

Разработка статистических классификаций для изучения содержания и структуры первичного рынка недвижимости

Статистическое изучение первичного рынка недвижимости всегда сопряжено с той проблемой, что объект находится в постоянном, причём весьма интенсивном изменении, как в количественном аспекте, так и в своём внутреннем содержании. Поэтому и вопросы постоянной адаптации статистической методологии в отношении первичного рынка недвижимости актуальны непрерывно.

Среди задач, которые постоянно находятся в поле статистической науки и практики в отношении первичного рынка недвижимости можно выделить следующие. Во-первых, проведение критического анализа содержания современного рынка первичной недвижимости, что должно позволить выявить его принципиальные особенности как объекта статистического исследования, систематизировать экономические связи субъектов данного сегмента рынка для проведения комплексного статистического анализа его функционирования и развития в любом регионе России. Во-вторых, это построение аналитических классификаций первичного рынка недвижимости, систематизация критериев их построения, что должно позволить провести качественный анализ структуры данного сегмента рынка в современных условиях рыночной экономики. В-третьих, постоянное усовершенствование системы статистических показателей первичного рынка недвижимости, которая постоянно должна дополняться различными блоками показателей, применение которых позволит увязать развитие рынка первичной недвижимости с показателями уровня жизни населения и социально-экономического развития конкретного региона на основе формирования и упорядочения различных ее подсистем, что повысит их согласованность с показателями уровня жизни и социально-экономического развития.

Цель: Развитие теории и статистической методологии комплексного изучения первичного рынка недвижимости в части разработки критериев разделения объекта на однородные группы по типологическим признакам и построение на их основе статистических классификаций, необходимых для структурного анализа первичного рынка недвижимости.

Материалы и методы: Для получения научных результатов в рамках данной статьи использованы общенаучные методы познания, такие как научная абстракция, анализ и синтез, так как речь идет о разбиении единого целого на типологически однородные совокупности, органичная взаимосвязь между которыми и обеспечивает целостность и единство изучаемого объекта — первичного рынка недвижимости. Кроме того, на протяжении всей работы рассматривается использование статистического метода группировок, так как речь идет о прикладном применении типологических критериев формирования единиц наблюдения в однородные группы.

Результаты: Обоснованы и сформулированы основные классификационные признаки экономических активов, обращающихся на первичном рынке недвижимости региона. Разработка критериев типологического разделения объекта позволила построить статистические классификации, необходимые для всестороннего содержательного анализа структуры и структурных сдвигов на первичном рынке недвижимости.

Заключение: В научной статье рассмотрены проблемные аспекты статистического изучения первичного рынка недвижимости в части его этимологизации на основе четких критериев, позволяющих понять качество и свойства обращающихся на нем экономических активов, построить статистические классификации. Всё это является шагом в рамках первого этапа статистического исследования в той его последовательности, которая классически рассматривается общей теорией статистики. Статистические классификации и группировки по типологическим признакам предшествуют наукоемкому обоснованию и применению сложных математико-статистических методов для проведения факторного анализа и прогнозирования показателей первичного рынка недвижимости.

Ключевые слова: структура недвижимости, жилой фонд, незавершенное строительство, офисные площади, классификации рынка жилья

Dmitriy V. Dianov¹, Pavel A. Smelov²

¹ Kikot Moscow University of Russian MIA, Moscow, Russia

² Plekhanov Russian University of Economics, Moscow, Russia

Development of statistical classifications to study the content and structure of the primary real estate market

Statistical study of the primary real estate market is always associated with the problem that the object is in a constant, and very intense change, both in quantitative terms and in its internal content. Therefore, the issues of constant adaptation of statistical methodology in relation to the primary real estate market are relevant continuously. Among the tasks that are constantly in the field of statistical science and practice in relation to the primary real estate market are the following. First, a critical analysis of the content of the modern primary real estate market, which should allow to identify its fun-

damental features as an object of statistical research, to systematize the economic relations of the subjects of this market segment for a comprehensive statistical analysis of its functioning and development in any region of Russia. Secondly, it is the construction of analytical classifications of the primary real estate market, systematization of criteria for their construction, which should allow for a qualitative analysis of the structure of this market segment in the modern market economy. Third, the continuous improvement of the system of statistical indicators of the primary real estate market, which

should be constantly supplemented by various blocks of indicators, the use of which will link the development of the primary real estate market with indicators of the standard of living of the population and socio-economic development of a particular region on the basis of the formation and ordering of its various subsystems, which will increase their consistency with indicators of living standards and socio-economic development.

To Develop the theory and statistical methodology of the complex study of the primary real estate market in terms of the development of criteria for the division of the object into homogeneous groups by typological characteristics and the construction on their basis of statistical classifications necessary for the structural analysis of the primary real estate market.

To obtain scientific results in this article, General scientific methods of cognition, such as scientific abstraction, analysis and synthesis, are used, since it is a question of dividing a single whole into typologically homogeneous complexes, the organic relationship between which ensures the integrity and unity of the studied object – the primary real estate market. In addition, the use of the statistical grouping method is considered throughout the work, as it is an applied application of typological criteria.

The main classification features of economic assets traded in the primary real estate market of the region are Substantiated and formulated. The development of criteria for the typological division of the object allowed to build statistical classifications necessary for a comprehensive analysis of the structure and structural changes in the primary real estate market.

In the scientific article deals with the problematic aspects of a statistical study of the primary real estate market in parts of its etymology on the basis of clear criteria against which to understand the quality and properties of the traded on its economic assets, to build a statistical classification. All this is a step in the first stage of the statistical study in the sequence that is classically considered by the General theory of statistics. Statistical classifications and groupings by typological features precede the science-intensive substantiation and application of complex mathematical and static methods for factor analysis and forecasting of primary real estate market indicators.

