

# **ИССЛЕДОВАНИЕ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ И ВНЕШНЕГО ОБЕСЦЕНЕНИЯ НА РЫНКЕ СТРОИТЕЛЬСТВА МАССОВОГО ЖИЛЬЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

*СЛУЦКИЙ А.А., к.т.н.,  
Заместитель председателя Комитета  
по научным и методологическим вопросам  
в оценочной деятельности Союза СОО  
(Национальное объединение)*

## **Введение**

Метод рыночной экстракции является одним из всего двух релевантных методов определения прибыли предпринимателя для оценки затратным подходом <sup>1</sup>.

При рыночной экстракции относительной (в относительных единицах от затрат на строительство здания) прибыли предпринимателя используется формула, непосредственно получаемая из базовой формулы затратного подхода <sup>2</sup>

$$P_{\text{Сеон}} = P_{\text{Сзу.нэи}} + \text{Затр.} + P_{\text{Пабс}}, \quad (1)$$

где

$P_{\text{С}}$  – рыночная стоимость единого объекта недвижимости, состоящего из земельного участка и расположенного на нём здания, в абсолютных единицах, рублях;

$P_{\text{Сзу.нэи}}$  – рыночная стоимость земельного участка при его наиболее эффективном использовании как вакантного (свободного), в абсолютных единицах, рублях;

$\text{Затр}$  – совокупные затраты на строительство здания, соответствующего наиболее эффективному использованию земельного участка как вакантного (свободного) <sup>3</sup>, в абсолютных единицах, рублях.

$P_{\text{Пабс}}$  – прибыль предпринимателя в абсолютных единицах, рублях

Однако, в практике оценки, как правило используется прибыль предпринимателя в относительных единицах затрат.

Для получения формулы для прибыли предпринимателя в относительных единицах затрат умножаем и делим  $P_{\text{Пабс}}$  на величину затрат ( $\text{Затр}$ ), т.е. на 1,00:

$$P_{\text{Сеон}} = P_{\text{Сзу.нэи}} + \text{Затр} + P_{\text{Пабс}} \times \text{Затр} : \text{Затр}, \quad (2)$$

Далее во втором и третьем слагаемых выносим  $\text{Затр}$  за скобки:

$$P_{\text{Сеон}} = P_{\text{Сзу.нэи}} + \text{Затр} \times (1,00 + P_{\text{Пабс}} : \text{Затр}), \quad (3)$$

---

<sup>1</sup> Appraisal Institute (2020), The Appraisal of Real Estate, 15-th Edition, Appraisal Institute, Chicago, IL, Chapter 29. The Cost Approach. Вторым релевантным методом является метод опроса девелоперов. Характерно, что никакие аналитические методы определения прибыли предпринимателя, а тем более методы опроса лиц, непосредственно в реализации строительных проектов не участвующих, вроде оценщиков, банкиров и пр., в «каноническом» понимании профессиональной оценки не используются и даже не упоминаются.

<sup>2</sup> Appraisal Institute (2020), The Appraisal of Real Estate, 15-th Edition – цит. соч.

<sup>3</sup> Под совокупными затратами на строительство здания здесь и далее понимаются все затраты на реализацию строительного проекта, кроме затрат на приобретение прав на землю.

Далее получаем формулу (1), в которой прибыль предпринимателя выражена в относительных единицах затрат:

$$P_{\text{Сеон}} = P_{\text{Сзу.нэи}} + \text{Затр} \times (1,00 + \text{ППотн.затр}), \quad (4)$$

где

ППотн.ед. – прибыль предпринимателя в относительных единицах затрат.

Формула (4) однозначно указывает на то, что прибыль предпринимателя – это величина, строго относящаяся только к затратам на строительство и никакого отношения к затратам на приобретение земельного участка не имеющая, что не удивительно, поскольку рыночная стоимость земельного участка – всегда рыночная стоимость земельного участка при его наиболее эффективном использовании как вакантного (свободного) и не увеличивающаяся в процессе строительства на нём здания, соответствующего этому наиболее эффективному использованию. Далее, путём очевидных преобразований получаем формулу, используемую при рыночной экстракции прибыли предпринимателя <sup>4</sup>:

$$\text{ППотн.затр} = \frac{P_{\text{Сеон}} - P_{\text{Сзу.нэи}}}{\text{Затр.}} - 1,00, \quad (5)$$

Отметим, что никакой возможности получить из формулы (1) формулу для прибыли предпринимателя, как доходности на весь вложенный капитал – сумму  $P_{\text{Сзу.нэи}} + \text{Затр.}$  – не существует. Поэтому понимание прибыли предпринимателя, как доходности на весь вложенный капитал, является ложным и неприемлемым в практике оценки.

