

Рябиков Артем Игоревичстудент магистратуры
Воронежский государственный
технический университет
Воронеж, Россия**ВЛИЯНИЕ СТАДИЙ СТРОИТЕЛЬНОГО ЦИКЛА НА ФОРМИРОВАНИЕ
РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ****Аннотация**

Рассматривается влияние стадий строительного цикла на формирование рыночной стоимости жилой недвижимости. Проведён анализ механизмов изменения цен в зависимости от этапов жизненного и строительного цикла объекта, от стадии проектирования до фазы эксплуатации. Особое внимание уделено ценовой динамике на первичном и вторичном рынках, а также взаимосвязи между фазами строительного цикла и макроэкономической конъюнктурой. Установлена зависимость между техническим состоянием, управленческими решениями и рыночной привлекательностью объектов в стадии эксплуатации. Обоснована необходимость дифференцированного подхода к оценке стоимости недвижимости с учётом её положения в цикле. Результаты исследования позволяют повысить точность прогнозов и минимизировать инвестиционные риски в сфере жилой застройки.

Ключевые слова: строительный цикл, рыночная стоимость, жилая недвижимость

Рыночная стоимость жилой недвижимости формируется под воздействием множества факторов, среди которых особое значение имеют стадии строительного цикла. Современные исследования в области оценки и управления недвижимостью всё чаще акцентируют внимание на необходимости учитывать не только физические и социальные характеристики объекта, но и его положение во временной структуре жизненного и строительного цикла. И это оправдано: на разных этапах создания и функционирования жилого объекта изменяется не только набор определяющих стоимость параметров, но и сама чувствительность рынка к ним.

Рынок недвижимости по своей природе является инертным и цикличным. Колебания спроса и предложения, динамика цен, скорость оборота объектов – всё это связано с фазами строительного цикла: от предпроектной подготовки и возведения до эксплуатации и утилизации. Каждая из этих стадий влияет на стоимость объекта по-своему, включая как прямое изменение себестоимости строительства, так и корректировку покупательских ожиданий, инвестиционного риска и ликвидности актива.

На этапе проектирования и начала строительства формируются базовые параметры будущего объекта, закладывающие его потенциальную рыночную ценность. В этот момент влияние оказывает не только архитектурно-планировочное

решение, но и макроэкономическая ситуация, ценовая политика застройщика и доступность финансовых инструментов. В процессе строительства рыночная стоимость изменяется в зависимости от темпов возведения, уровня готовности и активности конкурентов в локации. На стадии завершения и ввода в эксплуатацию спрос на объект может возрасти, что провоцирует рост цены, особенно в условиях ограниченного предложения.

Особое значение имеет стадия эксплуатации, в ходе которой объект начинает функционировать как товар в обороте. В этот период стоимость жилой недвижимости зависит от состояния конструктивных элементов, качества инженерных систем, расходов на содержание и управления, а также от наличия сопутствующих сервисов. Дополнительно цена может корректироваться в зависимости от режима использования (постоянное проживание или сдача в аренду), уровня коммунальных платежей и транспортной доступности.

Актуальность данной темы обусловлена высокой долей жилой недвижимости в общем объёме имущественных активов и её значением как инвестиционного инструмента. Игнорирование фазы строительного цикла при оценке стоимости приводит к ошибочным финансовым решениям, снижает точность прогнозов и искажает картину рыночной конъюнктуры. В условиях нестабильной макроэкономической среды, высокой волатильности ипотечного сектора и повышенного спроса на надёжные активы необходимость системного подхода к учёту стадии строительного цикла в механизме формирования стоимости становится особенно выраженной.

Настоящее исследование нацелено на выявление механизмов влияния различных стадий строительного цикла на рыночную стоимость жилой недвижимости. Работа опирается на теоретические разработки в области цикличности рынка, эмпирические данные по динамике цен в регионах России, а также современные методы пространственного анализа и ценообразования. Раскрытие этих закономерностей позволяет выработать практические рекомендации для девелоперов, инвесторов и специалистов в области оценки недвижимости, направленные на повышение точности прогнозов и снижение рисков на рынке жилья.

Формирование рыночной стоимости жилой недвижимости представляет собой динамический процесс, чутко реагирующий на стадию строительного цикла, в рамках которого осуществляется переход объекта от стадии проектирования до эксплуатации.

Рыночная стоимость объекта изменяется неравномерно, поскольку каждая фаза обладает различной степенью инвестиционной привлекательности и уровнем неопределённости. На начальных этапах, особенно в период котлованного строительства, объект не обладает полной потребительской ценностью, а формирование цены базируется на ожиданиях, рисках и уровне спроса на будущее жильё. На этом этапе стоимость может быть существенно ниже, что связано с высоким уровнем риска и отсутствием готовой инфраструктуры [1].

