

Формирование системы статистических показателей создания объектов первичного рынка недвижимости

Аналитическая ценность комплексной системы статистических показателей, характеризующих создание стоимости на первичном рынке недвижимости, определяется чувствительностью всей социально-экономической сферы именно к объекту исследования, так как именно население, то есть конечный пользователь этого элемента национального накопления, ощущает его на себе как фактор жизненного уровня, благосостояния, материального потенциала и, даже, как возможность получения пассивного дохода в виде имущественной ренты.

Вторичный рынок жилой недвижимости, где оборачивается огромная доля денежных накоплений населения, отчасти уступает своей значимостью первичному рынку. Это касается того обстоятельства, что первичный рынок представляет собой отношения субъектов по поводу не только движения, но и создания стоимости. Таким образом речь идёт об обращении материальных активов, которые являются составной частью нового, вновь созданного валового внутреннего продукта, а именно той его части, которая не потребляется в составе конечного потребления, а представляет собой валовое капиталовложение — накопление основного капитала.

Цель: Дальнейшее раскрытие содержательной части статистической методологии, касающейся языка любого статистического исследования — показателей, в данном случае — систематизации и упорядочения комплексной системы показателей статистики создания объектов на первичном рынке недвижимости.

Материалы и методы. Поскольку статья носит методологический характер, в ней использованы методы общенаучного познания, синтеза, обобщения качественной информации, базирующиеся объективно на диалектическом единстве с естественными и специальными науками, в первую очередь — инженерно-строительными, касающимися объекта статистического исследования, и математическими, касающимися методических аспектов получения количественных оценок рассматриваемых статистических показателей.

В статистике уровня жизни населения существенное внимание уделяется уровню потребительских расходов домашних хозяйств.

Это и, непосредственно, денежные расходы на душу населения, удельные показатели розничного товарооборота и оплаты услуг. Однако, только статистика первичного рынка и характеристика создания новых объектов может показать участие населения в финансировании прироста национального богатства, той его части, которая определяется по международной методологии, как накопленное имущество, созданное трудом нынешнего и предыдущих поколений.

Отметим, что статистический анализ рынка первичной недвижимости и сложных процессов создания объектов, которые обращаются на нём, сопряжён с определённым российским парадоксом: масштабная информационная атака, которой подвергается отечественный социум, гласит о снижении за последние годы жизненного уровня населения по различным параметрам, в том числе по ассортименту и количеству потребления продуктов питания; одновременно, объём вводимой и реализуемой на первичном рынке недвижимости площади, равно, как и цены на неё, растут неудержимо, что указывает на неиссякаемый платёжеспособный спрос населения на приобретаемые объекты длительного пользования.

Результаты. В научной статье упорядочены информационные источники, последовательно выстроены блоки статистических показателей, позволяющие получить, как первичную, так и обобщённую характеристику ввода в действие первичных объектов, относимых, как к жилью непосредственно, так и к коммуникационным сооружениям, обеспечивающим жилой функционал результатов строительства и всей жилой инфраструктуры.

Заключение. В статье рассматриваются аналитический потенциал показателей наряду с перспективами их дальнейшего применения и возможностью дальнейшего совершенствования статистической методологии и улучшения качества исследований столь сложного объекта как первичный рынок недвижимости.

Ключевые слова: ввод в действие жилья, создание мощностей введённых объектов, распределение введённого жилья, жилые единицы

Dmitry V. Dianov

Kikot Moscow University of Russian MIA, Moscow, Russia

Formation of statistical indicators system to create objects of the primary real estate market

The analytical value of the complex system of statistical indicators characterizing the creation of value in the primary real estate market is determined by the sensitivity of the entire socio-economic sphere to the object of study, since it is the population, that is, the end user of this element of national accumulation, feels it as a factor of living standards, welfare, material potential and even as the possibility of obtaining passive income in the form of property rent.

The secondary market of residential real estate, where a huge share of cash savings of the population turns out, is partly inferior in its importance to the primary market. This applies to the fact that the primary market is the relationship of the subjects about not only the movement, but also the creation of value. Thus, we are talking about

the circulation of tangible assets, which are an integral part of the new, newly created gross domestic product, namely that part of it that is not consumed as part of final consumption, but represents gross capital formation — the accumulation of fixed capital.

Purpose. Presentation of statistical methodology content, relating to the language of any statistical study — indicators, in this case — the systematization and ordering of a comprehensive system of indicators of statistics of the creation of objects in the primary real estate market.

Materials and methods. Since the article is of a methodological nature, it uses the methods of general scientific knowledge, synthesis, generalization of qualitative information, based objectively on

dialectical unity with natural and special sciences, primarily engineering and construction, relating to the object of statistical research, and mathematical, concerning the methodological aspects of obtaining quantitative estimates of the statistical indicators.

In the statistics of living standards of the population, considerable attention is paid to the level of consumer spending of households. These are, directly, monetary expenses per capita, specific indicators of retail trade turnover and payment for services. However, only the statistics of the primary market and the characteristics of the creation of new facilities can show the participation of the population in the financing of the growth of national wealth, that part of it, which is determined by the international methodology, as the accumulated property created by the work of current and previous generations.