Keywords: structure of real estate, housing, construction in progress, office space, classification of the housing market

Введение

Структура, отображающая внутренне содержание изучаемого объекта – первичного рынка недвижимости может быть оценена на основе статистических классификаций, с помощью которых возможно осуществлять систематизацию и разветвленное деление рынка, его объектов и субъектов на однородные типы, группы, классы по научно-обоснованным признакам и критериям. Объекты недвижимости, их структурные соотношения непосредственно связаны с экономическим и правовым регулированием государством практически всех сфер общественной жизни, в том числе, материального производства[1].

Внутренняя содержательная структура любого объекта определяет его характеристики как по качеству, так и по свойству. Если качество есть то внутреннее, что отличает объект данный от других объектов или явлений, то свойство есть внешнее проявление качества, возможное лишь во взаимодействии с другими объектами, явлениями или системами. Это означает, что любой жизнеспособный объект не может существовать, а, следовательно, и быть изучен изолированно, то есть в стопроцентной абстракции от той среды где

развивается или сворачивается [2]. Поэтому изучение его внутреннего содержания – по сути основа адекватного представления о роли, месте, значении, вкладе и функционировании объекта в сложной системе общественных отношений. Ответы на эти вопросы призваны дать статистические классификации, построены по многообразному ассортименту критериев, ставящих вопросы о существенности объекта. Именно разработкам статистических классификаций и анализу критериев их построения в отношении первичного рынка недвижимости посвящена данная научная статья.

Классификация недвижимости по научно-обоснованным критериям способствует не только статистическому изучению объектов и конъюнктуры рынка недвижимости, но и дает возможность широкого применения методов стоимостной оценки для различных видов недвижимости[3].

Классификационные признаки объектов первичного рынка недвижимости

Происхождение объектов первичного рынка недвижимости и их назначение выступают ключевыми признаками деления предметов торга, как представлено на рис. 1.

Кроме критериев, представленных на рисунке можно дополнить классификацию и другими возможностями дальнейшего логического разветвления и систематизации: например, по степени готовности объекты могут быть готовыми, могут требовать капитального ремонта, реконструкции (иди даже модернизации), могут быть на стадии строительства или консервации – незавершенное строительство.

Объекты, обозначенные на рисунке как «естественные или природные», в статистике национального богатства классифицируются как нефинансовые произведенные активы, то есть разведанные и вовлеченные в экономический оборот природные ресурсы.

Это также касается макростатистического учета и оценки недр, лесного фонда и водных ресурсов (включая биологические ресурсы водных бассейнов, в том числе морских территориальных вод).

Земельный фонд, который является объектом реальных или потенциальных сделок на первичном рынке недвижимости, такой проблеме подвержен в значительно меньшей степени. На уровне региональных рынков проблема стоимостной оценки этих актив связана с законодательным несовершенством, отчасти неадекват-



Рис. 1. Классификация объектов рынка недвижимости

ностью кадастровой оценки рыночным оценкам первичной недвижимости. Масштабы рынка первичной недвижимости при их статистической оценке ограничиваются не всей совокупностью экономических активов региона, а лишь вновь созданными или создаваемыми и приватизируемыми. Кроме того, цены фактических сделок – наиболее адекватные и пригодные для статистического учета. Более подробно вопросы стоимостной оценки экономических активов, обращающихся на первичном рынке недвижимости, будут рассмотрены во второй части работы.

Для большего понимания сущности приведенных на рис. 1. экономических активов, следует продолжить их дальнейшую детализацию посредством применения новых критериев и разработки классификаций.

Земельные участки по возможности разделения дифференцируются на делимые и неделимые. Если участок можно разделить на части так, что не утрачивается его экономическое назначение, а каждая часть может рассматриваться как самостоятельный объект, то можно такой земельный участок идентифицировать как делимый [4]. В России неко-

торые земельные участки не являются делимыми по действующему законодательству, например, городские земли, земельные участки как фермерские хозяйства.

Важнейшим критерием, применяемым для классификации экономических активов, в том числе в отношении земельного фонда, является экономическое назначение, как показано на рис. 2. Объектами первичного рынка недвижимости выступают земельные участки для обозначенных ниже целей (экономического назначения), приватизируемые в отчетном периоде, либо сменившие статус этого самого экономического назначения вследствие застройки участка [5].

Относительно каждой группы следует сделать некоторые пояснения. Земли сельскохозяйственного назначения могут переводиться в другую категорию решением региональной власти. Например, земли обанкротившегося совхоза, находящиеся в государственной собственности, могут быть распроданы как делимый объект на несколько (или множество) садоводческих участков, как с правом покупателя на дальнейшее строительство объектов (абсолютное большинство приватизационных сделок), предназначенных для постоянного проживания, так с его отсутствием. Это типичные операции на первичном рынке недвижимости, но не подлежат разгосударвлению земли, представляющие особую ценность.

