УДК 31:33
DOI: http://dx.doi.org/10.21686/2500-3925-2019-1-41-56

Д.В. Дианов[1], П.А. Смелов[2]

[1] Московский университет МВД России им. В.Я. Кикотя, Москва, Россия
[2] Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова, Москва, Россия

Содержание и границы рынка первичной недвижимости как объекта статистического исследования

Первичный рынок недвижимости является одним из самых молодых сегментов рыночной экономики в современной России. Если генезис современного вторичного рынка наблюдался еще в дореформенный период: носил форму бартерных отношений в части городского жилья, свободно осуществлялась купля-продажа дачных участков, мелкой загородной недвижимости, гаражных сооружений и т.д., то реальные рыночные отношения с соответствующим юридическим обрамлением в части прав собственности на первичном рынке стали возможны только со сменой экономической формации. Все участники быстро формирующегося рынка первичной недвижимости довольно быстро сориентировались по вопросам ценообразования, рыночной конъюнктуры, критериев полезности и многим другим параметрам, присущим данному сегменту рынка. Вместе с тем, решение вопросов управления хозяйственными процессами на первичном рынке недвижимости, включая сбалансированность возможностей продавцов и потребностей покупателей, регулирования ценообразования, адекватного информационного обеспечения всех управленческих звеньев, до сих пор носят проблемный характер и остаются открытыми.

Цель. *Актуальность и общественная потребность в статистическом изучении первичного рынка недвижимости предопределили цель научной работы как уточнение сущности, содержания, границ и участников данного рынка в интересах совершенствования и развития статистической методологии.*

Материалы и методы. *Для выстраивание исследования и формирования адекватных выводов при написании научной статьи использован обширный материал теоретического, методологического и прикладного характера, авторами которого являются, как отечественные, так и зарубежные ученый в области статистики, менеджмента, инвестиций, маркетинга, а также технических наук. В работе использован широкий круг общенаучных методов познания, применение которых в совокупности позволило абстрагироваться от несущественных аспектов и взаимопогашающих друг друга факторов, не оказывающих в конечном итоге ощутимого влияния на состояние и динамику рынка первичной недвижимости – методы абстракции и идеализации; перейдя от общих закономерностей функционирования рынка недвижимости, сформировать частные выводы, касающиеся сегментов и даже объектов первичного рынка недвижимости как объекта статистического исследования – метод дедукции; постичь объект как единое целое и одновременно как взаимоувязанный механизм, представленный всеми его структурными составляющими – методы анализа и синтеза; провести сравнительный анализ объектов и обозначить возможные векторы развития исследуемого рынка – методы аналогии и мысленно-символического моделирования.*

Результаты. *Качественный анализ позволил определить место и значение первичного рынка недвижимости во всей системе многоукладного рыночного хозяйства; обозначить жизненные цикла объектов данного рынка и на их основе структурировать его; обозначить факторы развития первичного рынка недвижимости, количественная оценка влияния которых будет в последующем дана на основе применения регрессионного анализа; обобщить совокупность рисков, определяющих многообразную вариацию первичного рынка недвижимости.*

Заключение. *Развитие статистической методологии для изучения первичного рынка недвижимости может базироваться только на чётком понимании сущности и внутреннего содержания изучаемого объекта. При этом такой чувствительный к рыночной конъюнктуре и общей экономической ситуации в стране и каждом регионе рынок, манятся постоянно: у него не бывает стационарной точки. Поэтому необходим не только количественный анализ объекта на основе статистических методов, но и постоянный мониторинг всех экономических явлений, вносящих свой вклад в модификацию первичного рынка недвижимости.*

Ключевые слова: *первичный рынок недвижимости, структуризация рынка, жизненный цикл недвижимости, эксплуатация и восстановление недвижимости*

Dmitry V. Dianov[1], Pavel A. Smelov[2]

[1] Kikot Moscow University of Russian MIA, Moscow, Russia
[2] Plekhanov Russian University of Economics, Moscow, Russia

Content and boundaries of the primary real estate market as an object of statistical research

The primary real estate market is one of the youngest segments of the market economy in modern Russia. If the genesis of the modern secondary market was observed in the pre-reform period: barter relations in terms of urban housing, the purchase and sale of suburban areas were freely carried out, small suburban real estate, garage buildings, etc., the real market relations with the relevant legal framework in terms of ownership rights in the primary market became possible only with the change of economic formation. All participants in the rapidly emerging primary real estate market quickly became familiar with pricing, market conditions, utility criteria and many other parameters inherent in this market segment. However, issues of managing business processes on the primary market of real estate, including a balance of opportunities for sellers and customer needs, pricing, adequate information support to all management levels, still are a problem and remain open.

Purpose. *The relevance and social need for statistical study of the primary real estate market determined the purpose of scientific work as a clarification of the nature, content, boundaries*

and participants of the market in order to improve and develop statistical methodology.
Materials and methods. *To make the research and form the adequate conclusions when writing a scientific paper, the extensive material of theoretical, methodological and applied nature was used, the authors of which are both domestic and foreign scientists in the field of statistics, management, investment, marketing and technical sciences. The paper uses a wide range of general scientific methods of knowledge, the use of which together allowed to abstract from the non-essential aspects and mutually reinforcing factors that do not ultimately have a tangible impact on the state and dynamics of the primary real estate market - methods of abstraction and idealization; moving from the general laws of the real estate market, to form private conclusions concerning the segments and even objects of the primary real estate market as an object of statistical research – the method of deduction; to comprehend the object as a whole and at the same time as an interconnected mechanism represented by all its structural components – methods of analysis and synthesis; to conduct a comparative analysis of objects and identify possible vectors of the market development – methods of analogy and mental-symbolic modeling.*
Results. *Qualitative analysis allowed to determine the place and importance of the primary real estate market in the entire system of multi-market economy; to identify the life cycle of the objects of the market and on their basis to structure it; to identify the factors of development of the primary real estate market, quantitative assessment of the impact of which will be subsequently given on the basis of regression analysis; to summarize the set of risks that determine the diverse variation of the primary real estate market.*
The development of statistical methodology for the study of the primary real estate market can be based only on a clear understanding of the nature and internal content of the studied object. At the same time, so sensitive to the market and general economic situation in the country and each region, the market is constantly changing: it does not have a stationary point. Therefore, it is necessary not only quantitative analysis of the object on the basis of statistical methods, but also continuous monitoring of all economic phenomena that contribute to the modification of the primary real estate market.

Keywords: *primary real estate market, market structuring, real estate life cycle, real estate operation and restoration*

1. Введение

На сегодняшний день и в законодательном, и в методологическом плане исследуемый сегмент рынка – первичная недвижимость – обрёл вполне цивилизованный формат в части своего экономического содержания: установился определенный порядок сделок, признания объектов готовыми и разрешенными к продаже, упорядочилась система ипотечного кредитования, частично систематизировалась методология статистического учета стоимости, созданной организациями строительного вида экономической деятельности. Однако, проблемы законодательного характера сделали рынок недвижимости столь же криминализированным, как, например, рынок подакцизной продукции.

Кроме того, можно констатировать: система факторов, определяющих конъюнктуру, уровень развития и результаты функционирования первичного рынка недвижимости, не упорядочена; система статистических показателей, позволяющая проводить его комплексное исследование, не выстроена; анализ содержания и структуры первичного рынка недвижимости носит фрагментарный, хаотичный характер, классификационные признаки не систематизированы.

Ввиду того, что состояние и развитие первичного рынка недвижимости сопряжено непосредственно: с функционированием реального сектора экономики, в частности строительством; с социальным потенциалом общества, в частности с уровнем и качеством жизни населения; с экономическим потенциалом, в частности по поводу капиталообразования – накоплением материальных благ как составной части национального богатства; с институциональными преобразованиями, в части еще незавершенного процесса приватизации экономических активов, подлежащих разгосударствлению, тема диссертационного исследования чрезвычайно актуальна, имеет большое практическое значение для управления процессами обмена и распределения вновь создаваемых и вовлекаемых в экономический оборот материальных благ капитального характера, относимых к недвижимости.