It should be noted that the statistical analysis of the primary real estate market and the complex processes of creating objects that turn on it, is associated with a certain Russian paradox: a large-scale information attack, which is subjected to the domestic society, says about the reduction in recent years the standard of living of the population on various parameters, including the range and quantity

of food consumption; at the same time, the volume of the area entered and realized in the primary real estate market, exactly, as well as the prices for it, grow uncontrollably that indicates inexhaustible solvent demand of the population for the acquired objects of long-term use.

Results. In the research paper the information sources are ordered, the blocks of statistical indicators are consistently built, allowing to obtain both primary and generalized characteristics of the commissioning of primary objects related to both housing directly and to communication facilities that provide residential functionality of the results of construction and the entire residential infrastructure.

Conclusion. The article deals with the analytical potential of indicators along with the prospects of their further application and the possibility of further improvement of statistical methodology and improving the quality of research of such a complex object as the primary real estate market.

Keywords: commissioning of housing, creation of capacities of commissioned facilities, distribution of commissioned housing, residential units

Введение

Статистическое изучение первичного рынка недвижимости должно носить комплексный характер, охватывать значимые социально-экономические аспекты развития территориальных образований [1]. Необходимо количественно оценить влияние факторов, определяющих развитие первичного рынка недвижимости, среду его функционирования, последствия его активности, вклад в формирование валового регионального и валового внутреннего продукта России.

В целом система показателей статистики первичного рынка недвижимости региона должна содержать блоки показателей, позволяющие оценить рыночную конъюнктуру, инвестиционный потенциал, масштаб предложений на данном рыночном сегменте. Статистическое изучение масштабов и динамики первичного рынка недвижимости напрямую связано с результатами деятельности организаций строительной отрасли [2], а также организаций, выполняющих работы и имеющих соответствующие результаты по строительству объектов собственными силами — хозяйственным способом.

Отчётность как форма статистического наблюдения за созданием объектов первичной недвижимости

К показателям рыночной конъюнктуры, в первую очередь, следует отнести ценовые показатели. Это стоимостные за отчетный период одного квадратного метра жилой и нежилой недвижимости в зависимости от качества и ликвидности соответствующих предложений со стороны застройщиков, продавцов первичной недвижимости, а также государства (в части приватизируемых объектов) [3]. Особую ценность представляют показатели ценовой динамики, так как позволяют оценить привлекательность различных объектов и спрос на первичном рынке недвижимости. Показатели спроса на вновь созданную недвижимость представляют собой количество заявок в различной форме со стороны потенциальных покупателей, как населения, так и субъектов хозяйствования. Количественной оценкой спроса также является и объем продаж материалов, предназначенных для капитального строительства в частном секторе, так как индивидуальное жилищное строительство — неотъемлемая часть первичного рынка недвижимости [4].

Показатели количества заключенных сделок в разрезе

всего ассортимента объектов являются ключевыми в анализе деловой активности и эффективности первичного рынка недвижимости в территориальных образованиях. Здесь же показатели сделок по объектам незавершенного строительства и количество объектов, приватизированных в отчетном периоде.

Особое место отводится показателям, характеризующим перспективы спроса на первичном рынке недвижимости. Это показатели доходов и накоплений населения, определяющие его платежеспособный спрос, размер ветхого жилья и динамика численности населения, проживающего в нем [5].

К инвестиционным показателям первичного рынка недвижимости следует отнести объем капитальных вложений (инвестиций в основной капитал) в разрезе различных источников финансирования и направлений инвестиционных потоков; показатели кредитования населения и юридических лиц с целью приобретения новой недвижимости, количество и объем ипотечных кредитов, сроков и условий кредитования, такие как размер процентной ставки исходной и ставки, определяемой по выполнению заемщиками требований банковских учреждений. Такие показатели характеризуют участие банков-

ского сектора в развитии первичного рынка недвижимости.

Перечисленные показатели не требуют организации масштабных специально-организованных статистических наблюдений. Для их получения и публикации органы государственной статистики используют отчетность банковских учреждений.

Показатели предложений на первичном рынке недвижимости, их расчет, получение числовых значений предполагает применение форм статистической отчетности, обширного методологического материала и нормативных документов [6]. Исходя из степени готовности объектов, вводимых в экономический оборот, то есть представляемых на первичный рынок недвижимости, статистическое наблюдение, а, следовательно, и показатели, ориентированы на количественный анализ готовой продукции строительства и незавершенного строительства.

«Готовая строительная продукция» охватывает завершенные как жилые, так и нежилые здания, и сооружения, а также мощности и другие объекты видов экономической деятельности, которые в установленном законодательством и прочими нормативными требованиями порядке приняты в эксплуатацию. Причем, как отмечалось ранее, их перемещение в пространстве без существенного ущерба их целостности или назначению невозможно.

Основными формами федерального статистического наблюдения за готовой строительной продукцией, информацию и сведения которых можно использовать для статистического анализа первичного рынка недвижимости, можно считать:

Форма № С-1 представляется организациями-застройщиками вне зависимости от вида их экономической деятельности, всех организационно-правовых форм субъектов хозяйствования и форм



Рис. 1. Формы федерального статистического наблюдения за готовой строительной продукцией

собственности. Речь идет о юридических лицах, их самостоятельных подразделениях, за исключением микропредприятий и субъектов малого предпринимательства. Форма позволяет получить информацию, пригодную для статистического анализа первичного рынка недвижимости в части объектов — зданий и сооружений, строительство которых полностью завершено [7].