Земельный фонд населенных пунктов занимает в России примерно 4–5% сухопутного пространства экономической территории. Этот фонд предназначен, во-первых, для размещения зданий – жилых домов и учреждений социально-культурного и государственного назначения; во-вторых, это – улицы, скверы, парки; в-третьих, для

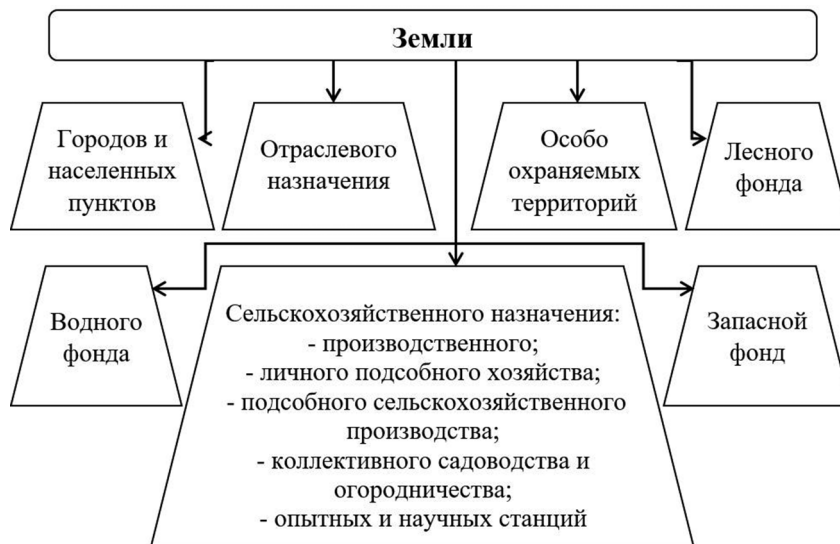


Рис. 2. Классификация земельного фонда по экономическому назначению

размещения городских производств — промышленность, транспорт, энергетика, городские сооружения и коммуникации. Уровень и степень развития первичного рынка недвижимости в части этих территорий и создания перечисленных объектов на них, является непосредственной оценкой воспроизводственных процессов в городском хозяйстве.

Особо охраняемыми территориями являются заповедники, государственные заказники, городские озеленённые зоны, земли пансионатов, домов отдыха, туристических баз, земельно-исторические комплексы — памятники культуры и истории, культовые ограждения, уникальные творения природы. Такие земли являются носителями рекреационного потенциала регионов: туризм, отдых, оздоровление, познание и эстетическое воспитание. Законодательством по-разному определен статус различных земель, входящих в эту группу, но общим является то обстоятельство, что ведение на этих участках хозяйственной деятельности иной, чем их статусное предназначение, запрещено [6]. На первичном рынке обращаются объекты не только вновь построенные, например, здание пансиона-

та, или приватизированный и облагороженный для культурно-массового использования земельный участок, но и природные памятники, так называемые «обретенные»: впервые оформленный грот, пруд, водопад, родник, смотровая площадка на возвышенности и т.д.

Вместе с тем отметим, что стоимостная оценка активов на таких особых территориях часто оказывается для продавцов ниже ожидаемой, несмотря на законодательный статус [7]. Надо признать, что для того, чтобы опустошать кошельки туристов и отдыхающих, региональные и местные власти стремятся придать статус особо охраняемых территорий всему, где есть хоть какая лесная тропа, ведущая к самой бесхозной избушке и даже попросту заброшенным объектам производственного назначения. В простонародии — это деньги «делать из воздуха», причём в данном случае — в буквальном смысле. Но рынок не обманешь: цены на объекты недвижимости, в том числе и нововозводимые, на такие законодательные ухищрения остаются в большинстве «равнодушными».

Статус лесного фонда обозначен правовым режимом тех лесов, которые растут на данной территории. Это земли,

на которых растет лес, предназначенный для нужд хозяйственной деятельности, например, производство деловой древесины, заготовки в рамках плодово-ягодного хозяйства и т.д. Первичный рынок недвижимости охватывает сделки с такими участками, когда они вовлекаются в экономический оборот впервые.

Земельные участки, на которых расположены объекты водного фонда, заняты водоемами, сооружениями гидротехнического назначения, полосами отвода и «отчуждения» (охранные зоны), ледниками, болотами и т.д. На первичном рынке недвижимости, как правило, обращаются участки с вновь построенными сооружениями.

Земли отраслевого назначения предназначены для размещения производительных сил народнохозяйственного комплекса — объектов промышленного назначения, транспорта и связи, энергетики и космонавтики, обороны и безопасности, информатики и телевидения и т.д. [8]. Как и в случае с землями городов и населенных пунктов, рынок первичной недвижимости и для этих земель и объектов является индикатором обновления производственной и материально-технической базы экономики.

Наконец, земли запаса предназначены для резерва и могут иметь различное назначение по решению Правительства России. Как правило, все земли запаса при их выделении на определенные цели проходят через первичный рынок недвижимости. Оценка же недвижимости представляет больший интерес для объектов, которые активно обращаются на рынке [9].

Все перечисленные категории земельного фонда и расположенные на нём объекты, могут вводиться в экономический оборот как впервые, так и уже быть в составе действу-

ющих народнохозяйственных ресурсов. Ценовая ориентация в отношении вновь вводимых земельных участков, то есть при попадании в пространство первичного рынка недвижимости должна учитывать возможности и перспективы их использования, и, следовательно, характер и размер будущих доходов [10], что будет рассмотрено в последующих публикациях по статистике первичного рынка недвижимости.

При приватизации земельного участка отдельными частями, объектом сделки (часть изначального целого участка) могут выступать участки [11]:

- с находящимися на них обособленными строениями подразделений или каких-либо частей предприятия (организации);

- с расположенными на них предприятиями, состоящими из нескольких зданий и других объектов основных средств, либо относимых к незавершенному строительству.

Сфера земельных отношений является самой деликатной и наиболее уязвимой для всех участников рынка недвижимости ввиду бесконечно меняющегося земельного законодательства – это временной аспект; многоликого регионального законодательства – это пространственный аспект; непредсказуемости ценовой политики – два одинаковых объекта на одной территории могут быть проданы по ценам, отличающимся в разы [12].

