



С.В. КАЛЕДИН

**Цены и
ценообразование
на рынке
недвижимости**

Учебное пособие

Сергей Каледин

**Цены и ценообразование
на рынке недвижимости**

«Автор»

2026

Каледин С.

Цены и ценообразование на рынке недвижимости / С. Каледин —
«Автор», 2026

Вниманию читателя представлен методический материал (лекции) для специальности «Экономика и финансы» дисциплины «Ценообразование». Предложенная информация, несомненно, поможет преподавателю качественно изложить заявленную тему, а на семинарских занятиях и контрольных мероприятиях проверять и оценивать остаточные знания у аудитории по изученному предмету, проводить аттестацию. Для слушателей и студентов – закрепить освоенный материал, подготовиться к тестовым испытаниям, промежуточным и итоговым мероприятиям. Работа будет интересна профессорско-преподавательскому составу высших учебных заведений, студентам, специалистам, широкому кругу читателей.

© Каледин С., 2026

© Автор, 2026

Содержание

2. Виды стоимости и цен объектов недвижимости	8
3. Сметная стоимость строительства и ее экономическое содержание	10
Конец ознакомительного фрагмента.	11

Сергей Каледин

Цены и ценообразование на рынке недвижимости

План

1. Особенности формирования рынка недвижимости
2. Виды стоимости и цен объектов недвижимости
3. Сметная стоимость строительства и ее экономическое содержание
4. Система сметных норм и нормативов
5. Механизм формирования договорной (контрактной) цены на строительную продукцию
6. Включение налогов и неналоговых платежей в себестоимость строительной продукции
7. Определение договорной (контрактной) цены на продукцию строительства
8. Обоснование ставок арендной платы за сдаваемые в аренду здания, помещения
9. Цены на рынке жилья

1. Особенности формирования рынка недвижимости

Рынок недвижимости является существенной составляющей в любой национальной экономике. Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, так как рынок труда, рынок капитала, рынок товаров и услуг и другие рынки для своего существования должны иметь, или арендовать соответствующие помещения, необходимые для их деятельности. Рынок недвижимости представляет собой совокупность региональных, локальных рынков, существенно отличающихся друг от друга по уровню цен, уровню риска, эффективности инвестиций в недвижимость и др.

Характерная черта недвижимости — это то, что она не может быть перемещена с одного места в другое, т.е. ее стационарность. Поэтому переход объекта недвижимости от продавца к покупателю происходит путем передачи прав на нее. Чем более совершенны нормативные документы, регулирующие права на недвижимость и их отчуждение, тем шире и динамичнее рынок недвижимости, тем ниже степень риска при приобретении недвижимости, тем оптимальные затраты, связанные с ее приобретением.

С учетом отечественного опыта по реализации недвижимости можно считать, что рынок недвижимости — это совокупность сделок, совершенных с недвижимостью, информационного их обеспечения, операций по управлению и финансированию работ в области недвижимости.

Купля-продажа недвижимости — это не просто обычная купля-продажа товаров длительного пользования, а и движение капитала, т.е. стоимости, приносящей доход. Так, купленный дом, квартиру, земельный участок через некоторое время можно продать по более высокой цене или сдать в аренду и иметь от этого дополнительный доход. Покупка предприятия приносит покупателю (инвестору) доход в результате работы предприятия.

Рынок недвижимости состоит из ряда относительно обособленных его сегментов. В их числе рынки производственных строений и сооружений, жилья, нежилых помещений, земли. Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, имеет собственную законодательную и нормативную базы.

В своем большинстве объекты недвижимости являются продукцией строительного производства. Строительство представляет собой одну из важнейших отраслей народного хозяйства. Возобновляя, увеличивая и совершенствуя основные фонды, строительство обеспечивает расширенное воспроизводство, способствует реализации достижений науки и техники в общественное производство.

Рынок производственных и непроизводственных строений и сооружений постоянно расширяется за счет приватизации таких объектов, которые входят в списки имущества приватизируемых предприятий. Правовой основой этого процесса является Закон "О разгосударствлении и приватизации государственной собственности". Недвижимость, выводимая из состава государственной или муниципальной собственности, пополняет рынок строений и сооружений.

Жилищный фонд — совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, специализированные дома, квартиры, иные жилые помещения в других строениях, пригодных для проживания. Рынок жилья становится наиболее динамичной частью рынка недвижимости. Здесь протекают процессы, связанные как с формированием первичного, так и вторичного рынков: приватизация, отчуждение или продажа приватизированного жилья, строительство на продажу, аренда жилых помещений. Особой активностью отличается вторичный рынок жилья. Около 10—15 % приватизированного жилья становится объектом сделок на вторичном рынке.

К нежилому фонду относятся здания, сооружения и другие объекты или их части, расположенные на определенном земельном участке и зарегистрированные в установленном порядке. Нежилые помещения различаются по функциональному назначению на офисные, торговые, складские и производственные.