По мере перехода на стадию активного строительства стоимость увеличивается, поскольку объект начинает приобретать физические характеристики. Уровень завершённости становится ключевым фактором, определяющим коэффициент корректировки к базовой цене. При достижении стадии высокой строительной готовности наблюдается ценовой прирост до 20–25%, что обусловлено снижением риска и готовностью покупателей оплачивать завершённый продукт [2]. Дополнительное влияние оказывают местоположение, архитектурные особенности и обеспеченность транспортной и социальной инфраструктурой. Объекты, расположенные вблизи магистралей и станций метрополитена, оцениваются выше за счёт повышения доступности и сокращения затрат на перемещение. Транспортная доступность может увеличить итоговую стоимость на 8–12% при прочих равных условиях [1].

Строительный цикл жилой недвижимости тесно связан с более широким понятием рыночной цикличности. Принято выделять фазы: накопление, развитие, активный рост, перегрев, стабилизация, падение, депрессия и восстановление. Каждая из них по-разному влияет на поведение покупателей и инвесторов. В фазе накопления интерес к инвестициям невысок, стоимость стабильна, но остаётся ниже потенциала. При переходе к фазе активного роста спрос опережает предложение, цены растут, особенно в секторе новостроек. Период перегрева сопровождается спекулятивными сделками, рост цен в несколько раз превышает динамику доходов населения. Завершение этой стадии ведёт к фазе насыщения и падению ликвидности объектов, что отражается в снижении цен на 15–25% от пиковых значений. Наиболее ярко эта динамика прослеживается на рынке Москвы и регионов в период 2021–2023 годов [3].

Цикличность влияет и на структуру рынка. Первичный рынок на фазе активного роста и расширения приближается к модели олигополии, где доминируют крупные

девелоперы, формируя неценовые формы конкуренции. Вторичный рынок при этом сохраняет черты совершенной конкуренции, что делает его менее уязвимым к ценовым колебаниям, но и менее перспективным в фазе перегрева [3].

На стадии эксплуатации объект утрачивает потенциал капитального прироста, но начинает функционировать как актив с постоянным доходом. Рыночная стоимость в этот период зависит от физического состояния конструкций, степени износа, наличия капитального ремонта, системы управления и эксплуатационных расходов. При смене владельца или арендатора цена может корректироваться с учётом текущих рыночных условий, а также затрат на содержание, включая коммунальные платежи, техническое обслуживание и амортизацию инженерных систем [4].

Факторы, оказывающие влияние на стоимость в период эксплуатации, делятся на физические, правовые и коммерческие. К физическим относятся износ, планировка, энергоэффективность и качество отделки. К правовым — наличие обременений, статус долевой собственности. Коммерческие факторы включают платежеспособность арендаторов, уровень заполняемости и доходность. Наиболее наглядно отражение этих факторов можно представить через структуру стоимости в разные годы (табл. 1).

Таблица 1 – Динамика средних цен на первичном и вторичном рынках жилья в РФ и Москве (2019-2023)

Год	Первичный рынок РФ (тыс. руб./м ²)	Вторичный рынок РФ (тыс. руб./м ²)	Первичный рынок Москва (тыс. руб./м ²)	Вторичный рынок Москва (тыс. руб./м ²)
2019	64	57	220	230
2020	75	70	250	300
2021	87	75	280	305
2022	114	86	375	305
2023	132	96	290	305

В рамках стадий жизненного цикла необходимо учитывать, что наибольший прирост стоимости наблюдается в момент завершения строительства и первых лет эксплуатации. Далее начинается фаза стабилизации и последующего снижения, если объект не подвергается капитальным модернизациям. Механизмы повышения рыночной привлекательности включают проведение реконструкции, внедрение энергоэффективных решений, улучшение управляющей модели. Без постоянной адаптации и инвестиций объект теряет до 2-3% стоимости ежегодно из-за роста эксплуатационных затрат и морального устаревания [5].

Оценка на разных стадиях требует применения различных подходов. На ранних стадиях используется метод затрат, основанный на расчёте себестоимости строительства. По мере приближения к завершению и ввода в эксплуатацию всё большую роль играет сравнительный подход, ориентированный на анализ аналогичных объектов в том же сегменте. В период эксплуатации ключевым становится доходный подход, особенно при оценке объектов, предназначенных для аренды или перепродажи [6].

Обобщённый перечень факторов, оказывающих влияние на стоимость, включает местоположение, транспортную и социальную инфраструктуру, планировку, год постройки, материал стен, состояние инженерных систем, вид из окон, наличие благоустройства, юридическую чистоту и возможности для реконструкции. Ранжирование их значимости позволяет построить обоснованную модель оценки, минимизируя субъективные риски. Анализ рейтинга влияния факторов подтверждает, что лидирующие позиции стабильно занимают местоположение, инфраструктура и год постройки.

