	+6,6	+26,3	-4,3
элитные квартиры	-0,8	+19,3	-1,0	+23,1	-0,9	+11,6

В 2022 году разрыв между ценами на первичном и вторичном рынке жилья самый большой: типовые квартиры первичного рынка дороже на 1,7% квартир на вторичном, квартиры улучшенного качества – на 26,3% и в целом квартиры на первичном рынке в 2018 году стоили на 26,0% дороже, чем квартиры на вторичном рынке. В 2023 году цены на квартиры типового и улучшенного качества на вторичном рынке жилья были выше по сравнению с первичным рынком.

Проанализируем динамику цен на первичном и вторичном рынках с 2018 по 2023 годы на рисунке 3.



**Рис. 3.** Сравнительная динамика цен на первичном и вторичном рынках жилья в г. Москве с 2018 по 2023 гг. (сост. авторами по данным Мосстата [14])

По данным диаграмм (рис. 3) видно, что наиболее активное повышение цен на первичное жилье пришлось на 2021 год, а на вторичное – на 2020 и 2021 годы и по элитному жилью на 2022 год. При этом цены повышаются неоднородно как на первичном, так и на вторичном рынках жилья. Значительный рост цен на первичном рынке жилья, прежде всего, связан с подорожанием цен на импортные строительные материалы и санкциями. Также среди основных причин роста цен на первичном рынке жилья на протяжении всего анализируемого периода можно выделить активное строительство метрополитена и ввод в действие новых станций и диаметров вблизи от мест строительства жилых кварталов. Кроме того, ранее большая часть строительства (около 70%) финансировалась за счет долевого участия, в 2019 году также был запущен переход на эскроу-счета, специальные счета в банках, которые открываются для расчетов между покупателем квартиры в новостройке и застройщиком. Данный способ расчета используется для снижения риска покупателя, средства на данном счете депонируются и будут перечислены застройщику, как только тот выполнит свои обязательства, то есть сдаст квартиру, эта реформа также могла способствовать повышению цен на первичном рынке.

Для комплексной характеристики рынка жилья проанализируем такие показатели, как обеспеченность населения жильем, покупательная способность заработной платы на жилищном рынке и коэффициент доступности жилья, данные представлены в таблице 4.

Таблица 4.

**Основные показатели рынка жилья в г. Москве в 2018–2023 гг.  
(сост. авторами по данным Росстата [11])**

Показатель	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Обеспеченность населения жильем, кв. м. на человека	19,3	19,4	19,6	21,7	21,8	22,2
Покупательная способность заработной платы	0,49	0,46	0,43	0,38	0,34	0,38
Коэффициент доступности жилья, лет	5,5	6,0	6,7	7,6	8,8	8,3

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод, что рынок недвижимости напрямую зависит от стабильности и влияния внеш-

ней среды и дальнейшее ее развитие все так же будет зависеть от внешних факторов [8, с. 186-192].

В связи с этим, экономическая ситуация и ипотечные ставки имеют прямое влияние на рынок жилья, вследствие чего был выполнен анализ показателей ипотечного жилищного кредитования. Ипотечный кредит – это банковская услуга, по которой банк предоставляет средства для покупки недвижимости под залог уже имеющейся или приобретаемой недвижимости. Покупка недвижимости в ипотеку имеет свои преимущества и недостатки, как представлено в таблице 5.

Таблица 5.

