

Strategy Partners

Эволюция цен  
на строительно-  
монтажные работы  
в жилищном  
строительстве



ИССЛЕДОВАНИЕ

2024

## ПРАВА НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ КОНТЕНТА

---

Настоящим уведомляем Вас о том, что это исследование или любая его часть не предназначены для копирования, распространения или тиражирования любыми способами без предварительного письменного разрешения АО «СПГ».

При отсылке к данным исследованиям упоминание АО «СПГ» обязательно.

Это исследование было подготовлено АО «СПГ» исключительно в целях информации. АО «СПГ» не гарантирует точности и полноты всех сведений, содержащихся в исследовании. Информация, представленная в этом исследовании, не должна быть истолкована прямо или косвенно как информация, содержащая рекомендации по дальнейшим действиям по ведению бизнеса. Все мнения и оценки, содержащиеся в данном исследовании, отражают мнение авторов на день публикации и могут быть изменены без предупреждения.

АО «СПГ» не несет ответственности за какие-либо убытки или ущерб, возникшие в результате использования любой третьей стороной информации, содержащейся в данном исследовании, включая опубликованные мнения или заключения, а также за последствия, вызванные неполнотой представленной информации.

Информация, представленная в настоящем исследовании, получена из открытых источников. Задачи, поставленные и решаемые в настоящем исследовании, являются общими и не могут рассматриваться как комплексное исследование рынка того или иного товара или услуги.

По любым вопросам, связанным с использованием нашего контента, пишите по адресу: [inbox@strategy.ru](mailto:inbox@strategy.ru)



## СОДЕРЖАНИЕ

КЛЮЧЕВЫЕ ВЫВОДЫ	4
ТРЕНДЫ ЦЕН В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ В 2022-2023 ГГ.	6
ОБ ИССЛЕДОВАНИИ	11
ИЗУЧЕНИЕ ФАКТОРОВ, ОКАЗАВШИХ ВЛИЯНИЕ НА РОСТ СЕБЕСТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА В 2022–2023 ГГ.	12
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕКЛАРИРУЕМЫХ ДИАПАЗОНОВ УДЕЛЬНЫХ СТОИМОСТНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПО ОТДЕЛЬНЫМ ВИДАМ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ НА ПЕРИОД ИССЛЕДОВАНИЯ	13
АНАЛИЗ ОЖИДАНИЙ ИЗМЕНЕНИЙ УРОВНЯ ЗАТРАТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ В 2024 Г.	15
ПОЛНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	17
1. Результаты анкетирования	18
2. Факторы, оказавшие влияние на рост себестоимости строительства в 2022–2023 гг.	20
3. Определение декларируемых диапазонов удельных стоимостных показателей по отдельным видам строительного-монтажных работ на период исследования	22
4. Анализ ожиданий изменений уровня затрат на строительство в жилищной сфере в 2024 г.	40
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	41
О КОМПАНИИ	43



## КЛЮЧЕВЫЕ ВЫВОДЫ

---

### Рекордный ввод

Строительная отрасль достойно выдержала турбулентный период санкций. Несмотря на разнонаправленные прогнозы, обещающие весь спектр состояния девелоперского рынка от стагнации до резкого роста, ввод жилья в России в 2022 году превысил **100 млн кв. м**. Это рекордные цифры.

### Цены растут, темп роста падает

Тем не менее, по прогнозам Минэкономразвития РФ, темпы роста цен в строительстве будут плавно снижаться с **5,8%** в 2023 году до **4,1%** в 2026 в базовом варианте. Такое небольшое изменение позволяет надеяться на относительную стабильность в отрасли.

### Высокая стоимость материалов

Сохраняется рост цен на основные строительные материалы. Высокая стоимость материалов, конструкций, изделий является главным фактором, ограничивающим производственную деятельность строительных организаций. Этот риск будет оставаться высоким, особенно для монолитных домов, из-за повышенного спроса на металл внутри страны. Важность этого фактора респонденты оценивают на 8 баллов из 10.

### Дорогой кредит

Очевидными и неминуемыми угрозами для цены строительно-монтажных работ вскоре станут ключевая ставка Центробанка и завязанный на нее коммерческий кредит, если в ближайшее время не произойдет ее снижение. Пока отрасль работает на ранее полученных кредитах и сделанных запасах, инерция позволяет придержать цены, но после окончания долгосрочных контрактов они обязательно вырастут.

### Отток и дефицит кадров

Влияние дефицита кадров на рынке труда респонденты опроса оценивают разнонаправленно, однако сам фактор отмечают все. Из-за волатильности рубля и оттока рабочей силы проблемы с персоналом будут иметь влияние на стоимость строительно-монтажных работ. Под отдельным вопросом находится привлечение официальных мигрантов, которые из-за валютной нестабильности могут предпочесть России другие страны.

## Иностранная строительная техника дорожает

Рост затрат на приобретение и ремонт строительной техники, особенно иностранного производства, респонденты также отмечают как риски среднего уровня. Сюда же относят необходимость перестраивания логистических цепочек по закупке импортных строительных материалов и связанные с ней валютные риски.

## Себестоимость растет...

Себестоимость строительства жилых домов в 2023 году ощутимо выросла. Наибольший рост наблюдается в Дальневосточном федеральном округе. Единственный регион, продемонстрировавший снижение, — Северо-Западный федеральный округ.

## ...и будет расти ощутимо

**86%** опрошенных ожидают рост себестоимости строительства в 2024 году. При этом почти половина респондентов (**46,6%**) считают, что себестоимость вырастет на 10 и более процентов по сравнению с декабрем 2023 года. Лишь **7%** ответивших настроены на снижение себестоимости управленческими мерами.

## Тормозящий эффект от удорожания ипотеки

Изменение первоначальных взносов **с 20 до 30%**, снижение суммы кредита **с 12 до 6 млн руб.** могут привести к стагнационным моментам в жилищном строительстве. Некоторые эксперты ожидают падение спроса от **10%** в первом квартале 2024 года до **20%** к концу 2024 года. Есть вероятность, что ужесточение условий по льготным типам ипотеки и, как следствие, снижение покупательского спроса окажут небольшой снижающий или тормозящий эффект на рост цен на первичном рынке жилья, а значит, будут стимулировать застройщиков работать над снижением затрат при реализации проектов.

## Прогноз на 2024 год

Несмотря на однозначность прогноза роста цен на строительно-монтажные работы в 2024 году, эксперты отмечают большое число влияющих на это факторов, которые могут иметь различный вектор. От оптимизации проектных решений до регламентации и строгого контроля закупочных процедур, от своевременной выдачи проекта в производство работ до качественного входного контроля материалов — все традиционные и цифровые мероприятия, умело руководить которыми по плечу профессиональному техническому заказчику, могут и должны способствовать росту эффективности как при строительстве отдельных объектов, так и в отрасли в целом.

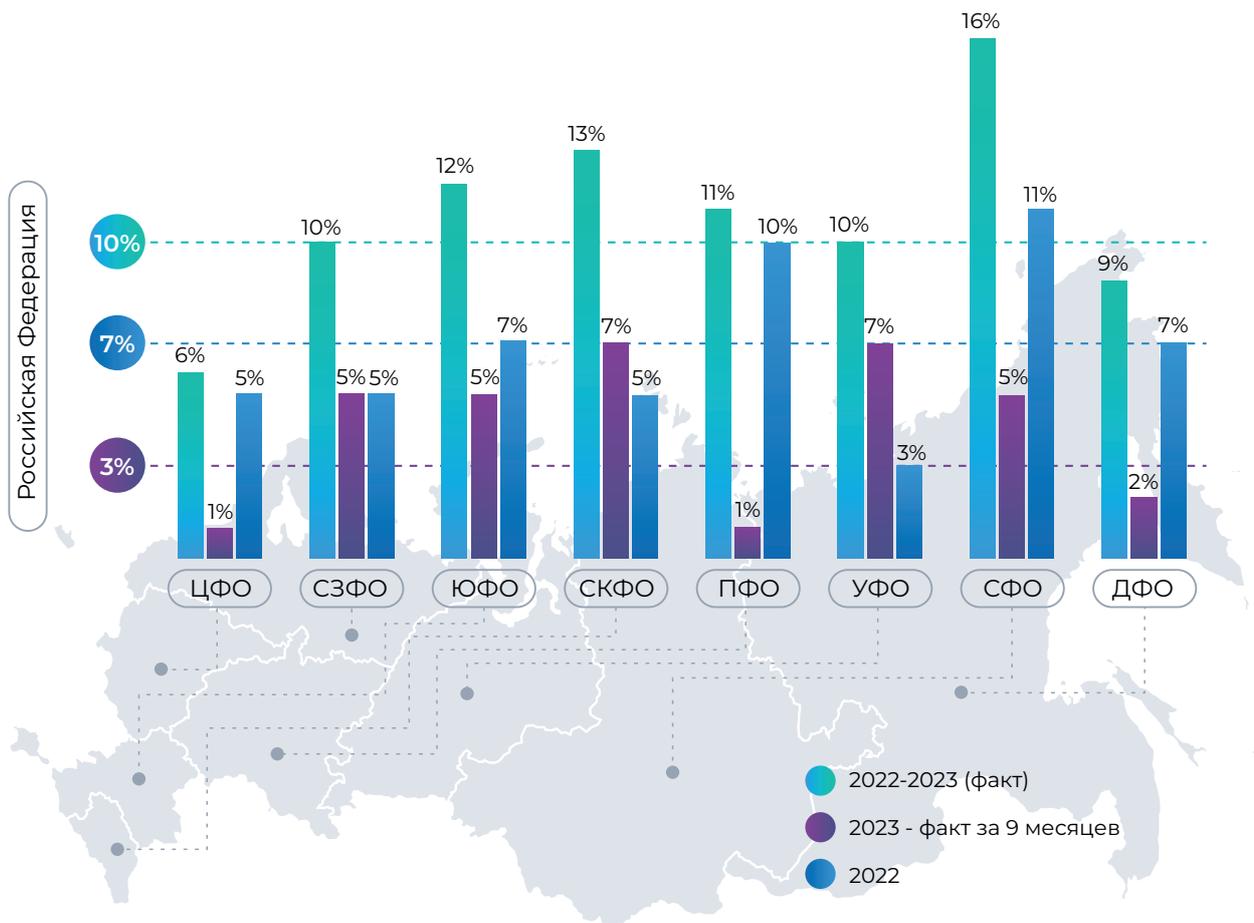
## ТРЕНДЫ ЦЕН В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ В 2022–2023 ГГ.

2022 г. был отмечен рекордными цифрами по вводу жилья в России. Вместе с тем в этот непростой для застройщиков период было принято, наверное, наибольшее количество управленческих решений, оказавших влияние на судьбу как уже начатых проектов, так и находящихся на этапе концептуального планирования. Эта тенденция была продолжена и в 2023 г.

В сентябре 2022 г. Минэкономразвития РФ прогнозировало значительное снижение темпов роста цен в строительстве: по сравнению с оценкой удорожания за 2022 г. на уровне **12,3%** ожидавшиеся в 2023 г. **5,9%** с последующим постепенным понижением до **4,1%** в 2025 г. выглядели довольно оптимистично и должны были простимулировать запуск новых и приостановленных проектов, несмотря на существенные структурные изменения во всех сферах экономики, связанных со строительством.

Фактические показатели инфляционных изменений в строительстве за 2022 г., по данным Росстата, не превысили данные показатели (Рисунок 1), и в «Прогнозе социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов», опубликованном Минэкономразвития РФ 22.09.2023, базовый вариант предполагает рост цен в строительстве примерно на том же уровне, что и в предыдущем прогнозе: в 2023 г. — **5,8%**, в 2024 г. — **5,0%**, в 2025 г. — **4,5%** и **4,1%** в 2026 г.

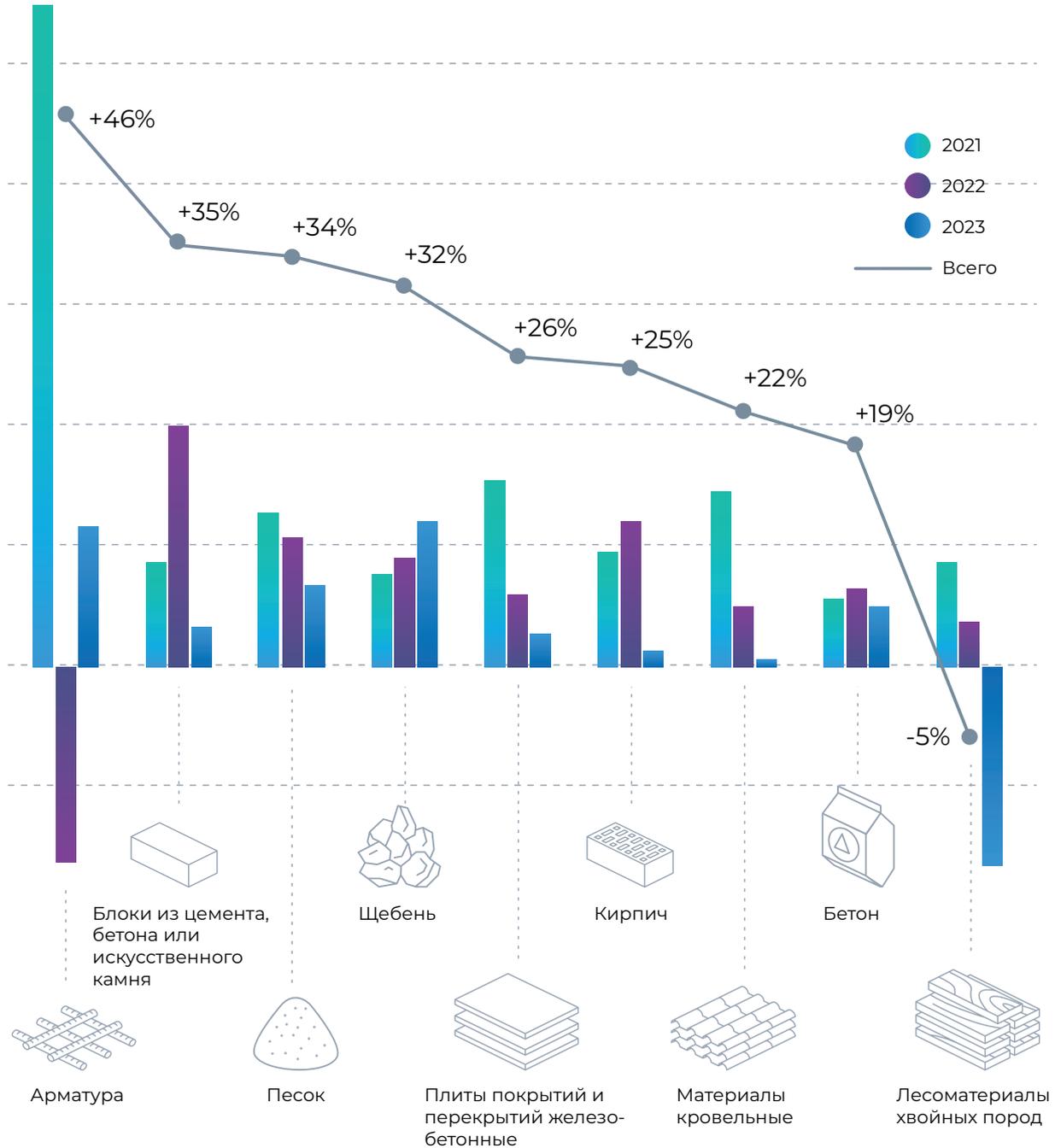
**Рисунок 1. Фактические показатели инфляционных изменений в строительстве за 2022–2023 гг., данные Росстата**



Источник: данные Росстата, <https://www.fedstat.ru/indicator/57796>, анализ и расчет Strategy Partners

Вместе с тем даже с учетом официальной статистики в 2022–2023 гг. наблюдается сохранение роста цен на основные строительные материалы, лишь за некоторыми исключениями (Рисунок 2).

