

ОСОБЕННОСТИ РЫНКА ЖИЛЬЯ КАК ОБЪЕКТА СТАТИСТИЧЕСКОГО ИССЛЕДОВАНИЯ

УДК 311

Юлия Викторовна Бажданова,
старший преподаватель кафедры Социологии и психологии Московского государственного университета экономики, статистики и информатики (МЭСИ)
Тел. (495) 442-62-55
Эл. почта: asa2006@yandex.ru

В статье излагаются особенности развития рынка жилой недвижимости г. Москвы. Рассмотрено несколько точек зрения на формирования данного сегмента экономики. Приводятся основания и классификации жилой недвижимости. Основное внимание уделено параметрам оценки стоимости недвижимости. Рассматривается ценообразование в зависимости от поставленных задач.

Ключевые слова: рынок жилой недвижимости, стадии развития, основания классификаций этапов, массовая оценка недвижимости, оценочная деятельность.

Yuliya V. Bazhdanova,
Senior lecturer, the Department of Sociology and Psychology, Moscow State University of Economics, Statistics and Informatics (MESI)
Tel.: (495) 442-62-55
E-mail: asa2006@yandex.ru

SPECIFIC ASPECTS OF REAL ESTATE MARKET AS AN OBJECT OF STATISTICAL RESEARCH

The article deals with the peculiarities of development of the residential real estate market of Moscow. Several approaches to the analysis of formation of this economy segment are considered. Foundations and classification of residential real estate are given. A main attention is paid to parameters of assessed value of real estate. The pricing is considered within the frame of the existing tasks and goals.

Keywords: residential real estate market, stage of development, classification foundations of stages, mass valuation of real estate, valuation activities.

1. Введение

Рынок жилой недвижимости г. Москвы складывался и развивался на протяжении многих десятилетий. У данного сегмента экономики богатая история: влияние кризисов, стадии развития, веяния архитектурного стиля, забвение (советский период), динамика развития, масштабы строительства и т.д. Заострим внимание только на некоторых аспектах рынка жилой недвижимости.

Основное внимание уделено параметрам оценки стоимости недвижимости и ценообразованию в зависимости от поставленных задач.

Застройка г. Москвы, как и любого мегаполиса, формировалась под воздействием исторически складывающихся факторов, преобладающих градостроительных концепций, существующих материально-технических возможностей. В сложившемся к сегодняшнему дню жилищном фонде Москвы можно четко выделить застройки трех этапов, каждому из которых характерны как общность, так и индивидуальность архитектурного и технологического облика:

- дореволюционный этап (до 1917 г.);
- социалистический этап (1930-1990 гг.);
- современный (рыночно-ориентированный) этап.

При характеристике жилфонда в данном разделе в основу классификации этапов и периодов были положены конструктивно-технологические особенности строящихся жилых зданий. Далее рассмотрим основные особенности застройки жилых зданий г. Москвы.

2. Особенности формирования жилой недвижимости г. Москвы

Дореволюционная застройка сохранилась в существенном объеме на территории современного центра. В застройке этого этапа легко определяются характерные для своего времени небольшие особняки (реконструированные позднее в малоквартирные дома или нежилые здания), а также многоквартирные дома примерно двух классов: дорогие, престижные доходные дома и дешевые доходные дома. Архитектурно они могут диаметрально отличаться (в многоквартирных домах наиболее поздний и интересный стиль – конструктивизм благополучного периода начала двадцатого века), но конструктивно похожи: фундаменты ленточные – от деревянных до бутовых (18-19 век) и кирпичных (19-20 век), стены – бутовые или кирпичные, перекрытия – деревянные. Этажность частных особняков – 2-4, многоквартирных домов – до 6-8.

На этапе социалистической застройки с достаточной архитектурной и конструктивной колоритностью выделяется ряд периодов. Это периоды «сталинского домостроения» (1930-1960 гг.) (малоэтажные дома индивидуальных проектов, крупногабаритные многоквартирные дома в стиле «советский ампир», стандартные кирпичные трех, пяти и девятиэтажные дома с высокими потолками и огромными коммунальными квартирами), 1-й («хрущёвский») период индустриального домостроения (1961-1970 гг.) (сборно-железобетонная технология панельная и блочная до 9-12 этажей) и 2-й («брежневский») период индустриального домостроения (1970-1990 гг.) (сборно-железобетонная технология панельная и блочная до 17 этажей).

