

Вестник Евразийской науки / The Eurasian Scientific Journal <https://esj.today>

2026, Том 18, № 1 / 2026, Vol. 18, Iss. 1 <https://esj.today/issue-1-2026.html>

URL статьи: <https://esj.today/PDF/53ECVN126.pdf>

5.2.1. Экономическая теория (экономические науки)

Ссылка для цитирования этой статьи:

Гимадиева, Л. Ш. Оценка влияния стоимости материальных ресурсов на стоимость жилья / Л. Ш. Гимадиева // Вестник евразийской науки. — 2026. — Т. 18. — № 1. — URL: <https://esj.today/PDF/53ECVN126.pdf>.

For citation:

Gimadieva L.Sh. Estimating the impact of material resource costs on housing costs. *The Eurasian Scientific Journal*. 2026;18(1): 53ECVN126. Available at: <https://esj.today/PDF/53ECVN126.pdf>. (In Russ., abstract in Eng.).

УДК 69.003.12

Гимадиева Лилия Шарифзяновна

ФГБОУ ВО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет», Казань, Россия

Доцент кафедры «Экономика и предпринимательство в строительстве»

Доцент

E-mail: LI-DA2007@yandex.ru

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5336-7397>

РИНЦ: https://elibrary.ru/author_profile.asp?id=621091

Оценка влияния стоимости материальных ресурсов на стоимость жилья

Аннотация. Жилищное строительство признано одним из ключевых элементов социальной и экономической стратегии России. В данном исследовании выдвинута гипотеза о том, что изучение влияния стоимости материальных ресурсов как основного ценообразующего фактора на формирование стоимости жилой недвижимости является важным. Целью исследования является анализ влияния стоимости строительных материалов на стоимость жилья для внедрения мер по снижению его стоимости. В ходе работы применялись такие аналитические инструменты, как индексный метод для отслеживания изменений цен, корреляционно-регрессионный метод для выявления взаимосвязей, а также методы табличного представления информации и описательной статистики для обобщения и анализа полученных данных. В исследовании рассмотрен период 2023–2025 гг. для трех субъектов Приволжского федерального округа — Республики Татарстан, Нижегородской области и Республики Марий Эл. В результате проведенного исследования было выявлено, что произошло существенное изменение рыночной стоимости и средней стоимости жилья на первичном рынке. Темпы роста стоимости материальных ресурсов за рассматриваемый период оказались ниже темпов роста стоимости жилья. Проведенный корреляционный анализ показал тесную зависимость стоимости жилья на первичном рынке Республики Татарстан и стоимости щебня и раствора. Для Республики Марий Эл прослеживается умеренная зависимость стоимости жилья на первичном рынке от стоимостью раствора, а в Нижегородской области изменение стоимости кирпича и щебня имеют умеренную зависимость с изменением стоимости жилья. Одним из выводов исследования является отсутствие связи изменения стоимости некоторых материальных ресурсов и стоимости жилья, что может подтверждать влияние на формирование стоимости жилья факторов субъективного порядка, которые также существенно влияют на цену объекта недвижимости.

Ключевые слова: строительство; жилищное строительство; стоимость строительства; рыночная стоимость; себестоимость строительства; ценообразующие факторы; прямые затраты; материальные ресурсы

Введение

Жилищное строительство признано одним из ключевых элементов социальной и экономической стратегии России. Его развитие способствует созданию положительного эффекта для смежных отраслей экономики и повышению уровня жизни граждан.

В настоящее время отечественный рынок жилья сталкивается с комплексом системных вызовов. Неэффективность финансовых инструментов, используемых как в процессе строительства, так и при покупке недвижимости, в сочетании с ограниченной покупательной способностью граждан на фоне инфляционного давления на цены жилья, создают существенные препятствия [1]. Дополнительными факторами, сдерживающими развитие отрасли и снижающими доступность жилья для конечного потребителя, являются высокая степень монополизации рынка и недостаточная прозрачность финансовых операций строительных компаний [2; 3].

Множество научных трудов отечественных авторов подчеркивают актуальность изучения влияния факторов на цену недвижимости [48]. Д.А. Кожанова все факторы, определяющие стоимость жилой недвижимости, делит на частные, региональные и общенациональные [9]. М.Н. Барашев, М.И. Дворникова, А.А. Дышеков утверждают, что основными факторами ценообразования на рынке недвижимости являются удаленность от метро и престижность микрорайона [10]. Н.А. Садовникова, А.Г. Тимофеев, О.Г. Лебединская факторами, влияющими на стоимость жилья, определяют показатели качества городской среды [11]. А.Х. Евстафьева, О.Н. Боровских, Д.М. Бахтеева считают, что удаленность от центра города, срок эксплуатации здания от момента постройки, площадь квартиры, этажность дома, количество комнат определяют стоимость жилья [12]. С.И. Нестерова в своей работе все факторы, оказывающие влияние на стоимость жилья, делит на «1. Факторы, связанные с продавцом...; 2. Факторы, связанные с покупателем...; 3. Факторы, связанные с объектом недвижимости как товаром...; 4. Макроэкономические факторы...; 5. Факторы, связанные с рынком недвижимости...» [13, с. 122]. Исходя из вышеизложенного, можно констатировать, что многие исследователи видят «...изменение стоимости жилья под влиянием льготной ипотеки, валютного фактора, сокращения инвестиционных инструментов, повышения ключевой ставки, инфляции» [14, с. 109].