В случае, если расчёт по формуле (5) даёт отрицательную величину, т.е. если

$$\frac{P_{\text{Сеон}} - P_{\text{Сзу.нэи}}}{\text{Затр.}} < 1,00,$$

говорят о внешнем (локационном или экономическом) обесценении которое делает новое строительство заведомо экономически бессмысленным.

## Методология исследования

Определение относительной (в относительных единицах от затрат на строительство здания) прибыли предпринимателя для строительства жилых многоквартирных

---

<sup>4</sup> Appraisal Institute (2020), The Appraisal of Real Estate, 15-th Edition – цит. соч., Peebles J. (2012), Market Extraction Method is not yet obsolete, Canadian Property Valuation Magazine, Vol. 56, Book 4, <https://www.aicanada.ca/wp-content/uploads/2012Book-4Market-Extraction-Method.pdf> , Ray M.K, Sherwood D.J. (2022), Extracting Depreciation In The Cost Approach, Part 1, Right of Way magazine, Jan / Febr 2022, [https://www.rightofwaymagazine-digital.org/rightofway/library/item/january\\_february2022/3980185/](https://www.rightofwaymagazine-digital.org/rightofway/library/item/january_february2022/3980185/) , Part 2, Right of Way magazine, Mar/Apr 2022, [https://www.rightofwaymagazine-digital.org/rightofway/library/item/march\\_april2022/3994322/](https://www.rightofwaymagazine-digital.org/rightofway/library/item/march_april2022/3994322/) и др

домов массового спроса осуществлялось по методике, изложенной в <sup>5</sup>, по данным Союза инженеров – сметчиков на апрель 2023 г. <sup>6</sup>.

Для определения прибыли предпринимателя требуются три значения

1. полная себестоимость строительства жилых домов массового спроса, руб./кв.м. общей площади квартир, включая НДС – Затр. в формуле (1);
2. средний рыночный показатель предложений на первичном рынке жилья, отнесенные на 1 м2 общей площади квартир домов массового спроса – РС в формуле (1);
3. средние затраты застройщиков на приобретение прав на земельный участок, как доля от полной себестоимости строительства.

В расчёте учитывается разница в обложении налогом на добавленную стоимость при строительстве и продаже квартир – если полная себестоимость строительства включает в себя НДС на все элементы затрат, кроме земли (такое разъяснение было получено от Президента Союза инженеров – сметчиков П.В. Горячкина в частной переписке), то средний показатель предложения на первичном рынке квартир НДС в себе не содержит.

Процесс определения прибыли предпринимателя проводится в три этапа и подробно описан в таблице ниже на примере Московской области.

<b>1. Определение удельных затрат на землю</b>	
Полная себестоимость строительства жилых домов массового спроса <sup>7</sup> , руб./кв.м. общей площади квартир, включая НДС	<b>108 275</b>
<i>умножить</i>	
<b>Доля земли, отн. ед <sup>8</sup></b>	<b>0,125</b>
<i>равно</i>	
Удельные затраты на землю, руб./кв.м. общей площади квартир	13 534
<b>2. Определение удельных затрат строительства (все затраты, кроме земли), не включающих НДС</b>	
Полная себестоимость строительства жилых домов массового спроса, руб./кв.м. общей площади квартир, включая НДС	108 275
<i>минус</i>	
Удельные затраты на землю, руб./кв.м. общей площади квартир	13 534
<i>равно</i>	
Удельные затраты на строительство, руб./кв.м. общей площади квартир, включая НДС	94 741
<i>умножить</i>	
Корректировка на НДС, отн. ед	0,833
<i>равно</i>	

<sup>5</sup> Слуцкий А.А. (2022), Прибыль предпринимателя при строительстве жилья, Теория, методология и практика оценки, 22.01.2022, <http://tmpo.su/sluckij-a-a-pribyl-predprinimatelja-pri-stroitelstve-zhilya/> , Слуцкий А.А. (2022), Метод предполагаемого использования, «танцы с бубнами» и метод остатка, Теория, методология и практика оценки, 19.12.2022, <https://tmpo.su/sluckij-a-a-metod-predpolagaemogo-ispolzovaniya-tancy-s-bubnami-i-metod-ostatka/>