Изучение тематической научной и методической литературы, нормативно-правовой базы по обозначенному направлению статистического исследования позволяет выявить различие подходов по комплексу вопросов, касающихся всестороннего анализа первичного рынка недвижимости территориальных образований. Именно систематизации и упорядочению всех элементов объекта статистического наблюдения – первичного рынка недвижимости – посвящена данная научная работа.

2. Первичный рынок недвижимости в системе многоукладной экономики

Материальная составляющая жизни общества, ресурсное обеспечение его как биологического существования человека, так экономического, социального, духовного развития всегда находились в поле зрения общественных наук с самого их зарождения. Материальные ресурсы с древнейших времен стали рассматриваться и как фактор жизнеобеспечения, и как фактор развития, и как фактор значимости – состоятельности, богатства, и как фактор накопления. Отношения, связанные с использованием материальных ресурсов, обозначились по своему содержанию и внутренней сущности ещё до появления римского права, до самого первого теоретического и юридического обрамления понятия «собственность» [1].

Объективный характер этих отношений и привел к появлению термина «собственность», а в дальнейшем, понятий «недвижимость», «недвижимое

имущество». От генезиса научного обоснования перечисленных понятий по сегодняшний день развитие теории и методологии изучения тенденций развития рынка недвижимости шло нарастающими темпами. Это обусловлено, как научно-техническим прогрессом, следствием которого является техническое совершенство недвижимых ресурсов и технологий их создания, так и развитием фундаментальных наук, где недвижимое имущество является объектом изучения [2].

Недвижимость – не только обязательное условие биологического выживания человека, но и необходимое условие существования экономики вообще. Никакая деятельность, даже по добыче природных ископаемых и лесозаготовке, не может осуществляться только под открытым небом.

На сегодняшний день, в Гражданском кодексе РФ (ст. 130), приведен достаточно обширный ассортимент объектов, относимых к недвижимости вообще. Это и участки земли и недр, естественные и искусственные водные бассейны, леса, объекты основных средств, которые «приросли» и в буквальном смысле – многолетние насаждения, и в переносном смысле – здания, сооружения и другие объекты, являющиеся физически неотъемлемой частью земельно-имущественных комплексов. Такое законодательное обрамление согласуется с экономической сущностью недвижимости, с подходами к ее статистическому изучению – определению, оценке и учету активов в системе национальных счетов и статистике национального богатства. Вместе с тем, во всех науках, определение недвижимости имеет свои особенности исходя из целей изучения и практического применения.

Рынок недвижимости обладает рядом признаков, по которым он классифицируется, как показано на рис. 1.

Неотъемлемым атрибутом недвижимости выступает ее сращивание с землей, которая в свою очередь является самостоятельным объектом недвижимости. В соответствии с методологией СНС, к недвижимости относятся некоторые виды дорогостоящих объектов, которые по своей физической сути перемещаются в пространстве – самолеты, корабли, космические летательные аппараты и т.д. Однако такие объекты представляют собой отдельную совокупность, подлежащую статистическому изучению с иными целями, нежели большинство объектов рынка недвижимости – земля и основные фонды.

Из вышесказанного следует, что объекты, обращаемые как на первичном, так и вторичном рынке недвижимости обладают такими свойствами, как: неподвижность, материальность, долговечность, капиталоемкость, длительность создания. Неподвижность означает строгую привязку к участку земли, практически исключает возможность перемещения объекта.

В то же время, с развитием строительных технологий, это свойство уже в ближайшем будущем может быть оспорено. Материальность означает, что объекты обладают, как натурально-вещественными, так и стоимостными характеристиками. Речь идет о размерах, группе капитальности, наличии транспортных и коммунальных коммуникаций и т.д. Эти параметры служат основой для установления некоей базовой стоимости объекта, которая в дальнейшем будет корректироваться на такие рыночные факторы, как ограниченность предложения, пригодность объекта, капитализация его стоимости, источник доходности и др. Долговечность означает, что использование земельных участков может осуществляться практически вечно, а сращенные с ними объекты недвижимости, в зависимости от группы капитальности, могут эксплуатироваться более ста лет. В силу длительности срока эксплуатации, благодаря практически неизменяемому натурально-вещественному составу, исходя из сложностей инженерно-технологического создания, объекты первичного рынка недвижимости являются

Рис. 1. Классификация рынков недвижимости

очень дорогостоящими относительно большинства товаров длительного пользования, требуют больших инвестиционных вложений, чем и определяется их капиталоемкость. Срок окупаемости объектов достаточно продолжительный, а инвестированные средства вполне можно рассматривать как накопление. Объекты недвижимости обладают большим иммунитетом к инфляционным процессам, чем, например, финансовые активы [3].

Отечественный рынок недвижимости является уже сформировавшейся социально-экономической реальностью. Рынок недвижимости, как взаимосвязанная система рыночных отношений и механизмов, которая обеспечивает создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости, подразделяется на региональные и локальные рынки с дифференцированными ценами, уровнем и ассортиментом рисков, капиталоотдачей, спросом и т.д. Следует вспомнить, что на начальном этапе рыночных отношений шло первоначальное накопление, вопрос роста инвестиционной стоимости даже не возникал [4].

В целом, благодаря рынку недвижимости обеспечиваются: создание новых объектов недвижимости (ввод в действие жилых домов, ввод в эксплуатацию дорожных магистралей и т.д.); передача прав на недвижимость (купля-продажа, приватизация и т.д.); рыночное сбалансированное ценообразование; использование (применение) объектов недвижимости; эффективное использование земельного фонда; капиталовложения в недвижимость [5].

Исходя из обозначенной экономической сущности рынка первичной недвижимости, можно охарактеризовать следующие его функции:

1) установление цен равновесия, при которых спрос различных институциональных единиц, основанный на их платёжеспособности, соответствует количеству предложений;

2) регулирующая, которая связана с перераспределением ресурсов между сферами экономической деятельности и различными участниками рынка в целях удовлетворения, в конечном итоге, общественных интересов;

3) коммерческая, связанная с получением доходов от инвестиций в основной недвижимый капитал;

4) фильтрации, с помощью которой с рыночной сцены исчезают не только неэффективные собственники, но и нерентабельные средства производства, предприятия и другие объекты недвижимости;

5) посредническая, благодаря которой покупатели и продавцы находят друг друга как контрагенты по операции на рынке;

6) информационная: рынок недвижимости очень информативен, причём информационная база очень однородна, как правило, имеется много объектов-аналогов;

7) стимулирующая: выступает в форме некоей движущей силы, побуждающей рыночных производителей к воспроизводственным процессам в части главной составляющей национального богатства – национального имущества, созданного трудом предшествующих поколений;

8) конкуренции, выступает противовесом монополизации рынка, исключает возможность «устояться» технологиям, отстающим от современного научно-технического прогресса;

9) инвестиционная: вложения в основной капитал, относимый к недвижимости, – это наиболее эффективный и защищенный от инфляционных процессов способ накоплений, причем имеющий вполне конкретного адресата;

10) социальная: связана, как с решением одного из ключевых социальных вопросов относительно жизненного уровня населения в части обеспечения жильём, так в инициативе населения и домашних хозяйств к получению бóльших доходов для приобретения недвижимости в собственность;

11) перераспределительная: в конечном итоге, недвижимое имущество находит того инвестора, который применит его наиболее эффективно.

Рынок недвижимости специфичен: он обладает низкой ликвидностью, особенно в период экономического спада, и характеризуется цикличностью развития. Данный рынок подвержен в большей степени, чем товарные рынки и рынки услуг, регулированию со стороны государства. Так в Российской Федерации для ряда целей ежеквартально устанавливаются рыночные цены на вновь вводимое жилье, причём для каждого региона. Все объекты недвижимости обладают стоимостной оценкой, причём одновременно могут быть оценены по различным видам стоимости[6]. Трансакционные издержки и для покупателей, и для продавцов объектов недвижимости имеют высокий уровень. Существенной особенностью рынка недвижимости является, то, что количество продавцов, желающих продать, и покупателей, желающих или согласных купить объект недвижимости, весьма ограничено. Это обусловлено тем, что рыночная стоимость объектов достаточно высокая, рынок чрезвычайно ёмкий.