Формы № 1-ИЖС и 1-ИЖС (срочная) представляют статистическую ценность для анализа первичного рынка недвижимости, так как являются источником информации о жилых домах, которые построены домашними хозяйствами. Речь идет о такой ситуации, когда и застройщиком, и заказчиком, а зачастую это совпадает при строительстве собственных жилых домов, являются физические лица. Респондентами по данным форм выступают:

- органы исполнительной власти населенных пунктов — городов, сельских поселений, районов и муниципальных образований, которые осуществляют ввод в эксплуатацию построенных жилых домов;
- органы технического учета и технической инвентари-

зации объектов капитального строительства, которые имеют аккредитацию в части градостроительных объектов.

Отражение в форме № С-1 введенных и принятых в эксплуатацию зданий, сооружений, мощностей и объектов, не связано с реальной, уже состоявшейся, регистрацией прав на созданное недвижимое имущество, так как форма не входит в систему бухгалтерской отчетности. Это чисто статистическое обстоятельство существенно повышает степень адекватности информации, содержащейся в данной форме, реальной ситуации на первичном рынке недвижимости.

В данной статистической форме показываются объекты, введенные в эксплуатацию в тех размерах, в которых они указаны по фактическим значениям в пункте 2 «Сведения об объекте капитального строительства» в Разрешениях на ввод объектов в эксплуатацию (по градостроительству).

Формы статистической отчетности № 1-ИЖС и 1-ИЖС (срочная) заполняются на основании инженерно-экономической документации, которая определяет экономические параметры в соответствии с



Рис. 2. Основания для регистрации статистических данных о завершённом личном строительстве в домашних хозяйствах

требованиями статистического учета и дальнейшей оценки статистических показателей. На рис. 2. представлены эти документы.

Отражение ввода в действие зданий осуществляется только после запуска мощностей и объектов, которые расположены в них. Ввод в эксплуатацию отдельных секций объектов отражается в рассматриваемых формах только по окончании строительства всего объекта [8]. Учету подлежат и различные наружные постройки, если они имеют функциональное значение или являются самостоятельными объектами.

Основные блоки статистических показателей ввода в действия новых объектов недвижимости

На основании раздела 1 формы С-1 выстраивается система статистических показателей, дающая обобщающую характеристику ввода в действие зданий. Это показатели площади и объема введенных зданий.

Показатель общего строительного объема зданий рассчитывается как сумма всего строительного объема (кубатуры), как выше, так и ниже «нулевой отметки», то есть речь идет о надземной и подземной

частями отметки. Данный показатель имеет натуральное измерение [9]. При этом, он обозначает тот физический объем объекта, который подлежит стоимостной оценке, на который формируется рыночная стоимость, по которой он представляется на первичном рынке недвижимости.

При расчёте показателя общей площади здания суммируются площади всех этажей здания. При этом учету подлежат и технические, и подвальные, и цокольные помещения, а также лоджии, балконы и мансарды.

Рассмотренные показатели ввода в действие зданий — их количество, общая площадь, строительный объем охватывают одновременно ввод мощностей, расположенных в здании или на объекте.

Показатели введенных жилых зданий обязательно долж-

ны дополняться показателями, дающими характеристику именно жилых помещений. Это количество и общая площадь введенных жилых квартир.

Показатель количества квартир во введенных, как жилых, так и нежилых зданиях, ориентирован на учет квартир в многоквартирных домах, предназначенных для одной семьи. Учет таких объектов как одна квартира. Общее число квартир группируется по числу комнат.

Сумма площадей всех жилых помещений и их частей в жилых домах и зданиях, введенных в эксплуатацию, составляет показатель общей площади жилых помещений [10]. В него включается также площадь вспомогательных помещений, основное назначение которых связано с удовлетворением населения бытовых потребностей и нужд. Это душевые и ванны, холлы, внутриквартирные коридоры, кладовые помещения, встроенные шкафы и т.д. При этом, площадь балконов, лоджий, террас, веранд и т.д. учитывается с корректировкой на понижающие коэффициенты. В жилых домах, которые построены населением в индивидуальном порядке, такие площади не включаются в показатель общей площади жилых помещений.

Объектами первичного рынка недвижимости являются дома-интернаты для ветеранов, престарелых и инвалидов, детские дома и другое «кол-



Рис. 3. Статистические показатели площади и объема введенных зданий

лективное жилье» [11]. При расчете показателя общей площади жилых помещений в таких жилых зданиях учитывается площадь столовых, клубов, библиотек, спортивных залов, пунктов медицинского обслуживания.

При этом следует сделать пояснение о том, что не включаются в общую площадь квартир:

- лестничные клетки, вестибюли, галереи, чердачные помещения, шахты;
- помещения, занимаемые жилищно-эксплуатационными организациями и магазинами;
- комнаты комендантской службы, торговые ларьки в общежитиях и домах-интернатах.

В форме № С-1 показатель ввода в действие общей площади жилых помещений в нежилых зданиях показывается отдельной строкой. Как правило, это касается специальных образовательных учреждений и больниц и офисов.