<sup>6</sup> Союз инженеров – сметчиков (2023), Справка о средней стоимости строительства многоквартирных жилых домов массового спроса и ценах на рынке недвижимости по регионам Российской Федерации на апрель 2023 года, [http://ancb.ru/files/ck/1681139270\\_1004\\_Spravka\\_o\\_stoimosti\\_zhilya.pdf](http://ancb.ru/files/ck/1681139270_1004_Spravka_o_stoimosti_zhilya.pdf)

<sup>7</sup> Все затраты на реализацию строительного проекта, включая затраты на приобретение прав на землю.

<sup>8</sup> Средние затраты застройщиков на приобретение прав на земельный участок (стоимость, зависит от местоположения и технико-экономических показателей объекта строительства) и составляет от 11,1% до 14%. В расчёте принято значение, равное середине указанного интервала.

Удельные затраты на строительство, руб./кв.м. общей площади квартир, не включая НДС	78 951
<b>3. Определение прибыли предпринимателя</b>	
<b>Средний рыночный показатель предложений на первичном рынке жилья, отнесенные на 1 м2 общей площади квартир домов массового спроса</b>	<b>142 930</b>
<i>умножить</i>	
Корректировка на торг, отн. ед.	0,95
<i>равно</i>	
Средний рыночный показатель сделок на первичном рынке жилья, отнесенные на 1 м2 общей площади квартир домов массового спроса, руб./кв.м., не включая НДС	135 784
<i>минус</i>	
Удельные затраты на землю, руб./кв.м. общей площади квартир, не включая НДС	13 534
<i>равно</i>	
Средний рыночный показатель предложения домов массового спроса без земельной составляющей, руб./кв.м. общей площади квартир домов массового спроса	122 250
<i>разделить</i>	
Удельные затраты на строительство, руб./кв.м. общей площади квартир, не включая НДС	78 951
<i>равно</i>	
Коэффициент прибыли предпринимателя, отн. ед. за срок строительства	1,55
<b>Прибыль предпринимателя, отн. ед. за срок строительства</b>	<b>0,55</b>

Полученный результат относится к полному сроку реализации строительного проекта и, хотя их можно применять в расчётах (например, методом остатка) напрямую, аналитический интерес представляют годовые значения величины прибыли предпринимателя.

Из нашего опыта оценки земельных участков для строительства массового жилья извечно, что типичные многоквартирные жилые дома имеют площадь квартир 5 000 – 10 000 кв.м., а типичный срок строительства таких жилых домов составляет 2,00 – 3,00 года.

В таблице ниже приведены общие сроки, необходимые для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений разной площади, определённые Минстроем РФ<sup>9</sup>.

	<b>Общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений</b>	
	<b>месяцев</b>	<b>лет</b>

<sup>9</sup> Минстрой РФ (2020), Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в целях расчета срока договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, Приказ от 15 мая 2020 года N 264/пр, <https://docs.cntd.ru/document/565068752>

<b>Объекты площадью до 1 500 м2</b>	15	1,25
<b>Объекты площадью от 1 500 м до 5 000 м2</b>	29	2,42
<b>Объекты площадью от 5 000 м до 10 000 м2</b>	<b>33</b>	<b>2,75</b>
<b>Объекты площадью от 10 000 м до 20 000 м2</b>	44	3,67

Соответственно, для Московской области прибыль предпринимателя при сроке реализации строительного проекта 2,75 года составит 0,20 отн. ед. в год или 20% годовых.

Необходимо отметить, что изменение срока реализации строительного, хотя и изменит значения прибыли предпринимателя / внешнего обесценения, но качественного влияния на результаты и выводы, представленные ниже, не окажет.

## Полученные результаты

Было получено, что финансовый результат строительства жилья массового спроса по регионам России изменяется в очень широких пределах

- от прибыли предпринимателя в плюс 0,51 отн. ед. в год в Республике Татарстан (г. Казань)
- до внешнего обесценения в минус 0,12 отн. ед. в год в Ненецком автономном округе

В связи с этим регионы России были разделены по величине прибыли предпринимателя / внешнего обесценения на 4 группы. Описание групп приведено в таблице ниже.