Приватизация земельных участков, как со стороны продавца – государства, так и со стороны покупателя – рыночных производителей или домашних хозяйств, должна быть осознанной, т.е. связана с пониманием будущего объектов недвижимости, которые сростлись с земельным участком. Со стороны государства – в связи с его интересами в части общего экономического роста, получения в дальнейшем доходов от налогообложения из произ-

водящего сектора, обеспечения экономической (бюджетной) безопасности по поводу адекватных размеров поступлений денежных средств от приватизационных сделок на первичном рынке недвижимости [13]. Со стороны покупателей – в связи с тем, что уровень расходов по сделке на первичном рынке должен не перерасти в проблему окупаемости объекта. Покупатель при сделке с землей приобретает права собственности только на землю, а весь сращенный с ней материальный основной капитал остается в собственности продавца, в данном случае, когда речь идет об операции на первичном рынке недвижимости, то есть о приватизации – у государства. Государственная собственность будет распространяться по-прежнему и на те фрагменты земли, которые находятся непосредственно под объектами недвижимости, и на те, которые требуются для использования этой недвижимости в соответствии с договорными условиями.

Классификации объектов первичного рынка недвижимости по потребительским свойствам

Возвращаясь к классификационным признакам «по происхождению», «по форме», «по назначению», обозначенным на рис. 1, рассмотрим объекты

первичного рынка недвижимости – нефинансовые произведенные активы – материальный основной капитал. Для обозначения всей классификационной группы объектов используем термин «основной капитал», а не «основные фонды (или средства)», так как кроме основных средств, в качестве объекта статистического исследования и первичного рынка недвижимости рассматривается незавершенное строительство. Объекты незавершенного строительства – это объекты, в отношении которых документы, главное – «акт приёмки-передачи», по вводу в действие не оформлены и на баланс основных фондов соответствующей институциональной единицы не поставлены. Применительно к домашним хозяйствам, незавершенное строительство (или «недострой») не имеет соответствующего оформления в БТИ как жилой дом или иной объект личного подсобного хозяйства [14]. Критерием дифференциации объектов незавершенного строительства может стать ведение или не ведение строительных работ на данных объектах, как представлено на рис. 3. Любые представленные на данном рисунке объекты обращаются только на первичном рынке недвижимости.

Методологические вопросы отнесения тех или иных объектов основных средств к



Рис. 3. Классификация объектов незавершённого строительства

группам: здания, сооружения, станки, машины, оборудование, передаточные устройства, транспортные средства, многолетние насаждения, крупный рогатый рабочий и продуктивный скот – достаточно разработаны во всех информационных учетных системах, в том числе в статистике, бухгалтерском и налоговом учетах и т.д. [15]. Другое дело классификация объектов основного капитала по критерию назначения, обозначенная на рис. 1: основные производственные и основные непроизводственные фонды.

Непроизводственные фонды, обращающиеся на первичном рынке недвижимости – построенное и введенное в отчетном периоде жилье, проданное впервые. К жилью следует относить здания, которые предназначены для проживания в формате постоянного места жительства. Кроме того, с жильем идентифицируются быстромонтируемые домики, другие помещения, пригодные для проживания. Второстепенные помещения жилых домов могут использоваться для социального обслуживания владельцев жилищ – магазины, детские сады и ясли, домоуправление, парикмахерские, аптеки, опорные пункты органов внутренних дел, медицинские кабинеты, нотариальные конторы и т.д. Объекты, сращенные с жильем (как и с производственной недвижимостью – коммерческой и некоммерческой), также обращающиеся на первичном рынке недвижимости – сооружения и многолетние насаждения. Назначение этих сооружений – инженерно-строительное, техническое, направленное на обеспечение полноценной эксплуатации жилья, городского хозяйства – бойлерные, котельные, электроподстанции, дороги, освещение и т.д. Причем не всегда такие активы выступают одним целым с основным жилым зданием.

Как правило же, это единый имущественный комплекс с единой системой инвестирования. Жилые дома в зависимости от этажности, различаются по следующим группам [16].

Таблица 1

**Группы жилых домов
по этажности**

Количество этажей	Идентификация
1–3	Малозэтажные
4–9	Многоэтажные
10–20	Повышенной этажности
20 и более	Высотные

Важным классификационным признаком жилья выступает характер и продолжительность его использования, в соответствии с которым различают [17]:

1. Жильё первичное, которое предназначено для постоянного проживания. Отметим, что категория «постоянное» в данном случае несет иную смысловую нагрузку, чем в демографической статистике, то есть это не идентично понятию «постоянного (основного) места жительства». Имеется виду комплекс технических норм, санитарных условий, коммуникационных характеристик, удовлетворяющих условиям непрерывного проживания людей в самые неблагоприятные календарные периоды данной климатической зоны. Объектов постоянного проживания один и тот же собственник (владелец) может приобрести несколько. В демографической статистике – привязка только к одному объекту, точнее – к адресу.

2. Жильё вторичное (загородная недвижимость), которое используется, как правило, для отдыха или ведения личного подсобного хозяйства. В основном такая недвижимость не используется круглогодично (именно поэтому, она вторичное, а не первичное жильё). Следует и здесь сделать уточняющую ремарку,

касающуюся понятийно-категориального аппарата. Деление жилья на первичное и вторичное не имеет ничего общего с разделением рынка жилья на первичный и вторичный, где основным критерием является новизна объекта. В данном случае, и первичное, и вторичное жильё, будучи вновь построенным, может являться объектом первичного рынка недвижимости.

3. Третичное жильё, будучи новым, также находится в границах первичного рынка недвижимости – ориентировано для предоставления краткосрочных услуг по проживанию – отели, гостиницы, пансионаты, дома отдыха и т.д.