Стоимость строительно-монтажных работ определяется как сумма прямых затрат, накладных расходов, сметной прибыли. Однако в стоимости строительства, помимо строительных и монтажных работ, заложены стоимость оборудования и прочих затрат [15; 16]. В структуре стоимости наибольшую долю затрат занимают затраты на материалы, изделия и конструкции. От правильного определения стоимости материальных затрат во многом зависит правильное определение стоимости работ и объекта в целом [17; 18]. Цена продажи объекта недвижимости отличается от цены строительства. Состояние экономики региона и его влияние на покупательскую активность на рынке недвижимости, динамика экономических показателей региона и уровень спроса на жилые объекты, макроэкономическая обстановка в регионе и ее корреляция с потребностью в жилье определяют уже рыночную стоимость жилой недвижимости.

Учитывая актуальность, в данном исследовании выдвинута гипотеза о том, что изучение влияния стоимости материальных ресурсов как основного ценообразующего фактора на формирование стоимости жилой недвижимости является важным, т. к. доля материальных ресурсов в стоимости строительно-монтажных работ занимает иногда более 50 % стоимости затрат. Целью исследования является анализ влияния стоимости строительных материалов на стоимость жилья для внедрения мер по снижению его стоимости. Для успешного достижения намеченной цели требуется последовательное выполнение следующих этапов:

- идентификация ключевых детерминант стоимости квадратного метра жилой недвижимости;
- анализ взаимосвязей между выявленными детерминантами;

- разработка формализованной математической модели;
- семантическая интерпретация полученных результатов.

Материалы и методы

Для определения стоимости жилой недвижимости и затрат на строительные материалы, используемые при ее возведении, были привлечены официальные статистические данные от Федеральной службы государственной статистики (Росстат). В ходе работы применялись такие аналитические инструменты, как индексный метод для отслеживания изменений цен, корреляционно-регрессионный метод для выявления взаимосвязей, а также методы табличного представления информации и описательной статистики для обобщения и анализа полученных данных.

В исследовании рассмотрен период 2023–2025 гг. для трех субъектов Приволжского федерального округа — Республики Татарстан, Нижегородской области и Республики Марий Эл. Выбор данных субъектов был обусловлен разным уровнем в рейтинге жилищного строительства, выявленного ранее в другом исследовании [19].

В строительстве жилья используется широкая номенклатура материальных ресурсов, изделий и конструкций. Доля каждого ресурса в стоимости работ может быть различна. Росстат представляет данные по основным материальным ресурсам, таким как, щебень, растворы строительные, кирпич керамический, сталь арматурная, изменение стоимости которых за рассматриваемый период в разных субъектах использовалось в данном исследовании.

В настоящее время Росстат не публикует данные о фактической стоимости строительства 1 м² жилого помещения, поэтому для оценки стоимости объекта жилой недвижимости использовались два показателя: средняя цена 1 м² общей площади квартир на первичном рынке жилья и средняя рыночная стоимость 1 м² общей площади жилого помещения. И, если первый показатель представляет собой усредненное значение стоимости квадратного метра, рассчитанное на основе реальных рыночных транзакций купли-продажи жилых помещений в многоквартирных зданиях, то второй показатель — среднюю стоимость квадратного метра жилой недвижимости на первичном и вторичном рынках, актуальную для данного субъекта для данного периода времени.

Результаты исследования

Одним из основных показателей, напрямую влияющих на стоимость жилой недвижимости, является стоимость материальных ресурсов, используемых в строительстве. Изменение стоимости основных материальных ресурсов по субъектам и годам исследования дано в таблице 1. Каждый год исследования представлен двумя кварталами. Как видно из таблицы, тенденция изменения материальных ресурсов в субъектах примерно одинаковая. Необходимо отметить, что строительство имеет сезонный характер. И если в первом квартале активность отрасли невысокая, то в третьем квартале строительство находится на пике, соответственно, объемы работ увеличиваются, спрос увеличивается и увеличивается стоимость материальных ресурсов. Именно материальные ресурсы выступают одним из главных драйверов себестоимости, а их стоимость напрямую зависит от рыночных цен на металлопрокат, металлоконструкции, щебень, песок, гравий, цемент, кирпич и прочие необходимые компоненты.

