

Рахманая Ирина Анатольевна, к.э.н., доцент,
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Луганский государственный университет
имени Владимира Даля»
Rakhmanaya Irina Anatolyevna,
Candidate of Sciences (Economics), Associate Professor
Federal State Budgetary Educational Institution of Higher
Education Vladimir Dahl Luhansk State University

Недовесов Денис Сергеевич, аспирант,
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Луганский государственный университет
имени Владимира Даля»
Nedovysov Denis Sergeevich, Postgraduate Student,
Federal State Budgetary Educational Institution of Higher
Education Vladimir Dahl Luhansk State University

**РОСТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ: ВЗАИМОСВЯЗЬ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОЙМАТЕРИАЛОВ
RISE IN REAL ESTATE VALUES: INTERCONNECTION OF THE REAL
ESTATE MARKET AND CONSTRUCTION MATERIALS**

Аннотация. Рассмотрено состояние рынка недвижимости, а также динамика происходящих на нем процессов. Объяснены факторы, противоречащие друг другу, а именно снижающийся спрос на недвижимость и высокая цена за квадратный метр. Указана взаимосвязь состояния рынка недвижимости и стройматериалов.

Abstract. The article examines the state of the real estate market and the dynamics of the processes taking place in it. It explains the factors that contradict each other, such as the decreasing demand for real estate and the high price per square meter. The article also highlights the relationship between the state of the real estate market and the construction materials market.

Ключевые слова: Недвижимость, строительный рынок, стройматериалы, рыночные настроения.

Keywords: Real estate, construction market, building materials, and market sentiment.

Строительный сектор занимает важное место в экономике России, генерируя около 13,4% ВВП и обеспечивая занятость для примерно 16% трудоспособного населения. Период 2020-2021 годов ознаменовался ростом отрасли, подкрепленным доступной ипотекой и мерами государственной поддержки. Строительство продемонстрировало быструю адаптацию к условиям пандемии и последующей волатильности. В 2022 году отрасль столкнулась с серьезными испытаниями: санкционными ограничениями, повышением цен на стройматериалы и уходом ряда зарубежных игроков. Тем не менее, реализация государственных мегапроектов и продолжение программы льготной ипотеки позволили сохранить темпы строительства.

Анализ российского строительного рынка за период с 2020 по 2025 год выявил динамику, характеризующуюся первоначальным периодом бурного развития, сменившимся



последующей стагнацией. В 2021-2023 годах были зафиксированы рекордные показатели ввода жилья и реализации инфраструктурных проектов, что, в свою очередь, способствовало значительному увеличению спроса на строительные материалы, оборудование, инструменты и технику. Однако, начиная с 2024 года и до 2025 года, рынок столкнулся с негативными тенденциями, включая снижение потребительского спроса, увеличение производственных затрат и перекося в соотношении спроса и предложения.

В результате возникает дисбаланс, и возникает вполне резонный вопрос: почему рынок одновременно демонстрирует беспрецедентное замедление продаж и сохранение высоких цен.

Уже в марте 2026 года [1], ситуация на рынке недвижимости значительно ухудшилась. Особенно показательно можно ее можно отследить на основе данных рынка недвижимости Москвы и Московской области. Так, количество договоров долевого участия обрушилось на 45% по сравнению с мартом прошлого года, а по итогам первого квартала 2026 года снижение составило 37%. Казалось бы, что настолько значительное снижение спроса должна привести к снижению цены квадратного метра, однако средняя цена квадратного метра продолжает рост, увеличившись за год на 13,7%.

На это повлиял ряд факторов:

1. Основной фактор, обусловивший спад, заключается не столько в сложившейся рыночной ситуации, сколько в беспрецедентно высоких объемах продаж, зафиксированных в предшествующие периоды. Две последовательные волны ажиотажного спроса, подогреты ожиданиями ужесточения условий льготной ипотеки, привели к такому результату: первая – в конце 2025 года, когда банки объявили о снижении размера возмещения банкам по льготным программам с 1 января 2026 года, а вторая – конец января 2026 года перед вступлением в силу с 1 февраля принципа «одна семья – одна льготная ипотека». Эксперты рынка прямо называют текущие показатели «рекордно низкими» и следствием исчерпания отложенного спроса.

2. Высокая ключевая ставка, достигшая 16% в начале года, сделала рыночную ипотеку практически недоступной для большинства. Реформа льготных программ еще больше сузила возможности для тех, кто мог бы рассчитывать на более выгодные условия. Ситуацию усугубило скрытое удорожание жилья в рамках льготных предложений, создав дополнительный барьер для приобретения недвижимости.

3. Высокая стоимость привлечения капитала. Мы наблюдаем рост цен при падении продаж. Это, безусловно, противоречит классическим законам рынка, но объясняется особенностями проектного финансирования через счета эскроу. При текущем уровне высокой ключевой ставки застройщики вынуждены перекладывать возросшие затраты на потребителя, поскольку финансирование строительных проектов осуществляется за счет дорогостоящих заемных средств. Дополнительное давление на себестоимость оказывает непрекращающийся рост цен на строительные материалы, удорожание логистических цепочек и нехватка квалифицированной рабочей силы.

