

Интернет-журнал «Науковедение» ISSN 2223-5167 <http://naukovedenie.ru/>

Том 8, №2 (2016) <http://naukovedenie.ru/index.php?p=vol8-2>

URL статьи: <http://naukovedenie.ru/PDF/21EVN216.pdf>

DOI: 10.15862/21EVN216 (<http://dx.doi.org/10.15862/21EVN216>)

Статья опубликована 04.04.2016.

Ссылка для цитирования этой статьи:

Арефин А.В. Алгоритм сравнения выгодности покупки или аренды жилой и коммерческой недвижимости в Москве // Интернет-журнал «НАУКОВЕДЕНИЕ» Том 8, №2 (2016) <http://naukovedenie.ru/PDF/21EVN216.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ. DOI: 10.15862/21EVN216

УДК 332.8

Арефин Антон Викторович

НОЧУ ВО «Московский Финансово-Промышленный Университет «Синергия», Москва, Россия¹

Аспирант

E-mail: stulcberg45@mail.ru

РИНЦ: http://elibrary.ru/author_profile.asp?id=826409

Алгоритм сравнения выгодности покупки или аренды жилой и коммерческой недвижимости в Москве

Аннотация. В статье рассматриваются современные проблемы выбора аренды или покупки жилой и коммерческой недвижимости в Москве. В силу того, что в современном мире проблема нахождения площади для жилья и/или ведения бизнеса становится все более актуальной, автором было проведено сравнение между покупкой и арендой как жилой, так и коммерческой недвижимости в г. Москве. В процессе сравнения, автором выдвигаются алгоритмы выгодности аренды или покупки жилой и коммерческой недвижимости в виде блок-схемы, на основе которых представляется возможность сравнить выгодность покупки или аренды каждого взятого типа недвижимости. Для выдвигения алгоритмов, автором были определены и описаны критические факторы, которые учитываются потенциальным арендатором или покупателем при выборе объекта недвижимости. Каждый из определенных факторов подробно описан и так же в статье отображается актуальность данных факторов. Основное внимание автором уделяется на сравнение и анализ цен и ставок объектов недвижимости в силу того, что данный фактор является наиболее критичным при выборе аренды или покупки недвижимости. В качестве основы исследования, автором использовались обзоры рынка недвижимости, а также статистические данные отображающие изменения на рынке недвижимости в г. Москве.

Ключевые слова: сравнение покупки и аренды; аренда в Москве; недвижимость

Введение

В современном мире, проблема приобретения недвижимости приобретает все большую актуальность в силу того, что человеку необходима место для проживания, работы, ведения бизнеса и пр. Однако, в силу постоянно изменяющейся структуры спроса и цен на

¹ 105122, г. Москва, ул. Никитинская, 19/1, кв. 14

недвижимости, у большинства потенциальных пользователей недвижимостью встает вопрос: что выгоднее, арендовать или купить недвижимость?

Для определения методов выбора аренды или покупки недвижимости, необходимо ответить на ряд вопросов по каждому из типов недвижимости, как жилой, так и коммерческой.

Алгоритм сравнения аренды или покупки жилой недвижимости

Что бы выдвинуть алгоритм выгодности аренды или покупки жилой недвижимости, нужно рассмотреть следующие вопросы:

- цена жилой недвижимости и ее динамика;
- фактор времени;
- условия ипотечного кредитования;
- динамика уровня инфляции.

Определим, почему эти вопросы являются критическими при рассмотрении выгодности покупки или аренды жилой недвижимости.

Цена объекта недвижимости является наиболее приоритетным фактором при рассмотрении выгодности аренды или покупки в силу постоянной изменчивости стоимости недвижимости. В качестве примера постараемся ориентироваться на жилье эконом класса, однокомнатные квартиры (далее «однушка»), на вторичном рынке жилья на окраине г. Москва. По данным 2015 года, средняя цена на «однушку» в типовом панельном доме на вторичном рынке жилья, средней площадью 50 кв. м, составляет 6500000 руб.² Отметим, что цена на недвижимость имеет прямую зависимость от размера ее площади. Так, площадь типовой «однушки» варьируется в пределах от 20 до 70 кв. м. Соответственно, цена так же варьируется от 3.5 млн. рублей до 10 млн. рублей. Отметим также, что динамика цен на «однушки» в среднем имеет положительную направленность с начала 2015 года, так же как и квартиры двухкомнатного и многокомнатного типа (см. табл. 1).