В Республике Татарстан в 2023 стоимость щебня с 1 по 3 квартал увеличилась почти в два раз и составила 143,76 % в 3 квартале по сравнению с 1 кварталом. Однако уже в 2024 и 2025 гг. стоимость щебня начала снижаться. По сравнению с началом 2024 г., к концу года

стоимость снижалась на 1,7 %, а в 2025 — уже 31,64 %. В Марий Эл и Нижегородской области в 2024 г было небольшое увеличение стоимости щебня, но в 3 квартале 2025 г. его цена также снизилась.

Таблица 1

**Средние цены на приобретенные строительными
организациями основные материалы, детали и конструкции**

Субъект РФ	Год	Квартал	Щебень, (руб./м³)	Растворы строительные, (руб/м³)	Кирпич керамический неогнеупорный строительный, (руб./1 000 шт.)	Сталь арматурная горячекатаная для ж/б конструкций, (руб./т)
Республика Татарстан	2023	1 кв	2 565,51	4 261,56	20 887,17	50 032,72
		3 кв	3 688,18	5 728,35	16 961,13	66 709,58
		Темп роста (%)	143,76	134,42	81,2	133,33
	2024	1 кв	3 761,7	4 417,46	18 685,33	65 362,69
		3 кв	3 698,75	6 244,94	20 295,82	61 067,64
		Темп роста (%)	98,33	141,37	108,62	93,43
	2025	1 кв	4 173,37	5 918,02	20 659,1	58 106,74
		3 кв	2 852,78	6 627,71	20 437,18	49 975,28
		Темп роста (%)	68,36	111,99	98,93	86,01
Республика Марий Эл	2023	1 кв	3 733,81	3 879,43	20 268,56	53 007,08
		3 кв	1 685,44	4 855,59	20 787,23	73 218,47
		Темп роста (%)	45,14	125,16	102,56	138,13
	2024	1 кв	3 875,3	5 564,74	19 846,42	72 597,28
		3 кв	2 343,4	5 364,37	22 049,86	67 793,34
		Темп роста (%)	60,47	96,40	111,10	93,38
	2025	1 кв	4 705,03	5 120,42	19 612,76	65 431,73
		3 кв	1 616,15	5 143,03	21 391,94	67 793,34
		Темп роста (%)	34,35	100,44	109,07	103,61
Нижегородская область	2023	1 кв	1 820,99	4 417,37	21 602,22	45 767,01
		3 кв	1 847,09	4 380,32	21 554,13	68 294,57
		Темп роста (%)	101,43	99,16	99,78	149,22
	2024	1 кв	2 626,71	—	24 452,25	61 175,41
		3 кв	3 251,31	—	21 502,11	61 389,56
		Темп роста (%)	123,78	—	87,94	100,35
	2025	1 кв	3 820,47	—	26 438,73	56 709,42
		3 кв	2 741,96	—	24 436,08	47 152,23
		Темп роста (%)	71,77	—	92,43	83,15

Рассчитано автором на основе данных Росстата¹

Стоимость растворов строительных в Республике Татарстан не снижались в течение рассматриваемых периодов. В 2024 г. наблюдался максимальный рост его стоимости — 41,37 %. Такая же картина изменения стоимости растворов наблюдалась и в Марий Эл. По Нижегородской области данные за 2024–2025 гг. Росстатом не публиковались.

Стоимость кирпича керамического в Республике Татарстан только в 2024 г. немного увеличилась, но в целом наблюдается тенденция к снижению за рассматриваемый период с 20,89 руб. до 20,66 руб. В Республике Марий Эл, наоборот, заметно увеличение стоимости кирпича за рассматриваемый период — с 20,68 руб. до 21,39 руб. за штуку. Но, т. к.

¹ Единая межведомственная информационно-статистическая система (ЕМИСС). — Режим доступа: URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/57724> (дата обращения 15.12.2025).

строительство носит сезонный характер, в первом квартале каждого рассматриваемого периода стоимость кирпича была снижена по сравнению с концом предыдущего периода, а в третьем квартале наблюдалось увеличение его стоимости. В Нижегородской области за три рассматриваемых периода стоимость кирпича увеличилась на 13 % — с 21,6 руб. до 24,44 руб. за штуку.

Изменение стоимости стали арматурной в сторону уменьшения за исследуемый период наблюдалось только в Республике Татарстан, несмотря на увеличение ее стоимости в середине каждого года — с 50 032,72 руб. до 49 975,28 руб. за тонну. В Марий Эл и Нижегородской области стоимость стали арматурной увеличилась с 53 007,08 руб. до 667 793,34 руб. за тонну, с 45 767,01 руб. до 47 152,23 руб. за тонну.

Уровень цен на квартиры в рассматриваемых субъектах Приволжского федерального округа достаточно высокий (табл. 2).

Таблица 2

Изменение средней цены 1 м² общей площади квартир на первичном рынке жилья (руб.)