Рынок нежилых помещений функционирует, базируясь на правах распоряжения нежилыми помещениями республиканской и муниципальной собственности, которыми обладают органы Министерства государственного имущества и местные органы управления. Фактически причастны к распоряжению нежилым фондом также жилищно-эксплуатационные и другие организации, которые пользуются правом заключения договоров долгосрочной аренды. Такая аренда выступает объектом купли-продажи, поскольку права аренды покупаются, продаются и могут закладываться.

Рынок земли в республике представлен в основном первичным рынком, который регулируется Земельным кодексом, Законом "О праве собственности на землю", постановлениями Кабинета Министров о порядке передачи в частную собственность земельных участков и другими нормативными актами. Вторичный рынок земли сегодня практически отсутствует. Оформление прав землевладения и землепользования осуществляется путем оформления и выдачи собственнику или землевладельцу местными органами управления государственного акта.

На рынке недвижимости выделяются две его составляющие: первичный и вторичный рынки недвижимости.

Первичный рынок — это экономическая ситуация, когда недвижимость как товар впервые поступает на рынок. Основными продавцами недвижимости в таком случае выступают государство в лице своих республиканских и местных органов власти, строительные компании — поставщики жилой и нежилой недвижимости.

На вторичном рынке недвижимость выступает как товар, ранее бывший в употреблении и принадлежащий определенному собственнику — физическому или юридическому лицу.

В силу стационарного характера недвижимости ее предложение на рынке привязано к определенному региону, в рамках города — определенному району или даже микрорайону. Количество недвижимости, предлагаемой на первичном рынке, зависит от нового строительства.

Первичный и вторичный рынки недвижимости взаимосвязаны. Предложение на рынке недвижимости с учетом первичного и вторичного рынков тем и отличается от прочих рынков, что складывается из существующего фонда недвижимости и вновь созданных объектов. Учет взаимовлияния первичного и вторичного рынков позволяет добиваться снижения издержек по

созданию новых объектов недвижимости, обеспечивая рентабельное развитие рынка недвижимости.

Поскольку недвижимость в процессе использования утрачивает свою натуральную форму, возникает необходимость ее воспроизводства. Здания, сооружения, многолетние насаждения относятся к воспроизводимым видам недвижимости. Земельные участки, природные месторождения, природные водные бассейны в большинстве случаев невоспроизводимы.

По степени готовности к эксплуатации различают введенную в эксплуатацию недвижимость и незавершенное строительство.

Недвижимость может быть разной степени износа, иметь разный срок службы и соответственно уплаты своей стоимости, разные способы ее возмещения. Различают ее физический износ, когда происходит потеря технико-эксплуатационных свойств в процессе эксплуатации под влиянием природных условий или пропорционально интенсивности использования, и моральный износ вследствие удешевления воспроизводства объектов недвижимости или в результате создания новых, более экономичных.

Денежное выражение размера износа соответствующих объектов недвижимости соизмеряется через амортизационные отчисления на полное восстановление утраченных свойств и на капитальный и текущий ремонты.

2. Виды стоимости и цен объектов недвижимости

На цену объекта недвижимости оказывают влияние затраты на создание, его полезность, степень удовлетворения в площади помещения для проживания или выполнения производственных функций, обеспечение комфортности и экологичности помещения и района, параметры инфраструктуры и др.

Выделяют следующие виды стоимости объектов недвижимости. Рыночная стоимость — это наиболее вероятная цена, которую можно получить от продажи имущества на конкурентном и открытом рынке при соблюдении условий, когда продавец и покупатель действуют рационально, информировано, а при обсуждении цены стороны не испытывают давление каких-либо чрезвычайных обстоятельств.

Рыночную стоимость недвижимости иначе называют стоимостью при обмене. Концепция рыночной стоимости основывается на том, что типичный покупатель на рынке недвижимости имеет возможность выбрать альтернативные объекты недвижимости. Рыночная стоимость является объективной, не зависимой от желания отдельных участников рынка недвижимости и отражает реальные экономические условия, складывающиеся на этом рынке.

Стоимость в использовании (потребительная стоимость) отражает ценность объекта недвижимости для конкретного собственника, который не собирается выставлять объект на рынок недвижимости. Оценка потребительной стоимости объекта производится, исходя из существующего профиля его использования и финансово-экономических параметров функционирования объекта. Если рыночная стоимость определяется, исходя из наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости, то потребительная стоимость рассчитывается исходя из текущего использования объекта.

Инвестиционная стоимость — капитал преследует цель воспроизвести себя с приращением. Инвестор, вкладывая в недвижимость, стремится получить наряду с возвратом вложенного капитала еще и прибыль на вложенный капитал. Поэтому расчет инвестиционной стоимости производится исходя из ожидаемых данным инвестором доходов и конкретной ставки их капитализации.

Восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства объекта) определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта в его "новом" состоянии (без учета износа), с использованием таких же архитектурных решений, строительных конструкций и материалов, а также с тем же качеством строительно-монтажных работ. Восстановительная стоимость выражается издержками на восстановление точной копии объекта.

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле, с использованием современных проектных нормативов и прогрессивных материалов и конструкций. Стоимость замещения выражается издержками на создание объекта функционального аналога.