Персональные особенности, или качество объемов ввода в натуральном выражении в форме № С-1 характеризуются показателями мощностей объектов и сооружений, которые введены в нежилых зданиях. Причем, в тех единицах измерения, которые характеризуют их назначение и потребительские свойства. При этом, понятие мощности при расчете таких показателей, полностью соответствует той категории, которая десятилетиями применяется в экономической статистике. То есть речь идет о максимально возможном результате использования объектов при их полной загруженности. Например, если речь идет об объектах социального назначения, то мощность можно связать с количеством обслуженных граждан или выполненными заказами за определенный временной отрезок (час, смену).

Введенные в действие мощностей характеризуются статистическими показателями,

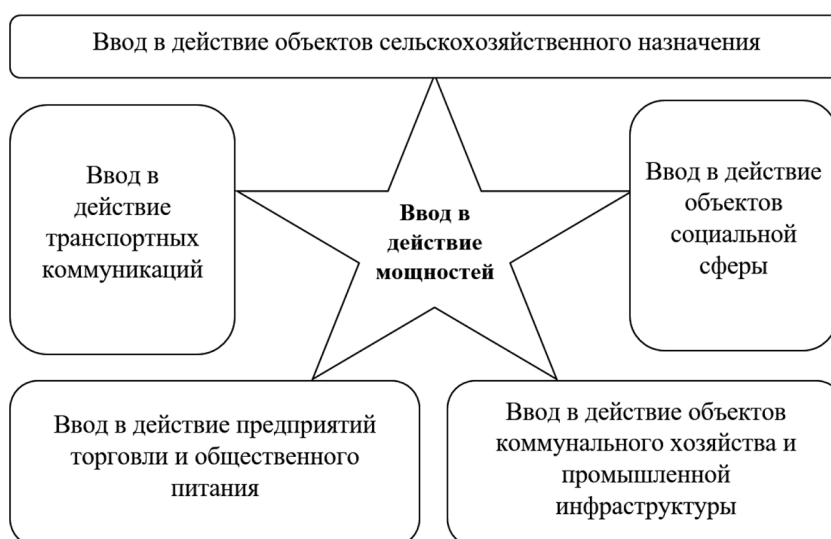


Рис. 4. Виды мощностей объектов первичного рынка недвижимости

которые целесообразно систематизировать следующим образом.

Статистическая характеристика внедрения вновь созданных транспортных коммуникаций осуществляется в разрезе их технического содержания. В отчетности федерального статистического наблюдения вводу в действие каждого вида мощности присваивается определенный собственный код.

Большинство вводимых в действие мощностей принадлежит государству в лице федеральной или региональной власти. При этом вводимые мощности — полноправные объекты первичного рынка недвижимости, а представление статистических данных по видам мощностей, их принадлежности в части прав собственности, позволяет детально проанализировать структуру рынка. Кроме



Рис. 5. Статистические показатели ввода в действие транспортных коммуникаций — объектов первичного рынка недвижимости

того, подрядчиками выступают в основном организации частного сектора.

Блок показателей ввода в действие транспортных коммуникаций представлен на рис. 5.

Ввод в действие объектов линейного строительства — нефтепроводов и линий связи — определяется исходя из объемов, находящихся на различных территориях и объектах данного строительства, находящихся на разных участках.

Показатель ввода в действие автомобильных дорог с твердым покрытием в сельском хозяйстве охватывает протяженность дорог различной категории.

Показатель ввода в действие федеральных дорог охватывает протяженность дорог, которые соединяют г. Москву со столицами граничащих с Россией государств и столицами субъектов Федерации, а также дорог, соединяющих между собой областные и краевые центры Российской Федерации и имеющие международное транзитное значение — связь с морскими портами, аэропортами, крупными транспортными узлами [12].

Ввод в действие автодорог местного значения охватывает протяженность дорог, предназначенных, как для решения вопросов местного значения, так и для вопросов межмуниципального характера. Речь идет о дорогах, находящихся в границах населенных пунктов, муниципальных районов, городских округов. Существенной особенностью данного показателя является то обстоятельство, что в нем учитывается ввод в действие частных автомобильных дорог, собственники которых — физические или юридические лица. Эти дороги не оборудованы устройствами, которые ограничивают проезд транспортных средств любой принадлежности в части прав собственности.

Ввод в действие автомобильных дорог также ведется в

разрезе их покрытия: цементнобетонные, асфальтобетонные, щебеночные и гравийные, из щебеночных, гравийных и иных материалов, обработанных вяжущими материалами.

На сегодняшний день подмосковное Правительство согласовало планировку наиболее капиталоемкого проекта — участка на пересечении трассы Москва-Малоярославец-Рославль и обхода Подольска с юга, где разместится кольцевая одноуровневая развязка. Проект требует использования около 10 гектаров земельного фонда на границе Подольского района и Подольска [13].

Ввод в действие торговых предприятий, как показатель, представляет статистическую ценность, так как характеризует потенциал социального развития территориальных образований. Он охватывает торговую площадь сети розничных магазинов: площадь, как самих торговых залов, так и

помещений, назначением которых является обслуживание населения. Показатель включает также площадь служб дополнительного обслуживания населения — отдела заказов, бюро обслуживания, кафетерия, упаковочной, демонстрационного зала, камеры хранения, мелкого ремонта обуви и сумок, раскроя тканей, оформления продажи товаров в кредит и т.д. При этом площадь вспомогательных и технических помещений в данном показателе не аккумулируется: кладовые, склады хранения и инвентаря, хранилища упаковочных материалов, холодильных установок, котельных, машинных отделений лифтов и т.д. За пределами учета при расчете данного показателя оказываются и объекты, как крупной, так и мелкой розничной торговли — ларьки, лавки, киоски, палатки, павильоны и рынки.