**Преимущества и недостатки покупки недвижимости в ипотеку  
(сост. авторами по данным Росбанка [13])**

Преимущества	Недостатки
<ul style="list-style-type: none"> <li>- возможность купить жилье;</li> <li>- инвестиции в недвижимость;</li> <li>- небольшие регулярные выплаты по ипотечному кредиту;</li> <li>- возможность использования государственных льготных программ;</li> <li>- получение налогового вычета на сумму основного долга по уплаченным процентам</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- высокая переплата при долгосрочной ипотеке;</li> <li>- регулярное продление обязательных страховых продуктов;</li> <li>- риск изъятия недвижимости при нарушении условий договора;</li> <li>- возможность продажи только по переуступке прав;</li> <li>- возможность отказа в получении потребительских кредитов</li> </ul>

Для многих ипотечное кредитование – единственная возможность приобрести собственное жилье, в связи с чем банки и государство разрабатывают различные программы поддержки. Часто сами девелоперские компании заключают с банками взаимовыгодные договоры: покупатель, обращаясь к определенному банку, может взять ипотеку с низкой процентной ставкой при покупке квартиры у определенного девелопера.

На рисунке 4 представлена динамика количества ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам - резидентам, с декабря 2019 года по декабрь 2023 года.

Анализ динамики количества ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам (рис. 4), показал,

что за рассматриваемый период прирост рассматриваемого показателя на конец 2020 года составлял на 57,9% или на 5630 единиц и на конец 2023 года (на 19,0% или на 2065 единиц). Начиная с 2020 года и по 2022 год включительно, количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), предоставленных физическим лицам-резидентам, ежегодно снижается, в среднем на 15,9% или на 2250 единиц (рис. 4).



**Рис. 4.** Динамика количества ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам, с конца 2019 по конец 2023 года в г. Москве (сост. авторами по данным ЦБ РФ [11])

По отдельным показателям жилищного кредитования г. Москва является абсолютным лидером в Российской Федерации и по России в целом.

В таблице 6 представлены лидирующие субъекты Российской Федерации по объему полученных физическими лицами-резидентами ипотечных жилищных кредитов на конец 2023 года, а также основные показатели, обуславливающие размер анализируемого показателя.

По данным таблицы 6 видно, что по объему полученных физическими лицами ипотечных кредитов на конец 2023 года г. Москва занимает первое место в Российской Федерации, Московская область занимает второе место, меньше на 36730 миллиона рублей. Одним из главных факторов объема полученных физическими лицами-резидентами ипотечных жилищных кредитов является численность населения: 9 из 10 субъектов-лидеров по объему полученных

физическими лицами-резидентами ипотечных жилищных кредитов являются лидерами и по численности населения. Фактор средней стоимости 1 кв. м. жилья на первичном и вторичном рынке жилья не оказал существенного влияния. Однако следует отметить, что и по этим показателям г. Москва является лидером среди всех субъектов России.

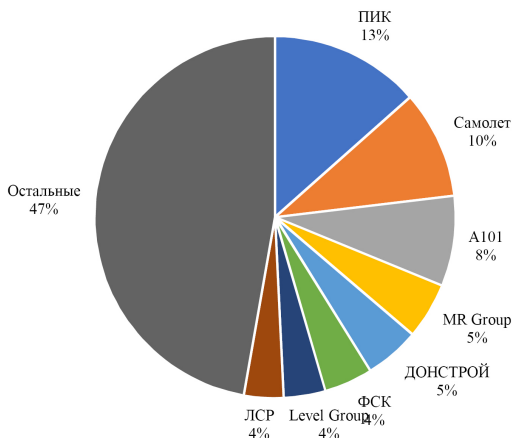
Таблица 6.

**Субъекты федерации, лидирующие по объему полученных физических лицами-резидентами ипотечных жилищных кредитов на конец 2023 года (сост. авторами по данным Росстата [11] и Мосстата [14])**