Равновесие на рынке недвижимости устанавливается вследствие взаимодействия рыночных субъектов, что составляет основу саморегулируемости рынка недвижимости [7].

Важно отметить, что участие на рынке недвижимости обеспечивает инвестору большую надёжность сохранности инвестированных средств. То

есть, недвижимость позволяет, в некотором смысле, диверсифицировать инвестиционный портфель, понижая риск вложения денежных средств. Одновременно, недвижимость выступает и средством производства, и объектом личного потребления. Это означает, что рынок недвижимости – это, во-первых, рынок предметов длительного личного потребления; во-вторых, рынок средств производства; в-третьих, инвестиционный рынок; в-четвертых, рынок услуг (услуги, связанные с оформлением прав собственности, посредническая риэлтерская деятельность т.д.).

3. Структуризация рынка недвижимости под влиянием жизненного цикла объектов

Этапы жизненного цикла объектов рынка недвижимости можно рассматривать как критерий его структуризации:

I этап – создание стоимости на рынке – объекта недвижимости (проектирование, возведение, строительство, монтаж, обретение, ввод в действие);

II этап – движение созданной стоимости: объекты недвижимости меняют собственников, покупаются и продаются, сдаются в наем и аренду, закладываются и т.д.;

III этап – применение объектов недвижимости в хозяйственном обороте – потребление основного капитала, использование как средства производства и фактор дохода, компенсация износа.

Основываясь на этой последовательности, в том числе, происходит разделение данного рынка на первичный и вторичный рынки недвижимости, что связано со способом совершения сделок, этапом жизненного цикла объектов и движением прав на них.

В данной работе мы не будим повторять строгие определения составных элементов рынка недвижимости, которые б⋊льшее значение имеют для юридической науки и практики. Отметим главное, что первичный рынок охватывает сделки по самому первому вовлечению объектов в экономический оборот, сколь долго бы они не создавались и не были законсервированы. Исходя из этого, вторичный рынок – вторая, третья и последующие сделки и операции собъектами.

Первичный и вторичный рынки недвижимости выступают взаимодополняющими и взаимовлияющими частями единого целого – рынка недвижимости. Например, ценообразование на обоих рынках являются взаимоориентированным.

Если вторичный рынок достаточно плавно и относительно безболезненно реагирует объемом предложений и снижением цен на падение спроса, то первичный рынок может испытывать довольно серьёзные последствия, инвесторы и строители нести крупные убытки. Это связано с тем, что ценовая конъюнктура на вторичном рынке определяется исключительно рыночными факторами такими, как финансовое положение продавца и покупателя, будущая капитализация и т.д. На первичном рынке, так называемая «нижняя планка цен» формируется уровнем издержек на осуществленное строительство, которые должны быть покрыты. Иначе, инвестору грозят, либо убытки, либо разорение. К таким последствиям может привести и прекращение строительства, так как авансированные денежные средства будут выведены из экономического оборота, возможно даже, безвозвратно. При этом рост спроса не может вызывать мгновенного роста предложения, так как процесс строительства, его подготовка занимают значительное время [8].

Таким образом, в краткосрочной перспективе на первичном рынке недвижимости можно констатировать неэластичное предложение. Продажа объектов на первичном рынке является необходимой процедурой вовлечения созданных активов в экономический оборот, а также возврата средств, вложенных инвесторами. На вторичном же рынке тенденция к продажам может быстро смениться противоположной мотивацией под влиянием множества конъюнктурных, в том числе ажиотажных факторов.

В выше представленной структуризации рынка недвижимости, обусловленной этапами движения и жизненного цикла объектов недвижимости, в сферу первичного рынка попадают сделки, совершенные на первом этапе, т.е. когда объекты только вовлекаются в экономический оборот, либо посредством ввода в действие новых объектов, их обретения или разгосударствления.

Возникает дискуссионный вопрос, находятся ли в границах первичного рынка недвижимости сделки с активами, относимыми к незавершенному строительству. В данной работе незавершенное строительство и сделки с ним будут рассматриваться в рамках границ обозначенного объекта статистического исследования – первичного рынка недвижимости. Тем более, если речь идет о приобретении жилья или о коммерческой недвижимости по окончании строительства, то эти операция осуществляется в пространстве первичного рынка, а все последующие операции, как с изменением собственника, так и по дальнейшему управлению и использованию, уже будут рассматриваться на вторичном рынке жилья. Относительно незавершенного строительства, все операции купли-продажи, сколько бы их ни было, останутся в поле первичного рынка недвижимости до тех пор, пока объект не будет введен в действие и

уже по введенному объекту не будет совершена первая операция по продаже построенного объекта. Только тогда этот объект можно считать полноценно введённым в экономический оборот, способным участвовать в создании стоимости. До ввода его в действие участие в экономическом обороте будет весьма посредственным, например, использование в качестве залога. Кроме того, показатели незавершенного строительства связаны с результатами деятельности строительной отрасли непосредственно: ввод в действие новых фондов (в стоимостном выражении) означает снижение остатков незавершенного строительства (в стоимостном выражении). В качестве ремарки, следует отметить, что стоимостная величина применительно к одному и тому же объекту может в данном случае не совпадать: стоимость незавершенного строительства ориентирована, в первую очередь, на покрытие издержек Постановка на баланс вновь введенного, именно этого объекта, осуществляется по стоимости, скорректированной под влиянием различных, в том числе рыночных факторов [9].

Относительно объектов первичного рынка недвижимости, наибольшее значение и развитие наблюдается на рынке земельных участков, рынке жилья, рынке нежилой (или коммерческой) недвижимости. Эффективное развитие первичного рынка недвижимости сопряжено с согласованными механизмами взаимодействия между рыночными субъектами – участниками экономических отношений на данном рынке.

Покупатель является главным субъектом на рынке недвижимости, независимо от его статуса – юридическое или физическое лицо, государственная или коммерческая организация, рыночный или нерыночный производитель и т.д. Работа, структура и механизмы любого рынка ориентированы именно на покупателей. Контрагентами по операциям на первичном рынке недвижимости выступают такие субъекты, как инвесторы, кредитные учреждения, застройщики, подрядчики. Инвестор – та институциональная единица, которая в трактовке СНС, принимает инвестиционное решение. Инвестор вкладывает денежные средства, либо свои, либо заёмные, в инвестиционный проект, решает задачу целевого использования инвестиций. Инвестируемыми экономическими активами могут быть не только денежные средства, но и другие ценности, как материальные, так и нематериальные: имущество, программное обеспечение, объекты интеллектуальной собственности, гудвилл.

Субъектами первичного рынка недвижимости в качестве участников инвестиционных проектов, как отмечено выше, являются и кредитные учреждения. Свою инвестиционную активность они реализуют посредством кредитования, как строительства, так и ипотечных операций.

Профессиональным же предпринимателем на первичном рынке недвижимости, являющимся ключевым контрагентом для покупателя, выступает застройщик. На этот субъект, осуществляющий инвестиционный менеджмент, возложены такие функции, как:

1. оценка экономической эффективности и выбор инвестиционного проекта;
2. создание экономических активов, относимых к недвижимости, их преобразование;
3. освоение земельных участков для создания земельно-имущественных комплексов;
4. привлечение инвестиций;
5. обоснование условий при формировании инвестиционного проекта;
6. разработка схем движения денежных средств на всех стадиях: привлечения, оборота, возврата;
7. организация конкурсного выбора подрядной организации;
8. общее руководство, координация и контроль за реализацией проекта.