Показатели	2023 г.			2024 г.			2025 г.		
	1 кв	3 кв	темп роста (%)	1 кв	3 кв	темп роста (%)	1 кв	3 кв	темп роста (%)
Республика Татарстан	127 095	135 786	106,84	162 871	172 700	106,03	192 687	198 100	102,81
Республика Марий Эл	65 498	72 491	110,68	88 784	95 281	107,32	107 957	109 965	101,86
Нижегородская область	124 262	129 402	104,14	149 206	159 615	106,98	164 747	171 436	104,06

Рассчитано автором на основе данных Росстата²

В течение каждого года от его начала до середины прослеживалась тенденция увеличения цен. В 2023 г. за рассматриваемый период цена 1 м² жилья увеличилась в Марий Эл на 10,68 %, в Республике Татарстан — на 6,84 %, в Нижегородской области — на 4,14 %. В 2025 г. темпы роста в третьем квартале по сравнению с 1 кварталом несколько снизились и составили 1,86 %, 2,81 %, 4,06 % соответственно. За период 2023–2025 гг. изменение составило более высокое значение — 67,89 %, 55,87 %, 37,96 % в Республике Марий Эл, в Республике Татарстан и Нижегородской области соответственно.

Определение средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений по субъектам Российской Федерации на предстоящий квартал осуществляется путем деления суммарной средней цены квадратного метра на первичном и вторичном рынках за отчетный (предыдущий) квартал, согласно данным Федеральной службы государственной статистики, на количество учтенных в расчете показателей. Т. к. стоимость жилья на вторичном рынке ниже, чем на первичном рынке, рыночная стоимость будет меньше средней стоимости на первичном рынке. Показатель средней рыночной стоимости 1 м² общей площади жилого помещения служит основой для расчета объемов социальной помощи, направляемой на обеспечение жильем определенных категорий граждан, включая финансирование строительства или приобретения жилых помещений. Для исследуемых субъектов данный показатель представлен в таблице 3.

Изменение средней рыночной стоимости 1 м² общей площади жилого помещения имеет в рассматриваемых субъектах такую же тенденцию к увеличению, как и изменение рыночной стоимости жилья. Однако, если в 2023 г. темпы роста средней цены на первичном рынке были выше темпов роста средней рыночной стоимости, в 2024 и 2025 гг. наоборот, темпы роста рыночной стоимости были выше темпов роста средней цены жилой площади на первичном рынке. Это говорит о том, что за последние два года произошел рост цен не только на первичном рынке, но и на вторичном рынке цена жилья увеличилась значительно.

² Единая межведомственная информационно-статистическая система (ЕМИСС). — Режим доступа: URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/31452> (дата обращения 15.12.2025).

Таблица 3

Изменение средней рыночной стоимости 1 м² общей площади жилого помещения

Показатели	2023 г.			2024 г.			2025 г.		
	1 кв	3 кв	темп роста (%)	1 кв	3 кв	темп роста (%)	1 кв	3 кв	темп роста (%)
Республика Татарстан	128 213	131 875	102,86	133 129	149 246	112,11	141 684	15 1120	106,66
Республика Марий Эл	59 290	64 706	109,13	69 906	80 564	115,25	79 244	87 558	110,49
Нижегородская область	112 071	115 724	103,26	121 660	138 274	113,66	120 593	128 593	106,63