Залоговая стоимость — оценка объекта недвижимости в сфере ипотечного кредитования, осуществляемая по рыночной стоимости.

Страховая стоимость объектов недвижимости рассчитывается на основе либо полной восстановительной стоимости, либо полной стоимости замещения объекта, который подвержен риску уничтожения или разрушения. На базе страховой стоимости объекта определяются страховые суммы, страховые выплаты и страховые проценты.

Ликвидационная стоимость представляет собой чистую денежную сумму, которую собственник объекта может получить при его принудительной продаже.

Продажная цена может отличаться от рыночной стоимости, особенно если отсутствуют те или иные условия равновесия. Например, продавец вынужден соглашаться на сделку, уступая в цене, потому что у него нет достаточного времени для выявления реакции рынка или для покупателя приобретение именно данного объекта недвижимости имеет особую привлекательность, вызванную налоговым регулированием.

Объекты недвижимости разнородны, уникальны и неповторимы. Поскольку строительство многих объектов продолжается длительное время, заказчики в течение его могут принимать у строительных организаций отдельные завершённые работы, конструктивные элементы и оплачивать их стоимость по мере готовности. Поэтому, кроме стоимости объектов недвижимости, определяются также цены на отдельные виды работ, конструктивные элементы, объекты, этапы, комплексы.

Рынок недвижимости обслуживает множество различных видов цен, в числе которых выделяются следующие:

- сметная стоимость строительно-монтажных работ, которая состоит из стоимости возведения зданий, сооружений и монтажа оборудования;

- сметная стоимость строительно-монтажных работ, которая включает затраты на приобретение оборудования и прочие капитальные затраты;

- договорные цены на продукцию строительства, которые согласовываются между заказчиком и подрядчиком и состоят из сметной стоимости строительно-монтажных работ и обязательных налогов и отчислений;

- цены подрядных торгов на продукцию строительства, определяемые в ходе проводимых конкурсов (тендеров); биржевые и аукционные цены, которые формируются на биржах недвижимости или в ходе проводимых аукционов по продаже объектов строительства;

- цены на жилье с учетом его потребительских качеств (этажности, наличия совмещенного санузла, проходных комнат, отсутствия балкона, лоджии, лифта, высоты жилых помещений, качества жилой среды конкретного участка поселения, населенного пункта и др.), а также на коттеджи, гаражи, дачи;

- арендная плата за сдаваемые в аренду жилые и нежилые здания с учетом остаточной стоимости здания, комфортабельности, его местонахождения, амортизации, платы за землю, налога на недвижимость, сдаваемой в аренду площади, расходов на содержание и эксплуатацию помещения;

- удельные цены на потребительную единицу или единицу мощности, используемые в ориентировочных расчетах, анализе (стоимость 1 м² жилой или полезной площади, 1 м² шоссе-ной дороги, 1 км трубопровода определенного диаметра, 1 км линии электропередачи, одного места в кинотеатре, одного койко-места в больнице и т.д.).

3. Сметная стоимость строительства и ее экономическое содержание

Строительство относится к одной из важнейших отраслей материального производства и непосредственно связано с инвестиционной деятельностью. Затраты по сооружению и изготовлению строительной продукции или объектов строительства называются капитальными вложениями или долгосрочными инвестициями.

Продукция строительства имеет свои технико-экономические особенности, которые влияют на процесс ценообразования и обуславливают его специфику.

Можно выделить следующие характерные черты строительной продукции:

необходимость значительных единовременных капитальных затрат на возведение объектов строительства; длительный срок производственного цикла процесса строительства; многообразие объектов строительства (они различаются по назначению, объему, планировке, используемым материалам и конструкциям); индивидуальный характер продукции строительства (от уникальных объектов до типового строительства в разных регионах); закреплённость объектов строительства на конкретном участке земли (локальная закреплённость); зависимость величины затрат на строительство от местных условий; участие в формировании цены на строительную продукцию трех сторон: заказчика (инвестора), проектировщика и подрядчика – исполнителя строительных работ.

Перечисленные характерные черты продукции строительства обуславливают необходимость осуществления строительных работ на заказ на основании проектов и смет. Прежде всего, по каждому объекту строительства составляется проект, который служит основой для расчета сметы. В результате расчетов получают сметную стоимость строительства (строительных и монтажных работ).

По своему экономическому содержанию сметная стоимость строительства включает прямые затраты; накладные расходы; плановые накопления (сметную прибыль).

Наибольший удельный вес в структуре сметной стоимости занимают прямые затраты, которые определяются на базе объема строительных работ, предусмотренных по смете, а также сметных норм и расценок.

В состав прямых затрат входят следующие статьи:

материалы, которые включают: оплату поставщикам стоимости материалов по отпускным ценам; расходов по доставке материалов на при объектный склад строительства; наценку снабженческо-сбытовых организаций; затраты на тару; затраты на спецодежду; заготовительно-складские расходы; основная заработная плата рабочих, включающая оплату труда тех рабочих, которые непосредственно заняты на строительно-монтажных работах; отчисления на социальные нужды на базе основной заработной платы; расходы по содержанию и эксплуатации строительных машин и механизмов.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.