Показатель ввода в действие предприятий общественного



Рис. 6. Система статистических показателей ввода в действие объектов сельскохозяйственного назначения

питания имеет статистическую ценность не только для анализа первичного рынка недвижимости, но и непосредственно является показателем статистики уровня жизни населения [14]. Данный показатель может отражать, и количество, и площадь вводимых предприятий, которые предназначены для кулинарной и кондитерской продукции, ее реализации и организации потребления: рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые, буфеты и др. Аналогичные объекты на территории любых организаций — предприятий, учебных заведений, учреждений здравоохранения также в поле охвата данного показателя.

Показатели ввода в действие объектов сельскохозяйственного назначения можно систематизировать, как представлено на рис. 6. Отдельные показатели, из вышеприведенного рисунка нуждаются в пояснении. Количество мест во вновь построенных помещениях для содержания скота, равно, как и введенная мощность животноводческих комплексов, учитывается исходя из проекта, а не фактического размещения в них наличного скота. В данном показателе также будут отражены: скотные дворы, телятники, животноводческие фермы, коровники и т.д.

К помещениям для содержания птицы следует относить птичники всех назначений, в том числе для кур-несушек, для выращивания молодняка, акклиматизаторы и другие помещения.

Круг показателей ввода в действие объектов сельскохозяйственного назначения не ограничивается показателями, представленными на рисунке 7. Схему можно дополнить, например, такими показателями, как ввод в действие силосных и сенажных сооружений; ввод в действие складов для хранения минеральных удобрений, ядохимикатов, микро-

биологических средств; ввод в действие орошаемых земель; ввод в действие сенокосов и пастбищ; обведение пастбищ; осушение земель и т.д. [15].

Показатели ввода в действие объектов коммунального хозяйства и промышленной инфраструктуры состоят из:

- показателей ввода в действие объектов коммунального назначения: по сбору, распределению и очистке воды, удалению сточных вод, канализации и т.д.;
- показателей газификации, которые учитывают ввод в действие газопроводов и газовых сетей «газораздаточные станции — города и населенные пункты»;
- показателей теплоснабжения по вводу в действие городских магистральных и распределительных тепловых сетей, районных котельных, тепловых пунктов, и прочих объектов теплофикации.

Ввод в эксплуатацию объектов социальной сферы характеризуется наиболее обширным ассортиментом статистических показателей, среди которых: ввод в действие: гостиниц, мотелей и кемпингов; больничных и амбулаторно-поликлинических учреждений, санаториев; домов отдыха; домов для престарелых и инвалидов (взрослых и детей), домов-интернатов для ветеранов труда; спортивных сооружений и залов; учреждений образования и культуры [16].

Рассмотренная подсистема показателей позволяет изучить предложения на первичном рынке недвижимости поэлементно, в зависимости от назначения объектов и их принадлежности к различным группам основных средств. Одновременно, можно количественно оценить объем предложений на первичном рынке воспользовавшись интегральным показателем, охватывающим деятельность всех институциональных единиц в сфере строительства — «Объем работ,

выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство»», который характеризует вклад строительства в созданный валовой региональный (или внутренний) продукт.

Такой показатель дает стоимостную оценку всех работ, выполненных собственными силами организаций по виду экономической деятельности «Строительство» в соответствии с договорами между этими организациями и заказчиками. Стоимостная оценка работ по обозначенному виду деятельности охватывает строительно-монтажные работы, подрядные работы, по заключенным договорам — генеральным, прямым, а также субподрядным, финансируемым из всего ассортимента источников, предназначенных для капитальных вложений в новое строительство [17]. Эти источники также предназначены и для финансирования, капитального и текущего ремонтов, модернизации и реконструкции объектов. Однако эти аспекты не входят в пространство первичного рынка недвижимости, так как перечисленные инженерные и технологические процессы осуществляются в отношении зданий, сооружений, как жилых, так и нежилых, уже ранее введенных в экономический оборот.

Первичные операции, которые в конечном итоге формируют данный интегральный показатель, регистрируются в бухгалтерском учете, когда организация собственными силами ведет постройку объектов, в том числе жилых зданий, для того, чтобы их в дальнейшем продать на открытом рынке, а затраты на производство отражаются на счете № 20 — «Основное производство», и далее списываются [18]. В этом случае задействуются также корреспондирующие счета: № 43 — «Готовая продукция» и № 90 — «Продажа».

В интегральный стоимостной показатель включается стоимость материалов заказчика, которые использованы в отчетном периоде строительной организацией. Это же касается потребленных материалов, которые создавались собственными силами подразделений подсобной деятельности, так как напрямую увеличивается стоимость строительных и монтажных работ – основной стоимостной результат для строительной деятельности [19].

Стоимостная оценка по экономической деятельности «Строительство» охватывает денежные поступления от реализации продукции завершеного строительства, в той его части, которая связана с прибылью от продажи таких объектов, как жилые дома и нежилые здания и сооружения, другим институциональным единицам.