Таблица 1

Средние цены на квартиры августе 2015 в Москве³

<i>Тип квартиры</i>	<i>Цена в августе, р./кв. м</i>	<i>Рост к июлю, %</i>
Однокомнатная	190 307	2,2
Двухкомнатная	193 054	3,1
Трехкомнатная	194 297	3,6
Многокомнатная	230 933	5,1

Примечание к таблице 1. Средние цены жилой недвижимости в Москве рассчитаны на основе средне арифметических показатели цен недвижимости в основных районах Москвы (ЦАО, ЗАО, ВАО и т.д.).

Отметим, что на сегодняшний день существует множество калькуляторов расчета цены на квартиру, которые учитывают показатели, начиная от типа дома заканчивая наличием

² Цены на квартиры в Москве – Недвижимость и цены / электронный ресурс – <http://realty.dmir.ru> – дата обращения.

³ Цены на квартиры в Москве – Недвижимость и цены / электронный ресурс – <http://realty.dmir.ru> – дата обращения.

телефона, санузлов и пр. Нами же взят средний показатель цены на квартиру, который предусматривает, что рассматриваемый нами объект недвижимости («однушка») находится в типовом панельном доме, с наличием балкона, санузла, телефонной линии, косметическим ремонтом, окнами во двор, площадью 50 кв. м. Таким образом, по состоянию на 2015 год, средняя цена за «однушку» по выбранным нами показателям составляет 157000 руб./кв. м⁴.

Согласно данным ведущих риэлтерских агентств г. Москвы (Миэль, Инком-недвижимость, ЦИАН, НДВ-Недвижимость, Домострой-недвижимость), средняя арендная плата за «однушку» в 2015 году, площадью 50 кв. м, учитывая выбранные показатели, составила – 30 000 р./мес.⁵ Отметим, что ставка аренды жилой недвижимости так же имеет зависимость от площади. Но, так же учитываются состояние объекта, его местоположение в городе и наличие у него дополнений/пристроек таких как: балкон, парковка, детская площадка и т.п. Так, ставка аренды типовой «однушки» в Москве варьируется в пределах от 20 т.р. до 45 т.р., по состоянию на 2015 год.⁶

Таким образом, для определения выгодности аренды или покупки жилой недвижимости необходимо рассчитать срок (Cp , в годах), через который возможно будет выкупить недвижимость. Для этого применим следующую формулу:

$$Cp = \left(\frac{Ц}{AC - KB} \right) / 12,$$

где:

- Ц – средняя цена объекта недвижимости, рассчитанная согласно примечанию к таблице 1;
- AC – ежемесячная арендная ставка, рассчитанная на основе анализа цен ведущих риэлтерских компаний;
- KB – выплаты по коммунальным услугам.

Примечание к формуле 1. Согласно тарифу коммунальных услуг 2015 года по г. Москва, ежемесячные коммунальные выплаты за однокомнатную квартиру площадью до 50 кв. м, в типовом панельном доме, за 1 проживающего человека составила – 2500 р./мес.

Данная формула, способствует определению примерного срока окупаемости объекта недвижимости при выборе между арендой или покупкой. Т.е. потенциальный пользователь недвижимостью, сможет рассчитать через какой период времени объект недвижимости покроет вложенные в него финансовые средства, в случае если данный объект предполагается арендовать.

Таким образом, получаем:

$$[6\,500\,000 / (30\,000 - 5\,000)] / 12 = 21,6 \text{ года}$$

То есть, в случае если потенциальная семья из 2 человек намеренна снимать квартиру типа «однушка» по ставке 30 000 р./мес., в течение ~ 22 лет, то за этот период можно приобрести точно такую же квартиру в свою собственность, при условии что сумма равная

⁴ С января «однушки» в Москве подорожали на 2 млн рублей – Известия / электронный ресурс – <http://izvestia.ru/>.

⁵ На основе анализа цен ведущих риэлтерских агентств г. Москва.

⁶ Стоимость аренды однокомнатных квартир в Москве упала до 20 тыс. рублей – РБК Недвижимость / электронный ресурс – <http://realty.rbc.ru>.

арендной выплате лежит на депозитном счёте равный уровню инфляции. Тем самым выводим, выбор выгодности аренды или покупки целиком зависти от финансовых возможностей потребителя. При наличии большого капитала, предпочтительней будет покупка недвижимости, собственно как при отсутствии крупной суммы денег предпочтительней будет аренда недвижимости.

Под фактором времени понимается период владения определённым объектом недвижимости. Данный фактор актуален, прежде всего, для лиц временно посещающих город, отдыхающих, находящимся в деловой поездке и пр. в силу того, что у данной категории людей зачастую возникает проблема с нахождением места проживания в населённом пункте на неопределённый период времени.