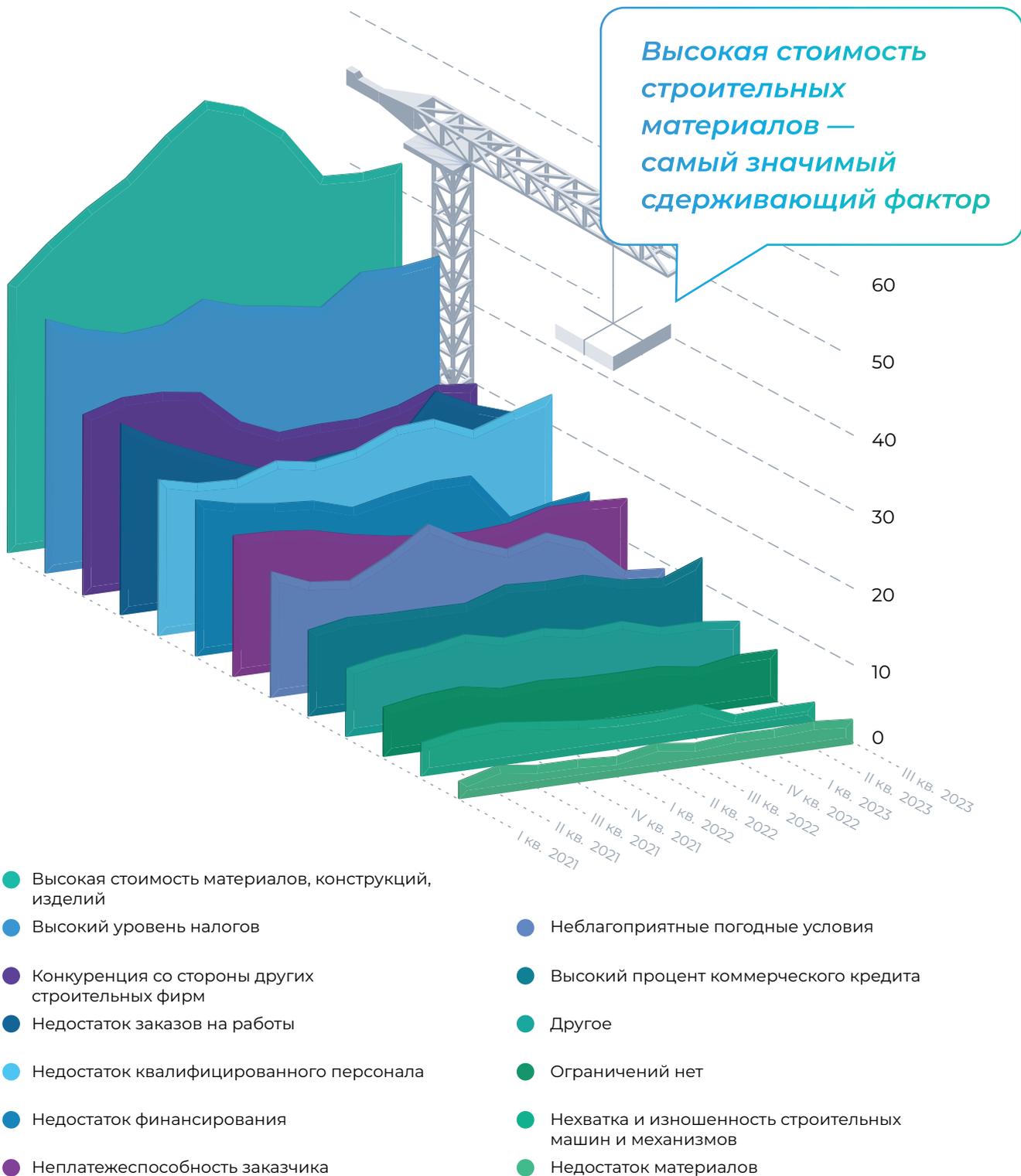
**Рисунок 2. Среднегодовая динамика цен на основные строительные материалы за 2021–2023 гг., РФ в целом**



**Источник:** данные Росстата, <https://www.fedstat.ru/indicator/57796>, анализ и расчет Strategy Partners

На протяжении последних трех лет Росстат фиксирует высокую стоимость строительных материалов как самый значимый фактор, который, по оценке самих строителей, сдерживает производственную деятельность строительных организаций (Рисунок 3).

**Рисунок 3. Факторы, ограничивающие производственную деятельность строительных организаций, %**



Источник: данные Росстата, <https://www.fedstat.ru/indicator/34043>, анализ и расчет Strategy Partners

По данным ДОМ.РФ, в III кв. 2023 г. данный рост цен ускорился для ряда ключевых стройматериалов на фоне ослабления рубля, а сильнее всего подорожало строительство монолитных домов из-за скачка цен на сталь<sup>1</sup>.

**Рисунок 4. Изменение стоимости строительства жилых домов в 2023 г. в разрезе основных конструктивных решений (в среднем по крупным регионам, без учета удорожания заработной платы, эксплуатации машин и механизмов, оборудования, прочих расходов), % за период**

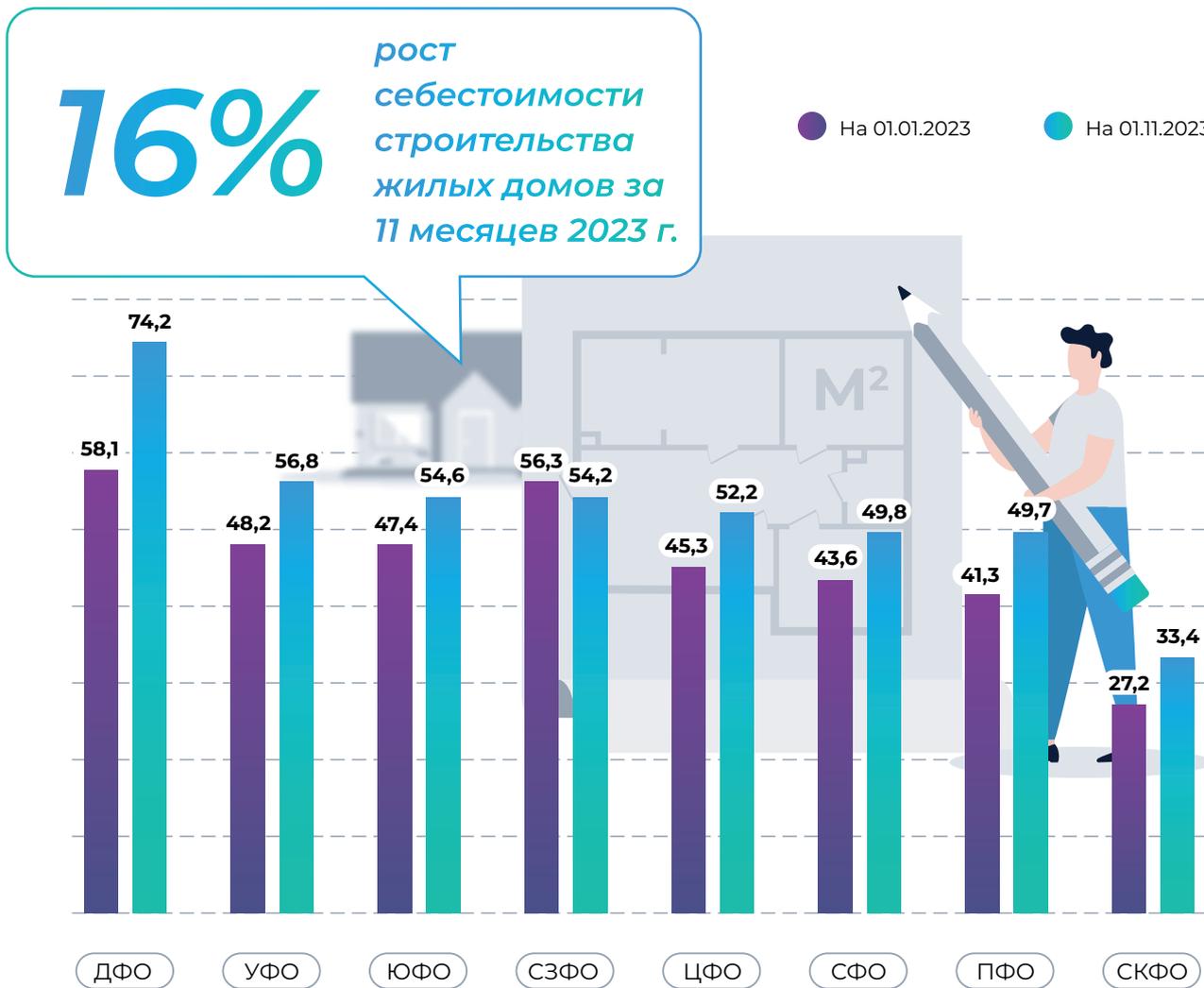


Источник: Главгосэкспертиза, расчеты ДОМ.РФ, <https://дом.рф/upload/iblock/dcd/q0wbaatxik0oni8n1f58phgifu7ek7u.pdf>

<sup>1</sup> ДОМ.РФ. Аналитический обзор многоквартирного жилищного строительства в Российской Федерации в III квартале 2023 года. Ноябрь 2023 г. <https://дом.рф/upload/iblock/dcd/q0wbaatxik0oni8n1f58phgifu7ek7u.pdf>

Всего за прошедшие 11 месяцев 2023 г. себестоимость строительства жилых домов, по данным ДОМ.РФ, увеличилась на **16%** в целом по РФ, причем наибольший рост (**+28%**) показал Дальневосточный федеральный округ, а в Северо-Западном федеральном округе себестоимость строительства, наоборот, снизилась на **4%**.

**Рисунок 5. Средняя стоимость строительства 1 кв. м жилья по данным проектных деклараций, тыс. руб.**



**Источник:** данные ДОМ.РФ, <https://www.fedstat.ru/indicator/57796>, анализ и расчет Strategy Partners

Рост ключевой ставки ЦБ до **15%**<sup>2</sup> пока напрямую не отразился на цене СМР. Пока строители используют приобретенные ранее строительные материалы и работают по условиям ранее заключенных долгосрочных контрактов. Но очередная индексация неизбежна.

<sup>2</sup> На дату исследования. С 18.12.2023 повышена до 16%.

## ОБ ИССЛЕДОВАНИИ

### ЦЕЛИ ИССЛЕДОВАНИИ

- Изучение факторов, оказавших влияние на рост себестоимости строительства в 2022–2023 гг.
- Определение декларируемых диапазонов удельных стоимостных показателей по отдельным видам строительного-монтажных работ на период исследования.
- Анализ ожиданий изменений уровня затрат на строительство в жилищной сфере в 2024 г.

### МЕТОДЫ

Онлайн-анкетирование среди целевой аудитории — финансовые директора, руководители сметно-договорных и производственно-технических подразделений российских застройщиков, девелоперов и строительных подрядчиков.

### ИСТОЧНИКИ

Результаты онлайн-опроса.

### ГЕОГРАФИЯ



Опрос проводился среди неограниченного круга лиц всех регионов Российской Федерации. Значимые результаты анкетирования<sup>3</sup> получены по **пяти федеральным округам:**

- Центральный;
- Приволжский;
- Сибирский;
- Дальневосточный;
- Южный.

### ДАТА ОПРОСА, МАТЕРИАЛЫ ИСТОЧНИКОВ И УРОВЕНЬ ЦЕН

Период опроса: октябрь — ноябрь 2023 г.

Уровень цен удельных показателей строительного-монтажных работ: август — сентябрь 2023 г.

Strategy Partners гарантирует конфиденциальность всех предоставленных в анкете данных: результаты исследования представлены в агрегированном виде.

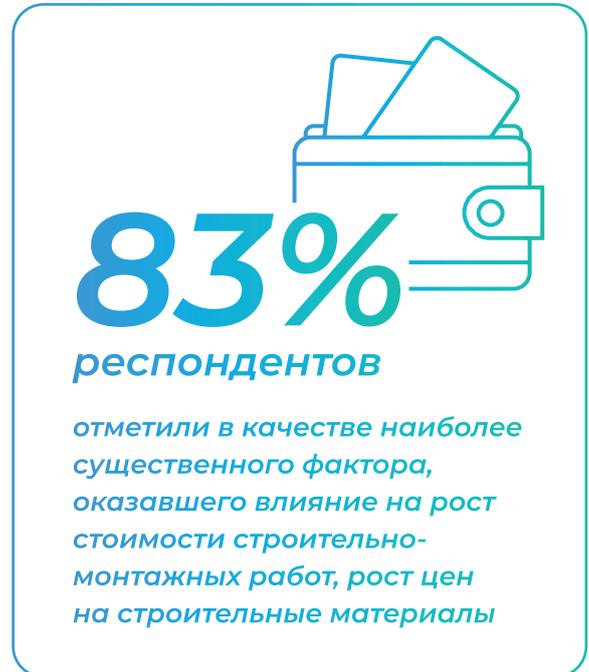
<sup>3</sup> Количество релевантных ответов — 3 и более.