<b>Группы регионов</b>	<b>Размер прибыли предпринимателя за срок строительства 2,75 года</b>	<b>Доля среди 83 регионов</b>
<b>Группа 1</b>	Прибыль предпринимателя за срок строительства 2,75 года составляет более двух безрисковых ставок	13%
<b>Группа 2</b>	Прибыль предпринимателя за срок строительства 2,75 года составляет более одной, но менее двух безрисковых ставок	11%
<b>Группа 3</b>	Прибыль предпринимателя за срок строительства 2,75 года составляет условную величину - менее безрисковой ставки - Условно прибыльные	29%
<b>Группа 4</b>	Внешний износ	47%

За естественный классификационный признак была принята ставка безрисковой доходности, за которую очевидным образом принималась бескупонная доходность государственных облигаций со сроком погашения, сопоставимым с рассматриваемым сроком реализации строительного проекта - 3 года.

При этом значения бескупонной доходности государственных облигаций со сроком погашения 3 года в конце мая – начале июня 2023 года составляли около 9,00% годовых<sup>10</sup>.

Далее рассмотрим группы по отдельности.

## Группы 1 и 2 – прибыль предпринимателя выше безрисковой ставки доходности

<sup>10</sup> Банк России (2023), Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых), [https://cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/](https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/)

В соответствии с самыми общими принципами инвестирования собственно прибыльными – финансово успешными - можно назвать только строительные проекты, имеющие прибыль предпринимателя выше безрисковой ставки. Регионы, в которых такая ситуация имеет место при строительстве массового жилья показаны в таблице ниже. Таких регионов менее одной четверти.

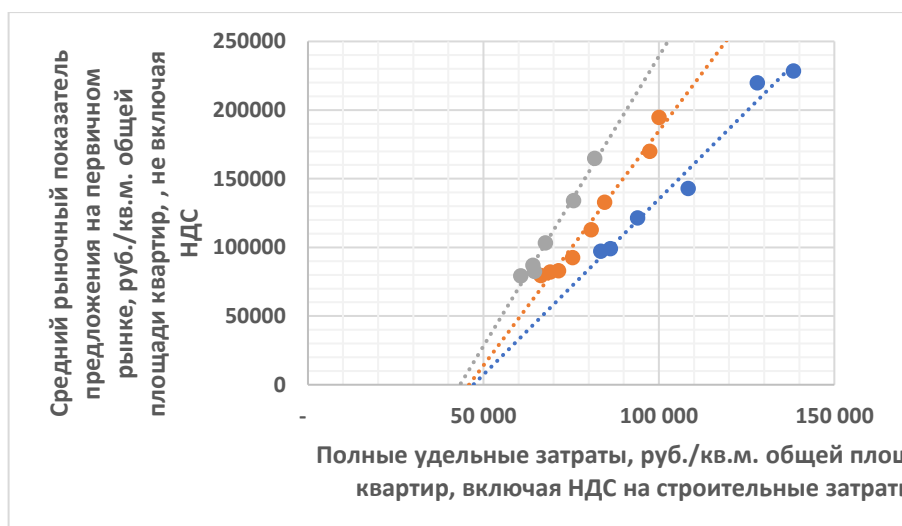
		Полные удельные затраты строительства жилых домов массового спроса (для вновь начинаемых строительством), руб./кв.м. общей площади квартиры, включая НДС на строительные затраты	Средние рыночные показатели предложений на первичном рынке жилья, руб./кв.м. общей площади квартир домов массового спроса, не включая НДС	Кэффицент прибыли предпринимателя, отн. ед. за срок строительства	Прибыль предпринимателя, отн. ед. за срок строительства	Прибыль предпринимателя, отн. ед. в год за срок строительства 2,75 года
<b>Группа 1 – Прибыль предпринимателя за срок строительства 2,75 года составляет более двух безрисковых ставок</b>						
1	Республика Татарстан (г. Казань)	81 674	164 750	2,40	1,40	0,51
2	Приморский край (г. Владивосток)	99 987	194 561	2,35	1,35	0,49
3	г. Санкт-Петербург	127 983	219 862	2,09	1,09	0,40
4	Сахалинская область	97 353	169 934	2,08	1,08	0,39
5	Ленинградская область	75 666	134 016	2,06	1,06	0,39
6	г. Москва	138 352	228 424	2,02	1,02	0,37
7	Нижегородская область (г. Нижний Новгород)	84 444	132 935	1,83	0,83	0,30
8	Краснодарский край (г. Краснодар)	67 658	103 304	1,71	0,71	0,26
9	Тюменская область	80 672	112 758	1,59	0,59	0,21
10	Московская область	108 275	142 930	1,55	0,55	0,20
11	Хабаровский край (г. Хабаровск)	93 906	121 344	1,49	0,49	0,18
<b>Группа 2 – Прибыль предпринимателя за срок строительства 2,75 года составляет более одной, но менее двух безрисковых ставок</b>						
12	Воронежская область	64 049	86 826	1,48	0,48	0,17
13	Омская область (г. Омск)	60 598	79 328	1,40	0,40	0,15
14	Ставропольский край	64 543	82 460	1,38	0,38	0,14
15	Новосибирская область (г. Новосибирск)	75 352	92 559	1,35	0,35	0,13
16	Республика Башкортостан (г. Уфа)	83 423	97 070	1,29	0,29	0,11
17	Волгоградская область (г. Волгоград)	66 351	79 443	1,28	0,28	0,10