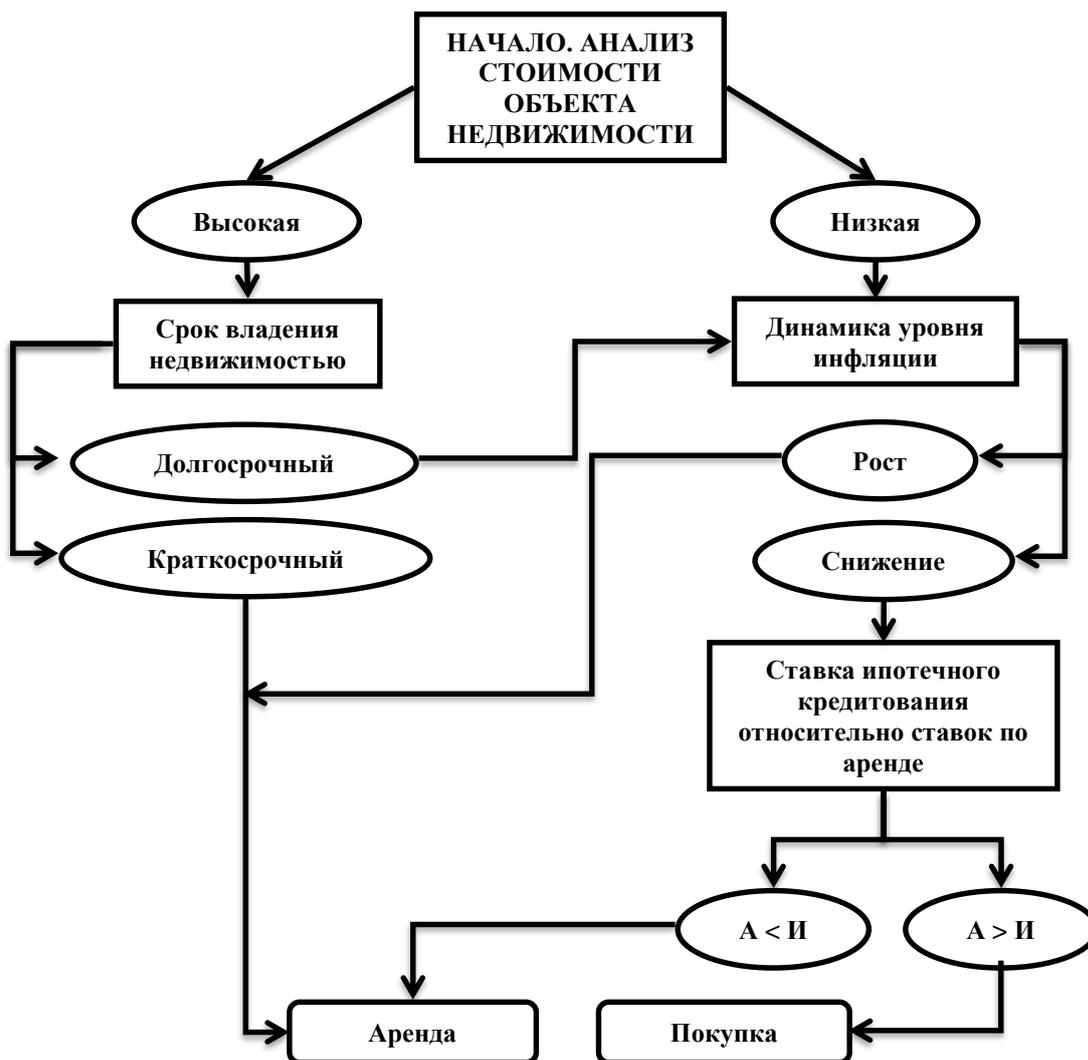
В качестве примера, так же возьмем «однушку» в силу того, что цены на данный объект недвижимости являются минимальными как при аренде так и при покупке. При покупке данного объекта недвижимости за его полную стоимость (6.5 млн. руб.) но его не частым использованием, допустим месяц в год, лицу будет невыгодна его покупка в силу того, что расходы на ее годовое содержание (коммунальная плата) будут сопоставимы с ценой месячной арендной платы. Как отмечалось ранее, средняя коммунальная плата за «однушку» площадью 50 кв. м, в типовом панельном доме, за 1 человека в Москве составляет 2500 р./мес. Получаем $2500 \times 12 = 30000$ руб. Как известно, Так же отмечалось ранее, что средняя арендная плата за «однушку» в Москве, в 2015 году, составляет ~ 30000 руб./мес. Тем самым, лицо решившее приобрести «однушку» в собственность, но не использующий его постоянно, будет нести ежегодные убытки сопоставимые с ежемесячной выплатой по аренде.

Фактор ипотечного кредитования, является актуальным для лиц, нацеленных на приобретение объекта недвижимости в собственность. Однако и в данном случае возникает вопрос о выгодности аренды или покупки в силу того, что каждый банк имеет свою ставку по ипотечному кредитованию.