Статистические показатели учета строительномонтажных работ в новой стоимости

Переход отечественной статистики на учет хозяйственных процессов и их результатов в рамках видов экономической деятельности позволяет напрямую учитывать результаты строительства по институциональным единицам, основной вид деятельности которой, совсем иной, нежели строительство. Речь идет о выполнении строительных и монтажных работ хозяйственным способом, т.е. для нужд самой организации, как производственных, так и непроизводственных. Даже если на отдельных этапах привлекаются подрядные сторонние организации, общий результат распространяется на организацию, ведущую строительство или строительномонтажные работы собственными силами [20].

Строительномонтажные работы и, следовательно, сто-

имость, создаваемая при их осуществлении и выполнении, целесообразно представить при их статистическом изучении следующими показателями. На рис. 7. фигурируют показатели, которые имеют преимущественно стоимостные единицы измерения, однако могут оцениваться и натуральными, и даже трудовыми измерителями.

В соответствии с методологией СНС, где сферы производства товаров и производства услуг рассматриваются как равноправные по вопросам создания стоимости, показатель выпуска, как и все основные макроэкономические показатели, дает стоимостную оценку результатов рыночного и нерыночного производства за отчетный период по произведенным продуктам и услугам. При формировании показателя выпуска, учитываются продукты и услуги вне зависимости от того предназначены ли они для конечного потребления домашних хозяйств, государственных учреждений и некоммерческих организа-

ций, либо для дальнейшего производства других продуктов и услуг. Выпуск строительномонтажных работ является структурной составляющей – частью целого: интегрального показателя «Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство»».

В качестве ремарки следует отметить, что представленная на рис. 7. подсистема показателей результатов строительной деятельности, связанных со строительномонтажными работами, ориентирована на статистическое изучение именно первичного рынка недвижимости [21]. Поэтому не рассматриваются результативные показатели всей строительной отрасли, т.е. за пределами данной подсистемы оказались показатели, применяемые для анализа масштабов операций на вторичном рынке, например, объем (стоимость) строительных работ по реконструкции, модернизации и капитальному ремонту зданий и сооружений. Также весьма



Рис. 7. Статистические показатели выпуска строительномонтажных работ

посредственное отношение к первичному рынку недвижимости имеют показатели объема прочих подрядных работ (культурно-технических, рекультивация земель, реставрация объектов, очистка систем орошения и др.).

Заключение

Большинство показателей, рассмотренных в данной статье характеризуют результаты экономической деятельности территориальных образований — вновь созданную стои-

мость. Поскольку, речь идет о создании новых объектов, то все эти показатели характеризуют масштаб операций на первичном рынке недвижимости. При этом, для совершения операций на рынке, необходима адекватная стоимостная оценка экономических активов.

Федеральная служба государственной статистики постоянно работает над модификацией как форм статистической отчетности, так и преобразованиями в вопросах организации статистического наблюдения за рынком первичной

недвижимости и результатов строительства новых объектов в целом. В связи с этим, нередко приходится корректировать ранее опубликованные официальные статистические данные, что, безусловно затрудняет профессиональную деятельность маркетологов.

Таким образом, очевидны перспективы дальнейшего совершенствования статистического наблюдения за объектами первичного рынка недвижимости, как на уровне регионов, так и по экономике в целом.

Литература

1. Соколов Д.С. Роль социальной ответственности бизнеса в поддержке социально уязвимых категорий населения в различных типах экономик // Социальная политика и социология. 2018. Т. 17. № 1 (126). С. 37–44.
2. Кудюшкина Д.Р., Попова И.В. Динамика развития первичного рынка жилой недвижимости в России // Аллея науки. 2017. Т. 1. № 9. С. 363–366.
3. Щенятская М.А., Авилова И.П., Наумов А.Е. Использование интегрального risk-показателя при анализе эффективности инвестиционно-строительных проектов // Вестник Белгородского государственного технологического университета им. В.Г. Шухова. 2016. № 4. С. 243–249.
4. Жихарева В.С. Проблема использования маркетингового анализа на предприятиях по производству строительных материалов // Горный информационно-аналитический бюллетень (научно-технический журнал). 2014. № 6. С. 387–390.
5. Ершова Е.В., Сахновская О.Е. Пассивные источники дохода среднестатистического россиянина // NovaInfo.Ru. 2017. Т. 1. № 67. С. 104–111.
6. Фёдорова Т.М., Кунц А.Л. О направлениях совершенствования нормативных документов, используемых при разработке проектов организации строительства // В сборнике: Актуальные вопросы строительства. Материалы IX Всероссийской научно-технической конференции. 2016. С. 188–193.
7. Маширова С.П., Степаненко Н.А., Маширов О.А. Особенности учета готовой продукции в строительной организации // В сборнике: Актуальные проблемы развития экономических, финансовых и кредитных систем сборник материалов V Международной научно-практической конференции, посвященной 140-летию Универ-

ситета и 20-летию Института экономики. 2017. С. 220–223.

8. Звонов И.А., Денисова Д.Л., Нарезная Т.К. Перспективы применения информационных технологий в сфере эксплуатации объектов недвижимости // Недвижимость: экономика, управление. 2017. № 3. С. 70–74.

9. Булей Н.В. Анализ рынка жилищного строительства // В сборнике: Государство и бизнес. Современные проблемы экономики материалы VIII Международной научно-практической конференции. Северо-Западный институт управления РАНХиГС при Президенте РФ. 2016. С. 127–132.