Статус жилья также может стать основой структурного анализа: кто, какие социальные слои населения, каким жильём владеют, какие новостройки пользуются наибольшим спросом [18]. Этот аспект один из основополагающих в маркетинговых исследованиях.

Главный определяющий фактор спроса, как и на большинстве других рынков – платёжеспособность населения. От этого зависит тип жилья, приобретаемый на первичном рынке.

Технические характеристики жилья также влияют на ценообразование и спрос на новостройки. Так вполне обоснованной представляется классификация жилых домов в зависимости от материала, из которого сделаны внешние стены: дома, имеющие кирпичные стены; дома панельные; дома монолитные; дома из дерева; смешанные дома.

На рис. 1. недвижимость рыночных производителей, или коммерческая, представлена объектами, которые могут приносить доход собственнику, либо от сдачи в аренду, либо от ведения в ней непосредственной деятельности по производству товаров и услуг.

В первую очередь, речь идет об офисных помещениях,

главным критерием дифференциации которых, является их престижность, которая аккумулирует в себе множество параметров, в том числе и поддающихся количественной оценке, например, месторасположение может характеризоваться не только дислокацией в зоне исторической застройки, но и транспортной доступностью, удаленностью от метро, станций, центра и т.д.

В Московской области наиболее приемлема следующая укрупненная классификация офисных помещений, представленная в таблице 2.

На территориях мегаполисов классификация офисных помещений более детальная, как например, в Москве и Санкт-Петербурге. В последующем пункте будут рассмотрены факторы развития первичного рынка недвижимости, где будет уделено внимание влиянию типологических характеристик офисных помещений на спрос и предложения данной группы недвижимости и, следовательно, ценообразование на коммерческую недвижимость, предназначенную для применения рыночными производителями в хозяйственной деятельности.

Современная градостроительная архитектура и проектирование многоэтажных и высотных жилых домов не обходится без учёта потребностей рыночных производителей. Это касается не только офисных помещений, но и других капитальных активов, представленных на рис. 1.

Гостиничные комплексы являются в России достаточно доходным и наименее проблематичным направлением инвестирования денежных средств. Уровень общего риска при проектировании и строительстве новых гостиниц, как элитного уровня, так и экономического класса, а также при инвестировании в их оборудование и оснащение, относительно низкий [19]. Срок окупаемости

Классификация офисных помещений Московской области по уровню престижа

Классы	Типологические характеристики
А	Международный девелопер; месторасположение – в центре города или бизнес-зоны (например, инновационный парк «Сколково» в подмосковном п. Заречье); здание новое полностью; единая система контроля микроклимата, отопления и вентиляции; примененный стандарт «shell-and-core» для открытой планировки; высота «пол-потолок» не менее 3,5 м.; удобный доступ к подземной парковке; организация подачи электроэнергии – бесперебойная; в здании полностью оснащенная и укомплектованная система безопасности; профессиональный собственник-арендодатель; управляющая компания – международная.
В	Месторасположение – в центре города; новое здание; система теплоснабжения и предварительного охлаждения – автономная; планировка этажей выполнена эффективно, в формате офисных блоков; ремонт качественный, в формате «евростандарт»; доступ к достаточной парковке – удобный; современные лифты и круглосуточная охрана; профессиональный собственник-арендодатель; управляющая компания – отечественная, профессиональная.
С	Различное месторасположение в городской черте или в центре городского поселения; ремонт эконом-класса; планировка этажей – эффективная; ремонт – качественный, охрана – круглосуточная; собственник как арендодатель – опытный; все правоустанавливающие документы (прав собственности) – оформлены в установленном порядке; в здании имеется управляющая структура.
Д	Месторасположение различное, доступ не очень удобный или проблематичный; здание – не новое: проект реализован посредством конверсии объекта или его приватизации; ремонт – дешевый; имеется охрана; документация на объект оформлена правильно; управляющая структура в здании отсутствует.

гостиничных комплексов достаточно непродолжительный.

Гостинично-рекреационный бизнес – пансионаты, дома и базы отдыха, охотничьи и рыболовные дома, придорожные отели и т.д., как сказано выше обладает очень высокой доходностью. Однако, речь идет об объектах новых или имеющих незначительную степень износа, так как объекты, относящиеся к данному виду экономической деятельности, но являющиеся наследством прежней формации, такой высокой доходностью не характеризуются, даже при наличии комплекса сопутствующих услуг. В качестве примера можно рассмотреть и ресторанный бизнес. Подчеркнем, не вид экономической деятельности – общественное питание, а именно бизнес, который таковым будет лишь в двух вариантах недвижимости: новой или древней. Новая проектируется и создаётся под современный бизнес; древняя,

относимая или напоминающая исторические объекты и должным образом отремонтированная, оснащенная коммуникациями будет представлять собой целостный раритет, безусловно вносящий свой существенный вклад в «доходность заведения». Поэтому вариант с отремонтированной советской столовой или общежитием, в сравнении с рассмотренными, можно просто оценить, как неликвидный, а объекты – неоднородными относительно новых или исторических.

В Подмоскovie абсолютное большинство инвестиционно-строительных проектов иницируются в рамках новой концепции – приоритет отдыху, развлечениям, спорту, а не масштабам и качеству лечебной базы [20]. До 2017 г. в Московской области ежегодно наблюдался стабильный рост инвестиционных потоков в основной капитал – объекты рекреационного вида деятельности, что является отчасти

индикатором насыщенности первичного рынка данной части коммерческой недвижимости и рекреационной привлекательности Подмосковского региона.