Субъект РФ	Объем ИЖК, предоставленных физическим лицам-резидентам, млн руб.		Среднегодовая численность населения, тыс. чел.		Средняя стоимость 1 кв. м. жилья на первичном рынке, руб.		Средняя стоимость 1 кв. м. жилья на вторичном рынке, руб.	
	Значение, млн руб.	Ранг	Значение, тыс. чел.	Ранг	Значение, руб.	Ранг	Значение, руб.	Ранг
Москва	93254	1	13 150	1	340 836,76	1	328 063,88	1
Московская область	56524	2	8 651	2	191 498,86	3	117 841,73	17
Санкт-Петербург	44 055	3	5 598	4	222 717,19	2	178 339,9	3
Краснодарский край	38 239	4	5 833	3	134 436,21	15	180 321,66	2
Тюменская область	30 791	5	3 891	9	116 291,42	24	108 378,55	19
Республика Татарстан	28 794	6	4 003	8	138 327,85	13	132 247,77	7
Свердловская область	27 400	7	4 223	5	132 344,68	17	94 035,85	32
Республика Башкортостан	27 267	8	4 064	7	122 292,42	21	96 723,22	27
Ростовская область	21 252	9	4 153	6	108 108,06	31	92 531,57	35
Новосибирская область	18 975	10	2 790	16	340 836,76	1	103 190,37	20

По состоянию на начало 2024 года по данным информационного портала ДОМ.РФ на первичном рынке жилья функционировало

96 застройщиков. На основе анализа доли рынка по площади было получено следующее: 8 компаний (ПИК, Самолет, A101 MR Group, ДОНСТРОЙ, ФСК, Level Group, ЛСР) вместе занимают более 50% рынка, как представлено на рисунке 5.



**Рис. 5.** Доля рынка по площади в г. Москве на начало 2024 года, % (сост. авторами по данным ДОМ.РФ [12])

Исходя из представленных данных, была рассчитана средняя площадь 1 квартиры, выпускаемой застройщиками Москвы, по состоянию на начало 2024 года. Результаты анализа представлены в таблице 7.

*Таблица 7.*

**Средняя площадь 1 квартиры, выпускаемой застройщиками г. Москвы, по состоянию на начало 2024 года (сост. авторами по данным ДОМ.РФ [12])**

Показатель	Единица измерения	Значение
Среднее	кв. метров	82,1
Медиана	кв. метров	60,6
Стандартное отклонение	кв. метров	55,5
Минимум	кв. метров	22,7
Максимум	кв. метров	353,7

Таким образом, в среднем площадь одной выпускаемой квартиры на рынке составляет 82,1 квадратных метров, при этом более половины выпускаемых квартир имеют площадь меньше 60,6 квадрат-

ных метров. Стандартное отклонение составило 55,5 квадратных метров, что говорит о большом разбросе значений в совокупности, это же подтверждают минимальное и максимальное значение, застройщик «Аквилон» по состоянию на 01.01.2024 выпускал квартиры с минимальной площадью 22,7 квадратных метра, а застройщик СЗ «ТРЕХПРУДНЫЙ» – 353,7 квадратных метров, это объясняется тем, что в совокупность входят, как девелоперы, занимающиеся массовым строительством типовых проектов, так и девелоперы, специализирующиеся на элитном жилье.

Поскольку распределение неоднородно, была выполнена группировка по 25-процентным группам для дальнейшего исследования. Результаты группировки представлены в таблице 8.

Таблица 8.

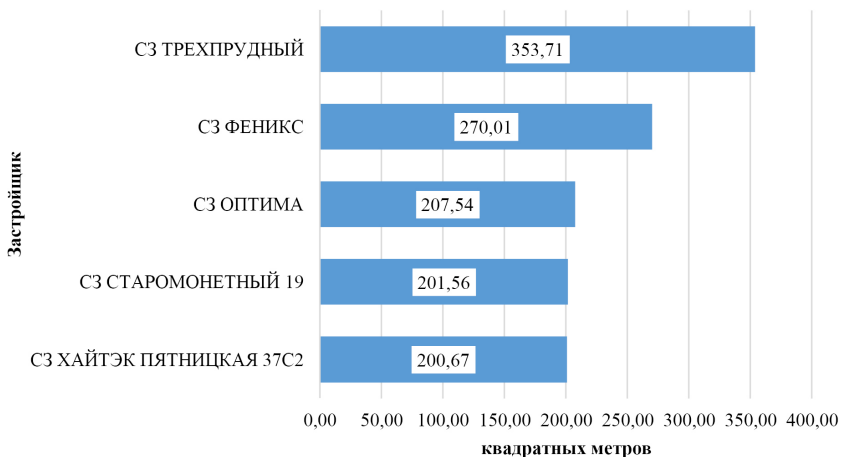
**Группировка строительных компаний г. Москвы по средней площади квартир (сост. авторами по данным ДОМ.РФ [12])**