## ИЗУЧЕНИЕ ФАКТОРОВ, ОКАЗАВШИХ ВЛИЯНИЕ НА РОСТ СЕБЕСТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА В 2022–2023 ГГ.

В ходе исследования подтвердилась гипотеза, что наиболее существенным фактором, оказавшим влияние на рост стоимости строительно-монтажных работ в 2022–2023 гг., по оценке участников отраслевого рынка, является рост цен на строительные материалы — **83%** ответивших оценили данный фактор от 8 до 10 баллов из 10 возможных.

Также как значительное оценивается влияние ситуации на рынке труда (дефицит кадров ведет к необходимости регулярной индексации заработной платы для их удержания в компании), однако мнения респондентов разделились практически поровну: **48%** оценили данный фактор на 8–10 баллов, а **42%** — на 4–7, что соответствует среднему уровню влияния.

К оказавшим среднее влияние на рост цен на СМР в рассматриваемый период ответившие отнесли факторы, прямо или косвенно обусловленные санкционным давлением:



**снижение ассортимента** и доступности на рынке ряда строительных материалов и инженерного оборудования в связи с последствиями санкций;



**перестройка логистических цепочек** поставок материалов и оборудования;



**рост затрат** на строительную технику.

Доступность кредитов / ставка по кредитам для застройщиков и строительных подрядчиков, несмотря на значительные колебания ключевой ставки, сказались опосредованно, и влияние данного фактора большинство респондентов оценило как среднее (4–7 баллов из 10 возможных), что можно связать с длительностью строительных проектов и, соответственно, сроков кредитования, с одной стороны, и ощутило большим влиянием других факторов, с другой стороны.

Перебалансировка спроса и предложения на рынке жилья как фактор, повлиявший на рост цен на СМР, получила среднюю оценку от **45%** ответивших, хотя почти треть (**30%**) не посчитала его значимым, а четверть (**25%**), наоборот, придала ему большое значение.

Рост затрат на обучение и аттестацию персонала, по мнению респондентов, практически не сказался на себестоимости строительства — **58%** ответивших оценили влияние данного фактора на 1–3 балла из 10 возможных. Полагаем, что эффект введения независимой оценки квалификации скажется позже в связи с тем, что в данный период у большинства специалистов имелись действующие удостоверения о повышении квалификации, полученные по старым правилам.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕКЛАРИРУЕМЫХ ДИАПАЗОНОВ УДЕЛЬНЫХ СТОИМОСТНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПО ОТДЕЛЬНЫМ ВИДАМ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ НА ПЕРИОД ИССЛЕДОВАНИЯ

**Рисунок 6. Стоимость строительно-монтажных работ в августе — сентябре 2023 г. в целом по РФ<sup>4</sup>, руб. с НДС**



**Источник:** онлайн-опрос, анализ Strategy Partners

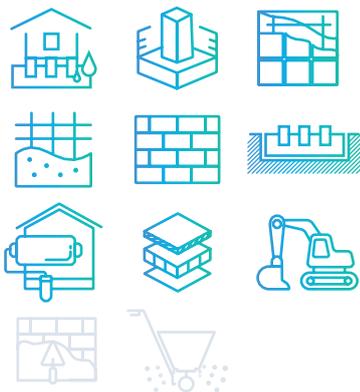
<sup>4</sup> Ответ на вопрос № 4: «Для каждого вида работ выберите диапазон цен за единицу измерения, наиболее объективно отражающий среднерыночный уровень по состоянию на август — сентябрь 2023 года в Вашем регионе строительства объектов (который Вы указали в ответе на вопрос № 3 данного опроса)». Цены указаны в рублях с НДС. СМР для объектов жилищного строительства класса «комфорт — комфорт плюс». Для каждого вида работ предложено выбрать один из четырех диапазонов цен.

При сравнении результатов опроса по видам работ в разрезе федеральных округов можно отметить следующее:



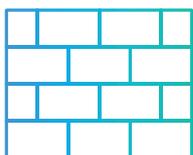
**Самый низкий уровень цен фиксируют респонденты СКФО:** минимальные диапазоны указаны по всем видам работ, кроме:

- разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами — указан максимальный диапазон (выше 200 руб. с НДС за 1 м<sup>3</sup>), что может объясняться преобладающей группой грунтов в регионе;
- устройство фундаментной плиты (от 14 000 до 19 000 руб. с НДС за 1 м<sup>3</sup>) — по данному виду работ указан близкий к минимальному диапазон, но он выше, чем в СФО (до 14 000 руб. с НДС за 1 м<sup>3</sup>).

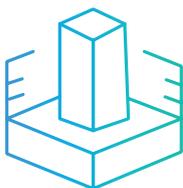


**Самый высокий уровень цен фиксируют респонденты УФО** — максимальные диапазоны указаны по всем видам работ, кроме:

- посев газонов вручную (от 70 до 90 руб. с НДС за 1 м<sup>2</sup> газона) и наплавляемая кровля с устройством армированной цементной стяжки, уклонообразующего слоя из керамзита, пролитого раствором, с теплоизоляцией из минплиты (от 5 000 до 7 000 руб. с НДС за 1 м<sup>2</sup>) — близкие к максимальным диапазоны;
- устройство фасадов по технологии «мокрый фасад» (от 4 000 до 5 000 руб. с НДС за 1 м<sup>2</sup> площади фасадов за вычетом проемов) и композитных вентилируемых фасадов (до 19 000 руб. с НДС за 1 м<sup>2</sup>) — близкий к минимальному и минимальный диапазоны соответственно.



**В одинаковом диапазоне (до 21 000 руб. с НДС за 1 м<sup>3</sup>) дана оценка стоимости работ по каменной кладке (наружной и внутренней)** во всех федеральных округах, кроме УФО (близкий к минимальному диапазон от 21 000 до 29 000 руб. с НДС за 1 м<sup>3</sup>)



**Удельная стоимость железобетонных монолитных конструкций подземной части в целом оценивается выше, чем железобетонных монолитных конструкций надземной части**, при этом оценка последних более однородна в разрезе федеральных округов (от 29 000 до 38 000 руб. с НДС за 1 м<sup>3</sup> в пяти федеральных округах из восьми).

## АНАЛИЗ ОЖИДАНИЙ ИЗМЕНЕНИЙ УРОВНЯ ЗАТРАТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ В 2024 Г.

Большинство респондентов (**86,3%**) прогнозируют рост себестоимости строительства в 2024 г. в пределах прогнозируемой инфляции, то есть до **5,0–5,3%** (так считают **39,7%**) либо на **10%** и более по сравнению с декабрем 2023 г. (по мнению **46,6%**). При этом **6,9%** проявляют оптимизм и планируют снизить себестоимость строительства за счет внедрения комплекса мер по управлению стоимостью и операционной эффективностью.

Результаты опроса представляются логичным продолжением официальной статистики (Рисунки 6 и 7). По данным Росстата, в целом по РФ в обследуемый период тенденции изменения цен на строительные материалы, а также на строительные-монтажные работы формируют достаточно пессимистичные инфляционные ожидания предпринимателей на протяжении последних двух лет.

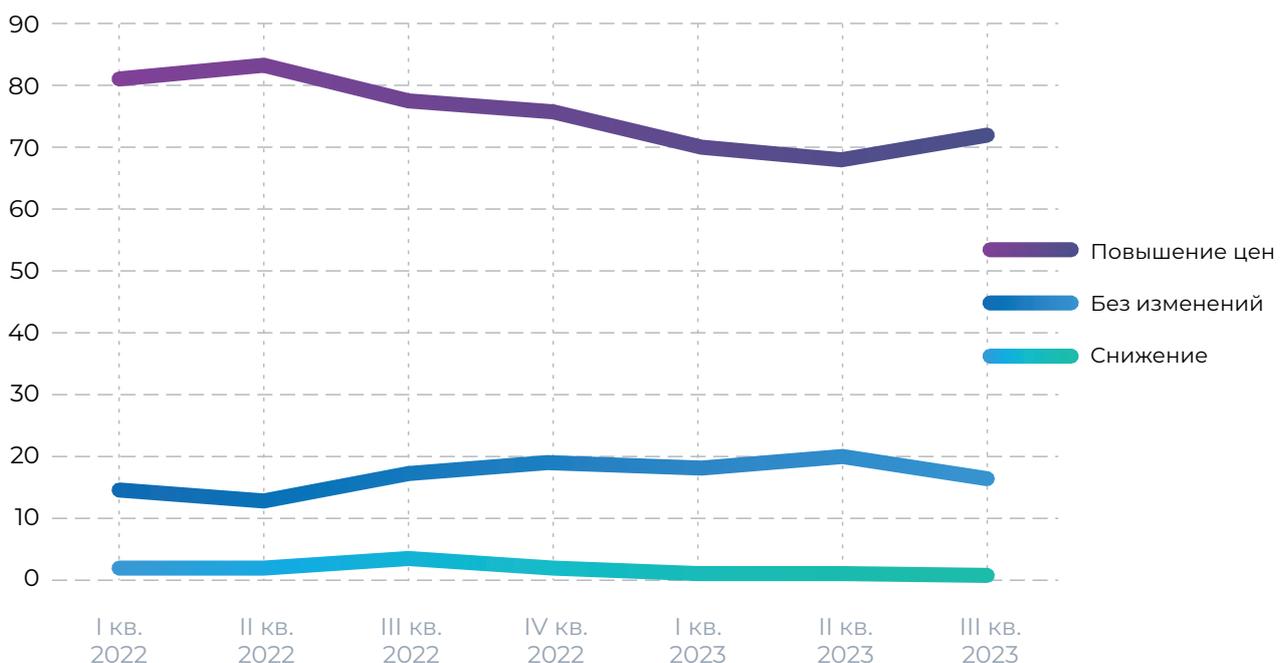
От **68,5 до 83,4%** строительных организаций ожидали продолжения роста цен на строительные-монтажные работы в 2022–2023 гг., при этом «апокалиптические» настроения II квартала 2022 г. (**45,2%** предполагали, что цены в следующем квартале продолжат расти еще большими темпами) сменились более сдержанными: в III квартале 2023 г. **42,64%** считают, что темпы роста цен сохранятся, хотя те, кто прогнозирует снижение темпов роста и тем более снижение цен, по-прежнему остаются в меньшинстве (**5** и **0,32%** соответственно).

# 86,3%

**респондентов**

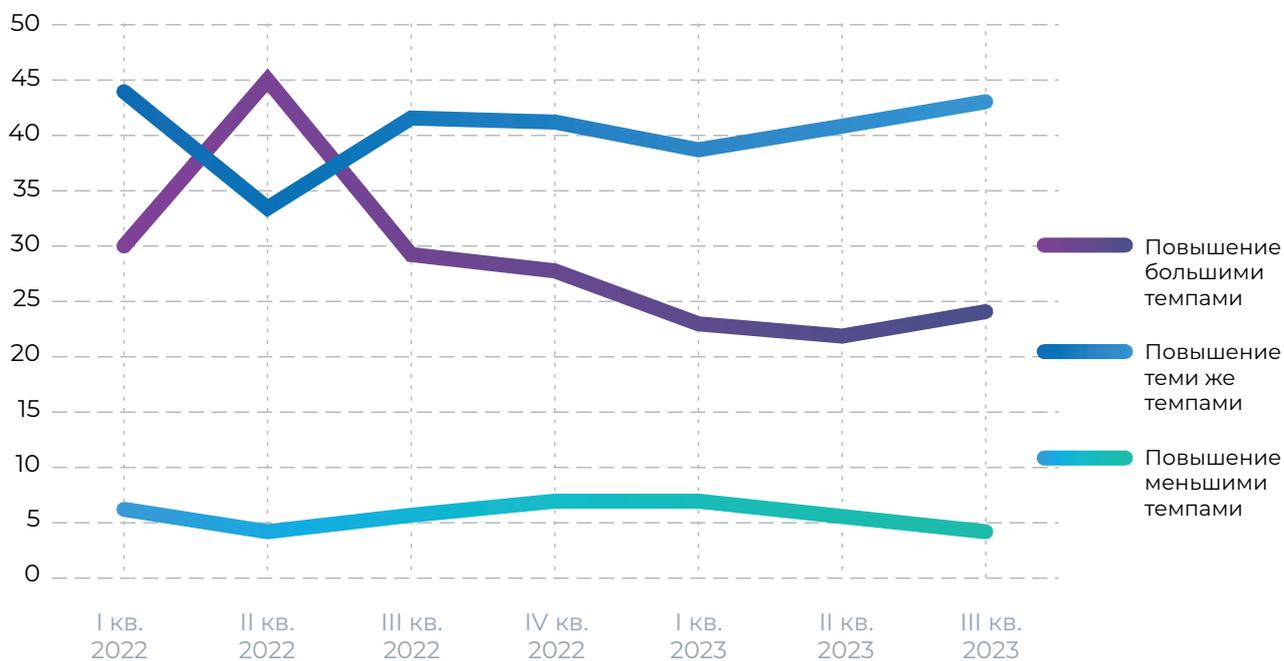
прогнозируют рост себестоимости строительства в 2024 году

**Рисунок 7. Качественная оценка прогноза изменения цен на строительные-монтажные работы строительными организациями, % от числа опрошенных**



Источник: данные Росстата, <https://www.fedstat.ru/indicator/33875>, анализ и расчет Strategy Partners

**Рисунок 8. Качественная оценка темпов повышения цен на строительно-монтажные работы строительными организациями, % от числа опрошенных**



