

Бажданова Юлия Викторовна

старший преподаватель кафедры социологии
и психологии
Московского государственного университета
экономики, статистики и информатики

СТРУКТУРА, ФУНКЦИИ И ЗАДАЧИ ЭКОНОМИКО-СТАТИСТИЧЕСКОГО ИЗУЧЕНИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация:

В статье изложены основные проблемы экономико-статистического изучения рынка жилой недвижимости. Приводятся определения понятия «рынок недвижимости». Описаны структура, функции рынка жилой недвижимости, задачи его изучения. Представлены показатели, которые влияют на основные тенденции развития рынка жилья.

Ключевые слова:

рынок жилой недвижимости, структура рынка жилой недвижимости, функции, задачи, понятие рынка недвижимости, классификации объектов недвижимости, первичный и вторичный рынок, проблемы экономико-статистического анализа.

Bazhdanova Yulia Viktorovna

Senior Lecturer,
Social Science and Psychology Department,
Moscow State University of
Economics, Statistics and Informatics

THE STRUCTURE, FUNCTIONS AND GOALS OF THE ECONOMIC STATISTICAL STUDY OF RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET

Summary:

The article deals with the materials showing the features of the economic statistical study of residential real estate market. Development of the concept of real estate market is analyzed. The structure, functions and goals of the real estate market study are described. The paper presents the factors that influence the main trends of the residential real estate market. The author discusses the key problems of the economic statistical study of the residential real estate market.

Keywords:

residential real estate market, residential real estate market structure, functions, objectives, concept of the real estate market, classification of real property, primary and secondary real estate markets, problems of economic statistical analysis.

Рынок жилья, или жилой недвижимости, складывался и развивался на протяжении многих десятилетий. Этот сегмент экономики располагает богатой историей: стадии развития, веяния архитектурных тенденций, советский период, в котором не было рыночных отношений, динамика развития, влияние кризисов, как мировых, так и внутри страны, масштабность строительства, особенно в послевоенные годы, и т. д. При любом общественном устройстве с недвижимым имуществом связаны жизнь и деятельность всех людей, а проблемы с жилой недвижимостью очень часто стоят более остро, чем с другими ее видами. Владение жильем удовлетворяет разнообразные личностные потребности людей и является основой свободы, независимости и благоприятного психологического существования каждого человека. Рассмотрим рынок недвижимости в целом, частью которого является рынок жилья, некоторые понятия и особенности данного сегмента экономики.

«Рынок недвижимости – это механизм, обеспечивающий взаимодействие физических или юридических лиц с целью обмена имеющихся прав на недвижимость на деньги либо другие активы» [1, с. 34].

«Рынок недвижимости – это система организационных мер, при помощи которых покупатели и продавцы сводятся вместе для определения конкретной цены, по которой может произойти обмен таким специфическим товаром, как недвижимость» [2, с. 160].

«Рынок недвижимости есть средство перераспределения, создания и эксплуатации объектов недвижимости между потребителями с использованием финансовых инструментов, т. е. совокупности сделок, совершенных с недвижимостью, их информационного обеспечения, операций по управлению и финансированию работ в области недвижимости. Рынок недвижимости – это подсистема общего рынка, связанная с оборотом прав на объекты недвижимости» [3, с. 43–44].

«Рынок недвижимости – это экономико-правовое пространство, в котором происходит взаимодействие спроса и предложения всех имеющихся на данный момент времени покупателей и продавцов недвижимости и где осуществляется совокупность всех текущих операций с ней» [4, с. 32].

«Рынок недвижимости – это совокупность механизмов, посредством которых передаются права на недвижимость и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется недвижимость между различными конкурирующими вариантами ее использования в процессе создания, обращения и использования объектов недвижимости» [5, с. 47].

«Рынок недвижимости – это совокупность организационно-экономических отношений, средство перераспределения земельных участков, зданий, сооружений и другого имущества

между собственниками и пользователями экономическими методами на основе конкурентного спроса и предложения» [6, с. 121].

Итак, согласно определениям, рынок недвижимости представляет собой: механизм или их совокупность, систему организационных мер, сферу вложения капитала, экономико-правовое пространство, сферу экономических взаимоотношений в обществе, совокупность организационно-экономических отношений и т. д. Конечно, в статье приведены далеко не все известные определения, но и названные уже показывают разноплановость в трактовке и конкретизации функций и задач рынка недвижимости. Но здесь, как и на любом рынке, наблюдается присутствие продавцов и покупателей, действие законов спроса и предложения, множество экономических аспектов, конкурентоспособность, цена и стоимость квадратного метра.