Застройщик на стадии оценки целесообразности строительно-инвестиционного проекта, в первую очередь на рынке жилья, основывается на прогнозных параметрах населения – его численности и социально-демографической структуры; делают оценки уровня жизни населения в части достаточности доходов и сбережений для вложений в жилую недвижимость в качестве ее покупателей; анализирует географию застройки рассматриваемой территории. Далее застройщик формирует пакет условий для реализации конкретного проекта. Совокупность таких условий создает внутреннюю экономическую среду первичного рынка недвижимости, которая предопределяет последующие действия по составлению организационного плана реализации инвестиционно-строительного проекта. Именно на этой стадии уточняются конкретные физические границы строительства – земельный участок, инфраструктура и коммуникации. Определяется перечень проектных работ, необходимых для выполнения проекта, рассчитывается их стоимость, уточняются все возможные источники финансирования и привлечения инвестиций в различных формах. После расчета плановых показателей экономической эффективности, начинается согласовательная работа с государственными учреждениями, получение разрешительной документации, юридическое сопровождение и формирование проектно-сметной документации, оформление договоров и т.д. Далее наступает стадия ре-

ализации проекта – непосредственное строительство. Для этого привлекаются подрядчики – строительные фирмы. Доход застройщика после окончания проекта направляется на выполнение им обязательств перед кредиторами и инвесторами.

Перед инвесторами застройщик несет ответственность в части эффективного управления и целевого использования средств; ответственность перед подрядчиками связана со своевременным финансированием выполняемых работ. Результат инвестиционно-строительного проекта – приемка законченного объекта строительства, ввод в эксплуатацию и его продажа.

Из вышесказанного следует, что основополагающая и наиболее значимая фигура, определяющая развитие первичного рынка недвижимости в части формирования предложения – это застройщик, или девелопер.

Полноценными участниками рынка первичной недвижимости являются и органы власти, которые реализуют его социальный механизм в части законотворчества и общественного контроля [10].

Первичный рынок недвижимости имеет свои преимущества и недостатки относительно вторичного рынка.

К положительным сторонам можно отнести следующие аспекты:

1. на первичном рынке объекты обладают более низкими ценовыми характеристиками, чем на вторичном рынке недвижимости;

2. покупатель может участвовать в разработке отдельных технических вопросов, например, связанных с планировкой, инженерным оснащением и отделкой объекта;

3. история объекта достаточно прозрачна: на нее не могут претендовать, несовершеннолетние дети, родственники владельцев, которые могут отбывать наказание в местах лишения свободы, а после выхода предъявить права на недвижимость, то есть те обстоятельства, которые увеличивают общий риск на вторичном рынке. Однако следует оговориться в отношении определенного противовеса: в случае недобросовестности застройщика и продажа объекта двум и более покупателям одновременно, на недвижимости могут претендовать «двойники», что не редко случается на практики;

4. инженерные коммуникации обладают нулевым износом;

5. собственники объекта, например, жильцы многоквартирного дома, не обладают сильной социальной дифференциацией и представляют собой достаточно однородное товарищество;

6. новые объекты создаются с учетом требований времени: наличие паркингов, охраны, средств связи и телекоммуникаций;

7. вся инфраструктура носит комплексный характер.

Вместе с тем, имеются обстоятельства, увеличивающие общий риск сделки на первичном рынке недвижимости:

1. стоимость строительства, которая окончательно сформируется только после окончания реализации строительного проекта, т.е. окончательная, заранее точно не известна;

2. не известны точные сроки окончания работ в рамках реализуемого строительного проекта, что ставит под угрозу, как покупателей, не могущих удовлетворить потребности в жилье или коммерческой недвижимости, так и инвесторов, имеющих срочные обязательства перед кредиторами;

3. плата за услуги коммунального хозяйства значительно выше, чем на вторичном рынке, чем отчасти объясняется сравнительная дешевизна объектов на первичном рынке недвижимости;

4. для формирования единой документации для оформления сделки между продавцом и покупателями требуется достаточно продолжительный временной период: множество покупателей выдвигают своё видение и условия сделки;

5. наличие определенного риска, особенно в периоды общего экономического кризиса, что объект надолго останется в статусе незавершённого строительства или не будет создан вообще;

6. многие коммуникации могут начать функционировать только после того, как количество пользователей будет достаточным для их текущего содержания, например, лифты.

Данные плюсы и минусы нельзя считать законченными. Рынок слишком многообразен и динамичен, выдвигает новые условия хозяйствования, новые правовые нормы и изменяет потребности институциональных единиц. Например, Минстрой России разрабатывает новый порядок финансирования строительства на долевой основе, суть которого в том, что цепочка «покупатель – продавец» должна трансформироваться в трехзвенную. Между указанными субъектами рынка должен появиться третий – банк, который будет депонировать полученные от покупателя деньги на отдельном счету, оплачивать с него строительство [11].

Деление рынка на первичный и вторичный присуще и рынку потребительских товаров или ценных бумаг и т.д. Однако товары на таких рынках обладают возможностью перемещаться в пространстве. Тогда как объекты первичного и вторичного рынков недвижимости имеют привязку к данной местности и, в связи с этим обладают географическим признаком, нашедшем место на рис. 1.

На сегодняшний день нельзя констатировать удовлетворенность потребностей населе-

ния и рыночных (нерыночных) производителей в жилье или производственной недвижимости, соответственно. Это обстоятельство предопределяет дальнейшее развитие рынка недвижимости, связанное с новым строительством, то есть наиболее быстрыми темпами ожидается развитие первичного рынка недвижимости.

Следует учитывать, что состояние и темпы развития рынка недвижимости являются одним из главных индикаторов рыночных отношений в целом для национальной экономики [12]. Недвижимости как составляющей экономических активов уделено значительное место в системе национальных счетов, которую можно рассматривать как информационную базу ее статистического изучения. Теоретическое и методологическое обоснование статистического исследования недвижимости, как в определении объекта, его границ, его внутреннего состава и содержания, так и количественной и стоимостной оценки активов, построении и совершенствовании системы статистических показателей, организации статистического наблюдения, применении методов статистического анализа, является ипостасью экономической статистики. Здесь, для изучения активов, экономическая статистика использует весь ассортимент статистических методов и инструментарий общей теории и математической статистики.

Комплексное изучение первичного рынка недвижимости в виду его многогранности невозможно в рамках одной только статистической науки. Традиционно в рамках одного из ключевых разделов экономической статистики, именно в статистике национального богатства, решается проблема стоимостной оценки экономических активов, относимых к основным фондам. В современных условиях рыночных отношений эта проблема может решаться только на стыке с относительно новой, набирающей научный потенциал наукой – оценочной деятельностью. Кроме того, фактор спроса, его существенное влияние на ценообразование на первичном рынке недвижимости предполагает всесторонний учет постулатов маркетинговой науки. Изначально же стоимость любого актива первичного рынка недвижимости складывается из фактических затрат на его создание, которые обусловлены инженерно-технической спецификой каждого объекта [13].

Таким образом, статистическое изучение первичного рынка недвижимости предполагает аккумуляцию, и даже интеграцию всех методологических аспектов различных общественных и инженерных наук.

4. Факторы развития первичного рынка недвижимости

Более половины мирового национального богатства приходится на национальное имущество, основная часть которого – недвижимость, а источник пополнения – валовое накопление основного капитала, детализация которого представлена с СНС в счете операций с капиталом. Все позиции данного счета в части земли, зданий, сооружений, включая покупки у нерезидентов и капитальные трансферты – это операции первичного рынка недвижимости. Развитие любой системы в пространстве рыночных отношений определяется в равной степени ее востребованностью и возможностями соответствовать своим потенциалом и ресурсами – материальными, трудовыми, интеллектуальными и др., этой самой востребованности. На языке экономической теории, именно спрос и предложение выступают основополагающими для развития рынка первичной недвижимости. Эти два фактора аккумулируют все прочие внешние условия – социальные, экономические, политические и т.д.