Рыночная стоимость жилья в условиях российской действительности формируется под действием не только внутренних параметров объекта, но и макроэкономических факторов: инфляции, процентных ставок, доступности ипотеки, административных решений и программ господдержки. Игнорирование этих переменных приводит к искажению оценки и ошибкам при стратегическом планировании, особенно на стадиях перехода между фазами строительного цикла [7].

Для эффективного управления стоимостью объектов на всех стадиях необходимо системное прогнозирование, моделирование сценариев изменения рыночной конъюнктуры и внедрение механизмов обратной связи между девелопером, инвестором и конечным пользователем. Без такой интеграции невозможно достичь устойчивости и предсказуемости в сегменте жилой недвижимости [5].

Рыночная стоимость жилой недвижимости подвержена значительным колебаниям в зависимости от стадии строительного цикла, к которой относится объект. Каждый этап – от проектирования до эксплуатации – влияет на цену через специфические механизмы: изменение рисков, трансформацию потребительской ценности, формирование ожиданий участников рынка. Установлено, что наибольший прирост стоимости наблюдается на этапе завершения строительства и ввода в

эксплуатацию, тогда как стадия эксплуатации требует оптимизации затрат и поддержания технического состояния для сохранения рыночной привлекательности.

Цикличность строительного рынка оказывает системное влияние на формирование стоимости. Фазы роста, перегрева и падения обусловлены как внутренними характеристиками объектов, так и внешними макроэкономическими факторами. Их влияние необходимо учитывать при стратегическом планировании девелоперских проектов, формировании инвестиционных моделей и ценообразовании.

На стадии эксплуатации рыночная стоимость регулируется через эксплуатационные издержки, физическое и моральное состояние объекта, а также через качество управления. Отсутствие модернизации и системной поддержки влечёт ежегодное снижение стоимости, в то время как инвестиции в реконструкцию и управление способны её стабилизировать и увеличить.

Выявлено, что корректная оценка объектов невозможна без учёта стадии строительного цикла и фаз развития рынка в целом. Использование единого подхода на всех этапах приводит к ошибкам в оценке и риску финансовых потерь. Необходима интеграция методов оценки с учётом текущей стадии цикла, характера объекта и структуры локального рынка.

В условиях нестабильной экономической ситуации и трансформации спроса повышается значимость прогностического анализа и комплексной оценки рыночной динамики. Эти инструменты должны стать обязательными в деятельности девелоперов, оценщиков, инвесторов и органов регулирования.

Научная и практическая значимость заключаются в обосновании необходимости учитывать строительный цикл как критический фактор в формировании стоимости жилой недвижимости, а также в систематизации условий и механизмов его воздействия.

Список использованных источников

1. Дудич, Д. В. Сравнительный анализ ценообразующих факторов жилой недвижимости в условиях крупного города / Д. В. Дудич, Т. А. Юрина, А. А. Цилин // Молодежная наука для развития АПК : сборник трудов LX Студенческой научно-практической конференции, Тюмень, 14 ноября 2023 года. – Тюмень: Государственный аграрный университет Северного Зауралья, 2023. – С. 83-91. – EDN IRDVXY.

2. Бабич, А. И. Ценообразующие факторы при определении рыночной стоимости жилых помещений / А. И. Бабич, А. А. Матвеева // Достижения молодежной науки для агропромышленного комплекса : Сборник трудов LVII научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых учёных, Тюмень, 27 февраля – 03 2023 года. Том Часть 5. – Тюмень: Государственный аграрный университет Северного Зауралья, 2023. – С. 35-40. – EDN PKNCLH.
3. Бердникова В. Н. Рынок жилой недвижимости в России: структура и цикличность развития // Beneficium. 2024. №1 (50). – С. 31-39. – doi:10.34680/BENEFICIUM.2024.1(50).31-39
4. Корчагин О.В. Выявление факторов управления стоимостью объектов жилой недвижимости на стадии эксплуатации // Финансовые рынки и банки. 2024. №4. – С. 351-354. doi:10.24412/2658-3917-2024-4-351-354
5. Ильиных А.Л. ФАКТОРЫ ФОРМИРОВАНИЯ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2021. №2. – С. 79-86.
6. Лавриненко, Л. И. Автоматизация управления жизненным циклом строительных объектов на разных стадиях / Л. И. Лавриненко, Д. А. Смылова // VIII Международный студенческий строительный форум - 2023 : Сборник докладов. В 2-х томах, Белгород, 28 ноября 2023 года. – Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, 2023. – С. 287-290. – EDN OSGOML.
7. Салун, А. А. Исследование ценовых характеристик строительной продукции / А. А. Салун // Статистический анализ социально-экономического развития субъектов Российской Федерации : Сборник научных трудов по материалам X Международной научно-практической конференции, Брянск, 19-21 апреля 2023 года. – Брянск: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования "Брянский государственный инженерно-технологический университет", 2023. – С. 152-159. – EDN WASNOV.