Каждое из приведенных понятий несет в себе обоснованное взаимодействие компонентов. И в связи с этим трудно не согласиться, что рынок недвижимости одновременно является и механизмом, и сферой, и отношениями.

На рынке жилой недвижимости производят операции купли-продажи и аренды квартир и частных домов. В больших городах сделки с квартирами в многоэтажных жилых домах составляют основную долю всех операций на рынке недвижимости, поэтому на их примере рассматриваются все его тенденции и выводятся общие закономерности. Хотя сделки с квартирами преобладают – агентства также занимаются и жилыми домами, цены и спрос на которые несколько отличаются от цен и спроса на квартиры, но в целом изменяются по одному и тому же закону. Структура рынка жилой недвижимости представлена на рисунке 1.

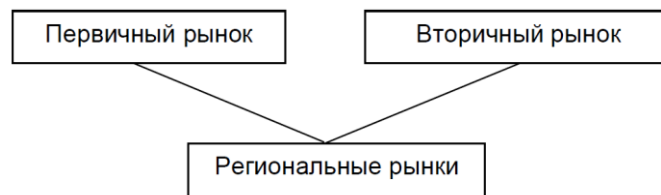


Рисунок 1 – Структура рынка жилой недвижимости [7, с. 38]

Первичный рынок – это рынок нового жилья в только что построенных и сданных в эксплуатацию и строящихся домах. Первичные квартиры обычно дороже вторичных, но это зависит от многих факторов (срок эксплуатации, класс жилья, площадь и т. д.), и поэтому есть объекты, которые могут при совпадении нескольких показателей стоить одинаково или больше. Так, представленный объект на рынке «вторички» может превышать в цене, если он расположен в центре, имеет большую площадь, оригинальную планировку и т. д.

Вторичный рынок недвижимости оперирует жильем, бывшим в эксплуатации, поэтому, как правило, оно дешевле. Если на первичном рынке продавцами жилья выступают компании-застройщики, то вторичное жилье продают в основном те граждане, которые в нем живут или им владеют. И в первом, и во втором случае жилье можно продавать и покупать самостоятельно, а можно воспользоваться услугами специализированных агентств.

«Национальный (отечественный) рынок недвижимости – совокупность региональных и локальных рынков, отличающихся друг от друга асинхронностью развития, уровнем цен и рисков, эффективностью инвестиций в недвижимость и особенно состоянием законодательства, политической и социальной стабильностью и т. д.» [8, с. 295]. Отечественный рынок недвижимости в своем развитии прошел определенные стадии. В разных источниках названы отличающиеся как по количеству, так и по времени протекания этапы развития рынка недвижимости. Например, по одной из классификаций, рынок отечественной недвижимости развивался в два этапа: дореволюционный и современный, которые разделены примерно семью десятилетиями советской власти [9]. Кратко рассмотрим особенности отечественного рынка по упомянутой классификации.

В дореволюционном периоде при работе с недвижимостью преследовалась одна цель – налогообложение. Налоги определялись, исходя из доходности и ценности облагаемого имущества. Во второй половине XIX в. начинается статистическое изучение недвижимого имущества в отдельных губерниях России. Собирались материалы по оценке земли и городской недвижимости, что позволило ввести соответствующие стандарты на государственном уровне. Стал накапливаться материал по массовой оценке недвижимости.

На рубеже XIX–XX вв. в России были разработаны и внедрены на практике методы оценки земли и городской недвижимости по уровню доходности. Оценка городской недвижимости (в частности, квартир) производилась на основе дохода от сдачи внаем или в аренду. На основе

различных статистических методов выявлялась зависимость между валовой доходностью и различными факторами, в частности качеством жилья. Использование статистического подхода предполагало предварительное получение презентативной совокупности фактических данных о доходности жилых квартир и их параметрах. Работы по получению массивов данных выполнялись в России с учетом специфики каждого города, так как показатели могли очень сильно отличаться. Так, статистическое отделение в Москве решало следующие задачи: выявление основных и дополнительных признаков, определяющих доходность квартир, а также количественную зависимость между доходностью квартиры и отдельными признаками. Таким образом, уже в то время было выявлено, что главным фактором стоимости недвижимости является местоположение, так как в больших мегаполисах и маленьких городах процессы обусловлены разными причинами и развиваются с разной скоростью [10, с. 127].

Современный период можно представить следующим образом. В советское время оценку объектов недвижимости производили по нормативным методам, в основу которых была положена сметная и балансовая стоимость, что не было связано с требованиями и особенностями рыночной экономики. К концу 90-х гг. XX в. данные методы утратили свое значение и только частично продолжают применяться (на первичном рынке недвижимости) [11, с. 127].