10. Андросов А.Н., Шумейко А.Н. Анализ ключевых территориальных рынков малоэтажной жилой застройки на уровне федеральных округов РФ // Известия Юго-Западного государственного университета. 2011. № 5–2 (38). С. 175–181.

11. Сивачёв В.И. К вопросу о проблемах функционирования механизмов обеспечения права на жилище органами государственной власти // Государство и право. 2018. № 10. С. 141–145.

12. Ежедневная электронная газета Российского союза туриндустрии [Электрон. ресурс] // RATA-news 24.07.2009. Режим доступа: <http://www.votpusk.ru/news.asp?msg=285114#ixzz3ftGsL4oG>

13. Раткин Л.С. Единая трансрегиональная межотраслевая информационно-вычислительная система поддержки принятия решений в транспортной отрасли на примере стегаграфических блокчейн-приложений // Транспорт: наука, техника, управление. 2018. № 11. С. 71–72.

14. Евтухова О.М., Кольман О.Я., Никулина Е.О., Сергуничева Е.М. Использование быстровозводимых блочно-модульных конструкций при строительстве столовых вахтовых поселков // В сборнике: Технология и продук-

ты здорового питания материалы IX международной научно-практической конференции, посвященной 20-летию специальности. 2015. С. 111–114.

15. Свердлова Ю.А. Роль сельского строительства в развитии сельскохозяйственной отрасли // Научный аспект. 2016. № 2. С. 129–133.

16. Оборин М.С. Экономический рост сферы услуг региона на основе развития лечебно-оздоровительной инфраструктуры // Вестник Самарского государственного экономического университета. 2018. № 8 (166). С. 36–46.

17. Дудина В.О., Петрова А.А. Состав и структура сметной стоимости строительно-монтажных работ // В сборнике: Наука молодых – будущее России. Сборник научных статей 2-й Международной научной конференции перспективных разработок молодых ученых. В 5-ти томах. Ответственный редактор А.А. Горехов. 2017. С. 124–128.

18. Ткаченко Д.И. Основные способы снижения стоимости строительно-монтажных работ с целью роста прибыли // В сборнике:

Фундаментальные и прикладные исследования: проблемы и результаты Сборник материалов XXXV Международной научно-практической конференции. Под общей редакцией С.С. Чернова. 2017. С. 125–130.

19. Гуреев К.А., Гладких В.С. Проблема несоответствия сметной стоимости строительно-монтажных работ рыночной // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2017. Т. 7. № 4 (23). С. 40–51.

20. Колмакова Т.А. Определение сметной стоимости строительно-монтажных работ // В сборнике: Наука и молодежь: проблемы, поиски, решения труды Всероссийской научной конференции студентов, аспирантов и молодых ученых. Сер. «Выпуск 22» Под общ. ред. М.В. Темлянцев. 2018. С. 221–224.

21. Волкович А.А. Проблема определения объемов и стоимости незавершенных проектных работ и строительно-монтажных работ в рамках производства судебной строительно-технической экспертизы // Аллея науки. 2018. Т. 6. № 5 (21). С. 248–255.

References

1. Sokolov D.S. The role of business social responsibility in supporting socially vulnerable categories of the population in various types of economies. *Sotsial'naya politika i sotsiologiya = Social Policy and Sociology*. 2018; 17; 1 (126): 37–44. (In Russ.)

2. Kudyushkina D.R., Popova I.V. The development dynamics of the primary residential real estate market in Russia. *Alleya nauki = Science Alley*. 2017; 1; 9: 363–366. (In Russ.)

3. Shchenyatskaya M.A., Avilova I.P., Naumov A.Ye. Using the integral risk indicator in the analysis of the effectiveness of investment and construction projects. *Vestnik Belgorodskogo gosudarstvennogo tekhnologicheskogo universiteta im. V.G. Shukhova = Bulletin of the Belgorod State Technological University*. V.G. Shukhov. 2016; 4: 243–249. (In Russ.)

4. Zhikhareva V.S. The problem of using marketing analysis at enterprises producing construction materials. *Gornyy informatsionno-analiticheskiy byulleten' (nauchno-tekhnicheskiy zhurnal) = Mountain Information and Analytical Bulletin (scientific and technical journal)*. 2014; 6: 387–390. (In Russ.)

5. Yershova Ye.V., Sakhnovskaya O.Ye. Passive sources of income of an average Russian. *NovaInfo. Ru = NovaInfo.Ru*. 2017; 1; 67: 104–111. (In Russ.)

6. Fodorova T.M., Kunts A.L. About the directions of improvement of regulatory documents used in the development of construction organization projects. *V sbornike: Aktual'nyye voprosy stroitel'stva. Materialy IKH Vserossiyskoy nauchno-tekhnicheskoy konferentsii = In the collection:*

Actual issues of construction. Materials of the IX All-Russian Scientific and Technical Conference. 2016: 188–193. (In Russ.)

7. Mashirova S.P., Stepanenko N.A., Mashirov O.A. Features of accounting for finished products in a construction organization // *V sbornike: Aktual'nyye problemy razvitiya ekonomicheskikh, finansovykh i kreditnykh sistem sbornik materialov V Mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii, posvyashchennoy 140-letiyu Universiteta i 20-letiyu Instituta ekonomiki = In the collection: Actual problems of the development of economic, financial and credit systems, a collection of materials from the V International Scientific and Practical Conference dedicated to the 140th anniversary of the University and the 20th anniversary of the Institute of Economics*. 2017: 220–223. (In Russ.)