4. Рыночные настроения, которые формируют неблагоприятный фон и оказывают давление на рынок недвижимости. В условиях повышенной неопределенности наблюдается тенденция к приоритету формирования сбережений над крупными покупками, сопряженными с долгосрочными долговыми обязательствами. Инвестиционная привлекательность недвижимости как актива, лишенного рисков, снизилась.

В настоящее время российский рынок строительных материалов переживает трансформацию, обусловленную рядом факторов. Среди ключевых тенденций – усиление импортозамещения, пересмотр существующих каналов дистрибуции и растущая значимость онлайн-каналов продаж, включая маркетплейсы.

На рисунке 1 представлена динамика индекса производства основных строительных материалов в России за период 2020-2025 годов. Показатель отражает общую тенденцию



развития отрасли с учетом сезонных колебаний, внешнеэкономических факторов и государственной поддержки. Пиковое значение достигнуто в 2023 году (+8,7%), после чего наблюдается постепенное замедление темпов роста.

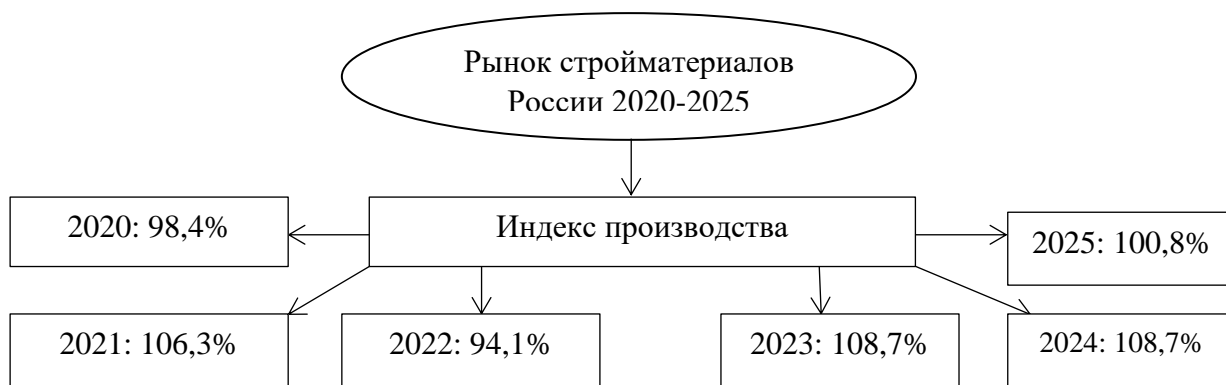


Рисунок 1. Динамика производства основных стройматериалов (индекс производства)

2023 год оказался чрезвычайно продуктивным для строительной отрасли. Общий объем выполненных работ составил внушительные 15,1 триллиона рублей, продемонстрировав рост на 7,5% по сравнению с предыдущим годом. Особого внимания заслуживает жилищное строительство, где был установлен новый исторический рекорд: введено 110,44 миллиона квадратных метров жилья, что также на 7,5% больше, чем в 2022 году. Этот впечатляющий подъем обусловлен как масштабными государственными инициативами, такими как строительство трассы М-12 и московская реновация, так и активностью застройщиков, оперативно реагирующих на высокий спрос. Уход зарубежных компаний создал благоприятные условия для отечественных строителей, позволив им расширить свое присутствие и укрепить профессиональные навыки. Дополнительным стимулом послужили программы развития туризма и региональных кластеров, требующие возведения новой инфраструктуры, включая дороги и гостиницы.

Представленная диаграмма (рис.2) отражает структуру продаж строительных материалов и смесей в 2025 году по основным товарным категориям. Анализ показывает значительное доминирование керамической плитки, которая занимает более трети рынка (34,5%), что свидетельствует о высокой востребованности отделочных материалов в условиях активного жилищного и коммерческого строительства.



Рисунок 2. Продажа стройматериалов и смесей в 2025 году



В 2024 году наблюдается тенденция к замедлению темпов роста в строительной отрасли. Объем выполненных строительных работ, по данным Росстата, достиг 16,78 трлн рублей, продемонстрировав прирост всего в 2,1% по сравнению с 2023 годом. Параллельно с этим, сокращение площади введенного жилья на 2,4% свидетельствует о начавшемся охлаждении на рынке недвижимости.

Начало 2025 года характеризуется дальнейшим снижением спроса на строительные услуги и материалы, что обусловлено снижением деловой активности в секторе. Основными драйверами этого спада выступают: завершение программы льготной ипотеки, повышение стоимости ипотечного кредитования из-за роста ставок, а также насыщение рынка новостроек. Подтверждением этой тенденции служит существенное снижение количества сделок с недвижимостью в III квартале 2024 года на 32,5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, согласно Росреестру. В сложившихся условиях застройщики проявляют повышенную осторожность при принятии решений о запуске новых проектов и осуществлении закупок, особенно на фоне прогнозируемого сокращения объемов выдачи ипотечных кредитов в 2025 году.

