

# ОСОБЕННОСТИ ЭКОНОМИКО-СТАТИСТИЧЕСКОГО АНАЛИЗА ЦЕНЫ И СТОИМОСТИ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ

УДК 311

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

В статье излагаются особенности рынка жилой недвижимости. Рассматриваются основные проблемы экономико-статистического анализа по рынку жилья. Причины и факторы, препятствующие обработке статистической информации. Приводится процесс формирования цены и стоимости жилой недвижимости. Разграничиваются понятия цены и стоимости, приводятся классификации этих терминов. Процесс и особенности оценочной деятельности на рынке недвижимости.

**Ключевые слова:** рынок жилой недвижимости, классификация недвижимости, выборочная и генеральная совокупность, цена, стоимость, факторы.

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

## SPECIFIC FEATURES OF ECONOMIC-STATISTICAL ANALYSIS OF PRICE AND VALUE ON THE REAL ESTATE MARKET OF MOSCOW

The article describes the special features of the residential property market. Major issues of economic and statistical analysis on housing market are discussed. The causes and factors that hinder the processing of statistical information are analyzed. The process of the price and value of residential real estate formation is described. The author delineates the concepts of price and cost, and suggests a new classification of these terms. Besides, the process and characteristics of evaluation activity in the real estate market are analyzed.

**Keywords:** housing market, classification of property, selective and general population, price, cost, factors.

## 1. Введение

Рынок недвижимости тесно связан с многими экономическими процессами, в число которых входят ценообразование, инвестирование, источник дохода, кредитование, страхование и т.д. Недвижимость находится в центре частных, общественных и административных интересов. Все перечисленное накладывает отпечаток на степень сложности обработки и анализа информации по данному сектору экономики. Для рассмотрения и описания процессов и фактов рынка недвижимости применяется совокупность экономико-статистических методов, направленных на описание эмпирических данных о субъектах, условиях и сделках с недвижимостью, обобщение данных, прогнозирование, выявление и анализ закономерностей, классификация и т.д. Сложность и многообразие рынка недвижимости приводит нас к более точной постановке и конкретизации основных моментов, связанных с особенностями формирования и динамики ценообразования.

## 2. Экономико-статистические показатели, изучаемые и рассчитываемые на рынке жилой недвижимости

Классификация объектов недвижимости, применяемая в России, выделяет два основных направления, в которые включены естественные (природные) и искусственные (постройки) объекты. Каждое направление выделяет свои закономерности и проблемы. Нас интересует второй вид объектов, т.к. жилье является составной частью рынка недвижимости.

Искусственные объекты включают в себя следующие элементы: жилая и коммерческая недвижимость, общественные здания и сооружения, инженерные сооружения. Все эти виды построек также делятся на подвиды. Приведенная выше информация показывает всю сложность в методах и способах обработки и анализа данных по рынку недвижимости, в выделении значимых факторов при определении цены и стоимости жилой недвижимости.

Многоуровневость и сложность рассматриваемого сегмента экономики приводит нас к исследованию особенностей развития и анализа одного из подвидов недвижимости. В качестве объекта работы мы выбрали жилую недвижимость. Глобальность и масштабность рынка жилой недвижимости способствует конкретизации направления.

Рынок жилой недвижимости подразделяется на первичный и вторичный, индивидуальные и многоквартирные дома, квартиры, комнаты, загородное жилье. Рынок жилой недвижимости можно рассматривать в глобальном масштабе, например, рынок жилья в России. Но данное направление только выявляет все много- и разнонаправленность процессов на рынке жилой недвижимости. Россия состоит из крупных и мелких городов, в которых выбранный нами сегмент экономики проходил разные этапы становления и дальнейшего развития. Ряд городов России можно объединить в группу на основании общих экономических показателей. Но ни в какую из предполагаемых групп не войдет город Москва. На закономерность развития и функционирования экономических показателей в этом городе влияет очень важный фактор – Москва является столицей России. Это оказывает влияние на развитие всех сфер экономики, включая и рынок жилой недвижимости.

При проведении экономико-статистического анализа рынка жилой недвижимости г. Москвы возникает ряд проблем. Они присутствуют, начиная с первого этапа – со статистического наблюдения. Как правило, экономико-статистическое исследование проводится на выборочной совокуп-

ности. Генеральная совокупность практически в исследованиях не изучается из-за масштабности, невозможности собрать информацию о каждом элементе, длительности и т.д. Даже если мы возьмем все элементы рынка жилой недвижимости г. Москвы и, например, рассчитаем среднюю стоимость квадратного метра жилья, то данный рассчитанный показатель нам не даст никакой информации. Это получается по следующим причинам. Одной из них является то, что рынок жилой недвижимости города Москвы имеет сложную классификацию. В основу классификаций ложатся следующие факторы: класс (элитное, повышенной комфортности, типовое, эконом), этажность, количество комнат, местоположение и т.д. Соответственно стоимость квадратного метра элитного жилья и эконом-класса выявляют отличие цен в разы.