8. Zvonov I.A., Denisova D.L., Narezhnaya T.K. Prospects for the application of information technology in the field of exploitation of real estate. *Nedvizhimost': ekonomika, upravleniye = Real Estate: Economics, Management*. 2017; 3: 70–74. (In Russ.)

9. Buley N.V. Analysis of the housing construction market. *V sbornike: Gosudarstvo i biznes. Sovremennyye problemy ekonomiki materialy VIII Mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii. Severo-Zapadnyy institut upravleniya RANKhiGS pri Prezidente RF = In the collection: State and business. Modern problems of economics materials of the VIII International scientific-practical conference. North-West Institute of Management, RANEPa under the President of the Russian Federation*. 2016: 127–132. (In Russ.)

10. Androsov A.N., Shumeyko A.N. Analysis of key territorial markets of low-rise housing development at the level of federal districts of the Russian Federation. *Izvestiya Yugo-Zapadnogo gosudarstvennogo universiteta* = Bulletin of the South-West State University. 2011; 5–2 (38): 175–181. (In Russ.)
11. Sivachov V.I. To the issue of the functioning of mechanisms to ensure the right to housing by state authorities. *Gosudarstvo i pravo* = State and Law. 2018; 10: 141–145. (In Russ.)
12. Yezhednevnyaya elektronnyaya gazeta Rossiyskogo soyuza turindustrii = The daily electronic newspaper of the Russian Union of Travel Industry [Internet]. RATA-news 24.07.2009. Available from: <http://www.votpusk.ru/news.asp?msg=285114#ixzz3ftGsL4oG>. (In Russ.)
13. Ratkin L.S. Unified trans-regional interdisciplinary information and computing decision support system in the transport industry using the example of steganographic blockchain applications. *Transport: nauka, tekhnika, upravleniye* = Transport: science, technology, management. 2018; 11: 71–72. (In Russ.)
14. Yevtukhova O.M., Kol'man O.YA., Nikulina Ye.O., Sergunicheva Ye.M. The use of prefabricated block-modular structures in the construction of shift camps. V sbornike: *Tekhnologiya i produkty zdorovogo pitaniya materialy IKH mezhhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii, posvyashchennoy 20-letiyu spetsial'nosti* = In the collection: Technology and healthy food products, materials of the IX international scientific and practical conference dedicated to the 20th anniversary of the specialty. 2015: 111–114. (In Russ.)
15. Sverdlova Yu.A. The role of rural construction in the development of the agricultural industry. *Nauchnyy aspekt* = Scientific aspect. 2016; 2: 129–133. (In Russ.)
16. Oborin M.S. Economic growth of the region's services sector based on the development of health-improving infrastructure. *Vestnik Samarskogo gosudarstvennogo ekonomicheskogo universiteta* = Bulletin of Samara State University of Economics. 2018; 8 (166): 36–46. (In Russ.)
17. Dudina V.O., Petrova A.A. The composition and structure of the estimated cost of construction and installation works. V sbornike: *Nauka molodykh – budushcheye Rossii. Sbornik nauchnykh statey 2-y Mezhhdunarodnoy nauchnoy konferentsii perspektivnykh razrabotok molodykh uchenykh. V 5-ti tomakh. Otvetstvennyy redaktor A.A. Gorokhov* = In the collection: Science of the Young – the Future of Russia. Collection of scientific articles of the 2nd International scientific conference of promising developments of young scientists. In 5 volumes. Executive Editor A.A. Gorokhov. 2017: 124–128. (In Russ.)
18. Tkachenko D.I. The main ways to reduce the cost of construction and installation work in order to increase profits. V sbornike: *Fundamental'nyye i prikladnyye issledovaniya: problemy i rezul'taty Sbornik materialov KHXXV Mezhhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii. Pod obshchey redaktsiyey S.S. Chernova* = In the collection: Fundamental and applied research: problems and results. Proceedings of the XXV International Scientific and Practical Conference. Edited by S.S. Chernova. 2017: 125–130. (In Russ.)
19. Gureyev K.A., Gladkikh V.S. The problem of the mismatch between the estimated cost of construction and installation works of the market. *Izvestiya vuzov. Investitsii. Stroitel'stvo. Nedvizhimost'* = News of universities. Investments. Construction. The property. 2017; 7; 4 (23): 40–51. (In Russ.)
20. Kolmakova T.A. Determining the estimated cost of construction works. V sbornike: *Nauka i molodezh': problemy, poiski, resheniya trudy Vserossiyskoy nauchnoy konferentsii studentov, aspirantov i molodykh uchenykh. Ser. «Vypusk 22» Pod obshch. red. M.V. Temlyantseva* = In the collection: Science and Youth: Problems, Searches, Solutions, Proceedings of the All-Russian Scientific Conference of Students, Graduate Students and Young Scientists. Ser. «Issue 22» Under the general. ed. M.V. Temlyantseva. 2018: 221–224. (In Russ.)
21. Volkovich A.A. The problem of determining the volume and cost of unfinished design work and construction and installation work in the framework of the judicial construction and technical expertise. *Alleya nauki* = Alley of Science. 2018; 6; 5 (21): 248–255. (In Russ.)

Сведения об авторе

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

Information about the author

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