На сегодняшний день, средняя ежемесячная выплата по ипотечному кредитованию у ведущих банков Москвы (Сбербанк, ВТБ 24, Альфа банк, Банк Москвы, Абсолют банк) за рассматриваемый вид недвижимости типа «однушка», площадью 50 кв. м., составляет приблизительно 63000 р./мес. (68000 руб./мес., учитывая коммунальные выплаты, при условии что в квартире проживает семья из 2 человек)⁷. В данном случае выгоднее будет взять квартиру в аренду, а остаточные финансы откладывать на депозитный счет, в силу того, что при аренде потенциальный пользователь будет нести меньше убытков, чем при ипотеке. Однако, отметим что ежемесячные выплаты по ипотечному кредитованию имеют прямую зависимость от рыночной стоимости недвижимости. Так, в случае если стоимость недвижимости типа «однушка» будет иметь минимальную рыночную стоимость, т.е. 3500000 руб., то в данном случае ежемесячный платеж по ипотечному кредитованию будет составлять 29000 руб./мес. (34000 руб./мес. с учетом коммунальных платежей), что в свою очередь равняется средней ежемесячной выплате по аренде.

Так, на основе выше изложенных разработаем алгоритм сравнения эффективности покупки или аренды жилой недвижимости в г. Москвы (см. рис. 1).

⁷ На основе анализа ставок по ипотеке ведущих банков Москвы.



где: A – Арендная ставка; I – Ежемесячные ипотечные выплаты.
Рисунок 1. Алгоритм сравнения выгодности аренды или покупки жилой недвижимости в г. Москва

Для большего понимания функционирования модели, поясним каждый из критериев выбора.

Как раньше отмечалось, под стоимостью объекта недвижимости понимается среднестатистическая стоимость определенного объекта недвижимости, в данном случае объекта типа «однушка» площадью 50 кв. м., и таким образом, как было сказано ранее, средняя стоимость данного объекта составляет 6500000 руб. Тем самым, потенциальному пользователю предлагается отталкиваться от данной суммы. В случае если потенциальный объект недвижимости будет иметь цену выше 6500000 руб., выгодней будет взять объект недвижимости в аренду. В обратном случае, если потенциальный объект недвижимости будет иметь цену ниже 5000000 руб., выгодней будет приобрести объект недвижимости в собственность по ипотечной программе.

Случай со сроком владения недвижимостью был описан ранее, однако уточним следующее. В случае выбора выгодности аренды или покупки недвижимости, отталкиваясь от фактора времени, потенциальному пользователю необходимо учесть возможность несения убытков в случае не постоянного пользования недвижимостью, тем самым выбрав в качества

приоритетного варианта, вариант аренды недвижимости. В обратном случае, при постоянном пользовании недвижимостью, наиболее выгодным вариантом будет покупка недвижимости.

Как было описано ранее, под динамикой уровня инфляции понимается изменения уровня цен в определенный период времени. В случае выбора выгоды аренды или покупки недвижимости, потенциальному пользователю необходимо рассмотреть динамику инфляции за 5 и более лет, что бы проследить закономерные изменения уровня цен.

Статистически уровень инфляции имеет тенденцию к снижению в период с января по июль каждого года (см. табл. 2), таким образом, в этот период предпочтительней будет рассматривать вариант покупки, т.к. цены на объекты недвижимости будут так же иметь тенденцию к снижению. В период с июля по декабрь уровень инфляции в свою очередь имеет тенденцию к росту (см. табл. 2), и в данном случае будет предпочтительней рассматривать вариант аренды объектов недвижимости.

Таблица 2

Динамика уровня инфляции в России в период 2008 – 2015⁸

Год	Период												год
	янв.	фев.	мар.	апр.	май.	июн.	июл.	авг.	сен.	окт.	ноя.	дек.	
2015	3,85	2,22	1,21	0,46	0,35	0,19	0,8	0,35	0,57	нет данных			10,39*
2014	0,59	0,7	1,02	0,9	0,9	0,62	0,49	0,24	0,65	0,82	1,28	2,62	11,36
2013	0,97	0,56	0,34	0,51	0,66	0,42	0,82	0,14	0,21	0,57	0,56	0,51	6,45
2012	0,5	0,37	0,58	0,31	0,52	0,89	1,23	0,1	0,55	0,46	0,34	0,54	6,58
2011	2,37	0,78	0,62	0,43	0,48	0,23	-0,01	-0,24	-0,04	0,48	0,42	0,44	6,1
2010	1,64	0,86	0,63	0,29	0,5	0,39	0,36	0,55	0,84	0,5	0,81	1,08	8,78