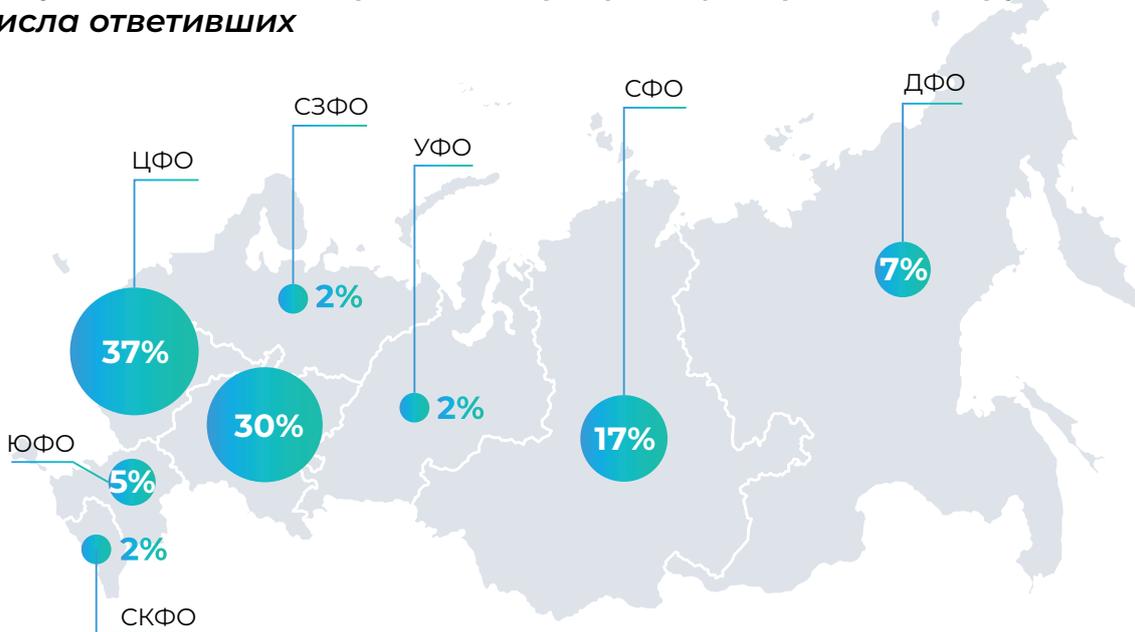
**Источник:** данные Росстата, <https://www.fedstat.ru/indicator/33875>, анализ и расчет Strategy Partners

ПОЛНЫЕ  
РЕЗУЛЬТАТЫ  
ИССЛЕДОВАНИЯ



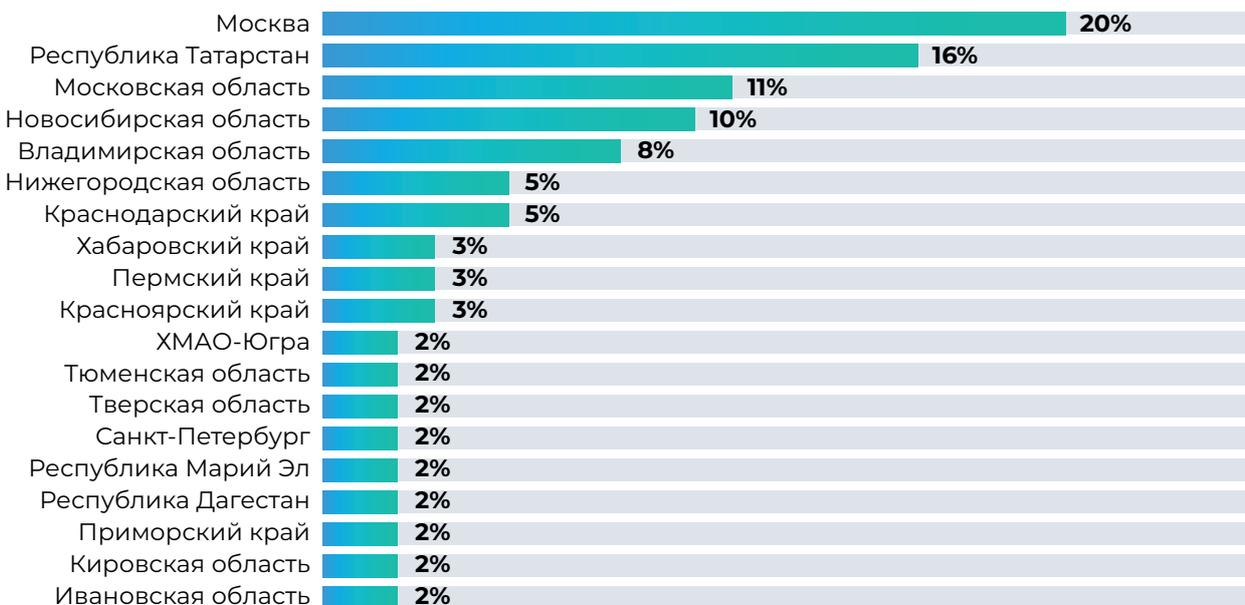
## 1. РЕЗУЛЬТАТЫ АНКЕТИРОВАНИЯ

**Рисунок 9. География объектов, в строительстве которых принимают участие участники анкетирования в разрезе федеральных округов<sup>5</sup>, % от числа ответивших**



Источник: онлайн-опрос, анализ Strategy Partners

**Рисунок 10. География объектов, в строительстве которых принимают участие участники анкетирования в разрезе субъектов РФ, % от числа ответивших**



Источник: онлайн-опрос, анализ Strategy Partners

<sup>5</sup> Ответ на вопрос № 3 анкеты: «Укажите регион строительства объектов, в котором принимает участие Ваша организация. Если таких регионов несколько, назовите один (желательно в ЦФО), для которого в следующем вопросе сможете указать стоимостные показатели по видам строительные-монтажных работ» (свободный ответ).

**Рисунок 11. Функционально-ролевой состав участников анкетирования<sup>6</sup>, % от числа ответивших**



Источник: онлайн-опрос, анализ Strategy Partners

Часть респондентов выступает и в роли заказчиков, и в роли исполнителей строительного-монтажных работ (на различных объектах), а также в графе «Иное» были указаны следующие варианты: «производитель железобетонных сборных конструкций», «генеральный проектировщик». Таким образом, в последующих вопросах получена разносторонняя оценка стоимостных показателей участниками строительного процесса.

Абсолютное большинство ответивших (**93%**) в основном в своем портфеле проектов имеет объекты жилищного строительства, а **17,2%** — объекты коммерческой недвижимости. При анализе результатов опроса учитывались ответы всех респондентов, так как минимум один из этих вариантов был выбран каждым из участников опроса, расценки на отобранные для оценки строительные-монтажные работы для данных групп объектов сопоставимы при указанных характеристиках.

**Рисунок 12. Функциональное назначение / тип объектов, преобладающий в портфеле организации-респондента<sup>7</sup>, % от числа ответивших**



Источник: онлайн-опрос, анализ Strategy Partners

<sup>6</sup> Ответ на вопрос № 1 анкеты: «Ваша организация является...» Множественный выбор из вариантов: заказчиком строительного-монтажных работ; исполнителем строительного-монтажных работ; иное (укажите).

<sup>7</sup> Ответ на вопрос № 2 анкеты: «Какой тип объектов преобладает в портфеле Вашей организации?» Множественный выбор из вариантов: жилищное строительство; объекты коммерческой недвижимости; наружные инженерные сети и сооружения; объекты социальной инфраструктуры; промышленное строительство; дорожное строительство; иное.

## 2. ФАКТОРЫ, ОКАЗАВШИЕ ВЛИЯНИЕ НА РОСТ СЕБЕСТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА В 2022–2023 ГГ.

**Рисунок 13. Оценка факторов, оказавших влияние на рост себестоимости строительства в 2022–2023 гг.<sup>8</sup>, % от числа ответивших**



● Оценка влияния фактора в баллах **от 1 до 3**
● Оценка влияния фактора в баллах **от 4 до 7**
● Оценка влияния фактора в баллах **от 8 до 10**

**Источник:** онлайн-опрос, анализ Strategy Partners

Ранжирование факторов по совокупному количеству набранных баллов представлено на диаграмме.

<sup>8</sup> Ответ на вопрос № 5: «Какие факторы в наибольшей степени оказали влияние на рост себестоимости строительства в 2022–2023 годы? Для каждого из перечисленных ниже факторов дайте оценку по шкале от 0 до 10, где 10 — «оказал наибольшее влияние на рост себестоимости», 0 — «не повлиял на рост себестоимости».

**Рисунок 14. Ранжирование факторов, оказавших влияние на рост себестоимости строительства в 2022–2023 гг., % от общего количества баллов по всем факторам**



**Источник:** онлайн-опрос, анализ Strategy Partners

В ходе исследования подтвердилась гипотеза, что наиболее существенным фактором, оказавшим влияние на рост стоимости строительного-монтажных работ в 2022–2023 гг., по оценке участников отраслевого рынка, является рост цен на строительные материалы — **83%** ответивших оценили данный фактор на 8–10 баллов из 10 возможных.

Также как значительное оценили влияние ситуации на рынке труда (дефицит кадров ведет к необходимости регулярной индексации заработной платы для их удержания в компании), однако мнения респондентов разделились практически поровну: **48%** оценили данный фактор на 8–10 баллов, а **42%** — 4–7, что соответствует среднему уровню влияния.

К оказавшим среднее влияние на рост цен на СМР в рассматриваемый период ответившие отнесли факторы, прямо или косвенно обусловленные санкционным давлением:



**снижение ассортимента и доступности на рынке ряда строительных материалов и инженерного оборудования в связи с последствиями санкций;**



**перестройка логистических цепочек поставок материалов и оборудования;**



**рост затрат на строительную технику.**

Доступность кредитов / ставка по кредитам для застройщиков и строительных подрядчиков, несмотря на значительные колебания ключевой ставки, сказались опосредованно, и влияние данного фактора большинство респондентов оценило как среднее (4–7 баллов из 10 возможных), что можно связать с длительностью строительных проектов и, соответственно, сроков кредитования, с одной стороны, и ощутимо большим влиянием других факторов, с другой стороны.

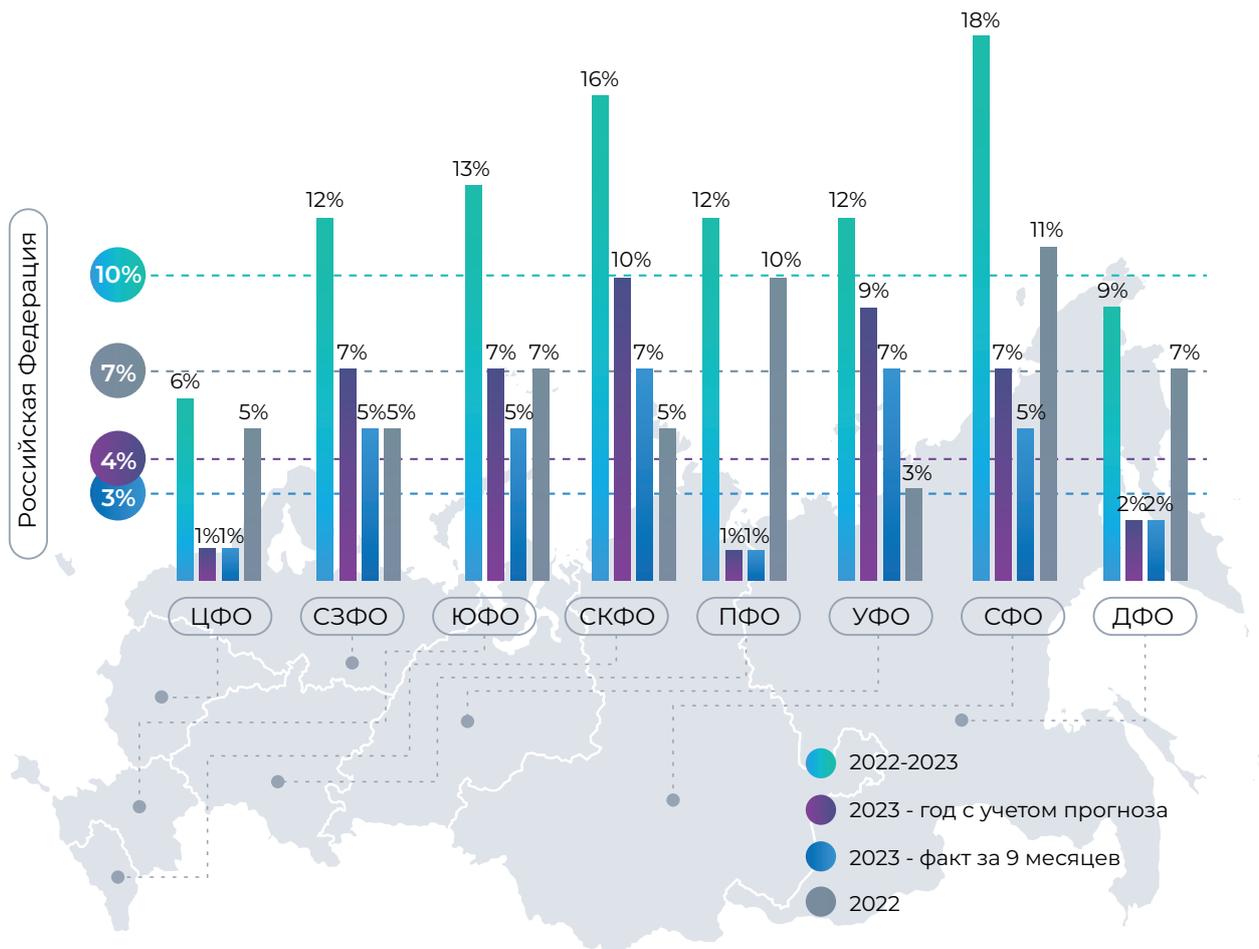
Перебалансировка спроса и предложения на рынке жилья как фактор, повлиявший на рост цен на СМР, получила среднюю оценку **45%** ответивших, хотя почти треть (**30%**) не посчитала его значимым, а четверть (**25%**), наоборот, придает ему большое значение.

Рост затрат на обучение и аттестацию персонала, по мнению респондентов, практически не сказался на себестоимости строительства — **58%** ответивших оценили влияние данного фактора в 1–3 балла из 10 возможных. Полагаем, что эффект введения независимой оценки квалификации скажется позже в связи с тем, что в данный период у большинства специалистов имелись действующие удостоверения о повышении квалификации, полученные по старым правилам.

### 3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕКЛАРИРУЕМЫХ ДИАПАЗОНОВ УДЕЛЬНЫХ СТОИМОСТНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПО ОТДЕЛЬНЫМ ВИДАМ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ НА ПЕРИОД ИССЛЕДОВАНИЯ

По данным Росстата, стоимость строительства с начала 2022 по сентябрь 2023 г. увеличилась в целом по РФ на **10%** и к концу 2023 г. составит **11%**.