18	Свердловская область (г. Екатеринбург)	86 168	99 002	1,28	0,28	0,10
19	Красноярский край (г. Красноярск)	68 940	81 947	1,28	0,28	0,10
20	Пермский край (г. Пермь)	71 353	83 062	1,26	0,26	0,09

Для прибыльных регионов имеет место корреляция между полными удельными затратами строительства жилых домов и средними рыночными показателями предложений на первичном рынке – см. график ниже.



При внимательном рассмотрении на представленной диаграмме рассеяния можно выделить три кластера – см. график ниже – которые различаются резкостью возрастания средних рыночных показателей предложений на первичном рынке по мере возрастания полных удельных затрат строительства.



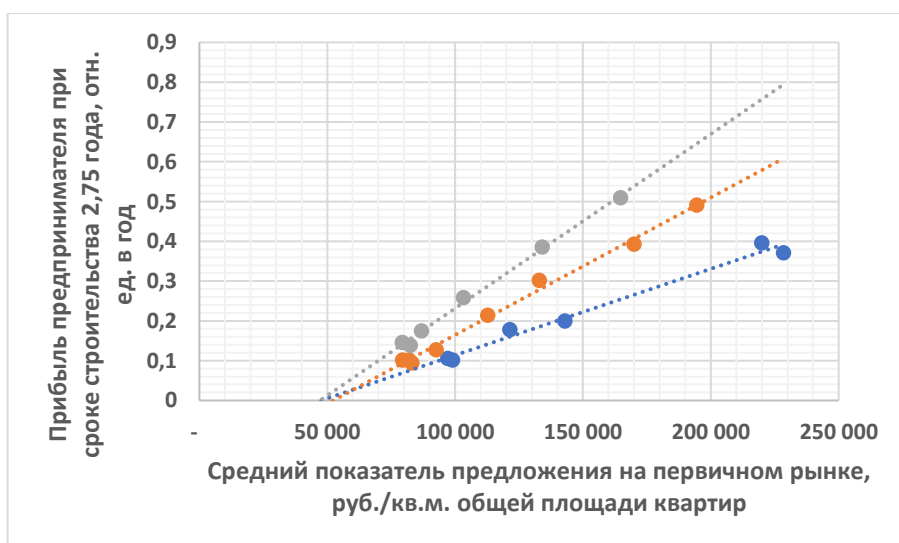
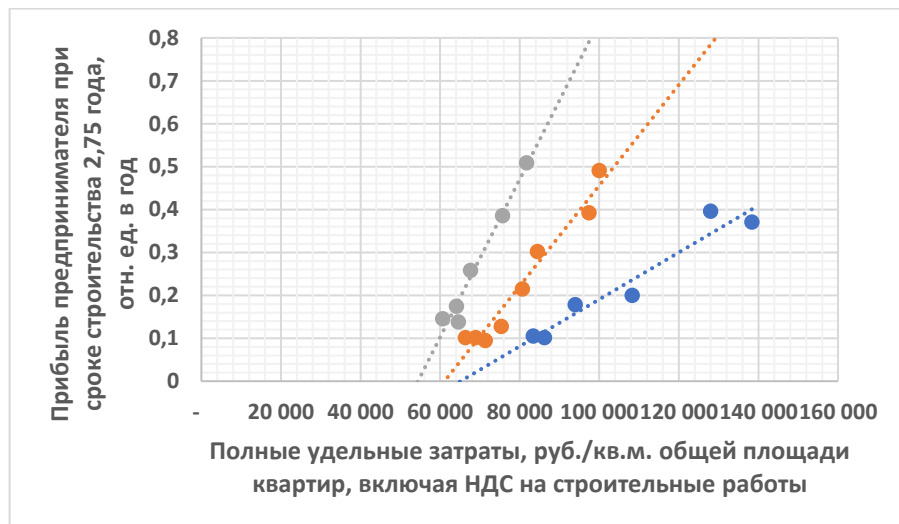
Распределение регионов 1 и 2 групп по кластерам показано в таблице ниже.