*Прогноз

Под ставками ипотечного кредитования относительно арендных ставок, подразумевается размер ежемесячной выплаты по ипотеке относительно ежемесячной выплаты по аренде. Как ранее нами было рассмотрено, *средняя* ежемесячная выплата по ипотечному кредитованию в Москве составляет приблизительно 63000 рублей, в то время как *средняя* ежемесячная выплата по аренде составляет приблизительно 30000 руб. В случае если выплата по ипотечному кредитованию превышает арендную выплаты ($A < И$), то выгодным вариантом будет взять недвижимость в аренду. В обратном случае ($A > И$) выгодным вариантом будет приобрести недвижимость в собственность посредством ипотечного кредитования.

Согласно данному методу, лицу желающее приобрести определенный объект недвижимости будет проще определить, что в данный момент будет является наиболее выгодным покупка или аренда недвижимости.

Алгоритм сравнения аренды или покупки коммерческой недвижимости

Далее, для выдвигения метода сравнения эффективности покупки или аренды коммерческой недвижимости, необходимо рассмотреть следующие вопросы:

- Цена на объект недвижимости.
- Расстояние от инфраструктурных объектов.

⁸ График инфляции в РФ – Уровень инфляции в РФ / электронный ресурс – <http://www.уровень-инфляции.рф> – дата обращения – 10.2015.

- Мобильность бизнеса.
- Возможность модернизации / изменения объекта недвижимости.
- Расторжение договора.
- Динамика инфляции.

Отметим сразу, что вопросы такие как: цена и динамика инфляции, уровень ставок по аренде относительно ставок покупки недвижимости в целом схожи с вопросами при разработке метода выгодности покупки или аренды жилой недвижимости, в силу одинаковых вариантов решений по данным вопросам. Однако, такие вопросы как: расстояние от инфраструктурных объектов и мобильность, не являются критическими для объектов жилой недвижимости. Поэтому варианты решений одинаковых вопросов выгодности аренды или покупки коммерческой недвижимости, можно посмотреть в разработке метода выгодности аренды или покупки жилой недвижимости. Далее же, рассмотрим вопросы не схожие с вопросами жилой недвижимости.

Под расстоянием от инфраструктурных объектов понимается, отдаление объекта недвижимости от таких объектов как: магистраль, остановки общественного транспорта и пр. Данный фактор является важным для объектов коммерческой недвижимости в силу того, что объекты, находящиеся на значительном удалении от инфраструктурных объектов статистически имеют цену ниже, чем объекты находящиеся вблизи от инфраструктурных объектов. По оценкам многих экспертов, разница в цене у объекта рядом с дорогой и в удалении от нее может колебаться в пределах 30%.⁹ Т.е. объекты, находящиеся в удалении от инфраструктурных объектов зачастую дешевле.