В современной России оценкой рыночной стоимости недвижимости первоначально занимались частные лица, создавая соответствующие фирмы. Затем специализированные организации разрабатывали стандарты, что привело к тому, что оценочная деятельность стала регулироваться государственными органами субъектов Федерации и федерального уровня. На данный момент оценка недвижимости регулируется специальными законами.

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. Здесь широко применяются методы, разработанные в других странах, в которых вопросы массовой оценки, актуальные для рынка квартир, изначально практически не затрагивались.

Доступность информации на рынке жилья набирает силу, продавцы и покупатели ориентируются в покупательной способности денежных знаков, в качестве предлагаемого товара, интересуются определенными характеристиками, изучают деятельность риэлторских компаний. Актуализируется законодательная, нормативная, методическая база, система подготовки профессиональных кадров, институциональные инструменты рынка, межрегиональные и международные связи.

Состояние рынка недвижимости говорит о том, что это сформировавшийся сегмент рыночных отношений, который развивается и реагирует на возникающие события (в стране и мире) по существующим стандартам экономической деятельности, что ярко отражается во влиянии кризисов 1998 и 2008 гг. «В истории российского рынка недвижимости 1998 год 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 соответствии с законами рыночной экономики – во всех городах цены на жилье и другие объекты недвижимости в долларовом эквиваленте снизились» [12]. Также определились 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 [13].

Рынок жилья является полностью сформировавшимся сектором экономики, что требует изучения следующих процессов и явлений: значимых связей между экономическими переменными, параметров их возникновения, соответствующих фактическим наблюдениям, множества ценообразующих факторов, системы показателей глобальных тенденций и т. д.

Всесторонняя экономико-статистическая обработка и анализ информационной базы по рынку жилой недвижимости возможны только на основе применения системы показателей, включающей параметры, наиболее полно характеризующие ситуацию на рынке со всех сторон. Для разработки системы показателей необходимо проанализировать основные пункты, представляющие интерес для изучения их влияния на тенденции на рынке жилья. Каковы основные направления и проблемы в изучении рынка жилой недвижимости?

Объекты рынка жилой недвижимости тесно связаны с большинством экономических процессов, в число которых входят ценообразование, инвестирование, кредитование, страхование, источник дохода и т. д., что показывает степень сложности обработки и анализа информации по данному сектору экономики. Для рассмотрения и описания процессов и факторов рынка недвижимости применяется совокупность экономико-статистических методов, направленных на описание эмпирических данных о субъектах, условиях и сделках с недвижимостью; обобщение и обработку данных; используется прогнозирование, выявление и анализ закономерностей, классификация и т. д.

В отечественной классификации объекты недвижимости – это искусственные объекты, которые включают в себя следующие элементы: жилая и коммерческая недвижимость, общественные здания и сооружения, инженерные сооружения. Виды построек разделяются на подвиды, что показывает многоуровневость и сложность рассматриваемого сегмента экономики и требует многообразия в методах и способах обработки и анализа данных по рынку недвижимости.

Рынок жилой недвижимости подразделяется на первичный и вторичный, он представлен индивидуальными и многоквартирными домами, квартирами, комнатами, загородным жильем. Его можно рассматривать в глобальном масштабе, например, рынок жилья в целом в России, а можно на примере небольшого города. В крупных и мелких городах выбранный нами сегмент экономики проходил в разных условиях становления и дальнейшего существования. Это выявляет много- и разнонаправленность процессов на рынке жилой недвижимости.

При проведении экономико-статистического анализа рынка жилой недвижимости возникает ряд проблем. Они присутствуют изначально, с первого этапа – статистического наблюдения. Как правило, экономико-статистическое исследование проводится на выборочной совокупности. Генеральная совокупность в исследованиях практически не изучается из-за масштабы, невозможности собрать информацию о каждом элементе, длительности и т. д. Например, если учесть все объекты рынка жилой недвижимости конкретного города и рассчитать среднюю стоимость квадратного метра жилья, то данная цифра не даст исчерпывающей информации, хотя можно будет увидеть общую тенденцию развития цены за несколько лет. Информативность проведенных исчислений будет невысока, в частности, потому, что рынок жилой недвижимости имеет сложную классификацию, в основу которой положены многие факторы: класс (элитное, повышенной комфортности, типовое, эконом), этажность, планировка, количество комнат, местоположение и т. д. Соответственно стоимость квадратного метра элитного жилья и эконом-класса будет отличаться в разы [14, с. 24].