Рассчитано автором на основе данных Минстроя России³

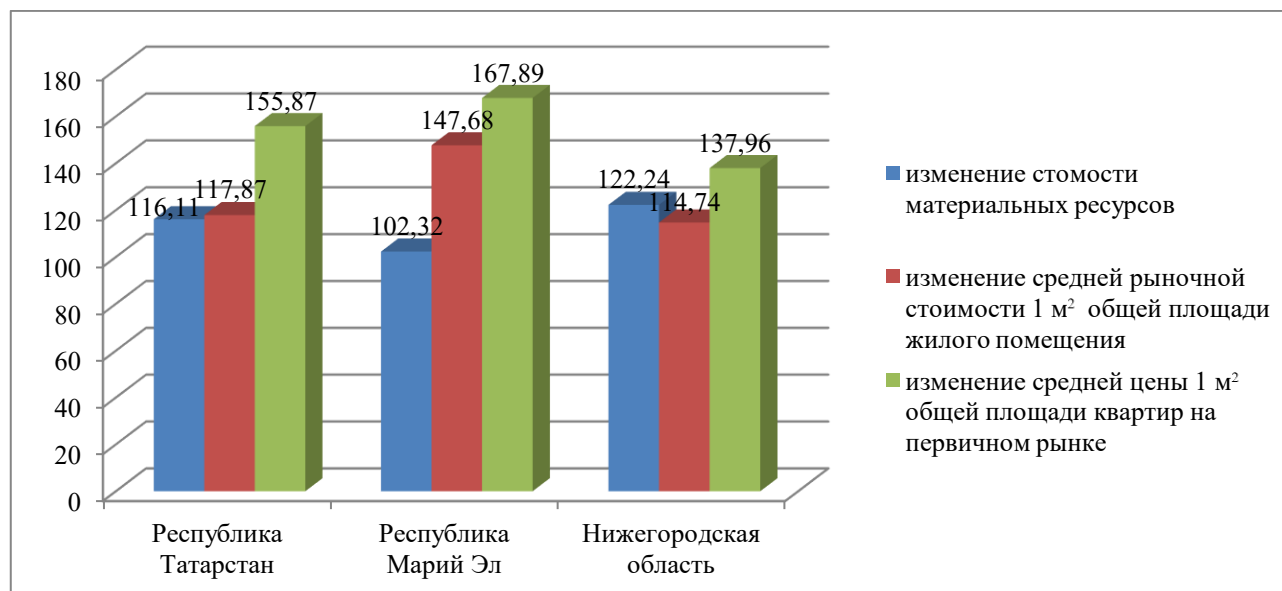


Рисунок 1. Изменение стоимости жилья и материалов в 2025 г. по сравнению с 2023 г. (рисунок автора)

На рисунке 1. представлена диаграмма базисных темпов роста стоимости жилья и материальных ресурсов с 2023 г. к 2025 г. Если проанализировать, насколько среднее изменение стоимости материалов коррелирует с изменениями рыночной и средней цены на первичное жилье, то наглядно видно, что самые высокие темпы роста наблюдались у стоимости жилья на первичном рынке. Причем такая тенденция характерна для всех субъектов. За два года темпы роста жилья на первичном рынке Республики Татарстан составили 155,87 %, еще большее изменение этой стоимости произошло в Республике Марий Эл — 167,89 %, в Нижегородской области наблюдалось увеличение на 37,96 %.

Значительная разница прослеживается в динамике роста рыночной стоимости и стоимости материальных ресурсов в Республике Марий Эл (147,68 % и 102,32 % соответственно). В Нижегородской области эта тенденция обратная, т. е. рост стоимости материальных ресурсов 122,24 % выше, чем темп роста рыночной стоимости жилья 114,74 %.

Для оценки значимости и тесноты связи между темпом роста стоимости жилья на первичном рынке и темпами роста отдельных материальных ресурсов был проведен корреляционно-регрессионный анализ. В качестве результирующего показателя выступила стоимость 1 м² жилья на первичном рынке, а в качестве факторов были приняты стоимость кирпича керамического, стали арматурной, щебня и раствора. Результаты расчетов были сведены в таблицу 4.

³ Сайт Минстроя России. — Режим доступа: URL: https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/?date_from=&t%5B%5D=52&d%5B%5D=&q=o+нормативе+стоимости&active%5B%5D=6 (дата обращения 15.12.2025).

Таблица 4

Результаты расчетов коэффициентов парной корреляции

Показатель	Кирпич	Сталь арматурная	Щебень	Раствор
Республика Татарстан				
Коэффициент корреляции	0,12367	0,57586	0,81098	0,83376
Оценка значимости	низкая	средняя	высокая	высокая
Теснота связи	отсутствует	слабая	сильная	сильная
F-критерий	161,45			
F-расчетный	7,085	0,736	0,233	0,199
t-критерий	12,71			
t-расчетный	-0,375	1,165	2,071	2,239
Оценка пригодности	уравнение неадекватно	уравнение неадекватно	уравнение неадекватно	уравнение неадекватно
Республика Марий Эл				
Коэффициент корреляции	0,39643	0,40584	0,28233	0,49508
Оценка значимости	низкая	низкая	низкая	низкая
Теснота связи	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
F-критерий	161,45			
F-расчетный	1,522	1,464	2,542	1,019
t-критерий	12,71			
t-расчетный	-0,810	0,826	0,627	0,990
Оценка пригодности	уравнение неадекватно	уравнение неадекватно	уравнение неадекватно	уравнение неадекватно
Нижегородская область				
Коэффициент корреляции	0,59853	0,05927	0,69919	–
Оценка значимости	средняя	низкая	средняя	–
Теснота связи	слабая	отсутствует	слабая	–
F-критерий	161,45			
F-расчетный	0,671	15,870	0,430	–
t-критерий	12,71			
t-расчетный	-1,221	-0,251	1,524	–
Оценка пригодности	уравнение неадекватно	уравнение неадекватно	уравнение неадекватно	–

Составлено автором

Из таблицы видно, что для Республики Татарстан высокую значимость и тесноту связи имеет результирующий показатель с такими факторами как стоимость щебня и стоимость раствора. ($R = 0,81098$ и $R = 0,83376$), для Республики Марий Эл изменения стоимости представленных факторов не имеют существенной значимости кроме стоимости раствора, с небольшой зависимостью ($R = 0,49508$). Для Нижегородской области изменение стоимости жилья с умеренной зависимостью изменяется под влиянием таких факторов как кирпич и щебень ($R = 0,59853$ и $R = 0,69919$).

Расчетные значения критерия Фишера для уровня значимости $\alpha = 0,05$ больше критического. В целом взаимосвязи подтверждаются, т. к. выполняется условие $F_{расч} < F_{крит}$. Однако критерий Стьюдента для рассчитанных коэффициентов не выдерживает условия $t_{расч} > t_{крит}$. Коэффициенты уравнения оказываются неадекватными и, следовательно, уравнение в целом не может быть построено.