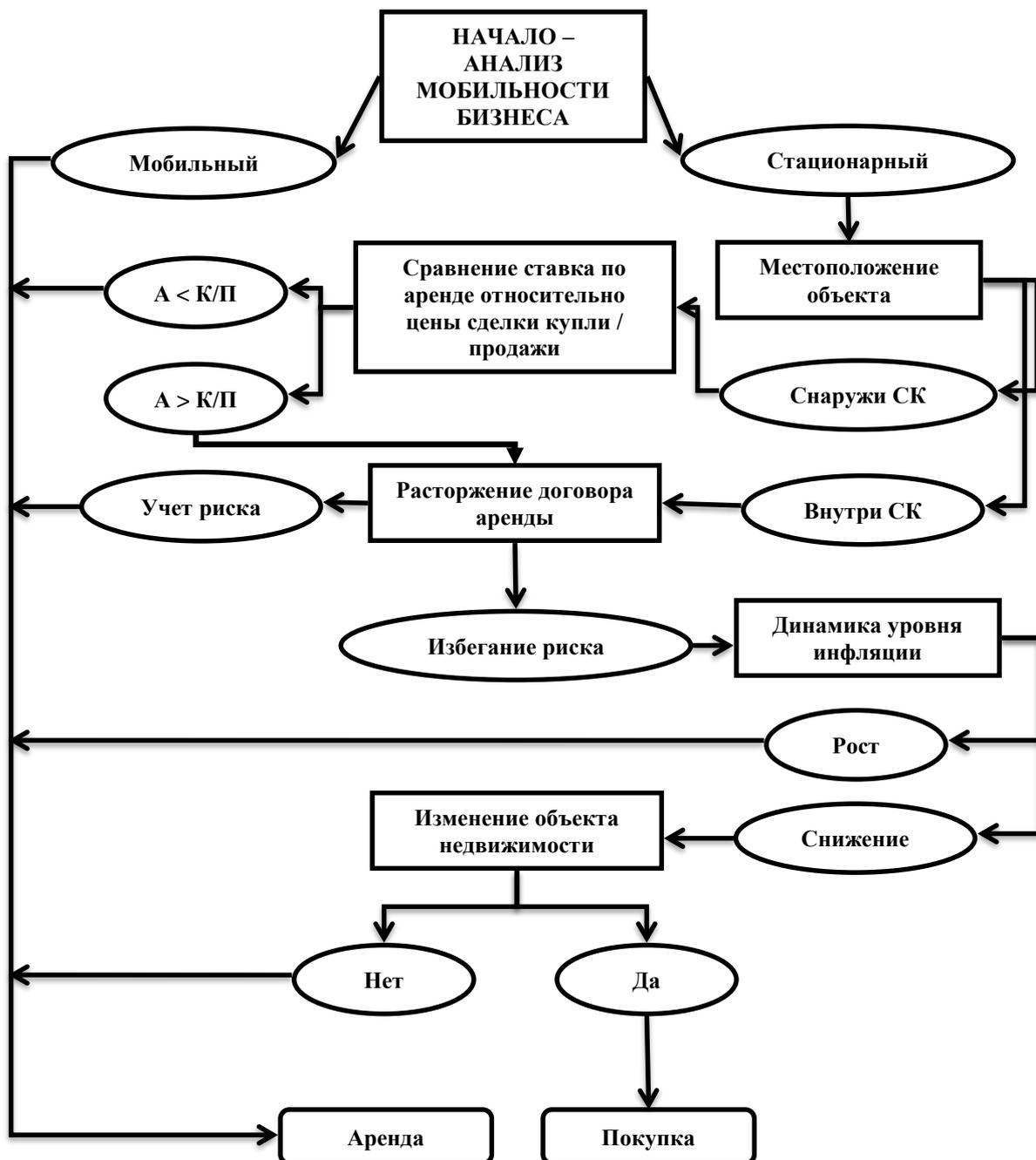
Под мобильностью бизнеса, понимается направленность детальности предприятия, а именно является ли предприятие постоянно перемещающимся, или привязано к определённой точке. Данный фактор является актуальным в первую очередь для малого и среднего бизнеса, специализирующегося на предоставлении развлекательных, торговых, банковских, юридических и других видов услуг. Данный фактор, является важным в силу того, что на начальном стадии развития, предприятие может иметь большой спрос среди определенного слоя населения в определенном городе. Для предоставления своих услуг населению, предприятию необходимо помещение для функционирования. Однако, на неопределенной стадии развития, спрос на услуги предприятия может снизиться в связи с перенасыщением или появлением более сильного конкурента, и предприятию необходимо перейти в другой округ/город, для продолжения эффективного функционирования. Поэтому предприятию нужно заранее предположить, что оно может сменить как место функционирования, так и направление деятельности.

Под возможностью модернизации/изменения объекта недвижимости, понимается возможность полной реконструкции здания или изменения его внешнего вида по желанию потенциального владельца. Данный фактор, важен для компаний, для которых внешний вид объекта недвижимости является важным пунктом PR компании. Поскольку известно, что коммерческие предприятия изначально не владеют возводимыми/возведёнными объектами недвижимости, а приобретают их впоследствии, фактор модернизации является актуальным в силу того, что не все строительные компании, или частные собственники, дают разрешение изменять первоначальную планировку и/или внешний вид объекта в целом.

⁹ 5 факторов влияющих на стоимость недвижимости в Москве и МО – Недвижимость Утро / электронный ресурс – <http://realty.utro.ru> – дата обращения – 10.2015.

Под расторжением договора, понимается преждевременное расторжение договора аренда по инициативе, как арендатора, так и арендодателя. Данный фактор, является важным только при случае аренды коммерческой недвижимости. При приобретении объекта недвижимости в аренду, предприятие в неопределенный момент времени может столкнуться с проблемой преждевременного расторжения договора со стороны владельца.

Тем самым на основе вышеизложенных факторов разработаем алгоритм выгодности покупки или аренды коммерческой недвижимости в г. Москве (см. рис. 2).



где: СК – Садовое кольцо; К / П – Цена сделки при приобретении недвижимости

Рисунок 2. Алгоритм сравнения выгодности аренды или покупки коммерческой недвижимости в г. Москва

Примечание к рисунку 3. Цены сделок при покупке коммерческой недвижимости сравниваются относительно ставок аренды коммерческой недвижимости, по данным нынешнего периода или по данным предыдущего года, т.к. сравнивая данные предыдущего года, есть возможность проследить динамику изменения ставок аренды и цен сделок.