Процесс становления новых экономических отношений в России, развивающийся с начала 90-х годов (современный, рыночно-ориентированный этап домостроения), самым непосредственным образом определил направление дальнейшего развития домостроения и, прежде всего, застройки Москвы. Появление рынка жилья легализовало потенциального покупателя с его претензиями к качеству жилья, породило конкуренцию среди производителей жилья.

С 1995 г. начинается модернизация серийных панельных проектов, а заодно и улучшение наружного архитектурного облика, планировок и некоторых конструктивных решений для удовлетворения требований рынка. Базовые серии с 1999 г. полностью сняты с производства (последние дома достраивались в 2000 г.).

Таким образом следует отметить, что жилая застройка Москвы на сегодняшний день представляет сформировавшийся на протяжении более века агломерат архитектурно, стилистически и конструктивно отличающихся жилых строений. Вместе с тем, жилая застройка Москвы, несмотря на её колоритность, различия в градостро-

ительных концепциях, характерных для своего времени, органически вписывается в архитектурный облик российской столицы и в сочетании с другими факторами подчеркивает её своеобразие на фоне европейских «коллег».

3. Основания оценки и ценообразования на рынке жилой недвижимости.

В 1987-1998 годах Россия переживала самый большой за последние несколько десятилетий спад в экономике: с 1992 года валовой внутренний продукт (ВВП) снизился на 30%, а промышленное производство – на 40% [1]. Годовой прирост потребительских цен (в рублях) снизился с 2500% в 1992 г. до 11% в 1997 г. Прирост индекса девальвации рубля относительно доллара США снизился с 160-200% в 1992-1993 г. до 7% в 1997 г. Прирост ВВП и промышленного производства в 1997 г. составил 0,4% и 1,9% соответственно. Данная ситуация отразилась и на развитии рынка недвижимости и на жилищном рынке в частности.

Отечественный рынок недвижимости в своем развитии прошел несколько стадий. В различных источниках приводятся отличные этапы, как по их количеству, так и по времени протекания. Например, в одной из классификации этапов приводится, что рынок отечественной недвижимости развивался в два этапа: дореволюционный и современный, которые разделены примерно семидесятилетним существованием советской власти и СССР [2].

В дореволюционном периоде оценка недвижимости проводилась для целей налогообложения. С отменой крепостного права в 1861 г. в России также возникли предпосылки проведения кадастровых работ, неотъемлемой составной частью которых являлась оценка недвижимости. Для формирования земского бюджета предметами налогообложения становились недвижимые имущества. Размер налогообложения определялся доходностью и ценностью облагаемых имуществ. Для решения связанных с этим задач в 70-80 годы XIX века начинается постепенное статистическое исследование недвижимого имущества в отдельных губерниях России. Выполнялись работы по оценке земли и городской недвижимости.

Накопленный в отдельных местах опыт позволил ввести соответствующую регламентацию процессов оценки на государственном уровне. Так 8 июня 1893 г. правительство России

издало закон о переоценке всех видов недвижимого имущества в 34 губерниях. Одновременно с законом были утверждены «Правила оценки недвижимых имуществ», а несколько позже – инструкция по разъяснению закона. Главная роль в установлении оценочных норм по этому закону отводилась уездным оценочным комиссиям. 18 января 1899 г. был принят новый закон об оценке недвижимого имущества. Главным изменением в организации оценки стала передача компетентности установления оценочных норм от уездных к губернским оценочным комиссиям.

В современной терминологии подобные работы, называемые раньше оценочной статистикой, относятся к категории массовой оценки недвижимости.

В конце XIX – начале XX века в России были разработаны и реализованы на практике методы оценки земли и городской недвижимости по уровню доходности, как это требовалось для целей налогообложения. Оценка городской недвижимости (например, квартир) производилась на основе дохода от сдачи внаем или в аренду. На основе различных статистических методов выявлялись зависимости между валовой доходностью и факторами, определяющими качество жилья. Использование статистического подхода предполагало предварительное получение представительной (презентативной) совокупности фактических данных о доходности жилых квартир и их параметрах. Работы по получению массивов данных выполнялись в России с учётом специфики каждого города. Так, при оценке стоимости жилых квартир в г. Москве в 1886 г. статистическое отделение Московской городской управы исходило из того, что следует иметь данные по 5% от всех квартир Г. Москвы. При этом по 2-3 участкам эти сведения должны были составлять не менее 10% от всех жилых помещений.