На результат исследования повлияли различные факторы: небольшой объем выборки, влияние других факторов, кроме материальных ресурсов, непосредственно оказывающих влияние на изменение стоимости жилья, влияние других материальных ресурсов помимо рассмотренных. Однако, надо заметить, что формирование стоимости жилья является сложным процессом, где влияние каждого и всех факторов с высокой степенью точности определить практически невозможно.

Нельзя не отметить, что наблюдается некоторая дискорреляция между динамикой цен на недвижимость в Российской Федерации и ее субъектах и общими макроэкономическими трендами. Данное явление обусловлено спецификой функционирования рыночных механизмов в секторе недвижимости. В некоторых случаях сметная стоимость одинаковых объектов — одинакова, но стоимость продажи может отличаться значительно в разных районах или местностях. Как утверждают Н.А. Анисимова, А.В. Чугунов, Т.И. Смотров «...сильная рыночная позиция крупных застройщиков позволяет крупным игрокам диктовать ценовую политику, дискриминируя остальных участников рынка» [20, с. 137]. Поэтому при анализе цен на жилье на первичном рынке нельзя не учитывать субъективные факторы, которые насаждаются застройщиками. В региональном контексте выбор стратегии застройщиков обусловлен комплексом факторов, включающих: текущее экономическое положение и уровень спроса на жилье в конкретном регионе, демографический профиль и потребности местного населения, специфику региональных условий и нормативных требований, а также конкурентную обстановку и стратегию позиционирования предлагаемых объектов недвижимости.

Заключение

В результате проведенного исследования было выявлено, что за период 2023–2025 гг. произошло существенное изменение рыночной стоимости и средней стоимости жилья на первичном рынке. Темпы роста данных показателей в Республике Татарстан достигли 117,87 % и 155,87 %, в Республике Марий Эл — 147,68 % и 167,89 %, в Нижегородской области — 114,24 % и 137,96 % соответственно.

За этот же период темпы роста стоимости таких основных материальных ресурсов, как кирпич керамический, щебень, раствор, сталь арматурная, также имели тенденцию к повышению, хотя в течение каждого года имела сезонная тенденция изменения стоимости. Необходимо отметить, что темпы роста стоимости материальных ресурсов за рассматриваемый период оказались ниже темпов роста стоимости жилья.

Проведенный корреляционный анализ показал тесную зависимость стоимости жилья на первичном рынке Республики Татарстан и стоимости щебня и раствора ($R = 0,81098$ и $R = 0,83376$). Для Республики Марий Эл прослеживается умеренная зависимость стоимости жилья на первичном рынке со стоимостью раствора ($R = 0,49508$), а в Нижегородской области изменение стоимости кирпича и щебня имеют умеренную зависимость с изменением стоимости жилья на первичном рынке ($R = 0,59853$ и $R = 0,69919$).

Построение регрессионного уравнения не представлялось возможным, т. к. адекватность коэффициентов регрессии по коэффициенту Стьюдента не соответствовала критериальным условиям.

Целью нашего исследования было выявление влияния стоимости строительных материалов на стоимость жилья. Предполагалось, что изменение стоимости материальных ресурсов будет оказывать существенное влияние на изменение стоимости жилой недвижимости. Однако проведенное исследование показало отсутствие значимой корреляции между стоимостью жилья и стоимостью основных материальных ресурсов, используемых при его строительстве. Полученные данные свидетельствуют об увеличении стоимости жилья вне изменения стоимости материальных ресурсов. Кроме того, отсутствие корреляционной связи между рассматриваемыми показателями во всех рассматриваемых субъектах может подтверждать факт влияния на формирование стоимости жилья факторов субъективного порядка, которые также существенно влияют на цену объекта недвижимости.

Перспективные исследования могли бы раскрыть тонкости взаимодействия цен на недвижимость и стоимости материальных ресурсов, задействовав более широкий набор инструментов оценки и значительно расширив исследуемую выборку.

Увеличение объемов жилищного строительства требует комплексного подхода, включающего оптимизацию себестоимости объектов и сокращение продолжительности строительных циклов. Приоритетными направлениями работы на текущий момент являются разработка новых финансовых механизмов и внедрение мер по снижению стоимости жилья. Реализация этих мер позволит удовлетворить растущие потребности населения в современном и качественном жилье, что является залогом повышения общего уровня жизни.