Как и в прошлый раз, для более полного понимания функционирования модели, опишем каждый из выдвинутых критериев выбора.

Мобильность бизнеса. В данном случае, как говорилось ранее, предприятию необходимо определиться с типом функционирования: мобильным (или перемещающимся) или стационарным. Данная модель особенно актуальна для малых предприятий и/или частных предприятий, в силу затрудненности нахождения места функционирования предприятия и/или перенасыщения рынка в определенном районе. В случае если предприятие подразумевает постоянное перемещение, то приоритетным будет аренда выбранных заранее коммерческих площадей. В то же время, для крупных предприятий и/или торговых сетей, наиболее приоритетным будет приобретение коммерческих площадей в собственность.

Местоположение объекта недвижимости следующий фактор после выбора типа функционирования предприятия в силу того, что потенциальному предприятию нужно определиться, в какой именно части города вести деятельность: внутри садового кольца (или СК, как указано в модели) или снаружи. В силу исторически сложившихся высоких цен на коммерческую недвижимость, расположенную в центре города и прилегающих к нему районах, приоритетным вариантом для потенциального пользователя коммерческой недвижимостью будет аренда. Так же при выборе объекта недвижимости на окраине города, приоритетным будет рассмотреть вариант покупки недвижимости.

Ставка по аренде относительно цен купли/продажи, следующий пункт рассмотрения при выборе выгоды аренды или покупки недвижимости. Данный вопрос можно рассматривать вместе с предыдущим в силу того, что, как ранее отмечалось, на цену объекта коммерческой недвижимости сильно влияет его месторасположение. Так, средняя цена купли продажи коммерческой недвижимости в Москве в 2015 году составила¹⁰:

Таблица 3

Соотношение цен сделок купли/продажи и арендных ставок коммерческой недвижимости в Москве в 2015 году

<i>Местоположение объекта недвижимости относительно Садового кольца</i>	<i>Выплаты за объект недвижимости</i>		<i>Срок аренды, в течение которого будет погашена стоимость объекта недвижимости при приобретении его в собственность*, лет</i>
	<i>приобретение в собственность, долл/кв. м</i>	<i>аренда, долл/кв. м в год</i>	
Внутри	8937	3926	12,2
Снаружи	732	439	8,9

**Расчет выполнен путем деления стоимости сделки купли/продажи на годовую арендную ставку*

Как видно, при условии долгосрочной аренды, предприятие способно выплатить полную стоимость объекта недвижимости в срок ~ 11 лет. Однако стоит отметить, что в современных условиях, в период напряженной экономической ситуации, наиболее выгодным

¹⁰ Рынок купли-продажи коммерческой недвижимости в Москве – Russian Research Group / электронный ресурс - <http://rrg.ru>.

вариантом будет приобретение объекта коммерческой недвижимости в аренду снаружи СК в силу того, что цена на объекты коммерческой недвижимости внутри СК стабильно имеют высокую цену и постоянную тенденцию к росту.

Динамика уровня инфляции. В данном случае ситуация схожа с приобретением жилой недвижимости (см. Описание модели сравнения выгоды аренды или покупки жилой недвижимости).

Риск расторжения договора, как отмечалось ранее, является критичным только при выборе варианта аренды. Отметим, что как и арендатор так и арендодатель в праве привести к долгосрочному расторжению договора аренды. Причины для расторжения договора аренды могут быть разнообразны, однако преждевременно расторжение договора предусматривает соблюдение одного из следующих пунктов:

- по обоюдному согласию сторон;
- в судебном порядке по инициативе арендатора или арендодателя по основаниям, перечисленным в ГК РФ;
- по инициативе арендатора или арендодателя по основаниям, прямо предусмотренным в договоре аренды.

В случае, если потенциальный пользователь недвижимости учитывает риск преждевременного расторжения договора аренды, приоритетным вариантом будет аренда. В то же время, если потенциальный пользователь недвижимости хочет избежать риска преждевременного расторжения договора аренды, приоритетным будет рассмотреть вариант покупки недвижимости.

Изменение объекта недвижимости является важным для предприятий, для которых приоритетным фактором является внешнее состояние объекта недвижимости. Отметим, что большинство договоров аренды при заключении подразумевает возврат арендованной собственности в первоначальном виде, т.е. договор аренды не подразумевает изменения внешнего вида объекта недвижимости. В случае если потенциальный пользователь недвижимости желает изменить вид и/или конструкцию объекта недвижимости, то приоритетным будет рассмотреть вариант покупки объекта, в противном случае приоритетным будет вариант аренды недвижимости.

Заключение

Таким образом, благодаря вышеприведённым методам сравнения эффективности покупки или аренды недвижимости, как частному лицу, так и предприятию будет легче выбирать между выгодностью арендой и покупкой недвижимости, путем сравнения вышеприведённых факторов.