Рисунок 3 отражает совокупный рост цен на ключевые строительные материалы за пятилетний период 2020-2025 гг. Наибольшее удорожание отмечено по пиломатериалам (+105%), что связано с логистическими ограничениями и ростом экспортного спроса. В среднем цены выросли на 80-85% за анализируемый период.

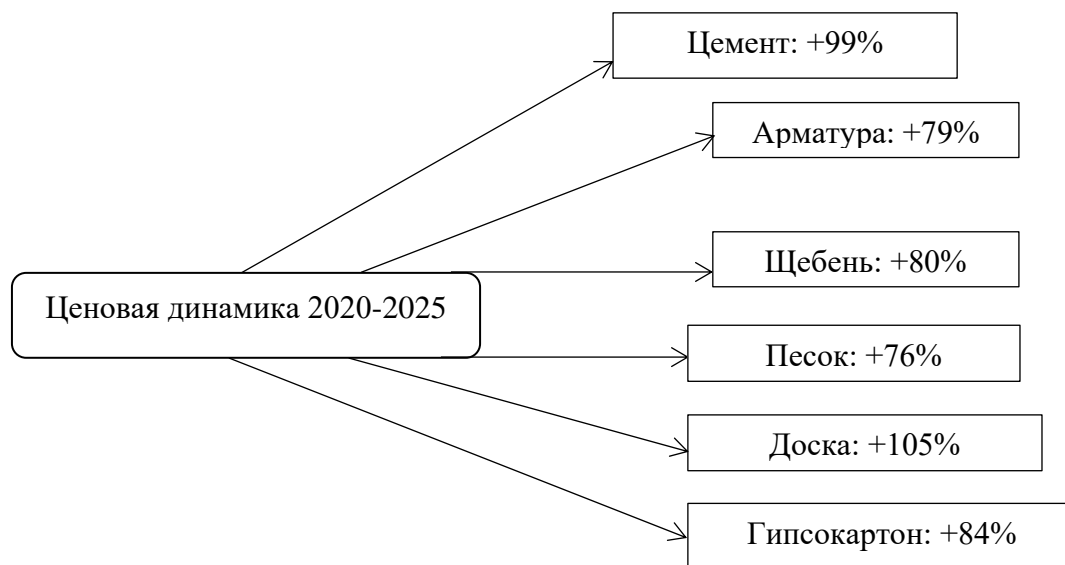


Рисунок 3. Динамика цен на ключевые стройматериалы (2020-2025 гг.)

В условиях снижения частного потребительского спроса, государственные инвестиции играют роль стабилизирующего фактора, частично восполняя образовавшийся дефицит. В 2023 году объемы финансирования инфраструктурных проектов достигли 760 миллиардов рублей, продемонстрировав рост на 14,6% по сравнению с предыдущим годом. На 2024 год прогнозируется сохранение данного уровня инвестиций, с запланированным объемом около 756 миллиардов рублей. В течение 2023-2024 годов наблюдалась активная реализация проектов в сфере строительства дорог, портов, а также объектов, связанных с добычей и переработкой природных ресурсов.

Особенно стоит отметить объемы и темпы строительства в Луганской Народной Республике, Донецкой Народной Республике, Херсонской и Запорожской областях.



Можно констатировать, что на рынке недвижимости наблюдается замедление активности, при этом цены демонстрируют устойчивость и не склонны к резким колебаниям.

При отсутствии значительного снижения ключевой ставки, что напрямую влияет на стоимость проектного финансирования, девелоперы будут вынуждены придерживаться стратегии поддержания текущих цен, дополняя ее ограниченными акциями для достижения целевых показателей продаж. Возобновление покупательской активности ожидается не ранее второй половины текущего года, и это произойдет лишь при условии ослабления монетарной политики Центрального Банка и успешной адаптации потребителей к новым условиям функционирования рынка льготной ипотеки.

По всей видимости, оживление потребительского интереса к недвижимости и улучшение ситуации с доступностью жилья не предвидится ранее второй половины 2027 года. Именно тогда, по прогнозам, ключевая ставка достигнет нейтрального уровня в пределах 7-8%. До этого момента рынок, вероятно, будет оставаться под влиянием высокой стоимости заимствований и ограниченной покупательной способности населения.

Список литературы:

1. Почему продажи новостроек рухнули: анализ рынка недвижимости 2026 года / rbc.ru.
– URL: <https://companies.rbc.ru/news/gYeVfMHPsN/pochemu-prodazhi-novostroek-ruhnuli-analiz-ryinka-nedvizhimosti-2026-goda/> – Текст: электронный.