ЛИТЕРАТУРА

1. Асманов, П.Р. Динамические и структурные тенденции информационной асимметрии на рынке жилья / П.Р. Асманов, А.Х. Сабанчиев, А.З. Дукова. — DOI 10.26726/rpre2025v4dasto // Региональные проблемы преобразования экономики. — 2025. — № 4(174). — С. 248–261. — EDN EUJCHN. URL: https://elibrary.ru/download/elibrary_82617606_64004342.pdf (дата обращения: 20.12.2024).
2. Клещева, О.А. Факторы, определяющие тенденции на рынке жилой недвижимости региона (на примере Республики Татарстан) / О.А. Клещева, В.Л. Рожков, Ф.М. Сайфуллина. — DOI 10.18334/се.19.8.123651 // Креативная экономика. — 2025. — Т. 19, № 8. — С. 2051–2068. — EDN PQZWBX. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=83019293> (дата обращения: 29.12.2025).
3. Вирцев, М.Ю. Влияние экономического кризиса на развитие рынка жилой недвижимости в РФ / М.Ю. Вирцев, А.Ф. Абзалов. — DOI 10.26726/rpre2025v5tiote // Региональные проблемы преобразования экономики. — 2025. — № 5(175). — С. 229–236. — EDN LZOTOA. URL: https://elibrary.ru/download/elibrary_82777566_75130746.pdf (дата обращения: 29.12.2025).
4. Гимадиева, Л.Ш. Анализ влияния неценовых факторов на стоимость жилья / Л.Ш. Гимадиева // Вестник евразийской науки. — 2024. — Т. 16, № 2. — EDN VDCWO. URL: https://elibrary.ru/download/elibrary_68552673_63211953.pdf (дата обращения: 29.12.2025).
5. Бунеева, Е.Ю. Пространственно-структурный анализ цен на рынке жилья России базовым инструментарием теории портфеля / Е.Ю. Бунеева, Д.А. Герцекович, Е.А. Зинчук // Проблемы социально-экономического развития Сибири. — 2022. — № 2(48). — С. 30–34. — EDN BLJRKD. URL: https://elibrary.ru/download/elibrary_48699455_13084084.pdf (дата обращения: 29.12.2025).
6. Гимадиева, Л.Ш. Анализ жилищного строительства в Приволжском федеральном округе / Л.Ш. Гимадиева // Региональные проблемы преобразования экономики. — 2021. — № 6(128). — С. 43–52. — DOI 10.26726/1812-7096-2021-6-43-52. — EDN KIYIDV. URL: https://elibrary.ru/download/elibrary_46553192_78566720.pdf (дата обращения: 29.12.2025).
7. Пономарева, Е.А. Рынок первичного жилья: сценарии развития ситуации / Е.А. Пономарева // Экономическое развитие России. — 2022. — Т. 29, № 5. — С. 34–38. — EDN DKDPMZ. URL: https://elibrary.ru/download/elibrary_48563152_52567574.pdf (дата обращения: 29.12.2025).

8. Бердникова, В.Н. Фундаментальные факторы формирования рыночной стоимости жилья в регионах / В.Н. Бердникова // Имущественные отношения в Российской Федерации. — 2024. — № 9(276). — С. 24–33. — EDN WWLNET. URL: https://elibrary.ru/download/elibrary_69633599_66856667.pdf (дата обращения: 29.12.2025).
9. Кожанова, Д.А. Анализ и количественная оценка факторов, влияющих на стоимость жилья в Республике Алтай / Д.А. Кожанова. — DOI 10.34020/2073-6495-2020-4-100-113 // Вестник НГУЭУ. — 2020. — № 4. — С. 100–113. — EDN MJLEBM. URL: https://elibrary.ru/download/elibrary_44559897_99863717.pdf (дата обращения: 29.12.2025).
10. Барашев, М.Н. Изменение ценообразующих факторов стоимости жилья на первичном рынке Санкт-Петербурга / М.Н. Барашев, М.И. Дворникова, А.А. Дышеков. — DOI 10.23968/1999-5571-2023-20-2-121-131 // Вестник гражданских инженеров. — 2023. — № 2(97). — С. 121–131. — EDN NCIGGU. URL: https://elibrary.ru/download/elibrary_53959493_24520852.pdf (дата обращения: 29.12.2025).
11. Садовникова, Н.А. Статистический анализ и эконометрическое моделирование стоимости жилья как фактора городской среды / Н.А. Садовникова, А.Г. Тимофеев, О.Г. Лебединская. — DOI 10.52375/20728689_2022_6_21 // Транспортное дело России. — 2022. — № 6. — С. 21–23. — EDN IFMLFY. URL: https://elibrary.ru/download/elibrary_50329014_17140786.pdf (дата обращения: 29.12.2025).
12. Евстафьева, А.Х. Моделирование зависимости цены жилья от различных факторов / А.Х. Евстафьева, О.Н. Боровских, Д.М. Бахтеева // Вестник евразийской науки. — 2025. — Т. 17, № 4. — EDN ELBLHO. URL: https://elibrary.ru/download/elibrary_84231561_53550851.pdf (дата обращения: 29.12.2025).
13. Нестерова, С.И. Экономические механизмы ценообразования на первичном рынке жилой недвижимости / С.И. Нестерова // Альманах современной науки и образования. — 2013. — № 9(76). — С. 121–125. — EDN RAVTIJ. URL: https://elibrary.ru/download/elibrary_20236555_94693276.pdf (дата обращения: 29.12.2025).
14. Боброва, Н.М. Анализ факторов, влияющих на рост стоимости жилья в России / Н.М. Боброва, Л.М. Плюснина, Д.А. Степанов // Инновационное развитие экономики: тенденции и перспективы. — 2024. — Т. 1. — С. 107–116. — EDN XQPRDC. URL: https://elibrary.ru/download/elibrary_80662568_33123147.pdf (дата обращения: 29.12.2025).
15. Анализ влияния макро- и микроэкономических факторов на ценообразование в строительстве / Ф.М. Сайфуллина, Э.Р. Мухаррамова, Л.Б. Мамедова [и др.]. — DOI 10.26726/grpe2025v0aotio // Региональные проблемы преобразования экономики. — 2025. — № 8(178). — С. 155–165. — EDN UJBQGM. URL: https://elibrary.ru/download/elibrary_83168225_52952096.pdf (дата обращения: 29.12.2025).
16. Гимадиева, Л.Ш. Проблемы современной нормативной базы ценообразования в строительстве / Л.Ш. Гимадиева // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. — 2010. — № 2(14). — С. 327–332. — EDN NUHSZB. URL: https://elibrary.ru/download/elibrary_16373326_95201394.pdf (дата обращения: 29.12.2025).