Выявленная проблема также присутствует при анализе выборочной совокупности. Даже если мы берем за основу один фактор, например, однокомнатные квартиры, то снова разброс цен затрудняет обработку и анализ данных, т.к. однокомнатные квартиры могут попадать в разные классы (элитное и эконом). Все это приводит нас на следующий этап – группировка данных. При группировке данных один и тот же объект может попадать в несколько групп. Например, квартира может оцениваться по классу, количеству комнат и местоположению.

Рассмотрим еще одну проблему. При анализе выборочных данных бывают случаи, когда некоторые значения ряда существенно отличаются от общей массы. Например, мы выявили общие закономерности рынка жилой недвижимости по классам, но может возникнуть спецпроект, и тут же общие закономерности искажены.

Выше приведенные данные выявляют всю сложность рынка жилой недвижимости как сегмента экономики. Обработка и анализ данных затруднены разнонаправленностью элементов. Показана специфика рынка жилой недвижимости отде-

льного города. Далее попытаемся разобраться в основных терминах, видах, процессах, особенностях и факторах, учитываемых при формировании цены и стоимости на рынке жилой недвижимости.

### **3. Понятия, виды и особенности исчисления цены и стоимости на объекты недвижимости**

Изучение и формирование цены и стоимости осуществляется в процессе оценки недвижимости, что представляет собой сложный многоплановый процесс, на который влияют разные категории факторов. К ним можно отнести: цели, тип операции (налогообложение, продажа и т.д.), участники, дата, конкретный объект недвижимости, финансовые аспекты и т.д. Также важным является определение рыночной стоимости объектов недвижимости различного назначения. Статистика цен рассматривает вопросы об изменении инфляции, о факторах, влияющих на точность индексов цен. На практике для измерения инфляции осуществляется на основе выборочных исследований, что приводит к возможным ошибкам, т.к. некоторые элементы генеральной совокупности могут сильно отличаться от большинства по определенным критериям. Для сокращения уровня ошибок применяют метод классификации. Далее рассмотрим уже существующие классификации, их основания и основные понятия в оценочной деятельности.

При оценке объектов недвижимости как правило используют следующие термины – «стоимость», «цена», «затраты» [2], но в других источниках данный ряд дополняют понятием – «себестоимость» [4]. Для дальнейшей работы над проблемой оценочной деятельности рассмотрим, какой смысл вкладывают разные авторы в основную терминологию.

Один из источников под ценой понимает фактическую сумму конкретной свершившейся сделки купли-продажи, под стоимостью – денежный эквивалент собственности, под затратами – сумма средств на воспроизводство собственности [1]. В следующем источнике эти

понятия выражаются как: цена – это денежная форма проявления стоимости объекта недвижимости в конкретных условиях спроса и предложения, которая может быть предложена покупателем и продавцом; затраты – это денежное выражение издержек, необходимых для того, чтобы создать объект недвижимости, сходный с оцениваемым; стоимость – это денежное выражение затрат факторов производства, овеществленных в конкретном объекте на различных стадиях его создания, развития, эксплуатации и ликвидации [2]. При ближайшем рассмотрении и сопоставлении понятий, выявляются общие подходы в оценочной деятельности на рынке недвижимости.

Для большей обоснованности выводов рассмотрим еще один источник, который включает дополнительный термин – «себестоимость». Автор следующим образом раскрывает понятия: цена – это сумма, по которой конкретные стороны готовы совершить данную сделку в данных обстоятельствах, отражающих рыночные условия; затраты – это денежное выражение величины ресурсов, которые предполагается использовать в определенных целях; себестоимость – это связь с этапом создания строительной продукции, к которому она имеет отношение. Фактическая себестоимость включает прямые и косвенные затраты [4]. А термин стоимость в данном источнике рассматривается как взаимодействие понятий цены, затрат и себестоимости. В данном источнике усложняется и в тоже время конкретизируется постановка задач оценочной деятельности на рынке недвижимости. Здесь в понятие стоимости закладывается очень важный фактор – время. Данный аспект затронут и во втором источнике.

Фактор времени является очень значимым в оценочной деятельности на рынке жилой недвижимости, т.к. максимально выгодной цена для покупателя является на стадии котлована. Правда здесь есть свои минусы, например, въезд в новую квартиру откладывается на значительный срок, фирма застройщик может обанкротиться и т.д. Максимальной

цена становится после сдачи дома, зато значительно снижаются риски. Продажа жилых объектов идет на все временных отрезках – от самого начала строительства до полностью сданного объекта, что позволяет охватить большее число покупателей. При продаже объектов недвижимости стараются охватить большее количество потребностей и возможностей потребителя.