№	Средняя площадь квартиры, кв. м.	Общая площадь, тыс. кв. м.	Доля по площади, %	Всего квартир, единиц	Доля по квартирам, %	Всего домов, единиц	Доля по домам, %	Доля рынка по площади, %
1	38,1-51,5	8 168	47,2	185 984	56,8	294	47,4	47
2	51,5-60,7	3 722	21,5	66 265	20,2	91	14,7	21
3	60,7-79,2	4 601	26,6	67 983	20,7	188	30,3	27
4	79,2-353,7	823	4,8	7 399	2,3	47	7,6	5
Итого	-	17 313	100	327 631	100	620	100	100

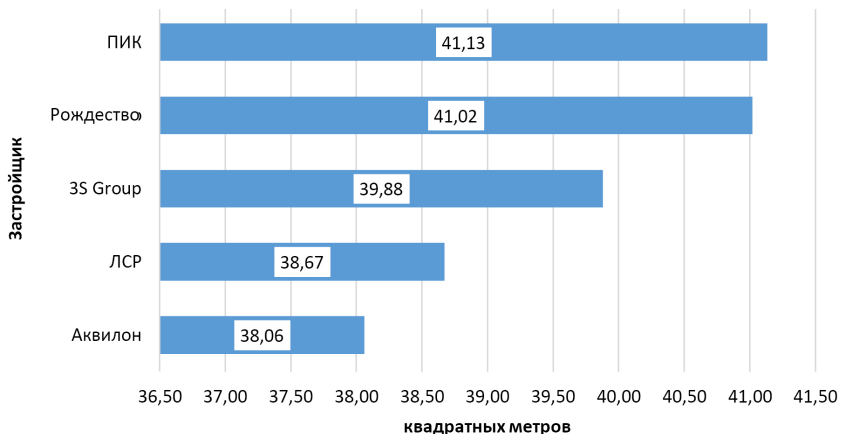
Из таблицы 8 наблюдается следующее: чем больше средняя площадь одной выпускаемой квартиры, тем меньше квартир, площади и домов реализует строительная компания.

В результате анализа рынка недвижимости были выявлены компании, с наибольшей и наименьшей средней площадью квартиры, данные представлены на рисунках 6-7. Так, компании СЗ «ТРЕХПРУДНЫЙ» и СЗ «ФЕНИКС» попали в список лидирующих девелоперов с меньшей долей рынка, но данные компании специализируются на создании элитного жилья, с чем и связано их попадание в данный список по средней площади квартиры, можно предположить, что остальные девелоперы также занимаются элитной застройкой.





**Рис. 6.** Список лидирующих компаний по средней площади квартиры в г. Москве по состоянию на начало 2024 года (сост. авторами по данным ДОМ.РФ [12])



**Рис. 7.** Список компаний с минимальной средней площадью квартиры в г. Москве по состоянию на начало 2024 года (сост. авторами по данным ДОМ.РФ [12])

Компании, представленные на рисунке 7, строят квартиры со средней минимальной площадью по всей совокупности. Наименьшая средняя площадь квартиры по состоянию на начало второго квартала отмечалась в жилье компании «Аквилон». Следует от-

метить, что девелопер «Аквилон» ведет деятельность в пяти регионах России, в том числе в Москве, компания является надежным застройщиком, и специализируется в основном на строительстве квартир улучшенного качества и типовых квартир, застройка ведется на окраине города и в Новой Москве, в домах преобладают студии, однокомнатные квартиры и квартиры евро-формата. Кроме того, к компаниям с минимальной средней площадью квартиры относятся ЛСР, 3S Group, Рождество и ПИК.