17. Факторный анализ сметной стоимости материальных ресурсов в строительстве / Ф.М. Сайфуллина, Э.Р. Мухаррамова, А.Ф. Латыпов, Р.Р. Гизатуллина. — DOI 10.26726/trpe2024v11faote // Региональные проблемы преобразования экономики. — 2024. — № 11(169). — С. 294–304. — EDN TRHZQW. URL: https://elibrary.ru/download/elibrary_79627867_98060586.pdf (дата обращения: 29.12.2025).
18. Вирцев, М.Ю. Применение технологии информационного моделирования в рамках уменьшения себестоимости строительства объектов недвижимости / М.Ю. Вирцев. — DOI 10.35679/2226-0226-2024-14-7-1262-1268 // Научное обозрение: теория и практика. — 2024. — Т. 14, № 7(107). — С. 1262–1268. — EDN TIHLKS. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=73163632> (дата обращения: 29.12.2025).
19. Гимадиева, Л.Ш. Территориальная дифференциация показателей жилищного строительства в Приволжском федеральном округе / Л.Ш. Гимадиева // Вестник евразийской науки. — 2023. — Т. 15, № 5. — EDN OTWKCG. URL: https://elibrary.ru/download/elibrary_60016150_47156808.pdf (дата обращения: 29.12.2025).
20. Анисимова, Н.А. Анализ тенденций и особенностей развития региональных рынков строительства жилья в современных условиях финансирования / Н.А. Анисимова, А.В. Чугунов, Т.И. Смотровая // Цифровая и отраслевая экономика. — 2025. — № 2(38). — С. 131–139. — EDN TSVBAS. URL: https://elibrary.ru/download/elibrary_82586036_71417367.pdf (дата обращения: 29.12.2025).

Gimadieva Liliya Sharifzianovna

Kazan State University of Architecture and Engineering, Kazan, Russia

E-mail: LI-DA2007@yandex.ru

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5336-7397>

RSCI: https://elibrary.ru/author_profile.asp?id=621091

Estimating the impact of material resource costs on housing costs

Abstract. Housing construction is recognized as one of the key elements of Russia's social and economic strategy. This study hypothesizes that studying the impact of the cost of material resources, as the main pricing factor, on the formation of the cost of residential real estate is important. The purpose of the study is to analyze the impact of the cost of construction materials on the cost of housing in order to implement measures to reduce its cost. During the work, such analytical tools were used as the index method for tracking price changes, the correlation-regression method for identifying relationships, as well as methods of tabular presentation of information and descriptive statistics for summarizing and analyzing the obtained data. The study examined the period of 2023–2025 for three subjects of the Volga Federal District — the Republic of Tatarstan, the Nizhny Novgorod Region, and the Republic of Mari El. As a result of the conducted research, it was revealed that there was a significant change in the market value and the average cost of housing in the primary market. The growth rate of the cost of material resources over the period under review was lower than the growth rate of the cost of housing. The correlation analysis showed a close relationship between the cost of housing in the primary market of the Republic of Tatarstan and the cost of crushed stone and mortar. For the Republic of Mari El, there is a slight to moderate relationship between the cost of housing in the primary market and the cost of mortar, while in the Nizhny Novgorod Region, the change in the cost of bricks and crushed stone has a moderate relationship with the change in the cost of housing. One of the study's findings is that there is no correlation between changes in the cost of certain material resources and the cost of housing, which may indicate that subjective factors also play a significant role in determining the price of real estate.

Keywords: construction; housing construction; construction cost; market value; pricing factors; direct costs; material resources