**Рисунок 15. Изменение стоимости строительства за 2022–2023 гг.<sup>9</sup>**



**Источник:** данные Росстата, <https://www.fedstat.ru/indicator/57796>, «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов» от 22.09.2023, базовый вариант; анализ и расчет Strategy Partners

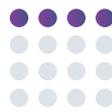
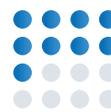
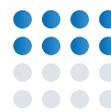
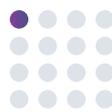
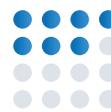
В большей части регионов и в целом по РФ темп роста стоимости строительства в 2023 г. снизился по сравнению с 2022 г., когда он превысил прогнозный почти в **2 раза**.

По данным ОАО МЦЦС «Мосстройцены», приведенным в «Региональном справочнике стоимости строительства» (РСС), в зависимости от типа жилого дома удельные стоимостные показатели на 01.01.2023, сформированные по данным мониторинга на конец 2022 г., на **7–13%** отличаются от расчетных на основе прогнозов, актуальных на его начало.

<sup>9</sup> Фактические данные Росстата с 2022 г. по сентябрь 2023 г., прогноз Минэкономразвития на октябрь — декабрь 2023 г.

В ходе анализа сравнивались показатели, формируемые по расценкам РСС-2022 (базисный уровень цен на 01.01.2022 с учетом прогнозной инфляции), и соответствующие показатели РСС-2023 (базисный уровень цен на 01.01.2023). Расчет подтвердил гипотезу о том, что справочные показатели РСС на очередной год получают на основе мониторинга цен, а не линейной индексации, так как зафиксированные изменения цен различны по видам работ и затрат.

**Рисунок 16. Превышение фактических стоимостных показателей на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилого дома в сравнении с расчетно-прогнозными на 01.01.2023**

Виды жилищного строительства	Работы	Материалы	Всего	Сборные ж/б бескаркасные
<b>Сборные ж/б бескаркасные</b>	<b>+14</b> 	<b>+12</b> 	<b>+13</b> 	Увеличение за счет повышения стоимости работ, а также повышения цены на материал при устройстве наружных и внутренних стен, перекрытий, перегородок, окон, при монтаже слаботочных устройств
<b>Сборные ж/б каркасные</b>	<b>+15</b> 	<b>+9</b> 	<b>+12</b> 	Увеличение за счет повышения стоимости работ, а также повышения цены на материал при устройстве наружных стен, перегородок, окон, дверей, при монтаже вентиляции и кондиционирования, подъемно-транспортного оборудования
<b>Крупноблочные</b>	<b>+15</b> 	<b>+5</b> 	<b>+11</b> 	Увеличение за счет повышения стоимости работ, а также повышения цены на материал при устройстве канализации и внутреннего водостока, вентиляции и кондиционирования воздуха, КИП и автоматики
<b>Кирпичные</b>	<b>+15</b> 	<b>+5</b> 	<b>+11</b> 	Увеличение за счет повышения стоимости работ, а также повышения цены на материал при устройстве перегородок, дверей, при монтаже вентиляции и кондиционирования воздуха
<b>Малоэтажные</b>	<b>+14</b> 	<b>+4</b> 	<b>+9</b> 	Увеличение за счет повышения стоимости работ, а также повышения цены на материал при устройстве наружных внутренних стен, перегородок, окон, внутреннего трубопровода (водопровод, канализация, отопление)
<b>Монолитные ж/б каркасные</b>	<b>+13</b> 	<b>+5</b> 	<b>+9</b> 	Увеличение за счет повышения стоимости работ, а также повышения цены на материал при устройстве наружных стен, перегородок, лестниц и площадок, полов, окон, при монтаже канализации и внутреннего водостока
<b>Монолитные ж/б бескаркасные</b>	<b>+14</b> 	<b>+1</b> 	<b>+8</b> 	Увеличение за счет повышения стоимости работ, а также повышения цены на материал при устройстве полов, при монтаже канализации и внутреннего водостока
<b>Сборно-монолитные</b>	<b>+14</b> 	<b>+1</b> 	<b>+7</b> 	Увеличение за счет повышения стоимости работ, а также повышения цены на материал при монтаже канализации и внутреннего водостока, вентиляции и кондиционирования воздуха, КИП и автоматики

Источник: «Региональный справочник стоимости строительства» (РСС-2022, РСС 2023), анализ и расчет Strategy Partners

Таким образом, очевидно, что для выстраивания эффективной стратегии ценообразования при контрактации особенно ценной является информация о стоимости отдельных видов строительные-монтажных работ, сформировавшейся в регионе строительства на момент оценки.

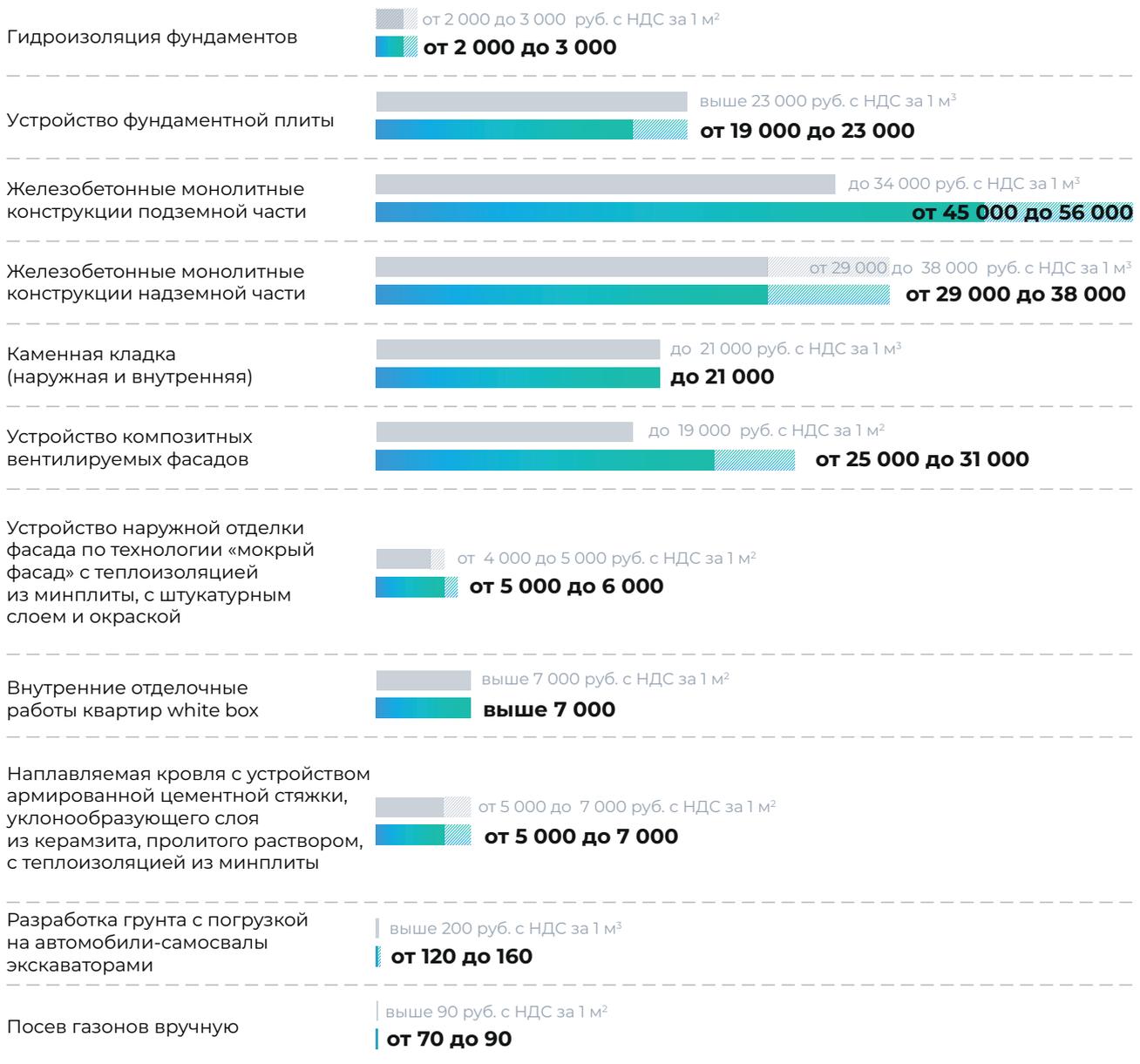
**Рисунок 17. Стоимость строительные-монтажных работ в августе — сентябре 2023 г. в целом по РФ<sup>10</sup>, руб. с НДС**



Источник: онлайн-опрос, анализ Strategy Partners

<sup>10</sup> Ответ на вопрос № 4: «Для каждого вида работ выберите диапазон цен за единицу измерения, наиболее объективно отражающий среднерыночный уровень по состоянию на август — сентябрь 2023 года в Вашем регионе строительства объектов (который Вы указали в ответе на вопрос № 3 данного опроса)». Цены указаны в рублях с НДС. СМР для объектов жилищного строительства класса «комфорт — комфорт плюс». Для каждого вида работ предложено выбрать один из четырех диапазонов цен.

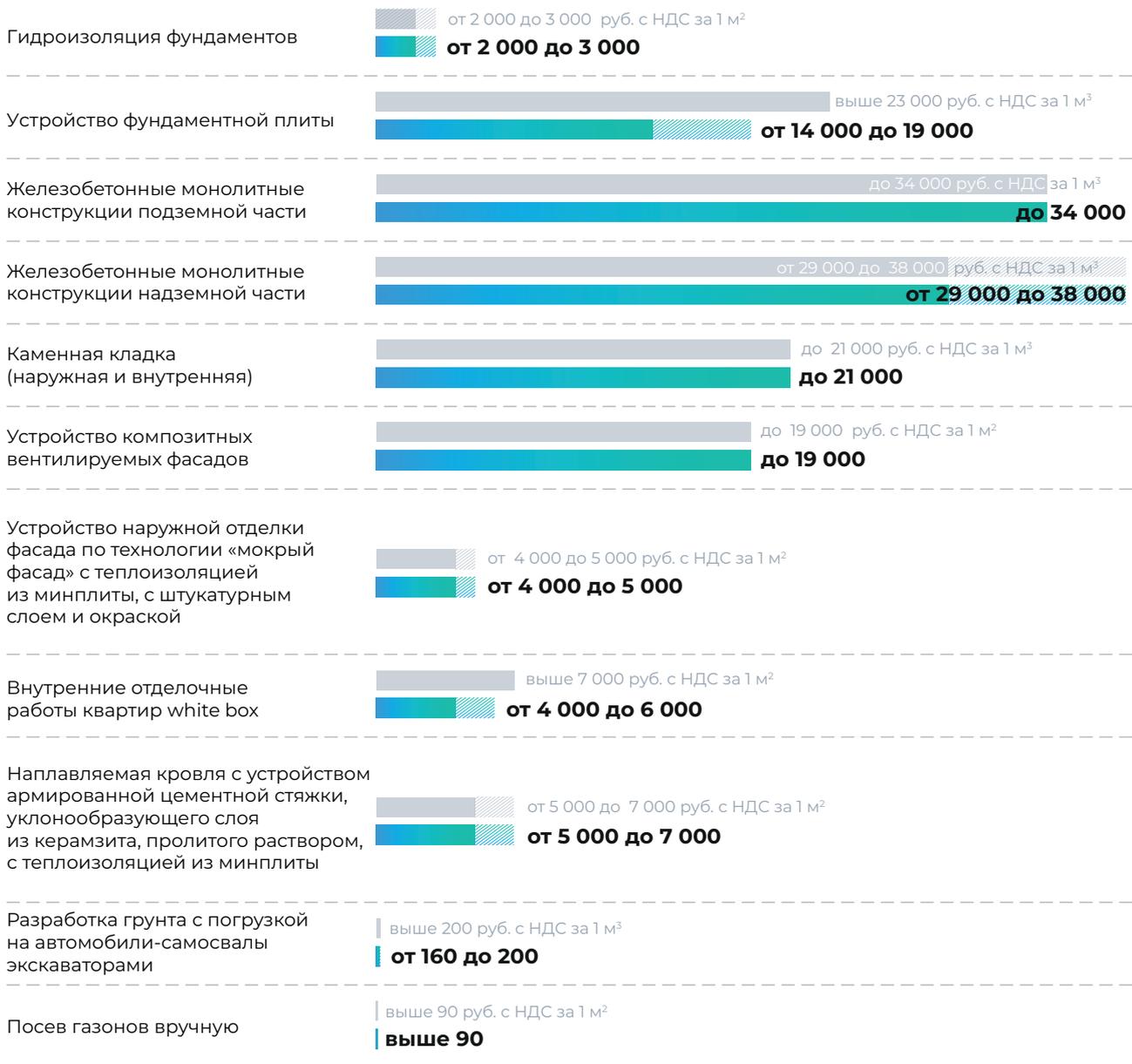
**Рисунок 18.**  
**Стоимость строительно-монтажных работ в августе — сентябре 2023 г., Дальневосточный федеральный округ, руб. с НДС**