Обнаруженная проблема присутствует и при анализе выборочной совокупности. Даже если мы берем за основу один фактор, например однокомнатные квартиры, то снова разброс цен затрудняет обработку и анализ данных по причине того, что однокомнатные квартиры могут попадать в разные классы (элитное и эконом). Все это приводит нас на следующий этап – группировку данных, когда один и тот же объект может попадать в несколько групп, например, квартира может оцениваться по классу, количеству комнат и местоположению. Поэтому при работе с количественной информацией о жилье четко определяется цель. При анализе выборочных данных бывают случаи, когда некоторые значения ряда существенно отличаются от общей массы. Например, мы выявили общие закономерности рынка жилой недвижимости по классам, но может возникнуть спецпроект, что вызовет искажение общих закономерностей.

Вышесказанное выявляет всю сложность и многообразие рынка жилой недвижимости. Обработка и анализ данных затруднены разнонаправленностью элементов.

Когда заходит речь о рынке жилой недвижимости, то говорят о цене квадратного метра. Основной проблемой и направлением экономико-статистического исследования является изучение, обработка и достоверное представление информации о цене квадратного метра жилой недвижимости. В научных и периодических изданиях в большом количестве публикуют информацию о цене квадратного метра, но для ее определения берут различные основания типологий и классификаций. Для выявления многогранности этого показателя рассмотрим некоторые примеры. Могут быть представлены данные, показывающие ценовую картину по определенному городу, в целом за определенный отрезок времени, тенденции на первичном и вторичном рынке, в определенном классе жилья, влияние дефицита, предложение по определенному признаку и т. д. Каждый из представленных показателей несет в себе конкретную задачу в обработке и анализе исходного материала.

Исследование рынка жилья подразумевает также изучение спроса и предложения. В основу спроса ложатся основные потребности жителей конкретного города, их требования к качеству жилья, демографическая ситуация, платежеспособность населения, из чего в дальнейшем исходит предложение.

Большое значение имеет и конкурентоспособность жилья. Для ее оценки учитывается ряд характеристик: местоположение, запросы общества в интересующий отрезок времени, стандарты качества, инфраструктура и т. д. Хотя данный показатель больше важен для больших городов, так как в маленьких городах, как правило, действует один застройщик.

Теория и практика исследования рынка жилой недвижимости показывает многоплановость рынка жилья как сегмента экономики. При изучении рынка жилой недвижимости, в частности экономико-статистическом анализе, необходимо учитывать его сложность, а также взаимодействие и взаимовлияние всех его составляющих.

Ссылки:

1. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. М., 2008.
2. Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость МКС. СПб., 2000.
3. Васильева Л.С. Экономика недвижимости. М., 2008.
4. Волков Д.Л. Экономика и финансы недвижимости. СПб., 1999.
5. Максимов С.Н. Экономика недвижимости. М., 2010.
6. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости. М., 2008.
7. Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М., 2007.
8. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. СПб., 2010.
9. Союз девелоперов [Электронный ресурс]. URL: <http://developerov.net/sitemap/> (дата обращения: 10.04.2015).
10. Бажданова Ю.В. Особенности рынка жилья как объекта статистического исследования. М., 2013.
11. Там же.
12. Рынок недвижимости России [Электронный ресурс]. URL: <http://realtymarket.ru/libra.html/> (дата обращения: 21.04.2015).
13. Там же.
14. Бажданова Ю.В. Основные проблемы экономико-статистического анализа рынка жилой недвижимости г. Москвы. М., 2012.

References:

1. Ivanova, EN 2008, *Valuation of real estate*, Moscow.
2. Tarasevich, EI 2000, *Analysis of real estate investments ISS*, St. Petersburg.
3. Vasilieva, LS 2008, *Real Estate Economics*, Moscow.
4. Volkov, DL 1999, *Economics and finance real estate*, St. Petersburg.
5. Maksimov, SN 2010, *Real Estate Economics*, Moscow.
6. Goremykin, VA 2008, *Real Estate Economics*, Moscow.
7. Gryaznova, AG & Fedotova, MA (ed.) 2007, *Evaluation of the property*, Moscow.
8. Asaul, AN 2010, *Real Estate Economics*, St. Petersburg.
9. *Union of developers* 2015, retrieved 10 April 2015, <<http://developerov.net/sitemap/>>.
10. Bazhdanova, YV 2013, *Features of the housing market as an object of statistical research*, Moscow.
11. Bazhdanova, YV 2013, *Features of the housing market as an object of statistical research*, Moscow.
12. *Russian Real estate* 2015, retrieved 21 April 2015, <<http://realtymarket.ru/libra.html/>>.
13. *Russian Real estate* 2015, retrieved 21 April 2015, <<http://realtymarket.ru/libra.html/>>.
14. Bazhdanova, YV 2012, *The main problems of economic and statistical analysis of the residential real estate market of Moscow*, Moscow.