### **Выводы и предложения**

Анализируемый регион на протяжении изучаемого периода показывает опережающие темпы социально-экономического развития, что способствует привлечению жителей других регионов России и зарубежной рабочей силы, обуславливая рост спроса на жилую недвижимость и, как следствие, повышение цен.

Повышенный спрос на московском рынке жилья порождает предложение. Так, например, на начало 2 квартала 2024 года в Москве реализуется большое число новых проектов – многоэтажных жилых комплексов (620 домов, 327631 квартир или 17313 тыс. кв. м. жилья).

Московский рынок жилья характеризуется внедрением современных технологий и инноваций в жилищное строительство. Например, в Москве реализуется проект «Умный дом», который включает набор современных технологических решений, расположенных внутри квартиры, в подъезде и во дворе. Согласно официальным данным, в настоящее время этот проект реализован в 5 новых домах, возведенных в рамках программы реновации. Проект «Умный дом» имеет большой потенциал для развития не только на московском рынке, но и на рынках жилья других регионов.

В связи с тем, что повышенный спрос на рынке жилья провоцирует рост цен и, соответственно, снижение доступности жилья, в ближайшем будущем ожидается развитие сектора арендного жилья в Москве.

Рост цен, нестабильность курса рубля, неопределённость в экономике страны, рост цен на импортные материалы, а также доступ-

ность ипотеки для отдельных категорий граждан, с одной стороны, спровоцировали избыточный спрос на жилье, с другой стороны, еще более быстрый рост цен на первичном рынке жилья. При этом за последнее время даже с учетом льготной ипотеки покупка жилья стала недоступной для многих потенциальных покупателей.

Обратная взаимосвязь между стоимостью жилья и спросом на него провоцирует следующую проблему рынка жилой недвижимости в г. Москве – снижение спроса. Снижение покупательской способности населения приводит к тому, что достаточных ресурсов, чтобы вложить их в покупку недвижимости, у населения не остается. В связи с этим, возникает необходимость в ипотечном кредитовании. Однако первоначальный взнос для получения ипотеки достаточно высокий, с конца декабря по льготной ипотеке ставка повысилась до 30%, а по остальным госпрограммам составила 20%. То есть при стоимости однокомнатной квартиры в 10 млн. руб. первоначальный взнос оставит 2,0 млн. руб. При этом средний ежемесячный платеж по ипотеке однокомнатной квартиры в г. Москве может достигать 100 000 - 120 000 руб. При этом стоимость аренды аналогичного жилья сравнительно ниже. Что обуславливает снижение интереса населения к покупке жилья в новостройках.

Очевидной проблемой является повышение ипотечной ставки на покупку жилья в связи с повышением ключевой ставки до 19%, что привело к росту стоимости ипотеки и, соответственно, к увеличению ежемесячных платежей для заемщиков. Это может привести как к снижению спроса на ипотеку, так и к увеличению количества просрочек по платежам впоследствии. Кроме того, сокращение спроса на жилье может повлиять на рынок недвижимости в целом, снизив количество сделок купли-продажи и сократив цены на недвижимость.

Рынок жилой недвижимости г. Москвы является динамичным, конкурентным и активно развивающимся. На рынке жилья г. Москвы строится большое число новых объектов, отвечающих современным требованиям, при этом в последнее время эксперты все чаще отмечают будущую стабилизацию цен на жилье после

существенного роста. Однако, следует отметить, что для устойчивого развития рынка и решения существующих проблем необходимо реализовывать дополнительные адресные меры по улучшению инвестиционного климата и решению текущих проблем рынка недвижимости.