Обширная информационная база первичного рынка формируется исходя из особенностей недвижимости как товара, представляемого на рынке. Инвестиционное решение, его степень и масштабы, связаны с оценкой и анализом общих вопросов, к числу которых можно отнести оценка характеристик и параметров развития первичного рынка недвижимости, исследование социально-демографических и экономических показателей,

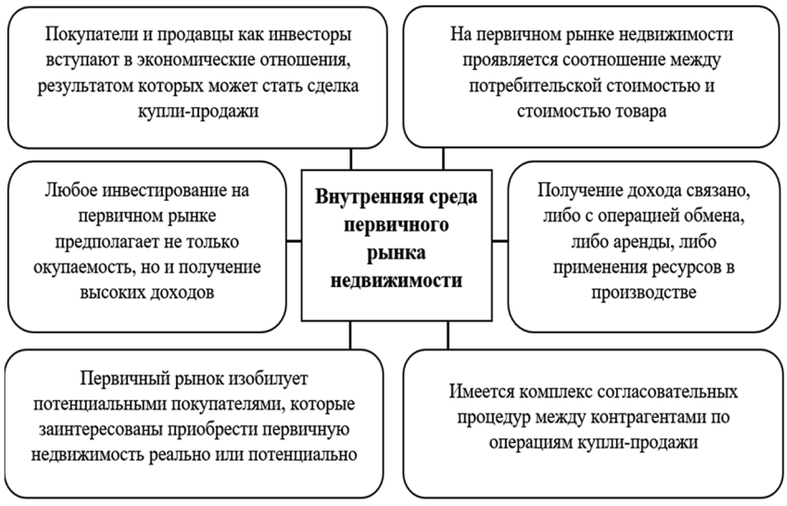

Рис. 2. Структурные связи, определяющие внутреннюю среду первичного рынка недвижимости

индикаторов региональных рынков.

Факторы развития первичного рынка недвижимости определяют его внутреннюю среду: содержание и структуру. Именно возможности и востребованность – спрос и предложения определяют структурные зависимости на этом рынке, как представлено на рис. 2.

Система факторов, определяющих спрос и предложения на рынке недвижимости в целом, и определяющая развитие первичного рынка недвижимости на определенном временном отрезке, представлена на рис. 3.

На уровне рынков различных субъектов Федерации комплекс факторов не ограничен представленными. Можно говорить о влиянии таких факторов, как политических, культурных, экологических, национальных.

Например, резкое изменение экологической обстановки, будь то улучшение или ухудшение обстановки, влечет увеличение предложений на первичном рынке недвижимости. Вместе с тем, спрос на вновь построенные объекты при улучшении экологической обстановки реагирует небольшим ростом, а ее ухудшение влечет значительное снижение востребованности на первичном рынке недвижимости.

Влияние национальных особенностей отдельных этнических групп населения также может оказывать влияние на развитие первичного рынка.

Например, малочисленные кочевые народы в меньшей степени реагируют на всё, что происходит на этом рынке.

На сегодняшний день можно констатировать устоявшуюся тенденцию существенного превышения предложений на рынке новостроек относительно спроса на ранее построенные объекты. Особенно это касается недвижимости, которую можно применять в рыночном производстве.

ФАКТОРЫ

Экономические

Доходы населения		
Изменение фактора	Первичный рынок недвижимости	
	Предложение	Спрос
Рост	Рост	Рост
Сокращение	Рост	Снижение

Доступность заемных средств (кредита)		
Изменение фактора	Первичный рынок недвижимости	
	Предложение	Спрос
Рост	Рост	Рост
Сокращение	Снижение	Снижение

Стоимость строительства		
Изменение фактора	Первичный рынок недвижимости	
	Предложение	Спрос
Рост	Снижение	Рост
Сокращение	Рост	Рост

Арендная плата (ставка)		
Изменение фактора	Первичный рынок недвижимости	
	Предложение	Спрос
Рост	Рост	Снижение
Сокращение	Снижение	Рост

Доходы бизнеса		
Изменение фактора	Первичный рынок недвижимости	
	Предложение	Спрос
Рост	Рост	Рост
Сокращение	Рост	Снижение

Коммунальные платежи		
Изменение фактора	Первичный рынок недвижимости	
	Предложение	Спрос
Рост	Рост	Рост
Сокращение	Рост	Рост

Социальные

Уровень преступности		
Изменение фактора	Первичный рынок недвижимости	
	Предложение	Спрос
Рост	Уменьшение	Уменьшение
Сокращение	Рост	Рост

Численность населения		
Изменение фактора	Первичный рынок недвижимости	
	Предложение	Спрос
Рост	Рост	Рост
Сокращение	Рост	Снижение

Правовые

Ставки налогообложения		
Изменение фактора	Первичный рынок недвижимости	
	Предложение	Спрос
Рост	Рост	Снижение
Сокращение	Рост	Рост

Налог на имущество		
Изменение фактора	Первичный рынок недвижимости	
	Предложение	Спрос
Рост	Рост	Снижение
Сокращение	Рост	Снижение

Земельный налог		
Изменение фактора	Первичный рынок недвижимости	
	Предложение	Спрос
Рост	Рост	Рост
Сокращение	Рост	Рост

Региональные ограничения		
Изменение фактора	Первичный рынок недвижимости	
	Предложение	Спрос
Строже	Рост	Рост
Лояльней	Рост	Рост

Условия сделок		
Изменение фактора	Первичный рынок недвижимости	
	Предложение	Спрос
Строже	Снижение	Рост
Лояльней	Рост	Рост

Права на застройку		
Изменение фактора	Первичный рынок недвижимости	
	Предложение	Спрос
Строже	Рост	Рост
Лояльней	Снижение	Рост

Рис. 3. Система факторов развития первичного рынка недвижимости

Во втором случае, когда речь идет о спросе и предложении на конкретные объекты недвижимости, факторы можно представить следующим образом, (рис. 4).

Отдельно следует отметить рыночные факторы применительно к коммерческой недвижимости, предназначенной для производственной деятельности, как рыночной, так и нерыночной.

Привлекательность объектов, представляющих собой офисные центры, находящиеся на территориях промышленных предприятий, либо в непосредственной близости, обусловлена влиянием ряда факторов. Положительное воздействие оказывают низкие ставки арендной платы, появление потенциальной возможности налаживания собственного бизнеса по производству товаров на базе этих предприятий, а также использования их основных фондов вспомогательной деятельности – складов и технических сооружений, близость собственных производственно-технических площадей непосредственно к офису.

Дефакторами выступают, например, периферийное месторасположение, примитив-

Рис. 4. Зависимость факторов на первичном рынке недвижимости

ный (формальный) сервис, сомнительная или тревожная санитарная обстановка, зависимость от инженерно-технических коммуникаций соседних объектов недвижимости.

Стремительный ценовой рост в ходе реформ затронул рынок недвижимости одним из первых, причем не может быть он убедительно объяснен воздействием только факторов инфляции и изменения долларовой покупательной способности [14].

Относительно магазинов, торговых центров и комплексов, можно отметить, что основу коммерческого успеха торговли обеспечивает именно расположение этих объектов к местам, где объективно скапливаются большие потоки людей, транспортные развязки, станции железных дорог и метрополитена, вблизи крупных автострад. Кроме того, привлекательность таких объектов обусловлена наличием вспомогательных, с точки зрения бизнеса сооружений, помещений и площадок парковочных и машинных мест, детских игровых залов, зон отдыха и бытового обслуживания. Немаловажное значение имеет дизайнерское творчество при проектировании и оформлении торговых центров и магазинных площадок [15]. Современные крупные супермаркеты включают в свой состав кинотеатры, видеозалы, выставочные площадки и т.д. Таким образом, на современном первичном рынке недвижимости преимущественные позиции занимают коммерческие объекты, где срастаются такие виды экономической деятельности, как торговля потребительскими товарами и оказание потребительских бытовых услуг – парикмахерские, салоны красоты, солярии, фитнес-центры и т.д., так и организация досуга.