Вместе с тем, удельный вес Московской области в объеме первичного рынка недвижимости России в части рассматриваемых гостинично-рекреационных объектов постоянно сокращался, составив на 1 января 2018 г. примерно 35 % общероссийского. Это объясняется не столько падением подмосковского рынка, сколько развитием данного рынка рекреационных услуг в других регионах. На сегодняшний день масштабы рынка домов отдыха и пансионатов составляют примерно 4 млрд. руб. Специалисты в области туризма прогнозируют восстановление утраченных позиций и дальнейший рост новостроек гостинично-рекреационной сферы Подмосковья [21].

Такая составляющая коммерческой недвижимости, как гаражи, автопаркинги, стоянки в России не получили столь ажиотажной востребованности, как в развитых зарубежных странах, где наличие этих объектов является обязательным условием для строительства жилых домов и иных построек – торговых центров, гостиниц и т.д., а также для и для покупки автотранспортного средства в личное пользование. Мировая практика показывает, что на одну тысячу жителей приходится примерно полторы сотни машино-мест. Московская область на сегодняшний день не испытывает столь острого дефицита земли, как европейские государства – то есть проблема парковки в Подмосковье, хоть и отчасти оформилась, но не является требующей первоочередных решений или экономических стимулов.

Практически во всех населённых пунктах Московской области – строительный

бум в части, как крупных, так и мелких торговых центров. Подмосковье этими объектами занимает ведомые позиции в структуре общероссийского накопления основного капитала и на первичном рынке недвижимости.

Определенные застойные явления можно наблюдать на первичном рынке недвижимости в части объектов промышленности – заводы, научно-производственные объединения и т.д. Фонд такой недвижимости – старый, как физически, так и морально, не отвечает современным требованиям технологического развития общества. Такие объекты не приемлет вторичный рынок недвижимости. Первичный рынок ждет новых построенных промышленных объектов. Однако современные потребности экономики диктуют и условия для дальнейшего функционирования новых промышленно-индустриальных объектов: наличие транспортных коммуникаций – не только автомобильного, но и железнодорожного доступа на территорию объекта; высокие дорогостоящие требования экологического характера и т.д. Такие требования определяют высокую стоимость, как нового строительства, так и завышенное ценообразование на первичном рынке недвижимости.

Наконец, на рис. 1. в качестве активов, обращающихся на первичном рынке недвижимости, представлены материальные основные фонды (капитал) сферы нерыночного производства, которая по трактовке СНС предполагает создание стоимости – продуктов и нефинансовых услуг в целях удовлетворения коллективных (в первую очередь) потребностей общества и индивидуальных потребностей домашних хозяйств – населения. Источник финансирования – не доход, как у рыночных производителей, а бюджетное

финансирование. Таким образом, речь идет о строительстве и вводе в действие за счет государственных капитальных вложений объектов, в первую очередь социальной сферы – больницы, поликлиники, образовательные организации и др.; объекты государственных учреждений, занимающихся федеральным, региональным и местным управлением – органы власти, министерства, ведомства, агентства, их территориальные подразделения и др., объекты системы безопасности, правопорядка и обороны. Несмотря на источник финансирования, на то обстоятельство, что покупатель и инвестор, в принципе, одно лицо – государство, на то что стоимость готового объекта будет ниже аналогичных, проданных в результате каких-либо торгов или конкурсов, это – объекты первичного рынка недвижимости, так как они удовлетворяют главному критерию данного рынка – вводятся в экономический оборот впервые. Аналитические аспекты, связанные с масштабами создания таких активов будут рассмотрены в следующей публикации, посвященной системам статистических показателей первичного рынка недвижимости.

В данном пункте статьи рассмотрены основные классификации объектов первичного рынка недвижимости, позволяющие в деталях изучить его внутренне содержание и проводить структурный анализ. Систематизация осуществлена по таким критериям, как степень готовности объектов, возможность деления земельных участков, экономическое назначение недвижимости, характер и продолжительность использования основных фондов, этажность, статус, престижность, статус жилья и коммерческой недвижимости, технологические характеристики – конструкционные материалы из которых построен

объект, движение работ и т.д. В каждом случае можно констатировать влияние как общих, так и специфических факторов на развитие первичного рынка недвижимости. Это является уже проблематикой другого направления статистических работ факторного анализа в изучении первичного рынка недвижимости.

Детализация и разбиение объекта на однородные составляющие позволит провести на высоком уровне структурный анализ, оценить структурные сдвиги во времени, более точно описать тенденции развития объекта и построить прогноз на будущее.

Заключение

Рассмотренные в научной статье вопросы методического характера по структуризации первичного рынка недвижимости связаны с развитием статистической методологии в целом. Структуризация объектов по различным критериям позволяет дать ему качественную оценку, как самостоятельной системы, так и элемента слож-

ного механизма рынка и общественных отношений в целом. В научной статье рассмотрены важнейшие классификационные признаки, или критерии построения статистических классификаций, такие как, происхождение, назначение и форма объектов первичного рынка недвижимости, степень их завершенности; потребительские признаки, такие, как этажность; месторасположение, наличие коммуникаций и степень оснащенности ими и др. Распределение объектов по указанным критериям позволит детально увязать объект со спросом со стороны населения на те или иные экономические активы первичного рынка недвижимости, что в свою очередь определяет ценовую политику продавцов, предопределяет объем сделок, выступает фактором экономического роста территориальных образований и уровня жизни населения конкретных регионов.

Комплексный статистический анализ первичного рынка недвижимости должен учитывать, как отраслевые, так и региональные его особенно-

сти, выступать действенной составляющей эффективного управления социально-экономическими процессами и потенциалом общества. Экономический и социальный эффект развития первичного рынка недвижимости может быть достигнут при условии строгой сбалансированности как потребностей и спроса на экономические активы, являющиеся объектами данного рынка, так и возможностями покупателей, в первую очередь населения, характеризуемыми показателями уровня денежных доходов и условий его жизни.