Статистическое отделение Московской городской управы в ходе обработки материалов решало следующую задачу: выявление основных и дополнительных признаков, определяющих доходность квартир, а также количественную зависимость между доходностью квартиры и отдельными признаками. Таким образом, уже в то время выявилось, что главным фактором стоимости недвижимости является местоположение.

Анализ сильных и слабых сторон оценочной деятельности в дореволю-

ционной России представляет значительный интерес и сегодня, особенно при рассмотрении вопросов кадастровой оценки недвижимости, оценки в целях налогообложения и массовой оценки при купле-продаже квартир.

Современный период можно охарактеризовать следующими событиями. В советский период (1918-1990 гг.) оценку объектов недвижимости производили с использованием нормативных методов, основанных на определении их сметной и балансовой стоимости, типичных для экономики командно-административного типа, которые не связаны с рыночными условиями хозяйствования. К 1998 г. эти методы утратили былую доминирующую роль и только частично продолжают применяться, как правило, на первичном рынке недвижимости.

В современной России, и в частности в Москве, оценка недвижимости начала обособляться от других операций с недвижимостью вскоре после возрождения рынка недвижимости. Уже в 1992-1993 гг. отдельные специалисты начали заявлять о себе как о профессиональных оценщиках недвижимости. Как правило, это было связано с прохождением подготовки на специальных курсах, организованных американскими или международными структурами, а позже и российскими организациями. В 1993 г. создана первая российская профессиональная организация оценщиков – Российское Общество Оценщиков (РОО).

Оценка рыночной стоимости недвижимости в современной России развивалась первоначально в основном усилиями физических (частных) лиц и созданных ими частных фирм и некоммерческих организаций. Далее добавились стандарты профессиональных организаций и оценочная деятельность постепенно стала предметом внимания и регулирования со стороны государственных органов субъектов федерации и федерального уровня. Появились специальные законы, регулирующие оценку недвижимости.

В новейший период определилось два направления оценки недвижимости:

- для государственных нужд;
- для нужд частных собственников и других частных юридических и физических лиц.

В рамках первого направления в Москве создана целая система нормативных документов, содержащих методики оценки недвижимости, при-

надлежащей городу и поступающей в гражданский оборот. В этих документах определялась инвентаризационная или нормативная стоимость недвижимости. За основу оценки обычно принималась восстановительная стоимость недвижимости и износ.

Задача определения рыночной стоимости недвижимости ставилась и решалась в основном при сделках на вторичном рынке, где продавцами и покупателями выступали частные лица, физические или юридические. Именно здесь широко применялся западный, преимущественно американский, опыт по оценке рыночной стоимости недвижимости. Основное внимание уделялось индивидуальной оценке с ориентацией преимущественно на относительно крупные объекты нежилой недвижимости или отдельные жилые дома и коттеджи. Этим вопросам посвящена почти вся вышедшая до 1998 г. специальная литература, стандарты и правила оценки недвижимости. Вопросы массовой оценки, актуальные для рынка квартир почти не рассматривались. К концу 1998 г. российская система регламентации оценки недвижимости приобрела достаточно развитый характер.

Рассмотренная информация о развитии рынка недвижимости отличается от предложенной схемы исторических аспектов другим источником. Данный источник тоже делит историю рынка недвижимости на три этапа, но временные рамки закладывает другие:

- первый этап – до 1994, когда рынка недвижимости в России не существовало,
- второй этап – 1994-2000 г. – начало активных экономических реформ (период характеризуется появлением на рынке недвижимости иностранных инвесторов);

- третий этап – с 2000 г. – период стабилизации рынка [3] (формирование нормативных и регулирующих документов).

Второй этап (иностранное инвестирование) показывает специфику развития рынка недвижимости г. Москвы, т.к. 30-40% [3] иностранных инвестиций было вложено именно в развитие рынка данного города. Выбор инвестирования был обусловлен тем, что в России сильная централизация. Через Москву проходят все денежные потоки страны, вследствие чего здесь наиболее высокая покупательная способность населения.