Несмотря на то, что по всей России спрос на торговые площади растет, некоторые территории оказываются малопривлекательными для нового строительства таких объектов ввиду низкой покупательной способности населения, либо незаинтересованности работников тратить полученную заработную плану в местах ее получения. Например, сезонные рабочие, мигранты, наемные работники на артелях предпочитают отправлять или увозить заработанные деньги в места постоянного проживания[16].

Еще одной существенной проблемой является дореформенная застройка жилых, так называемых, спальных районов, где физический дефицит земельных участков не позволяет осуществлять полноценные инвестиции в новое строительство объектов коммерческой торговой недвижимости[17].

Ценообразующие факторы также можно систематизировать.

Во-первых, это объективные экономические факторы, которые, как правило, обуславливают средний уровень цен по сделкам на вновь построенное жильё и другие объекты недвижимости. Это и макроэкономические факторы, вытекающие из общей рыночной конъюнктуры – валютные курсы, уровень занятости и безработицы, налоговое бремя, внешнеэкономическая деятельность; и факторы микроэкономические – количественное выражение характеристик конкретных сделок.

Во-вторых, это факторы психологические, связанные с некоей информационной атакой, ориентированной на массовое сознание – рекламное мастерство, динамика инфляции и ее восприятие покупателями, в первую очередь населением, достаточность информации.

В-третьих, факторы состояния – расположение, включая доступность, удаленность, развитость транспортных коммуникаций; оригинальность конструктивных и архитектурных решений, направления использования объекта недвижимости в дальнейшем; состояние, или степень готовности объекта, качество строительных и ремонтных работ; насыщенность коммунальными составляющими – водо- энерго- теплоснабжение и т.д.; санитарная обстановка на прилегающей территории.

В-четвертых, это факторы, способствующие ускорению процесса купли-продажи, сделок на первичном рынке недвижимости. Количество объектов-аналогов (однотипных квартир) с примерно одинаковыми условиями предложения в увязке с показателями с проса на аналогичное жильё; объективные параметры, занижающие стоимость – «первый/последний – не предлагать», завышенные бюрократические требования к предполагаемой сделке и др.

Объективно, что каждая сторона стремится извлечь наибольшую выгоду из сделки на первичном рынке жилья, что и выступает главным критерием развития. Это касается,

как продавца, так и покупателя, и мотивы могут быть самые разнообразные. Одни продавцы руководствуются желанием получить наибольшую сумму за квадратные метры и поэтому готовы к терпеливой и продолжительной «охоте»; другие наоборот желают как можно скорее получить ликвидные активы – деньги для новых оборотов, и готовы пойти на уступки в ценовом аспекте; третьи считают основным залогом успеха – надежность покупателя, то есть главный критерий – минимальный риск сделки и т.д. Покупатели также могут быть подвержены временной мотивации, и в связи с этим уделять меньшее внимание уровню цены; могут искать наиболее удовлетворяющий вариант с позиции потребительских свойств объекта, и в этом случае также не уделять первоочередного внимания ценам; а могут ориентироваться изначально на цены, готовясь к долгой процедуре поиска объекта.

Особое значение для развития рынка первичной недвижимости имеет «чистота» документации, которая помимо правообразующих документов, включает и инженерную, в первую очередь технический паспорт объекта. Согласованность всех сторон, сбалансированность интересов субъектов рынка и мотиваций сделок достигается на основе анализа адекватной информационной базы. Технический паспорт – ее важнейшая составляющая, содержащая сведения, которые также можно рассматривать как факторы ценообразования. К техническому паспорту прилагаются инструкции, чертежи, руководства по обслуживанию и т.д. Информация в техническом паспорте объекта первичного рынка недвижимости ориентирована на покупателей, потенциальных пользователей объекта, должна быть представлена в доступной и понятной форме. Форма паспорта построена таким образом, что его использование помогает после окончания строительных работ организовать плановое текущее обслуживание объекта и содержание в рамках технических параметров конструкционных систем и оборудования, а также прилегающих территорий. По любой новостройке технический паспорт содержит материалы, отражающие наиболее важные характеристики, такие как, сведения о проектировщиках и строительных организациях, принимавших участие в создании новостройки; задачи технического обслуживания, текущего ухода и поддержания состояния оборудования и конструкций. Дается описание смонтированных и установленных машин и оборудования, их расположение, технические параметры, а также внешних дополнительных конструкций. Отдельное внимание уделяется срокам эксплуатации отдельных конструкционных составляющих вновь построенного объекта. Сложность или доступность действий в случае дистрибутивных ситуаций – аварий, выхода из строя жизненно важных блоков, представленная в техническом паспорте, – также фактор принятия решения покупателями объекта недвижимости. Будущий собственник новостройки должен иметь представление о масштабах и стоимости предстоящих капитальных ремонтов[18].

Существенным фактором развития первичного рынка недвижимости является его регулирование со стороны государства. В этой связи различают прямое и косвенное воздействие на субъекты рынка.

В первом случае предполагается административное вмешательство, которое охватывает в первую очередь, законодательную деятельность – законы, инструкции, нормативно-правовые акты, циркуляры и положения, которые регулируют операционный механизм на рынке недвижимости. Кроме того, это и система контроля, обеспечивающая соблюдение норм, нормативов и правил всеми рыночными субъектами, а также принуждение к ответственности при несоблюдении указанных требований. Государство осуществляет регистрацию прав собственников на недвижимость и операции с ней. Во втором случае речь идет об экономических стимулах, в числе которых налоговая система в отношении объектов недвижимости, различных формах налоговых льгот, а также претворении государственных программ целевого назначения. Московская область является превалирующим регионом в части реализации таких программ. Кроме того, это и установление норм амортизации, реформы ЖКХ, приватизация земельного фонда и т.д.

5. Рисковые ситуации и маркетинговая вариация на рыке недвижимости

Развитие рыночной экономики, любых товарных рынков, формирование присущих им причинно-следственным связям и закономерностям, обусловлены наличием потенциальных рисков, многообразием конкретных рисковых ситуаций. Это означает, что фактор риска также оказывает воздействие на первичный рынок недвижимости. Изучение рисков на первичном рынке недвижимости является звеном комплексного факторного анализа, так как риски влияют на спрос и предложение, ценообразование, технические особенности и, следовательно, на потребительские свойства создаваемых объектов недвижимости. В теории экономического анализа разработана классификация рисков применительно к рыночной экономике в целом[19]. Задача исследования в данной работе

связана с построением классификации рисков применительно к первичному рынку недвижимости как факторов, определяющих его развитие.

Вся совокупность вероятных отклонений от результатов, которые ожидают участники рынка по любой сделке, или по созданию стоимости, или по инвестиционному проекту, и есть риск. На первичном рынке недвижимости риски могут иметь самое различное проявление. Во-первых, результатом наступления риска могут быть цены фактической продажи за квадратный метр недвижимости ниже, чем было изначально запланировано. Во-вторых, размер расходов по совершению операций может быть выше ранее рассчитанных. В-третьих, заниженной может оказаться реальная рентабельность капитальных вложений относительно проектной. В-четвертых, риски административного характера могут привести к потере прав собственности на объект недвижимости и т.д. Следствием наступления рисков в любом из рассмотренных проявлений, может стать недополучение доходов, потеря их какой-то части, а также невозврат осуществленных капитальных вложений и собственности.

Классификация потенциальных рисков в общем виде применительно ко всему рынку, или даже рыночной экономике, охватывает риски рыночные, производственные и финансовые. В первом случае это – коммерческие бизнес-риски систематического характера, предопределенные спецификой вида экономической деятельности и воздействием на нее факторов макроэкономического и регионального уровней. Во втором случае речь идет о хозяйственных рисках несистематического характера. Такие риски обусловлены несовершенством организационного механизма

Рис. 5. Группы рисков первичного рынка недвижимости

при реализации инвестиционно-строительного проекта. В третьем случае рассмотрению подлежит влияние общего состояния финансовой системы как внешней среды, а также состояние финансов конкретной строительной организации и покупателя-инвестора.