● Наиболее вероятное значение по ФО
 ● Общий результат опроса

**Источник:** онлайн-опрос, анализ Strategy Partners

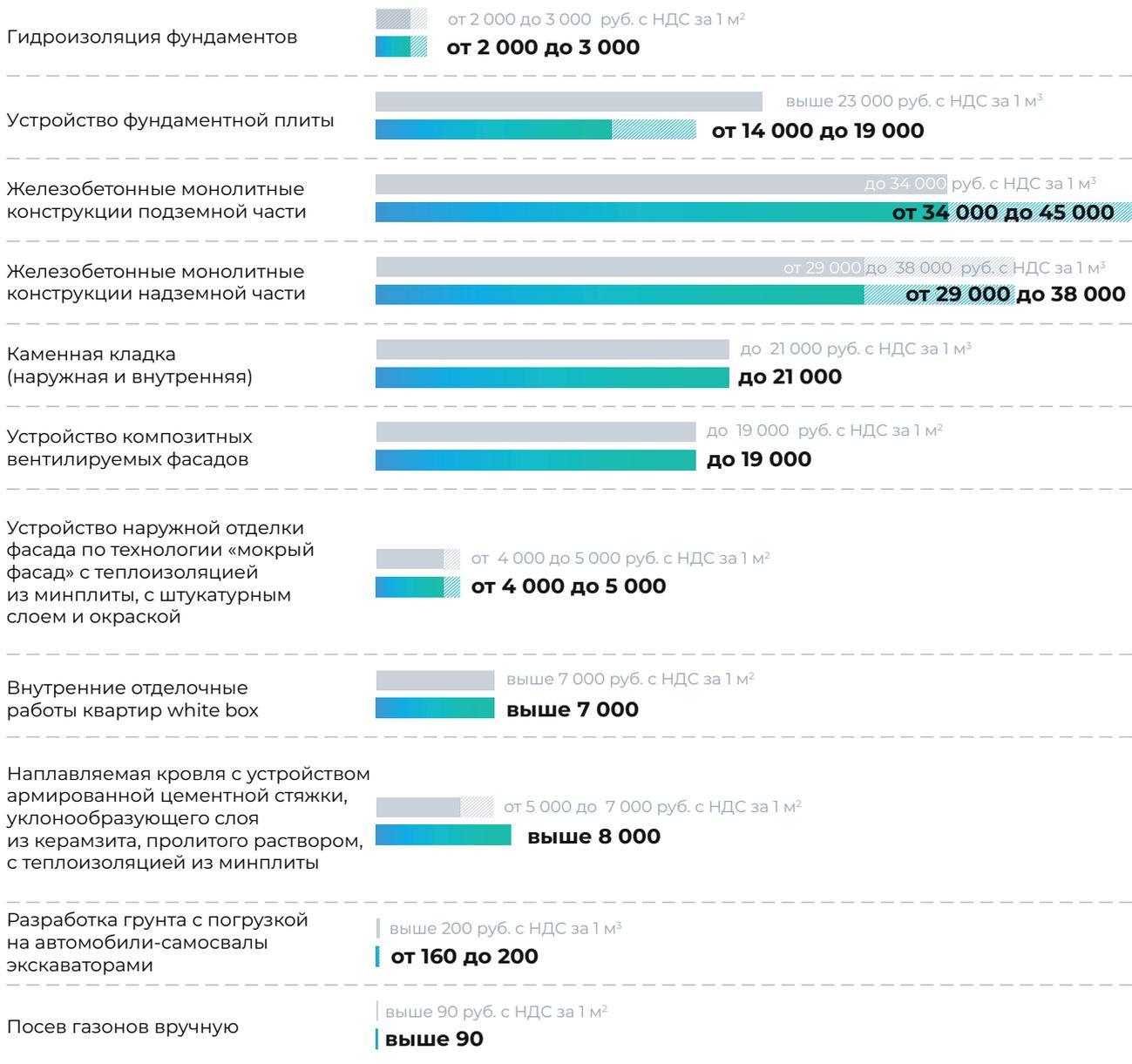
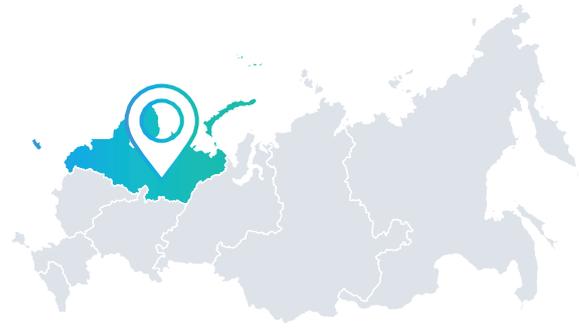
**Рисунок 19.**  
**Стоимость строительного-монтажных работ в августе — сентябре 2023 г., Приволжский федеральный округ, руб. с НДС**



● Наиболее вероятное значение по ФО      ● Общий результат опроса

**Источник:** онлайн-опрос, анализ Strategy Partners

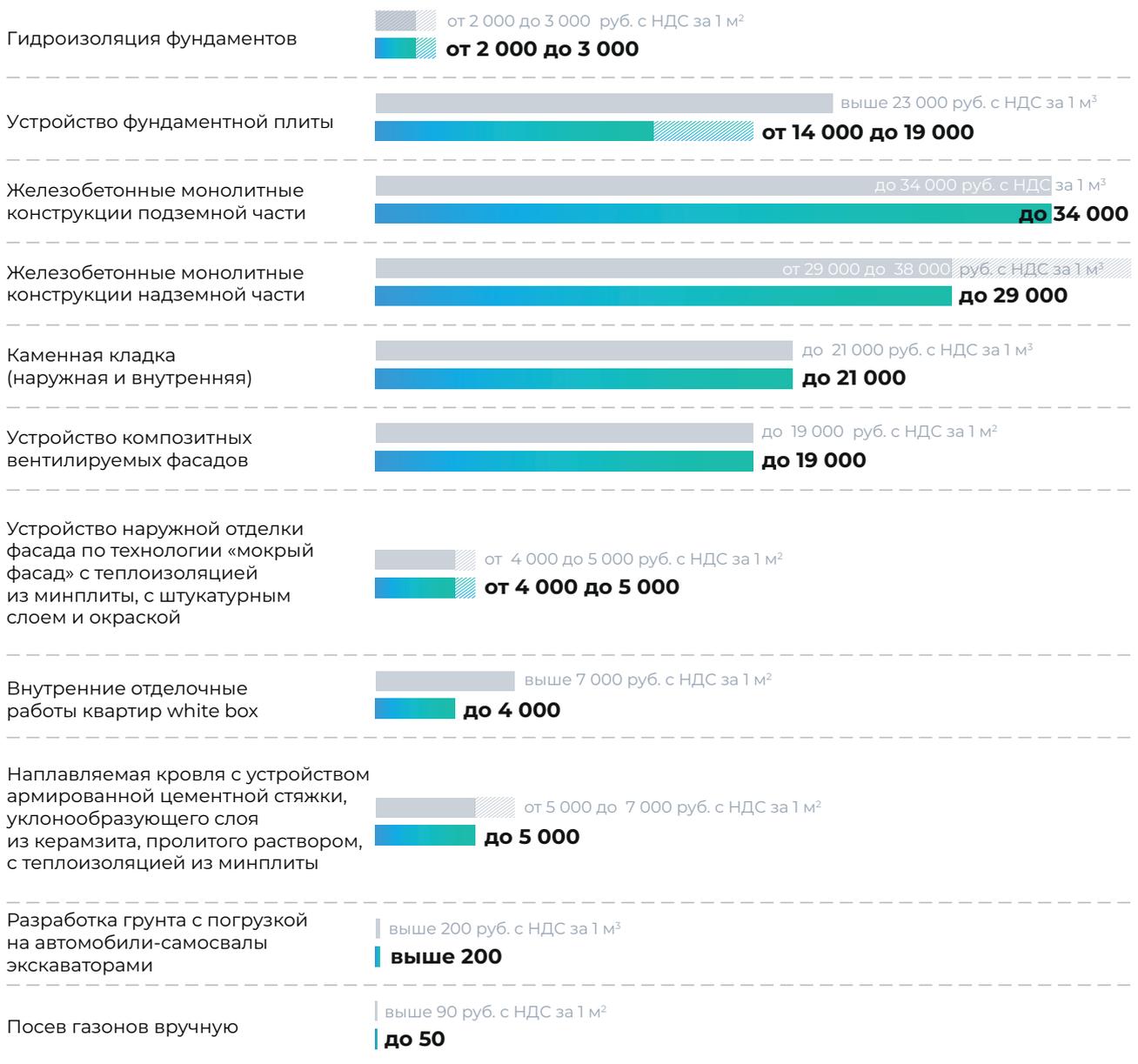
**Рисунок 20.**  
**Стоимость строительного-монтажных работ в августе — сентябре 2023 г., Северо-Западный федеральный округ, руб. с НДС**



● Наиболее вероятное значение по ФО      ● Общий результат опроса

**Источник:** онлайн-опрос, анализ Strategy Partners

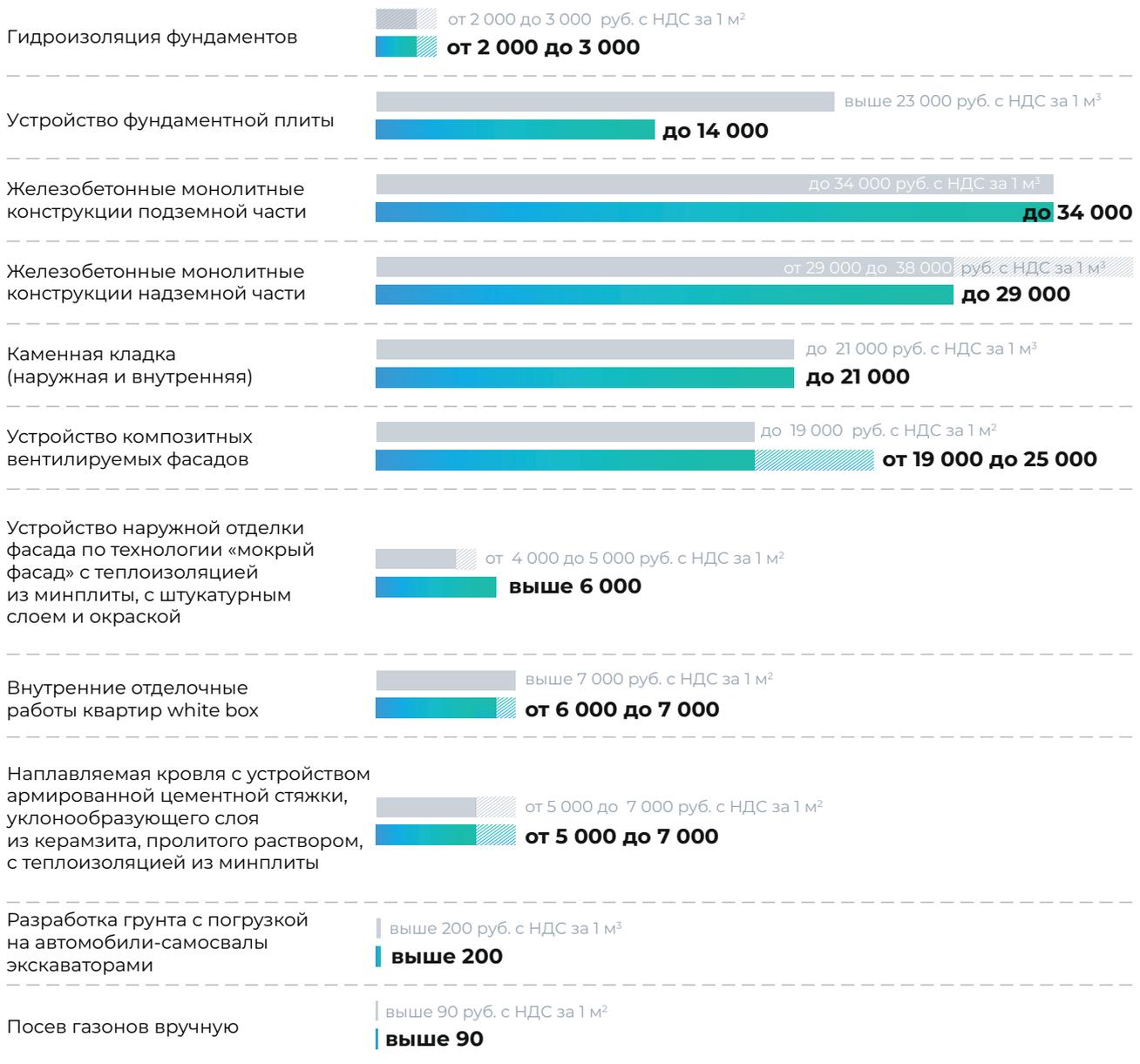
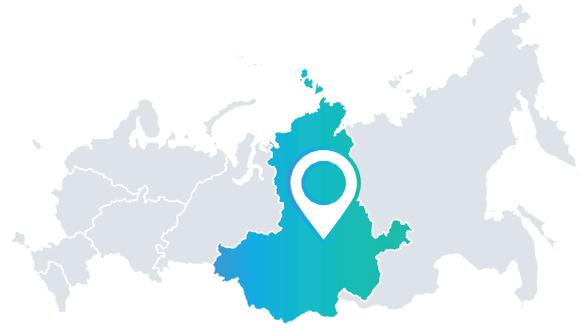
**Рисунок 21.**  
**Стоимость строительно-монтажных работ в августе — сентябре 2023 г., Северо-Кавказский федеральный округ, руб. с НДС**



● Наиболее вероятное значение по ФО      ● Общий результат опроса

**Источник:** онлайн-опрос, анализ Strategy Partners

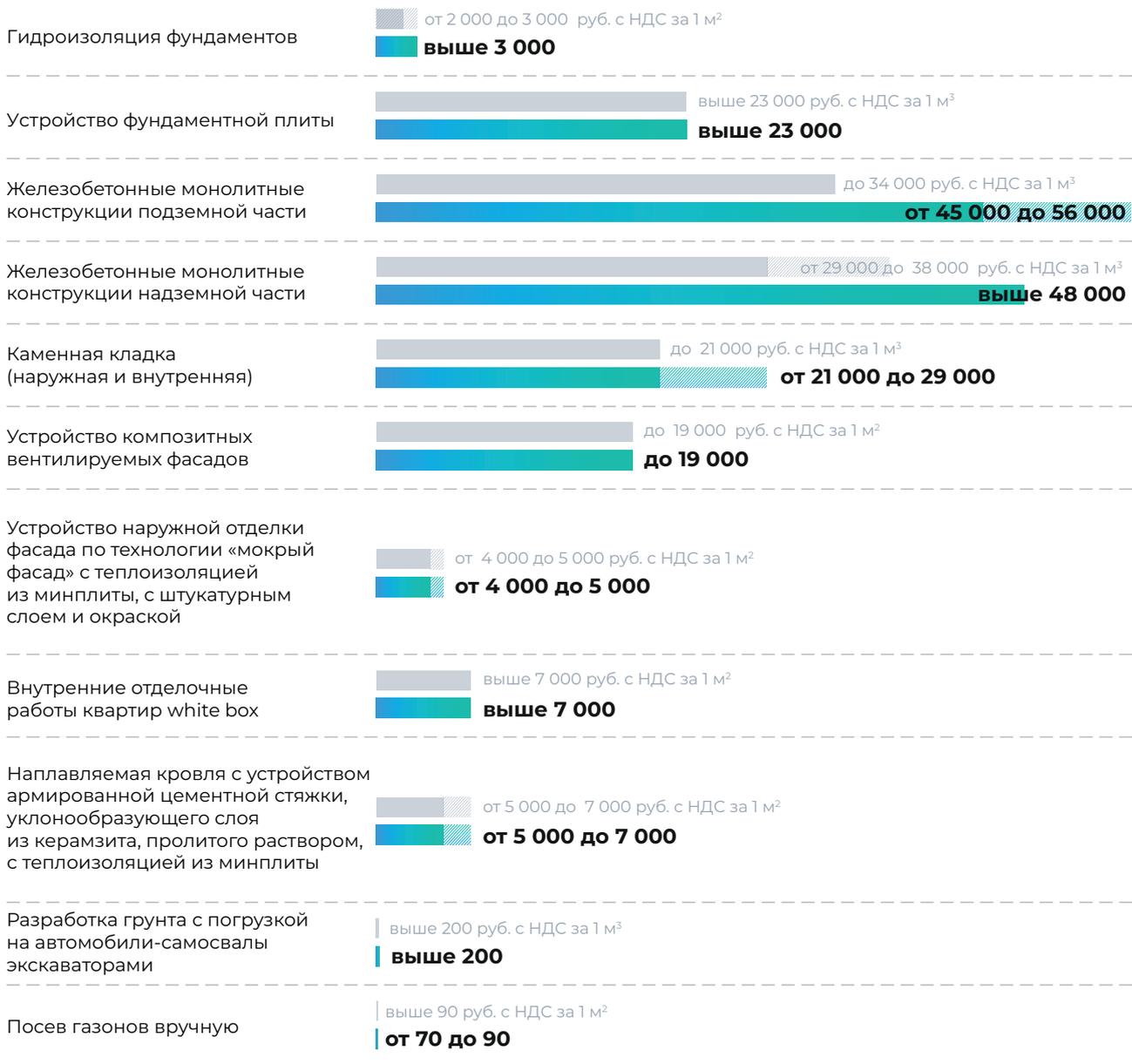
**Рисунок 22.**  
**Стоимость строительно-монтажных работ в августе — сентябре 2023 г., Сибирский федеральный округ, руб. с НДС**