В качестве предложений по развитию рынка жилья можно предложить оптимизировать государственную поддержку в части расширения совокупности потенциальных участников программы, снижения процентной ставки по ипотеке или разработки критериев для льготной ипотеки на вторичном рынке жилья.

В качестве рекомендаций также можно отметить современные тренды, получившие развитие в зарубежных странах. Например, аренда квартиры с последующим выкупом (модель Rent-To-Own), что позволяет покупателю сначала попробовать жить в конкретном доме и районе, а только потом при желании выкупить эту квартиру. Такие услуги, например, есть у американских компаний Divvy Homes и Home Partners [1].

Подводя итоги, следует отметить, что для повышения эффективности функционирования рынка недвижимости г. Москвы необходимо учитывать интересы как потенциальных покупателей, так и застройщиков, путем уравнивания спроса и предложения на рынке недвижимого имущества посредством реализации различных мер, таких как регулирование цен, улучшение инфраструктуры, программы государственной поддержки и т.д.

### *Список литературы*

1. Движение в недвижимом: как технологии меняют рынок аренды и ипотеки в разных странах. <https://www.forbes.ru/tehnologii/494938-dvizenie-v-nedvizimom-kak-tehnologii-menaut-gynok-arendy-i-ipoteki-v-raznyh-stranah> (дата обращения 29.06.2024)
2. Довганева Ю.А., Пирогова О.Е. Современные аспекты управления муниципальным недвижимым имуществом региона. Курск: Закрытое акционерное общество «Университетская книга», 2023. 111 с.
3. Индикаторы рынка недвижимости. <https://www.irm.ru/>.

4. Котляров И.Д. Торговые центры как сетевые структуры // Многоуровневое общественное воспроизводство: вопросы теории и практики. 2014. № 7(23). С. 114-121.
5. Краснов А.С., Дмитриева К.А. Анализ современного состояния рынка торговой недвижимости // Фундаментальные и прикладные исследования в области управления, экономики и торговли: Сборник трудов Всероссийской научно-практической и учебно-методической конференции. В 8-ми частях, Санкт-Петербург, 15–19 мая 2023 года. Часть 4. Санкт-Петербург: ПОЛИТЕХ-ПРЕСС, 2023. С. 186-195.
6. Макарова Е.Е. Повышение эффективности управления недвижимостью в условиях цифровой экономики // Наука Красноярья. 2019. Т. 8. №5. С. 50-59.
7. Макарова Е.Е., Сыщикова Е.Н., Проскурина З.Б. Современное состояние рынка недвижимости России в условиях цифровой экономики // Наука Красноярья. 2021. Т. 10. № 3. С. 71-86.
8. Милкина Ю.А. Несовершенные стороны рынка недвижимости в России // Инновационное развитие экономики России: вызовы и решения: Материалы V Всероссийской научно-практической конференции, Москва, 20 апреля 2023 года. Москва: Российский государственный университет правосудия, 2024. С. 186-192.
9. Милкина Ю.А., Макарова Е.Е. Цифровые технологии как антициклический компонент антикризисного менеджмента в управлении недвижимостью // Наука Красноярья. 2020. Т. 9. № 2. С. 151-165.
10. Митяшин Г.Ю., Стельмашонок Е.В. Применение концепции совокупной стоимости владения к анализу жизненного цикла спортивного сооружения // Экономика и предпринимательство. 2020. № 4(117). С. 747-751.
11. Официальный сайт Банка России, статистика банковский сектор: Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования [Электронный ресурс]. [https://cbr.ru/statistics/bank\\_sector/mortgage/](https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/) (дата обращения 25.06.2024).
12. Официальный сайт ДОМ.РФ: Аналитика и Цены, Жилищное строительство [Электронный ресурс]. <https://дом.рф/analytics/housing-construction/> (дата обращения 25.06.2024)