Адаптируем данную классификацию рисков как факторов применительно к первичному рынку недвижимости (рис. 5).

Каждый объект первичного рынка недвижимости следует рассматривать применительно к конкретному пространству – территориальной определенности, со своими физическими особенностями, юридическими условиями, экономической спецификой, правилами и процедурами совершения операций. Исходя из этого, следует трактовать воздействие каждой группы факторов на развитие исследуемого первичного рынка недвижимости.

Юридические источники рисков – утрата определенных юридических прав, например собственности или прав заключения отдельных сделок, убытки, связанные с некомпетентной подготовкой контрактов и договоров, появление требований третьих лиц, возникновений ранее скрытых обременений и ограничений по сделке с объектом и т.д. Особенность появления и оборота объектов на первичном рынке недвижимости, многоэтапный характер совершения сделок предопределяет особые требования к их юридической составляющей и к уровню компетенции соответствующих специалистов. В российских условиях хаотичности законодательной базы вопросы совершенствования юридической грамотности при подготовке и совершении операций на первичном рынке недвижимости приобретают исключительную важность. Это касается не только субъектов рынка, но и государства – носителя регулирующей и контролирующей функции рынка. Недопустимо долго осуществляются процедуры регистрации и перехода прав собственности, что существенно тормозит участие вновь построенных объектов в экономическом обороте, создании стоимости, собственной окупаемости. Кроме того, недоступность информации и неожиданное возникновение притязаний третьих лиц продолжают оставаться повседневным фактором роста уровня риска. К сожалению, на сегодняшний день, даже участие страхового сектора в юридической экспертизе и анали-

зе не позволяет существенно ускорить процесс движения на рынке.

Экономические причины связаны с влиянием общей ситуации в экономике, социально-экономической политикой и ее результатами, состоянием и структурой рынка, динамикой его развития, размещением производительных сил, спецификой осуществления конкретного вида экономической деятельности, конкурентной средой, наличием объектов-аналогов и альтернативных решений, уровнем жизни населения, демографической обстановкой.

Предотвратить потенциальные риски, минимизировать вероятность рисковых событий, облегчить последствия наступления риска – снизить потери институциональной единицы на первичном рынке недвижимости возможно лишь на основе постоянного мониторинга рыночной ситуации – внешней среды и наличия диверсифицированного комплекта резервных, в том числе альтернативных, решений.

На сегодняшний день, можно констатировать, что инвесторы, именно те участники первичного рынка недвижимости, которые принимают инвестиционные решения и осуществляют капитальные вложения проводят весьма посредственный экономический анализ. На решения в большей степени влияет информация, получаемая на уровне «понятий», что является отголоском общественного, в том числе и экономического мышления 90-х годов прошлого столетия. Это приводит к тому, что участники таких денежноёмких вложений, какие присущи первичному рынку недвижимости, используют неадекватную информационную базу. Например, показатели статистики населения, социальной статистики могут быть игнорированы вообще, что впоследствии приводит к необоснованно завышенной оценке уровня спроса населения на конкретные новостройки.

Источники инженерно-технического характера, усиливающие влияние рисков, связаны с нарушением архитектурно-эстетических свойств уже застроенной местности; ошибками в разработке и создании конструкций новостройки, выборе строительных материалов, проектировании планировки квартир и иных помещений (например, торговых залов). В данном случае речь идет о слабости технической и специальных (химическая, биологическая, санитарная) экспертиз. На сегодняшний день можно определить такую разновидность инженерно-технических рисков, как риск «прилежания». Рисковым случаем является несанкционированная, противоречащая технической документации и возможным допускам, перепланировка объектов, масштабы которой могут быть таковы, что возникает риск крупной аварии[20].

Административные источники риска весьма представительны в условиях, как было отмечено выше, слабой законодательной и правовой дисциплины, в первую очередь – со стороны государственных учреждений, а в их лице – государства. Это касается не только многообразия лишних требований к субъектам рынка и ограничений их деятельности, но реализации, например, градостроительной политики, включая транспортные развязки и др.

Абсолютно все риски первичного рынка недвижимости имеют не только процентные измерители, но в конечном итоге и стоимостные и трудовые – недополученный доход или утраченный капитал, невыдержанные сроки и т.д. уровень же убытков на данном рынке крайне высокий, может в десятки раз превосходить аналогичные отрицательные результаты рынка потребительских товаров и услуг.

Как следует из рис. 5 финансовые риски также можно систематизировать по группам [21].

Во-первых, это риски, обусловленные процессами, происходящими в финансовой системе в целом: процентные ставки банков, валютные коридоры, инфляция, ограничения на операции с денежной наличностью и др. Во-вторых, это риски, связанные с выбором того или иного варианта решения на различных организационных этапах – брать ли кредит или пользоваться только собственными средствами, выбор графика погашения долгов и т.д. В-третьих, риски, предопределенные систематическими систематические ошибки в осуществлении финансовых расчетов: недоучет оборачиваемости средств, ставка на заведомо неверные схемы расчета с организациями-партнерами и т.д.

Все рассмотренные риски, их источники взаимосвязаны, и их влияние носит комплексный характер. Пренебрежение анализом рисков как фактора успешного деятельности институциональных единиц на первичном рынке недвижимости ставит под угрозу его стабильность и динамичный рост.

6. Заключение

В данной научной статье проведен критический анализ содержания современного рынка первичной недвижимости, позволивший выявить его принципиальные особенности как объекта статистического исследования, систематизировать экономические связи субъектов данного сегмента рынка для проведения комплексного статистического анализа его функционирования и развития. Уточнены этапы движения стоимости на данном сегменте рынка, которые легли в основу структуризации всего

рынка недвижимости на первичный и вторичный. Определены и систематизированы основные факторы, как роста, так и частичной деградации рыночного механизма, обеспечивающего экономические отношения в сфере первичной недвижимости. Это маркетинговые, ценовые, технические, демографические факторы, всевозможные рисковые ситуации. Рынок первичной недвижимости построен так, что условия сделок, как и приоритеты, могут изменяться. Достижение сбалансированности между ними на дву- или многосторонней основе будет означать готовность всех субъектов первичного рынка к операциям купли-продажи, а, следовательно, и его динамичную эволюцию.

Осмысление, анализ и систематизация научных трудов по проблематике рынка недвижимости дают основание констатировать, что развитие методологии статистической оценки и комплексного изучения первичного рынка недвижимости находится в стадии зарождения и является перспективным направлением прикладных научных исследований.

Литература

1. Унтерберг Е.С. Правоустанавливающие документы на объекты недвижимости М.: Московская Финансово-Промышленная Академия, 2012. 176 с.

2. Стерник Г.М., Поплевина Д.В. Методика оценки среднерыночной доходности инвестиций в недвижимость // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 8 (167).

3. Фоменко А.Н. Метод рыночной экстракци и инструмент для анализа реальных и номинальных ставок, рисков инвестиций // Вопросы оценки. 2016. № 3. С. 30–37.

4. Сергеев А.С. Организация оценки и мониторинга стоимости залогового имущества: минимизация рисков // Управление в кредитной организации. 2014. № 2. С. 83–90.

5. Цатурян Е.А. Оспаривание кадастровой стоимости недвижимости: аргументы налогоплательщика // Бухучет в строительных организациях. 2015. № 8.

6. Финансовый менеджмент в управлении коммерческой недвижимостью. Учебник / Талонов А.В. Москва: КноРус, 2018. 232 с.

7. Баженов В.И., Устюжанин А.В. Оценка долгосрочных инвестиционных проектов с энергоэффективными решениями на основе показателя затраты жизненного цикла // Вестник МГСУ. 2015. № 9.

8. gks.ru [Электрон. ресурс] Режим доступа: http://www.gks.ru/bgd/regl/b14_14p/IssWWW.exe/Stg/d01/04-28.htm

9. Максимова А.Г. Сравнительный анализ правового регулирования налогообложения недвижимости физических лиц в Российской Федерации и за рубежом (на примере Великобритании и Германии) // Актуальные проблемы российского права. 2014. № 3. С. 363–367.