В научной статье обозначены границы первичного рынка недвижимости, его особенности как объекта статистического исследования, построены статистические классификации, призванные обеспечить содержательную составляющую при проведении структурного анализа; обозначены признаки, подлежащие регистрации, которые позволят прийти к числовым значениям обоснованных статистических показателей первичного рынка недвижимости.

Литература

1. Гришина О.П. Кадастровая стоимость = рыночная стоимость. С какого момента применяем? // Актуальные вопросы бухгалтерского учета и налогообложения. 2014. №15. С. 51–60.
2. Суслов Д.А. Воспроизводственный цикл социально-экономического развития регионов // Экономика, Статистика и Информатика. Вестник УМО. 2008. № 1. С. 19–23.
3. Епихин Н.П. С 2015 года некоторые организации на «упрощенке» начнут платить налог на имущество // Упрощенка. 2014. № 5. С. 46–52.
4. Накова М.Р. Анализ применения кадастрового учета и кадастровой оценки земель в России для рыночных операций и налогообложения // Экономика, статистика и информатика. Вестник УМО. 2012. № 2. С. 60–64.
5. Гаунова М.Р., Дианов Д.В. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного фонда // Экономика, статистика и информатика. Вестник УМО. 2009. № 1–2. С. 35–38.
6. Лукьянченко Н. Ю. Особо охраняемые природные территории России [Элек-

трон. ресурс] // Молодой ученый. 2015. № 24. С. 740–743. Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/104/24460/>

7. Яковлева И.А. Актуальные вопросы развития системы особо охраняемых природных территорий [Электрон. ресурс] // Фундаментальные исследования. 2015. № 12–2. С. 438–443. Режим доступа: <http://fundamental-research.ru/ru/article/view?id=39435>

8. Дамдын О. С. Территориальное землеустройство [Электрон. ресурс] // Молодой ученый. 2011. №5. Т. 1. С. 172–174. Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/28/3143/>

9. Сутягин В.Ю. Заметки об экспертных поправках // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 4 (163).

10. Лимонов С.В. Некриминальные способы уклонения от уплаты налогов // Вестник академии экономической безопасности МВД России. 2011. № 5. С. 100–112.

11. Мустакимов Н.С., Кондратенко З.К. Приватизация земельных участков под объектами недвижимого имущества в современном гражданском и земельном законодательстве //

Историческая и социально-образовательная мысль. 2015. Том 7. № 7. Часть 2. С. 139–142.

12. Дианов Д.В., Радугина Е.А. Возможности статистической методологии в изучении экономической безопасности региона // Статистика и Экономика. 2018. №15 (6). С. 4–14. <https://doi.org/10.21686/2500-3925-2018-6-4-14>

13. Михеева М.В. Основные направления обеспечения экономической безопасности России в современных условиях // Вестник Академии Следственного комитета Российской Федерации. 2016. № 2 (8). С. 146–150.

14. Жечко О.О. Особенности приобретения права собственности на объекты долевого незавершенного строительства // Современная наука: актуальные проблемы теории и практики. Серия «Экономика и право». 2017. № 10. С. 79–82.

15. Селезнева В.Ю. Сравнительная характеристика национальных структур налогового консультирования: актуальные вопросы // Вестник московского университета. Серия 26. Государственный аудит. 2017. № 1. С. 44–55.

16. Борисова Н.И., Злобина К.А. Региональные аспекты функционирования и модернизации ЖКХ в современных условиях [Электрон. ресурс] // Экономика и менеджмент инноваци-

онных технологий. 2017. № 3. Режим доступа: <http://ekonomika.snauka.ru/2017/03/14364>

17. Безвербная М.Ю. К вопросу о классификации и типологии объектов недвижимости // Пролог: журнал о праве. 2016. № 4. С. 21–24

18. Шеремет Н. Г., Коротков А. В. Экономико-статистический анализ рынка жилья [Электрон. ресурс] // Молодой ученый. 2016. №5. С. 446–452. Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/109/26373/>

19. Волков А. Основными факторами притяжения гостей всегда будут оставаться комфорт, внимание и сервис с душой [Электрон. ресурс] // Академия гостеприимства. 2018. № 6. Режим доступа: <http://hotel-rest.biz/article/aleksey-volov-osnovnymi-faktorami-prityazheniya-gostey-vsegda-budut-ostavatsya-komfort>

20. Михеева М.В. Теоретические основы прогнозирования теневого сегмента рынка корпоративной собственности в России // Вестник Московского университета МВД России. 2014. № 7. С. 79–80.

21. Тускаева З.Р., Аликова З.Р. Регулирование процесса воспроизводства основных фондов посредством развития региональных строительных кластеров // Экономика строительства. 2015. № 5 (35). С. 52–59.

References

1. Grishina O.P. Cadastral value = market value. From what moment do we apply? Aktual'nyye voprosy bukhgalterskogo ucheta i nalogooblozheniya = Actual issues of accounting and taxation. 2014; 15: 51–60. (In Russ.)

2. Suslov D.A. Reproduction cycle of socio-economic development of regions. Ekonomika, Statistika i Informatika. Vestnik UMO = Economy, Statistics and Informatics. UMO Bulletin. 2008; 1: 19–23. (In Russ.)

3. Epikhin N.P. From 2015, some organizations on the simplified payment system will start paying property tax. Uproshchenka = Simplified system. 2014; 5: 46–52. (In Russ.)

4. Nakova M.R. Analysis of the use of cadastral registration and cadastral valuation of land in Russia for market operations and taxation. Ekonomika, statistika i informatika. Vestnik UMO = Economy, Statistics and Informatics. Bulletin of UMO. 2012; 2: 60–64. (In Russ.)