Кластер по прибыльности	Регионы (по мере снижения прибыли предпринимателя)
-------------------------	--

<b>нижний</b>	г. Санкт-Петербург, г. Москва, Московская область, Хабаровский край (г. Хабаровск), Республика Башкортостан (г. Уфа), Свердловская область (г. Екатеринбург)
<b>средний</b>	Приморский край (г. Владивосток), Сахалинская область, Нижегородская область (г. Нижний Новгород), Тюменская область, Новосибирская область (г. Новосибирск), Волгоградская область (г. Волгоград), Красноярский край (г. Красноярск), Пермский край (г. Пермь)
<b>верхний</b>	Республика Татарстан (г. Казань), Ленинградская область, Краснодарский край (г. Краснодар), Воронежская область, Омская область (г. Омск), Ставропольский край

Аналогичная – трёхкластерная - картина наблюдается и для корреляции прибыли предпринимателя с полными удельными затратами и со средним показателем предложения первичного рынка – см. два графика ниже. Распределение регионов по кластерам полностью соответствует показанному в таблице выше

В соответствии с самыми общими принципами инвестирования собственно прибыльными – финансово успешными - можно назвать только строительные проекты, имеющие прибыль предпринимателя выше безрисковой ставки.





Обращает на себя внимание то обстоятельство, что на всех графиках все три тренда, аппроксимирующих корреляции в трёх кластерах «стягиваются» примерно в одну точку при значении параметра по оси Y, равном нулю – при пересечении с осью Y.

Тем не менее, в настоящее время дать какое бы то ни было объяснение наблюдаемой трёхкластерной картине не представляется возможным.

### Группы 3 и 4

Строительные проекты, приносящие убытки предпринимателю – проекты реализуемые в условиях внешнего обесценения – нельзя считать финансово приемлемыми и собственно предпринимательскими.

Однако, в соответствии с самыми общими принципами инвестирования нельзя считать финансово успешными и имеющими смысл для предпринимателя строительные проекты, имеющие прибыль предпринимателя ниже безрисковой ставки несмотря на то, что они и приносят некоторую небольшую прибыль.

Тем не менее на дату проведения исследования в России таких регионов более трёх четвертей.

Результаты реализации строительных проектов в таких регионах показаны в таблице ниже.

		Коэффициент прибыли предпринимателя, отн. ед. за срок строительства	Прибыль предпринимателя, отн. ед. за срок строительства	Прибыль предпринимателя, отн. ед. в год за срок строительства 2,75 года
<b>Группа 3 – Прибыль предпринимателя за срок строительства составляет менее безрисковой ставки - Условно прибыльные</b>				
21	Алтайский край	1,20	0,20	0,07
22	Новгородская область	1,16	0,16	0,06
23	Саратовская область	1,15	0,15	0,05
24	Курская область	1,14	0,14	0,05
25	Орловская область	1,14	0,14	0,05
26	Челябинская область (г. Челябинск)	1,14	0,14	0,05
27	Владимирская область	1,13	0,13	0,05
28	Пензенская область	1,13	0,13	0,05
29	Белгородская область	1,11	0,11	0,04
30	Ямало-Ненецкий автономный округ (г. Салехард)	1,11	0,11	0,04
31	Томская область	1,11	0,11	0,04
32	Архангельская область	1,10	0,10	0,04
33	Калининградская область	1,10	0,10	0,04
34	Кемеровская область	1,10	0,10	0,04
35	Республика Саха (Якутия)	1,10	0,10	0,04
36	Калужская область	1,07	0,07	0,03
37	Липецкая область	1,04	0,04	0,01