13. Официальный сайт Росбанка, Блог: Что такое ипотека на жилье простыми словами [Электронный ресурс]. <https://rosbank-dom.ru/blog/pro-ipoteku/chto-takoe-ipotechnyj-kredit/> (дата обращения 30.06.2024)
14. Официальный сайт Управления Федеральной службы государственной статистики по Москве и Московской области: Московский статистический ежегодник 2023: Статистический сборник / Мосстат. М., 2023. 242 с. [Электронный ресурс]. [https://77.gosstat.gov.ru/storage/mediabank/2023%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4\(3\).pdf](https://77.gosstat.gov.ru/storage/mediabank/2023%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4(3).pdf) (дата обращения 29.06. 2024)
15. Пирогова О.Е., Голубев В.С. Роль цифровых технологий в управлении строительными компаниями малого и среднего бизнеса и продвижении их работ и услуг // Известия Санкт-Петербургского государственного экономического университета. 2023. № 4(142). С. 135-140.
16. Проскурина З.Б. Совершенствование методологии кадастровой оценки объектов недвижимости // Государственное и муниципальное управление. Ученые записки. 2019. № 3. С. 164-168.
17. Проскурина З.Б., Александрова М.В., Юткина О.В. Особенности регионального управления объектами недвижимости // Управленческий учет. 2023. № 5. С. 94-104.
18. Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости. <https://students-library.com/library/read/91234-factory-sprosa-i-predlozenia-na-rynke-vedvizimosti> (дата обращения 28.06.2024)
19. Шкарупета Е.В., Грешонков А.М., Сыщикова Е.Н. Разработка и масштабирование инструментария цифрового развития // Регион: системы, экономика, управление. 2019. №3 (46). С. 82-86.
20. Syshchikova E.N., Popova O.A. Transfer to intellectual economy // Digital economy: modern challenges and real opportunities. Conference materials. 2020. P. 250-252.

### *References*

1. Movement in real estate: how technology is changing the rental and mortgage market in different countries. <https://www.forbes.ru/tekhnologii/494938-dvizenie-v-vedvizimom-kak-tehnologii-menaut-rynok-arendy-i-ipoteki-v-raznyh-stranah> (accessed 29.06.2024)

2. Dovganeyeva Y.A., Pirogova O.E. *Sovremennyye Aspects of Municipal Real Estate Management in the Region*. Kursk: Universitetskaya kniga, 2023, 111 p.
3. Indicators of the real estate market. <https://www.irn.ru/>
4. Kotlyarov I.D. Shopping centers as network structures. *Multilevel social reproduction: issues of theory and practice*, 2014, no. 7(23), pp. 114-121.
5. Krasnov A.S., Dmitrieva K.A. Analysis of the current state of the retail real estate market. *Fundamental and applied research in the field of management, economics and trade: Proceedings of the All-Russian scientific-practical and educational-methodical conference*. In 8 parts, St. Petersburg, May 15-19, 2023. Part 4. St. Petersburg: POLITEH-PRESS, 2023, pp. 186-195.
6. Makarova E.E. Increasing the efficiency of real estate management in the digital economy. *Nauka Krasnoyarya*, 2019, vol. 8, no. 5, pp. 50-59.
7. Makarova E.E., Syshchikova E.N., Proskurina Z.B. Current state of the Russian real estate market in the digital economy. *Nauka Krasnoyarya*, 2021, vol. 10, no. 3, pp. 71-86.
8. Milkina Y.A. Imperfect sides of the real estate market in Russia. *Innovative development of the Russian economy: challenges and solutions: Proceedings of the V All-Russian Scientific and Practical Conference, Moscow, April 20, 2023*. Moscow: Russian State University of Justice, 2024, pp. 186-192.
9. Milkina Yu.A., Makarova E.E. Digital technologies as an anti-cyptic component of crisis management in real estate management. *Nauka Krasnoyarya*, 2020, vol. 9, no. 2, pp. 151-165.
10. Mityashin G.Yu., Stelmashonok E.V. Application of the concept of total cost of ownership to the analysis of the life cycle of a sports facility. *Economics and Entrepreneurship*, 2020, no. 4(117), pp. 747-751.
11. Official website of the Bank of Russia, statistics banking sector: Indicators of the housing (housing mortgage) lending market. [https://cbr.ru/statistics/bank\\_sector/mortgage/](https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/) (accessed 25.06.2024).
12. Official site DOM.RF: Analytics and Prices, Housing Construction. <https://дом.рф/analytics/housing-construction/> (accessed 25.06.2024).