В оценочной деятельности учитывается большое количество факторов, которые ложатся в основу классификаций разновидностей главных понятий. Виды основных терминов приведем для сравнения из нескольких источников, что позволит показать более широкую картину.

Цена является одной из сложных экономических категорий, в которой соединяются социальные, экономические и политические факторы. С помощью цен экономическое воздействие может быть доведено до каждого отдельного товара в сфере производства и до каждого отдельного потребителя. В формировании цены, в ее структуре отражаются реальные экономические интересы общества в целом, отдельных групп населения, личные интересы граждан.

Учеными в области ценообразования разработано большое количество классификаций цен, в основу которых ложатся различные экономические факторы. Для обоснования и конкретизации выделения особенностей и общих подходов в процессе ценообразования на рынке жилой недвижимости как отдельного сектора экономики, рассмотрим предлагаемые классификации цен.

1. Цены и тарифы, обслуживающие внутригосударственный оборот товаров и услуг. Этот вид цен включает несколько разновидностей, которые можно классифицировать по нескольким признакам.

1.1. По характеру обслуживаемого экономического оборота:

- цены на промышленную продукцию;
- цены на продукцию строительства;
- цены на продукцию сельского хозяйства;

- тарифы на производственные услуги (транспорта, связи, ремонта);

- цены научных и проектных разработок;

- ставки возмещения затрат на воспроизводство природных ресурсов;

- наценки и скидки в сфере обращения;

- розничные цены на товары и услуги населению.

1.2. По сроку действия: постоянные, временные, сезонные, разовые, договорные.

1.3. По территориальному признаку: единые по стране, поясные, зональные, местные.

1.4. По способу отражения транспортных расходов: цены в местах производства товаров (пунктах отправления), цены в местах потребления товаров (пунктах назначения).

1.5. По характеру установления, фиксации: твердые, подвижные, скользящие.

1.6. В зависимости от государственного воздействия, регулирования и степени конкуренции на рынке: рыночные (свободные), регулируемые, лимитированные или предельно допустимые.

1.7. В зависимости от новизны товара: цены на новые товары, цены на товары, реализуемые на рынке относительно долгое время.

1.8. По способу получения информации об уровне цены: публикуемые, расчетные.

1.9. В зависимости от вида рынка: цены товарных аукционов, биржевые котировки, цены торгов.

2. Планово-учетные цены: цены плановых расчетов, цены статистического учета (индексы цен, средние цены, сопоставимые (неизменные) цены, средние удельные цены), цены проектных расчетов.

3. Цены, обслуживающие внешнеторговый оборот: внешнеторговые цены, внутренние цены на экспортируемые и импортируемые товары [5].

Обратим внимание, что цены на результаты строительной деятельности выделены в отдельный вид по основанию – характер обслуживаемого экономического оборота.

Но это очень обширный сегмент экономики, т.к. сюда входит жилая и нежилая недвижимость. Если взять нежилую, то она делится на коммерческую, промышленную, институциональную и рекреационную, отели и гостиницы. Нам больше интересуют жилая недвижимость, в которую входят частные, мало- и многоквартирные дома. По рассмотренной классификации мы можем говорить, например, о цене на первичном и вторичном рынке жилой недвижимости, т.к. она формируется при влиянии разных факторов.

В приведенной выше классификации цены на продукцию строительства имеют два вида: сметные цены и договорные цены. Эти цены используются для расчетов заказчиков (потребителей) со строительными организациями за построенные объекты и выполненные работы, для определения объемов капитальных вложений и других расчетов. Базой цены на строительную продукцию служит не себестоимость продукции, а усредненные условия и методы производства работ, предусмотренные сметными нормами и нормативами. Цены на продукцию строительства не отражают реальную себестоимость продукции у подрядчика, а характеризуют затраты на строительство для заказчика. Цены на строительную продукцию включают: себестоимость строительного-монтажных работ, затраты (по сметным ценам) на приобретенное для установки на объекте оборудование, инструменты, производственный инвентарь, прочие затраты и прибыль [5].