● Наиболее вероятное значение по ФО    ● Общий результат опроса

**Источник:** онлайн-опрос, анализ Strategy Partners

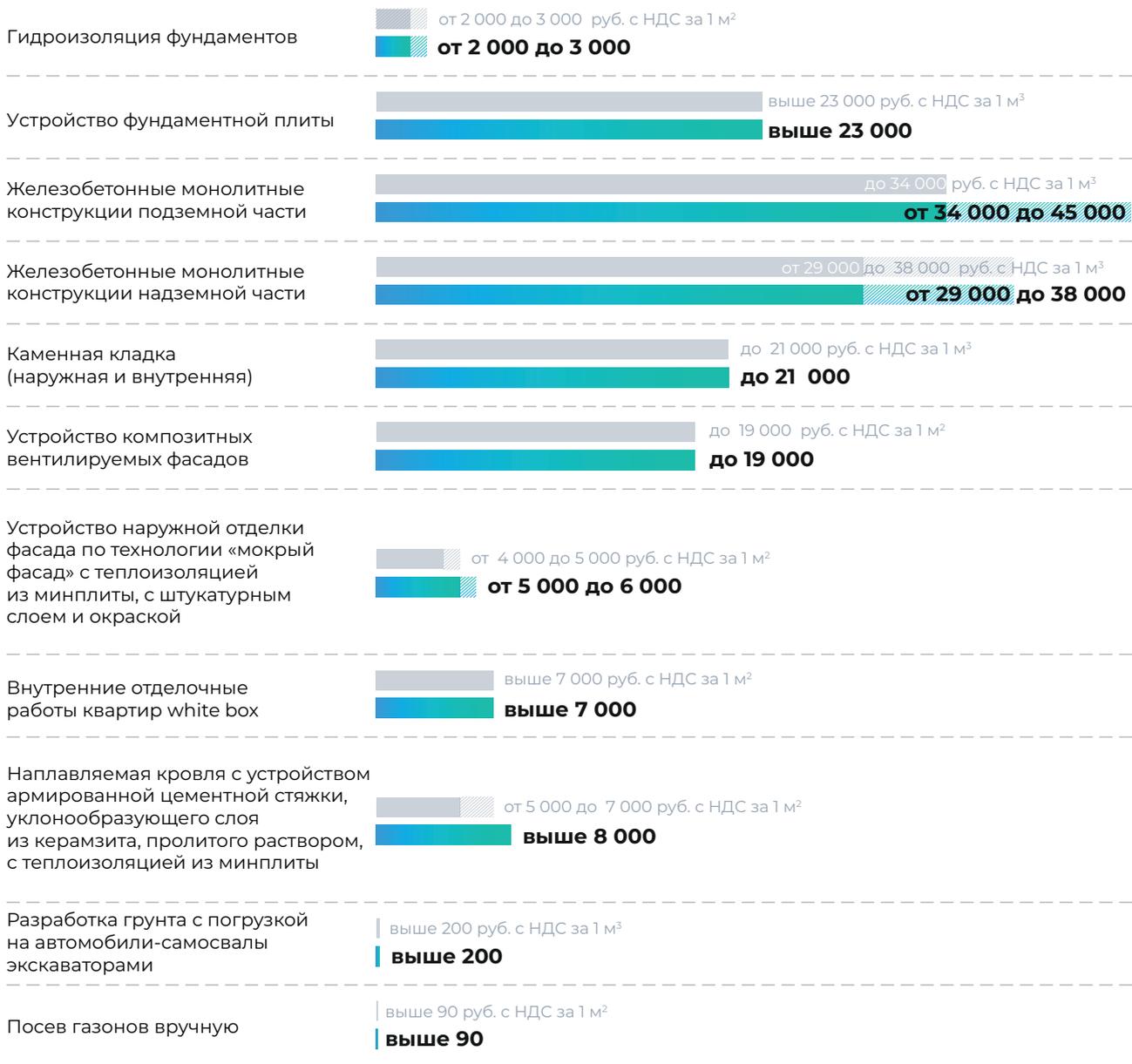
**Рисунок 23.**  
**Стоимость строительно-монтажных работ в августе — сентябре 2023 г., Уральский федеральный округ, руб. с НДС**



● Наиболее вероятное значение по ФО      ● Общий результат опроса

**Источник:** онлайн-опрос, анализ Strategy Partners

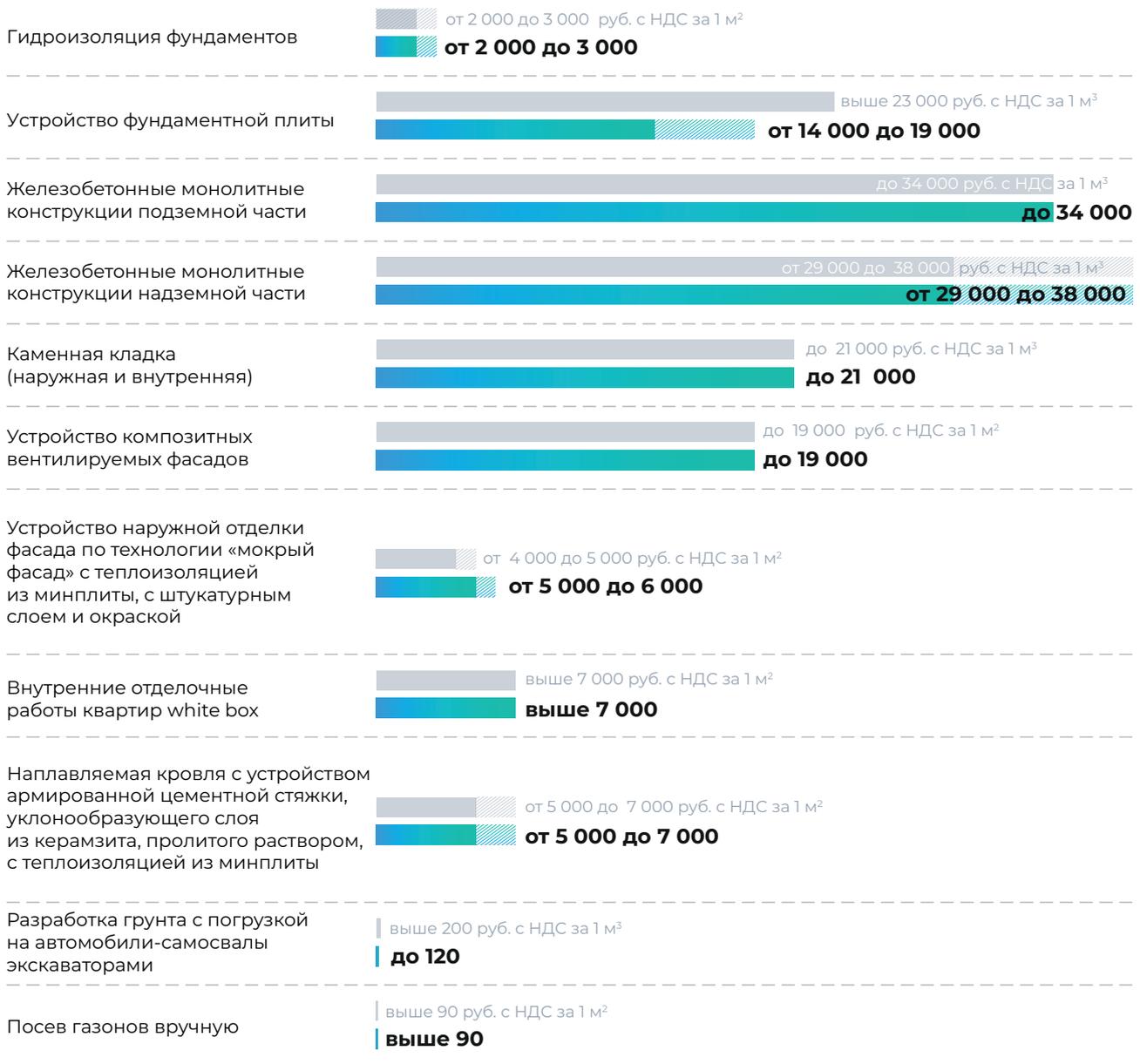
**Рисунок 24.**  
**Стоимость строительно-монтажных работ в августе — сентябре 2023 г., Центральный федеральный округ, руб. с НДС**



● Наиболее вероятное значение по ФО
 ● Общий результат опроса

**Источник:** онлайн-опрос, анализ Strategy Partners

**Рисунок 25.**  
**Стоимость строительного-монтажных работ в августе — сентябре 2023 г., Южный федеральный округ, руб. с НДС**



● Наиболее вероятное значение по ФО      ● Общий результат опроса

**Источник:** онлайн-опрос, анализ Strategy Partners

При сравнении результатов опроса по видам работ в разрезе федеральных округов (Рисунки 22–33) можно отметить следующее:



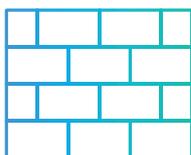
**Самый низкий уровень цен фиксируют респонденты СКФО:** минимальные диапазоны указаны по всем видам работ, кроме:

- разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами — указан максимальный диапазон (выше 200 руб. с НДС за 1 м<sup>3</sup>), что может объясняться преобладающей группой грунтов в регионе;
- устройство фундаментной плиты (от 14 000 до 19 000 руб. с НДС за 1 м<sup>3</sup>) — по данному виду работ указан близкий к минимальному диапазон, но он выше, чем в СФО (до 14 000 руб. с НДС за 1 м<sup>3</sup>).

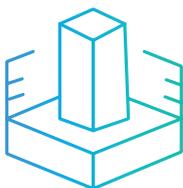


**Самый высокий уровень цен фиксируют респонденты УФО** — максимальные диапазоны указаны по всем видам работ, кроме:

- посев газонов вручную (от 70 до 90 руб. с НДС за 1 м<sup>2</sup> газона) и наплавляемая кровля с устройством армированной цементной стяжки, уклонообразующего слоя из керамзита, пролитого раствором, с теплоизоляцией из минплиты (от 5 000 до 7 000 руб. с НДС за 1 м<sup>2</sup>) — близкие к максимальным диапазоны;
- устройство фасадов по технологии «мокрый фасад» (от 4 000 до 5 000 руб. с НДС за 1 м<sup>2</sup> площади фасадов за вычетом проемов) и композитных вентилируемых фасадов (до 19 000 руб. с НДС за 1 м<sup>2</sup>) — близкий к минимальному и минимальный диапазоны соответственно.



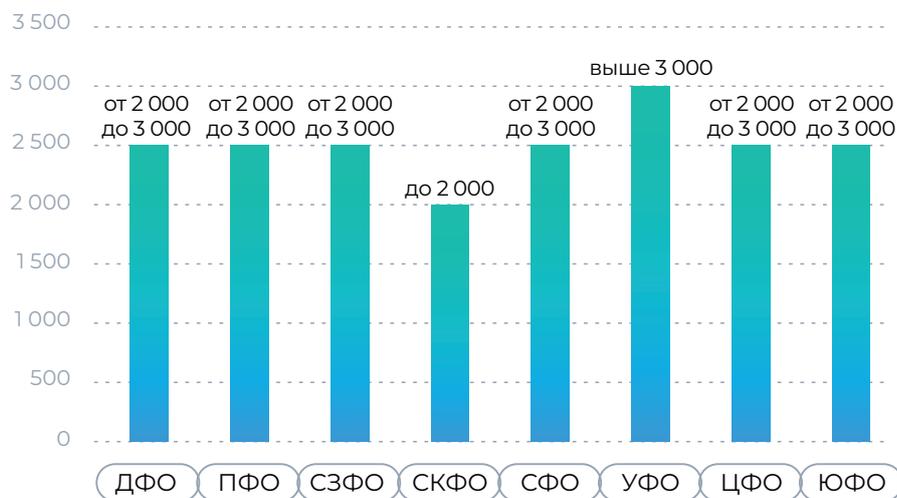
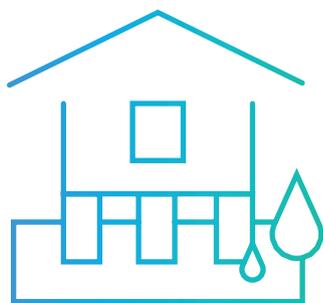
**В одинаковом диапазоне (до 21 000 руб. с НДС за 1 м<sup>3</sup>) дана оценка стоимости работ по каменной кладке (наружной и внутренней)** во всех федеральных округах, кроме УФО (близкий к минимальному диапазон от 21 000 до 29 000 руб. с НДС за 1 м<sup>3</sup>)



**Удельная стоимость железобетонных монолитных конструкций подземной части в целом оценивается выше, чем железобетонных монолитных конструкций надземной части**, при этом оценка последних более однородна в разрезе федеральных округов (от 29 000 до 38 000 руб. с НДС за 1 м<sup>3</sup> в пяти федеральных округах из восьми).