38	Ивановская область	1,03	0,03	0,01
39	Кировская область	1,03	0,03	0,01
40	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра (г. Сургут)	1,03	0,03	0,01
41	Камчатский край (Камчатская область)	1,02	0,02	0,01
42	Магаданская область	1,02	0,02	0,01
43	Смоленская область	1,01	0,01	0,00
44	Республика Алтай	1,00	0,00	0,00
<b>Группа 4 – Внешний износ</b>				
45	Ростовская область (г. Ростов-на-Дону)	0,99	- 0,01	- 0,00
46	Тульская область	0,97	- 0,03	- 0,01
47	Самарская область (г. Самара)	0,97	- 0,03	- 0,01
48	Ярославская область	0,96	- 0,04	- 0,01
49	Республика Коми	0,94	- 0,06	- 0,02
50	Тверская область	0,93	- 0,07	- 0,03
51	Забайкальский край (Читинская область)	0,91	- 0,09	- 0,03
52	Республика Марий Эл	0,90	- 0,10	- 0,04
53	Псковская область	0,88	- 0,12	- 0,04
54	Курганская область	0,88	- 0,12	- 0,04
55	Рязанская область	0,87	- 0,13	- 0,05
56	Ульяновская область	0,87	- 0,13	- 0,05
57	Амурская область	0,87	- 0,13	- 0,05
58	Костромская область	0,86	- 0,14	- 0,05
59	Мурманская область	0,86	- 0,14	- 0,05
60	Астраханская область	0,86	- 0,14	- 0,05
61	Республика Адыгея	0,85	- 0,15	- 0,05
62	Удмуртская Республика	0,85	- 0,15	- 0,05
63	Республика Хакасия	0,85	- 0,15	- 0,05
64	Республика Дагестан	0,84	- 0,16	- 0,06
65	Еврейская автономная область	0,84	- 0,16	- 0,06
66	Брянская область	0,83	- 0,17	- 0,06
67	Тамбовская область	0,83	- 0,17	- 0,06
68	Республика Карелия	0,82	- 0,18	- 0,07
69	Камчатский край (Корякский автономный округ)	0,82	- 0,18	- 0,07
70	Кабардино-Балкарская Республика	0,80	- 0,20	- 0,07
71	Республика Калмыкия	0,80	- 0,20	- 0,07
72	Республика Мордовия	0,80	- 0,20	- 0,07
73	Чувашская Республика	0,80	- 0,20	- 0,07
74	Оренбургская область	0,80	- 0,20	- 0,07
75	Республика Северная Осетия – Алания	0,78	- 0,22	- 0,08
76	Республика Тыва	0,78	- 0,22	- 0,08
77	Иркутская область (г. Иркутск)	0,78	- 0,22	- 0,08
78	Вологодская область	0,77	- 0,23	- 0,08
79	Республика Ингушетия	0,77	- 0,23	- 0,08
80	Карачаево-Черкесская Республика	0,77	- 0,23	- 0,08
81	Республика Бурятия	0,77	- 0,23	- 0,08
82	Красноярский край (Эвенкийский район)	0,75	- 0,25	- 0,09
83	Ненецкий автономный округ	0,66	- 0,34	- 0,12

Очевидно, что массовое строительство жилья массового спроса в таких регионах невозможно, что не исключает строительство жилья массового спроса, дотируемого бюджетом и каким-то иным (корпоративным) образом. Это в свою очередь, по всей видимости, и формирует первичный рынок массового жилья в указанных регионах.

## **Заключение**

Как свидетельствуют полученные данные, финансовая эффективность строительства жилья массового спроса по территории России резко отличается.

Это, в свою очередь, исключает даже принципиальную возможность использования в оценке всякого рода «единых справочных» данных о прибыли предпринимателя, которые попросту являются заведомо ложными.

Необходимо также отметить, что массовое жильё – сегмент рынка недвижимости с очевидно максимальным и устойчивым спросом, который подвержен снижению прибыльности и внешнему обесценению в последнюю очередь, после того как снижается спрос, прибыльность и появляется внешнее обесценение объектов в иных сегментах рынка недвижимости, в частности – коммерческой недвижимости.

Поэтому, с большой степенью уверенности можно утверждать, что наличие в некотором регионе внешнего обесценения на рынке жилья массового спроса означает наличие внешнего обесценения на рынках коммерческой недвижимости.

Между тем обратное не верно – наличие прибыли предпринимателя на рынке жилья массового спроса не означает наличие прибыли предпринимателя или отсутствие внешнего обесценения на рынке коммерческой недвижимости.