Следующий источник говорит о

том, что существование легального рынка недвижимости начинается с середины 1990-го года, когда был принят «Закон о собственности в СССР» и признано понятие частной собственности [4]. В своем развитии рынок жилой недвижимости, по данному источнику, прошел четыре стадии.

Период с 1990 до конца 1992 года можно рассматривать как начальную стадию развития московского рынка жилой недвижимости. Средняя цена 1 кв. м. жилья в это время составляла 100\$. Начальный уровень цен – это балансовые цены.

Период 1993-1994 гг. можно назвать переходной стадией развития рынка жилья. Начальный уровень цен в этой стадии достаточно высокий, но они ещё далеки от мировых цен в городах-аналогах. Коммерческие цены на первичном рынке догоняют и перегоняют цены вторичного рынка на аналогичные квартиры и стимулируют их рост.

В начале 1995 года Москва вступает в следующую стадию развития жилищного рынка, которую можно назвать стадией складывающегося рынка. Начальный уровень цен очень высокий, хотя потенциал их повышения еще не исчерпан и к апрелю достигают 1235\$.

Набирает силу информационная открытость рынка, продавцы и покупатели ориентируются в покупательной способности денег (рублей и долларов), конъюнктуре, деятельности реэлторских компаний. Законодательная, нормативная, методическая база, система подготовки профессиональных кадров, институциональные инструменты рынка, межрегиональные и международные связи успешно развиваются. В целом на жилищном рынке ситуация 1995-1997 гг. – это ситуация перехода к стабильному рынку.

Заострим внимание на особенности развития рынка недвижимости в г. Москве. Приведенные выше временные периоды развития рынка данного города отличаются по времени от других городов. В других городах зарождение рынка недвижимости совпадает с общим началом экономической реформы в стране – с 1992 г. Отдельные регионы лишь в 1993-1995 году вступили в стадию формирования рынка недвижимости.

4. Заключение

Все вышеприведенные данные о состоянии развития рынка недвижимости говорит о том, что это сформировавшийся

ся сегмент рынка, который развивается и реагирует на возникающие события по существующим стандартам экономической деятельности. Это подтверждают и данные о влиянии финансово-экономических кризисов на рынок недвижимости и жилой недвижимости в частности. Так, в своем развитии рынок жилой недвижимости оказался под влиянием двух кризисов: первый в 1998 г. (август), второй – с 2008 г., последствия которого ощущают, и по сей день все сегменты рынка. В истории российского рынка недвижимости 1998 г. займет особое место. С точки зрения профессиональных участников рынка недвижимости главная особенность года в том, что впервые за несколько предшествующих лет становления и развития рынка он отреагировал на финансовый кризис в соответствие с законами рыночной экономики – во всех городах цены на жилье и другие объекты недвижимости в долларовом эквиваленте снизились [1]. Также выявились еще некоторые закономерности: синхронизация рынка недвижимости с общей экономической ситуацией; сегментация рынка на три части – Москва, другие города с долларовой номинацией и города с рублевой номинацией цен на рынке недвижимости.

Таким образом, если объединить все выявленные особенности в развитии рынка жилой недвижимости, то можно говорить о том, что вышеизложенное характеризует особенности рынка жилья г. Москвы как объекта статистического исследования.

Литература.

1. <http://www.realtymarket.org> (дата обращения: 20.01.2012).
2. <http://www.developerov.net> (дата обращения: 10.03.2012).
3. <http://www.realprice.ru> (дата обращения: 25.07.2012).
4. Стерник Г.М. Рынок недвижимости России: закономерности становления и развития в условиях переходной экономики // Вопросы оценки. – 1999. – №3. – С. 2-22.

References

1. <http://www.realtymarket.org> (the date of application: 20.01.2012).
2. <http://www.developerov.net> (the date of application: 10.03.2012).
3. <http://www.realprice.ru> (the date of application: 25.07.2012).
4. Sternik G.M. Russian real estate market: trends of development under conditions of transition economy // Voprosy otzhenki. – 1999. – №3. – P. 2-22.