10. Гафиятова Т.П., Лебедева О.И. О некоторых особенностях современного рынка недвижимого имущества // Проблемы современной экономики. 2012. № 1. С. 298–302.

11. Аксёнов А.П. Экономика предприятия. М.: Кнорус, 2014. 352 с.

12. Асаул А.Н., Гордеев Д.А., Ушакова Е.И. Развитие рынка жилой недвижимости как самоорганизующейся системы. под ред. д.э.н., проф. А.Н. Асаула. СПб: ГАСУ. 2016. 334 с.

13. Dianov D.V., Muzalev S., Shpakovskaia E., Savin A., Savin I. Dynamic analysis of loss-making organizations in the region based on statistical methods // International Journal of Pure and Applied Mathematics. 2018. Т. 119. № 17d. С. 1411–1415.

14. Стерник Г.М. Системный подход к анализу рынка недвижимости // Сертификация: 2000 [Электрон. ресурс] Режим доступа: http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/-sistemnii-podhod-k-analizu-rinka-nedvijimosti-Sternik-G.M..html

15. Слуцкий А.А. Оценка для кредитования: сущность, проблемы и пути их решения // Имущественные отношения в РФ. 2012. № 2. С. 41–53.

16. Гринев В. П. Безопасность и саморегулирование в строительстве: новое в порядке допуска к работам, влияющим на безопасность объектов капитального строительства; анализ становления и развития института саморегулирования. Каталог учебной литературы для технических специальностей. М.: ИНФРА-М, 2015. С. 96.

17. Дементьева М.Е. Методология принятия решений при эксплуатации объектов недвижимости // Вестник МГСУ. 2015. № 4.

18. Липски С.А. Недвижимость как объект государственного управления в современной России: монография. М.: Русайнс, 2018. 216 с.

19. Колевид Т.К. Развиваем территории и управляем недвижимостью. М.: Русайнс, 2018. 128 с.

20. Гайфулин Н.В. Современные тенденции потребления основного капитала // Экономика, статистика и информатика. Вестник УМО. 2014. №6. С. 60–64.

21. Горемыкин. В. А. Экономика недвижимости в 2 т. Т. 2. Рынок земельных участков и управление недвижимостью: учебник для академического бакалавриата. 8-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство Юрайт, 2016. 537 с.

References

1. Unterberg E. Pravoustanavlivayushchiye dokumenty na ob"yekty nedvizhimosti = Title documents on real estate objects. Moscow: Moscow Financial and Industrial Academy; 2012. 176 p. (In Russ.)

2. Sternik G.M., Poplevina D.V. Methodology for assessing the average market return on real estate investments. Imushchestvennyye otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii = Property relations in the Russian Federation. 2015; 8 (167). (In Russ.)

3. Fomenko A.N. Market Extraction Method and Tool for Analysis of Real and Nominal Rates, Risks of Investments. Voprosy otsenki = Evaluation questions. 2016; 3: 30–37. (In Russ.)

4. Sergeyev A.S. Organization of assessment and monitoring of the value of collateral: risk minimization. Upravleniye v kreditnoy organizatsii = Management in a credit institution. 2014; 2: 83–90. (In Russ.)

5. TSaturyan E. A. Challenging the cadastral value of real estate: the taxpayer's arguments. Bukhuchet v stroitel'nykh organizatsiyakh = Accounting in construction organizations. 2015; 8. (In Russ.)

6. Finansovyy menedzhment v upravlenii kommercheskoy nedvizhimost'yu. Uchebnik / Talonov A.V. = Financial management in the management of commercial real estate. Textbook / Talonov A.V. Moscow: KnoRus; 2018. 232 p. (In Russ.)

7. Bazhenov V.I., Ustyuzhanin A.V. Evaluation of long-term investment projects with energy-efficient solutions based on the life-cycle costs indicator. Vestnik MGSU = Bulletin of MSUCE. 2015; 9. (In Russ.)

8. gks.ru [Internet] Available from: http://www.gks.ru/bgd/regl/b14_14p/IssWWW.exe/Stg/d01/04-28.htm (In Russ.)

9. Maksimova A.G. Comparative analysis of the legal regulation of real estate taxation of individuals in the Russian Federation and abroad (on the example of Great Britain and Germany). Aktual'nyye problemy rossiyskogo prava = Actual problems of Russian law. 2014; 3: 363–367. (In Russ.)

10. Gafiyatova T.P., Lebedeva O.I. On some features of the modern real estate market. Problemy sovremennoy ekonomiki = Problems of the modern economy. 2012; 1: 298–302. (In Russ.)

11. Aksenov A.P. Ekonomika predpriyatiya = Enterprise economy. Moscow: Knorus; 2014. 352 p. (In Russ.)

12. Asaul A. N., Gordeyev D.A., Ushakova E.I. Razvitiye rynka zhiloy nedvizhimosti kak samoorganizuyushcheysya sistemy = The development of the residential real estate market as a self-organizing system. Ed. A.N. Asaula. Saint Petersburg: GASU. 2016. 334 p. (In Russ.)

13. Dianov D.V., Muzalev S., Shpakovskaia E., Savin A., Savin I. Dynamic analysis of loss-making organizations in the region based on statistical methods. International Journal of Pure and Applied Mathematics. 2018; 119; 17d: 1411–1415.

14. Sternik G.M. Sistemnyy podkhod k analizu rynka nedvizhimosti = System approach to the analysis of the real estate market. Certification; 2000 [Internet] Available from: http://realty-market.ru/metodi-eskie-materiali/-sistemnii-podhod-k-analizu-rinka-nedvijimosti-Sternik-G.M..html. (In Russ.)

15. Slutskiy A.A. Estimation for crediting: essence, problems and ways of their decision.. Imushchestvennyye otnosheniya v RF = Property relations in the Russian Federation. 2012; 2: 41–53. (In Russ.)

16. Grinev V. P. Bezopasnost' i samoregulirovaniye v stroitel'stve: novoye v poryadke dopuska k rabotam, vliyayushchim na bezopasnost' ob"yektov kapital'nogo stroitel'stva; analiz stanovleniya i razvitiya instituta samoregulirovaniya. Katalog uchebnoy literatury dlya tekhnicheskikh spetsial'nostey. = Security and Self-Regulation in Construction: New in the Order of Admission to Works Influencing the Safety of Capital Construction Objects; analysis of the formation and development of the institution of self-regulation. Catalog of textbooks for technical specialties. Moscow: INFRA-M; 2015: 96. (In Russ.)

17. Dement'yeva M.E. Methodology of decision making in the operation of real estate objects. Vestnik MGSU = Bulletin of MSUCE. 2015; 4. (In Russ.)

18. Lipski S.A. Nedvizhimost' kak ob"yekt gosudarstvennogo upravleniya v sovremennoy Rossii: monografiya = Real estate as an object of government in modern Russia: a monograph. Moscow: Rusayns; 2018. 216 p. (In Russ.)

19. Kolevid T.K. Razvivayem territorii i upravlyayem nedvizhimost'yu = We develop the territory and manage real estate. Moscow: Rusayns; 2018. 128 p. (In Russ.)

20. Gayfulin N.V. Current trends in consumption of fixed capital. Ekonomika, statistika i informatika. Vestnik UMO = Economics, statistics and computer science. Bulletin of UMO. 2014; 6: 60–64. (In Russ.)

21. Goremykin. V. A. Ekonomika nedvizhimosti v 2 t. T. 2. Rynok zemel'nykh uchastkov i upravleniye nedvizhimost'yu: uchebnik dlya akademicheskogo bakalavriata. 8-e izd., pererab. i dop. = Real Estate Economics. Vol. 2. Land Market and Real Estate Management: A Textbook for Academic Baccalaureate. 8th ed. Moscow: Yurayt Publishing House; 2016. 537 p. (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