13. Official site of Rosbank, Blog: What is a mortgage on housing in simple words. <https://rosbank-dom.ru/blog/pro-ipoteku/chto-takoe-ipotechnyj-kredit/> (accessed 30.06.2024)
14. Official website of the Department of the Federal State Statistics Service for Moscow and the Moscow region: Moscow statistical yearbook 2023: Statistical collection / Mosstat. M., 2023. 242 p. [https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/2023%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4\(3\).pdf](https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/2023%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4(3).pdf) (accessed 29.06. 2024).
15. Pirogova O.E., Golubev V.S. Role of digital technologies in the management of small and medium-sized construction companies and promotion of their works and services. *Bulletin of the St. Petersburg State University of Economics*, 2023, no. 4(142), pp. 135-140.
16. Proskurina Z.B. Improvement of the methodology of cadastral assessment of real estate objects. *State and municipal administration. Scientific notes*, 2019, no. 3, pp. 164-168.
17. Proskurina Z.B., Aleksandrova M.V., Yutkina O.V. Features of the regional management of real estate objects. *Management Accounting*, 2023, no. 5, pp. 94-104.
18. Factors of supply and demand in the real estate market. <https://students-library.com/library/read/91234-factory-sprosa-i-predlozenia-na-rynke-nedvizimosti> (accessed 28.06.2024)
19. Shkarupeta E.V., Greshonkov A.M., Syshchikova E.N.. Development and scaling of the digital development toolkit. *Region: systems, economy, management*, 2019, no. 3 (46), pp. 82-86.
20. Syshchikova E.N., Popova O.A. Transfer to intellectual economy. *Digital economy: modern challenges and real opportunities. Conference materials*. 2020, pp. 250-252.

### ДАНИЕ ОБ АВТОРАХ

**Милкина Юлия Анатольевна**, доцент кафедры «Экономики и управления недвижимостью», кандидат технических наук  
*Российский государственный университет правосудия  
ул. Новочерёмушкинская, 69, г. Москва, 117418, Российская  
Федерация*  
*MilkinaJ.84@mail.ru*



**Макарова Екатерина Евгеньевна**, доцент кафедры «Экономики и управления недвижимостью», кандидат экономических наук, доцент  
*Российский государственный университет правосудия*  
*ул. Новочеремушкинская, 69, г. Москва, 117418, Российская Федерация*  
*mak\_katusha@mail.ru*

#### **DATA ABOUT THE AUTHORS**

**Yulia A. Milkina**, Associate Professor «Economy and Property Management», Candidate of Technical Sciences  
*Russian State of Justice*  
*69, Novocheremushkinskaya Str., Moscow, 117418, Russian Federation*  
*MilkinaJ.84@mail.ru*  
*SPIN-code: 5083-4133*

**Ekaterina E. Makarova**, Associate Professor «Economy and Property Management», Candidate of Economic Sciences, Associate Professor  
*Russian State University of Justice*  
*69, Novocheremushkinskaya Str., Moscow, 117418, Russian Federation*  
*mak\_katusha@mail.ru*  
*SPIN-code: 2838-5305*

Поступила 22.07.2024  
После рецензирования 17.09.2024  
Принята 21.09.2024

Received 22.07.2024  
Revised 17.09.2024  
Accepted 21.09.2024