В другом источнике приведена уже более узкая классификация цен – применительно к рынку недвижимости. Цены подразделяются на цену продавца, цену покупателя и цену реализации [1]. Каждая из приведенных цен может рассматриваться как минимальная, максимальная или средняя. Автор делает интересное замечание – цена в любой реальной и предполагаемой сделке связана со стоимостью объекта недвижимости, поэтому эти термины часто используют как синонимы [1]. Подмена понятий происходит в

процессе реализации товаром рынка недвижимости. Данный процесс можно наблюдать и в другом примере: кроме рыночной цены купли-продажи недвижимости в России широко применяется кадастровая, инвестиционная, ликвидационная стоимость и нормативная цена земли [3]. Т.к. в источниках отмечается и подчеркивается проблема с подменой понятий, далее приведем уже разработанные классификации стоимости недвижимости и рассмотрим, что ложится в их основу.

Условия для формирования стоимости очень разнообразны. Большинство пунктов приводится в следующих видах: рыночная стоимость, стоимость замещения, потребительская, восстановительная, инвестиционная, страховая; стоимость для целей налогообложения, ликвидационную, первоначальную, остаточную, залоговую и стоимость права аренды объекта недвижимости; стоимость действующего предприятия и объекта недвижимости при существующем использовании и т.д. [1] В другом источнике к этому списку добавляют стоимость утилизации, стоимость ограниченной реализации, выкупа, специальную [2]. Рынок недвижимости очень обширен и состоит из множества элементов, в связи с этим какой-то вид стоимости, например, может относиться только к коммерческой недвижимости, а какой-то распространяется на большую часть рынка недвижимости (рыночная стоимость). Также факторы, которые мы приведем далее, могут максимально детализировать рынок недвижимости (например, на жилой и коммерческий), и могут быть решающими в оценке большинства объектов недвижимости.

Среди общих факторов, влияющих на ценообразование на всем рынке недвижимости называют объективные факторы, которые как правило являются экономическими (макро- и микроэкономическими)

[1]. Существуют и другие факторы, такие как: местонахождение, состояние объекта недвижимости и т.д., но заострим свое внимание только на тех, которые значимы для рынка жилой недвижимости. Далее приведенная классификация влияет не только на цену квартиры, но и на скорость ее продажи. К ним можно отнести: престижность района, транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района, объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна во двор, плохая планировка и т.д.), количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир и именно в этой части города, характер сделки и т.д. [1] На основе приведенных выше факторов проводится классификация объектов жилой недвижимости.

#### 4. Заключение

В теории и практике оценки различных видов имущества одним из трудоемких этапов является проведение сбора и первичной обработки информации. Как говорилось выше, сбор информации об оцениваемом объекте происходит при помощи выборочного наблюдения. Полученные результаты статистических наблюдений представлены в виде временных и пространственных рядов. Факторы, описывающие объекты недвижимости делятся на две группы – качественные и количественные. Все это усложняет процесс оценки и толкает на более детальную классификацию объектов недвижимости. При рассмотрении понятий «цены» и «стоимости» на рынке жилой недвижимости мы можем видеть, как их разграничение, так и подмену. Исчисление цены и стоимости в конечном пункте в денежном эквиваленте как может совпадать, так и отличаться. На формирование этих показателей влияет очень большое количество факторов.

Для проведения оценочной деятельности на рынке жилой недвижимости учитываются различные пункты и аспекты, влияющие на закономерность и протекание данного процесса. На объекты жилой недвижимости формируется цена и стоимость, включающие в себя разные факторы оценки. Среди них находятся как общие для всего рынка недвижимости, так и частные – для жилья, что позволяет более конкретно рассмотреть и представить особенности и закономерности данного направления.

#### Литература

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. 2-е изд. – СПб.: Питер, 2010. – 624 с.: ил.
2. Васильева Л.С. Экономика недвижимости: учебник / Л.С. Васильева. – М: Эксмо, 2008. – 480 с.
3. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: учебник / В.А. Горемыкин. – 5-е изд., перераб и доп.– М.: Высшее образование, 2008. – 808 с.
4. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под. ред. М.А. Федотовой. – 2-изд., стер. – М.: КНОРУС, 2008. – 344 с.
5. Лукин В.Б. Ценообразование: Учебное пособие. М.: МГУП, 2001. – 183 с.

#### References

1. Asaul A. N. Economics of real estate. 2nd ed. – SPb.: Peter, 2010. – 624 p.
2. Vasilyeva L. S. Real estate economics: Textbook. – Moscow: Eksmo, 2008. – 480 p.
3. Goremykin V. A. Real estate economics: Textbook. – 5<sup>th</sup> Ed., M.: Higher education, 2008. – 808 p.
4. Ivanova E. N. The property evaluation: Textbook. Edited by M. A. Fedotova. – 2<sup>nd</sup> Ed., M.: KNORUS, 2008. – 344 p.
5. Lukin V. B. Pricing: Training manual. – M.: Moscow state unitary enterprise, 2001. – 183 p.