5. Gaunova M.R., Dianov D.V. Analysis of the best and most efficient use of land resources. Ekonomika, statistika i informatika. Vestnik UMO = Economics, statistics and computer science. Bulletin of UMO. 2009; 1–2: 35–38. (In Russ.)

6. Luk'yanchenko N. YU. Specially Protected Natural Territories of Russia [Internet]. Molodoy uchenyy = Young scientist. 2015; 24: 740–743. URL: <https://moluch.ru/archive/104/24460/> (In Russ.)

7. YAKovleva I.A. Topical issues of the development of a system of specially protected natural areas [Internet]. Fundamental'nyye issledovaniya = Basic research. 2015; 12–2: 438–443. URL: <http://fundamental-research.ru/ru/article/view?id=39435> (In Russ.)

8. Damdyn O: Territorial Land Management [Internet]. Molodoy uchenyy = Young scientist. 2011; 5; 1: 172–174. URL: <https://moluch.ru/archive/28/3143/> (In Russ.)

9. Sutyagin V.YU. Notes on expert amendments. Imushchestvennyye otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii = Property relations in the Russian Federation. 2015; 4 (163). (In Russ.)

10. Limonov S.V. Non-criminal methods of tax evasion. Vestnik akademii ekonomicheskoy bezopasnosti MVD Rossii = Bulletin of the Academy of Economic Security Ministry of Internal Affairs of Russia. 2011; 5: 100–112. (In Russ.)

11. Mustakimov N.S., Kondratenko Z.K. Privatization of land plots under immovable property in modern civil and land legislation. Istoricheskaya i sotsial'no-obrazovatel'naya mysl' = Historical and socio-educational thought. 2015; 7; 7 (2): 139–142. (In Russ.)

12. Dianov D.V., Radugina E.A. Opportunities of statistical methodology in the study of the economic security of the region. Statistika i Ekonomika = Statistics and Economics. 2018; 15(6): 4–14. <https://doi.org/10.21686/2500-3925-2018-6-4-14> (In Russ.)

13. Mikheyeva M.V. The main directions of ensuring the economic security of Russia in modern conditions. Vestnik Akademii Sledstvennogo komiteta Rossiyskoy Federatsii = Bulletin of the Academy of the Investigative Committee of the Russian Federation. 2016; 2 (8): 146–150. (In Russ.)

14. ZHechko O.O. Features of the acquisition of ownership of objects of shared unfinished construction. Sovremennaya nauka: aktual'nyye problemy teorii i praktiki. Seriya «Ekonomika i pravo» = Modern science: actual problems of theory and practice. Series «Economics and Law». 2017; 10: 79–82. (In Russ.)

15. Selezneva V.YU. Comparative characteristics of national tax consulting structures: current issues. Vestnik moskovskogo universiteta. Seriya 26. Gosudarstvennyy audit. = Bulletin of Moscow University. Series 26. State Audit. 2017; 1: 44–55. (In Russ.)

16. Borisova N.I., Zlobina K.A. Regional aspects of the functioning and modernization of housing and communal services in modern conditions [Internet]. Ekonomika i menedzhment innovatsionnykh tekhnologiy = Economics and management of innovative technologies. 2017; 3. URL: <http://ekonomika.snauka.ru/2017/03/14364> (In Russ.)

17. Bezverbnaya M.YU. On the issue of classification and typology of real estate. Prolog: zhurnal o prave = Prologue: a journal of law. 2016; 4: 21–24. (In Russ.)

18. SHERemet N. G., Korotkov A; Economic-statistical analysis of the housing market [Internet]. Molodoy uchenyy = Young scientist. 2016; 5: 446–452. URL: <https://moluch.ru/archive/109/26373/> (In Russ.)

19. Volkov A. The main factors in the attraction of guests will always remain comfort, attention and service with a soul [Internet]. Akademiya gostepriimstva = Academy of Hospitality. 2018; 6. URL: <http://hotel-rest.biz/article/aleksey-volov-osnovnymi-faktorami-prityazheniya-gostey-vsegda-budut-ostavatsya-komfort> (In Russ.)

20. Mikheyeva M.V. The theoretical basis for predicting the shadow segment of the corporate property market in Russia. Vestnik Moskovskogo universiteta MVD Rossii = Bulletin of Moscow University of the Ministry of Internal Affairs of Russia. 2014; 7: 79–80. (In Russ.)

21. Tuskayeva Z.R., Alikova Z.R. Regulation of the process of reproduction of fixed assets through the development of regional building clusters. Ekonomika stroitel'stva = Economics of construction. 2015; 5 (35): 52–59. (In Russ.)

Сведения об авторах

Дмитрий Владимирович Дианов

Д.э.н., профессор, профессор кафедры экономической безопасности, финансов и экономического анализа

Московский университет МВД России
им. В.Я. Кикотя, Москва, Россия
Эл. почта: skad71@mail.ru

Павел Александрович Смелов

К.э.н., доцент, директор Центра статистики и науки о данных

Российский экономический университет
им. Г.В. Плеханова, Москва, Россия
Эл. почта: Smelov.PA@rea.ru

Information about the authors

Dmitriy V. Dianov

Dr. Sci. (Economics), Professor, Professor of the Department of Economic Security, Finance and Economic Analysis

Kikot Moscow University of Russian MIA,
Moscow, Russia
E-mail: skad71@mail.ru

Pavel A. Smelov

Cand. Sci. (Economics), Associate Professor, Director of Center of Statistics and Data science

Plekhanov Russian University of Economics,
Moscow, Russia
E-mail: Smelov.PA@rea.ru