ЛИТЕРАТУРА

1. Арефин А.В. Рынок аренды жилой и коммерческой недвижимости г. Москвы в первом полугодии 2014: состояние и дальнейшие перспективы развития // Журнал «Экономика и предпринимательство», 2014. №9 (50), с. 396 – 400.
2. Арефин А.В. Эволюция представлений об аренде в сфере недвижимости как об экономической категории // Журнал «Молодой ученый», 2014. №21 (80), с. 270 – 274.
3. Арефин А.В. Особенности предпринимательства в сфере аренды недвижимости // Сборник материалов «X Международный научный конгресс: Роль бизнеса в трансформации общества – 2015», 2015, с. 256 – 259.
4. Коссова Е.В., Шегоян А.В., моделирование ставки аренды офисной недвижимости // Журнал «Экономический журнал высшей школы экономики», 2008. №1, с. 56 – 76.
5. Метельская Е.А. Влияние неопределенности дохода на принятие решения о покупке или аренде жилья // Журнал «Экономическая социология», 2003. №4, с. 79 – 99.
6. Прокофьев К.Ю., рынок недвижимости: понятие, анализ (на примере рынка городской жилой недвижимости) // Журнал «Экономический анализ: Теория и практика», 2014. №3 (354), с. 43-55.
7. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов. СПб: ИПЭВ, 2009.
8. Г.А. Маховикова, Т.Г. Касьяненко, Экономика недвижимости: учебное пособие. – 2е изд. перераб. – М.: КНОРУС. 2014.
9. Сахарова Е., Ипотека или аренда: что выгоднее // Интернет-Журнал «Газета.ru», 2015, [электронный ресурс]. - режим доступа: http://www.gazeta.ru/realty/2015/07/26_a_7655353.shtml свободный. – Загл. с экрана. – Яз. рус.
10. Горшкова Л.Л. Сложные вопросы купли-продажи и аренды недвижимости // Журнал «Бухгалтерский учёт в бюджетных и некоммерческих организациях». 2011. №19.

Arefin Anton Viktorovich

Synergy University, Russia, Moscow

E-mail: Stulcberg45@mail.ru

The comparison rent or buying algorithm of living and commercial real estate of Moscow city

Abstract. The subject of this article is a comparison of real estate rent or buying in Moscow city. Due to the fact that today's world problem of finding living and business place is becoming more increasingly important, the author was made comparison between living and business real estate rent or buying in Moscow city. In the comparison process, the author put forward profitability algorithm of rent or buying living and business real estate in the form of circuit block, on which has the opportunity to compare rent or buying profitability of each type of real estate. To put forward the comparison algorithm, the author defined and describe major critical factors, that are considered by tenant or buyer. Each factors described in detail and also in article shows relevance of the described factors. Author focuses on rent or buying price analyses and comparison due to the fact, that this main critical factor for future tenant or owner in the process of real-estate rent or buying comparison. The article basis is review of real estate market and statistic price data of real estate in Moscow city.

Keywords: comparison of rent or buying; rent in Moscow; real estate

REFERENCES

1. Arefin. A.V. Commercial and living rent market of Moscow city in first half year of 2014 // Journal «Business and economic», 2014. №9 (50), p. 396-400.
2. Arefin. A.V. Evolution of ideas of real-estate rent as an economic category // Journal «Young scientist», 2014. №21 (80), p. 270 – 274.
3. Arefin. A.V. Business features in real-estate rent sphere // Journal « X International scientific congress: The role of business in society transformation – 2015», 2015, p. 256 – 259.
4. Kossova E.V., Shegonyan A.V, Office real-estate rent price modeling // Journal «Economic journal of HSE» 2008. №1, p. 56 – 76.
5. Metelskaya E.A, Influence of uncertainty of income on buy or rent decision // Journal «Economic sociology» 2003. №4, p. 79 – 99.
6. Prokofev K.Y. Real-estate market: definition, analysis (on example of living real estate city market) // Journal «Economic analysis: Theory and Practice» », 2014. №3 (354), p. 43-55.
7. Asaul A.N. real estate economy: textbook for university, SPb., 2009.
8. Mahovokova G.A, Kasyanenko T.G., real estate economy: tutorial – 2nd edition – Moscow, 2014.
9. Saharova E., Rent or Mortgage: what is more profitable? // internet journal «Gazeta.ru», 2015, - link: http://www.gazeta.ru/realty/2015/07/26_a_7655353.shtml, access mode – free.
10. Gorshkova L.L., Complex issues of real estate rent-sale // journal «Accounting in noncommercial and budgetary organizations», 2011, №19.