**Рисунок 26. Определение декларируемых диапазонов удельных стоимостных показателей по виду работ, руб. с НДС за 1 м<sup>2</sup> поверхности**

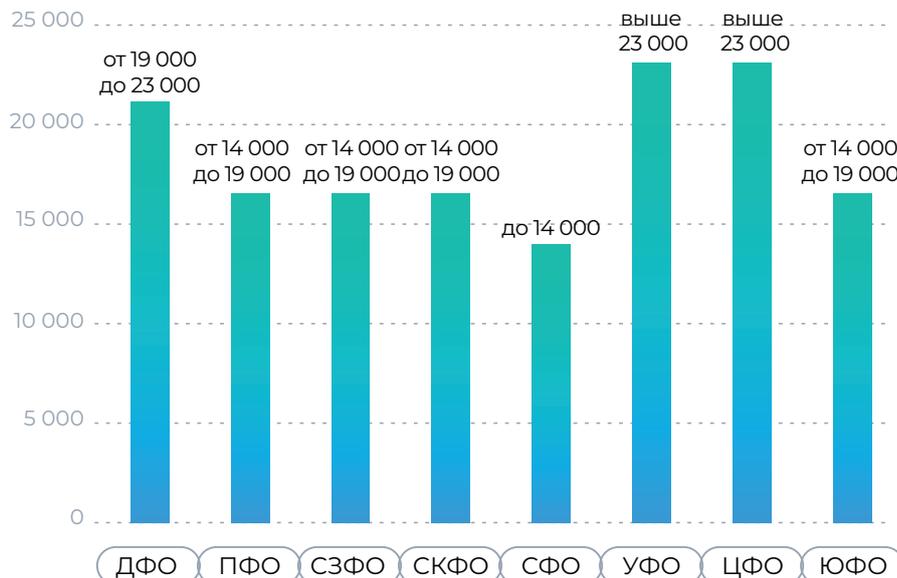
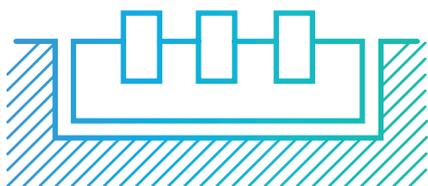
### Гидроизоляция фундаментов



Источник: онлайн-опрос, анализ Strategy Partners

**Рисунок 27. Определение декларируемых диапазонов удельных стоимостных показателей по виду работ, руб. с НДС за 1 м<sup>3</sup>**

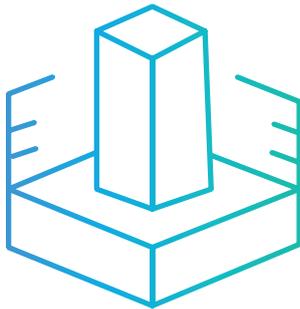
### Устройство фундаментной плиты



Источник: онлайн-опрос, анализ Strategy Partners

**Рисунок 28. Определение декларируемых диапазонов удельных стоимостных показателей по виду работ, руб. с НДС за 1 м³**

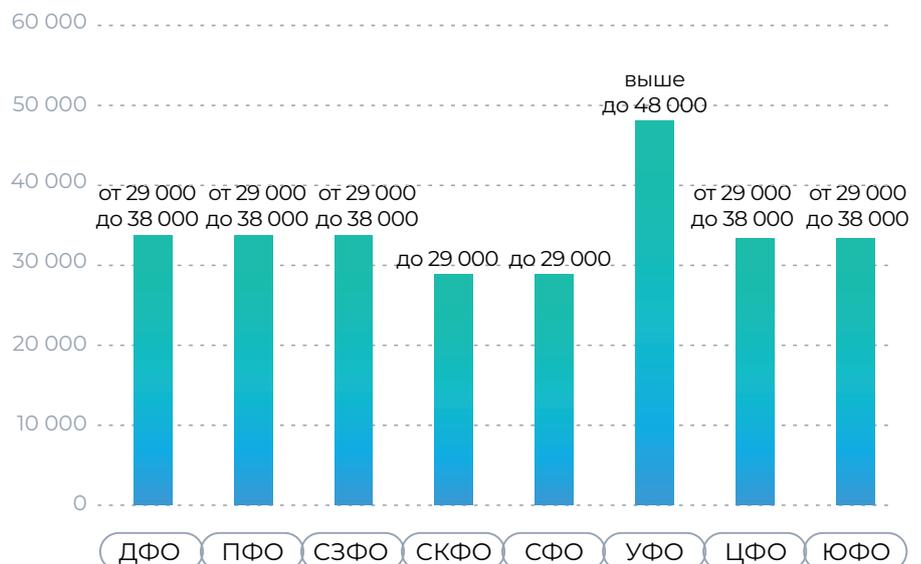
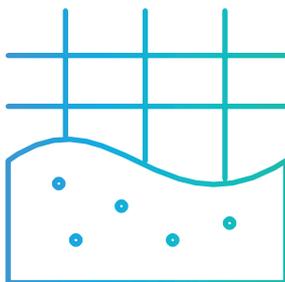
**Железобетонные монолитные конструкции подземной части**



Источник: онлайн-опрос, анализ Strategy Partners

**Рисунок 29. Определение декларируемых диапазонов удельных стоимостных показателей по виду работ, руб. с НДС за 1 м³**

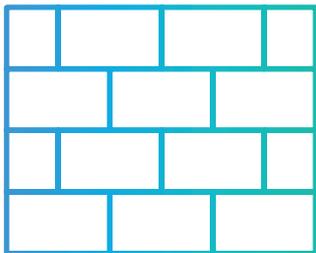
**Железобетонные монолитные конструкции надземной части**



Источник: онлайн-опрос, анализ Strategy Partners

**Рисунок 30.** Определение декларируемых диапазонов удельных стоимостных показателей по виду работ, руб. с НДС за 1 м<sup>3</sup>

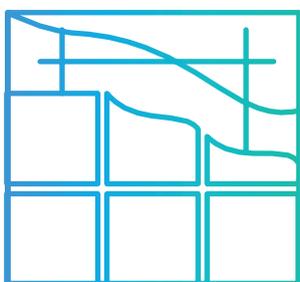
**Каменная кладка (наружная и внутренняя)**



Источник: онлайн-опрос, анализ Strategy Partners

**Рисунок 31.** Определение декларируемых диапазонов удельных стоимостных показателей по виду работ, руб. с НДС за 1 м<sup>2</sup> площади фасадов за вычетом проемов

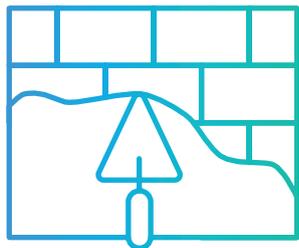
**Устройство композитных вентилируемых фасадов**



Источник: онлайн-опрос, анализ Strategy Partners

**Рисунок 32.** Определение декларируемых диапазонов удельных стоимостных показателей по виду работ, руб. с НДС за 1 м<sup>2</sup>

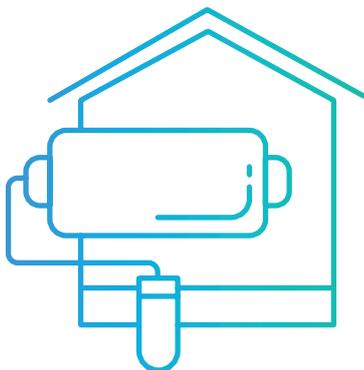
**Устройство наружной отделки штукатурным слоем и окраской**



Источник: онлайн-опрос, анализ Strategy Partners

**Рисунок 33.** Определение декларируемых диапазонов удельных стоимостных показателей по виду работ, руб. с НДС за 1 м<sup>2</sup> общей площади квартир

**Внутренние отделочные работы квартир white box**

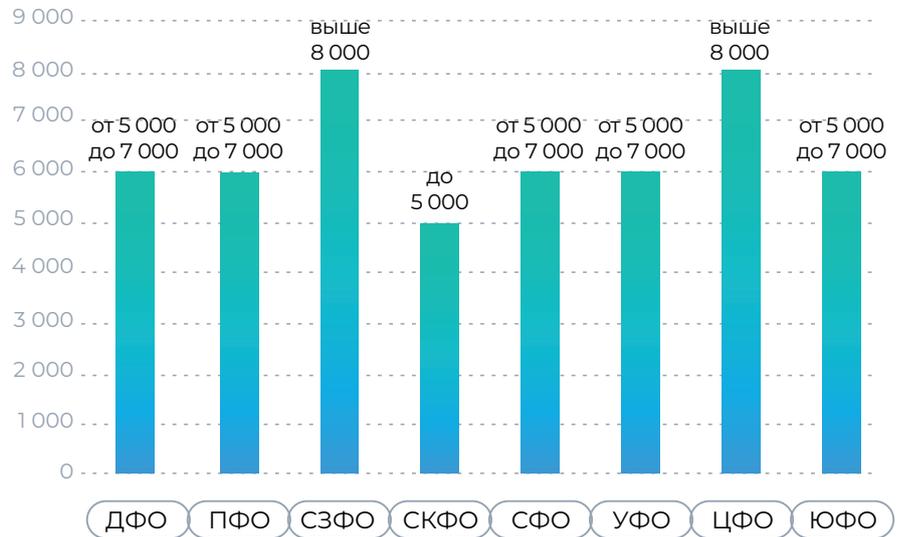
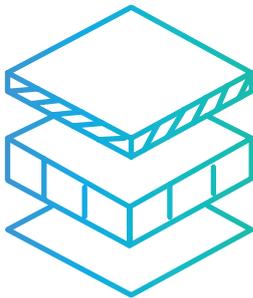


Источник: онлайн-опрос, анализ Strategy Partners

**Рисунок 34. Определение декларируемых диапазонов удельных стоимостных показателей по виду работ, руб. с НДС за 1 м<sup>2</sup>**

### Наплавливаемая кровля

с устройством армированной цементной стяжки, уклонообразующего слоя из керамзита, пропитанного раствором, с теплоизоляцией из минплиты

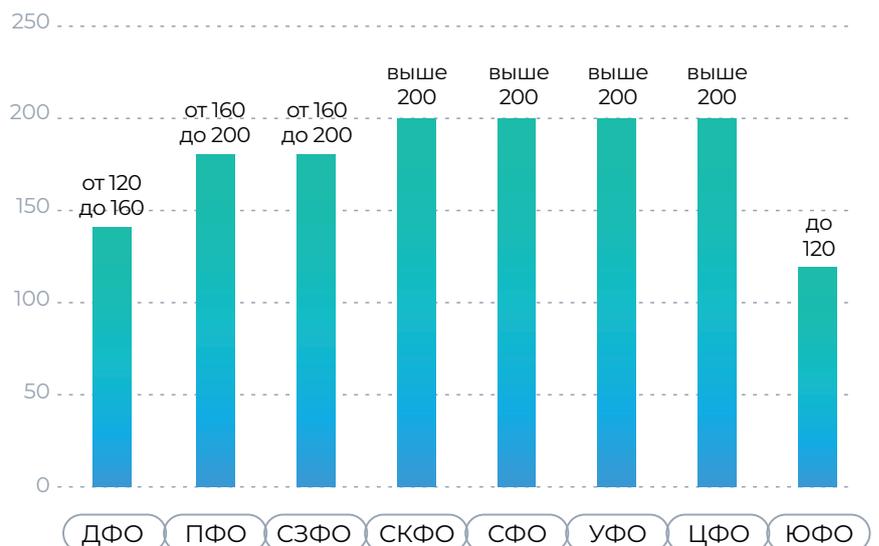
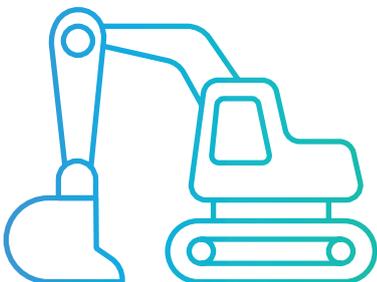


Источник: онлайн-опрос, анализ Strategy Partners

**Рисунок 35. Определение декларируемых диапазонов удельных стоимостных показателей по виду работ, руб. с НДС за 1 м<sup>3</sup>**

### Разработка грунта

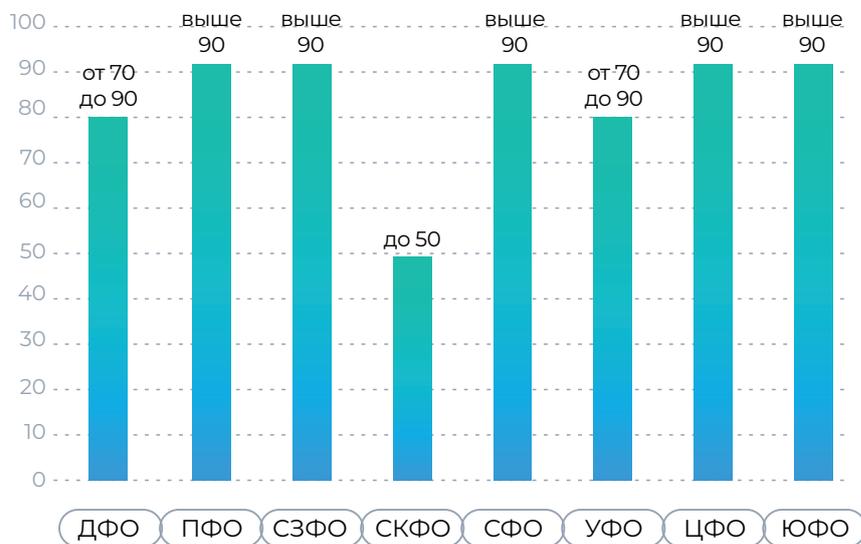
с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами



Источник: онлайн-опрос, анализ Strategy Partners

**Рисунок 36. Определение декларируемых диапазонов удельных стоимостных показателей по виду работ, руб. с НДС за 1 м<sup>2</sup> газона**

**Посев газонов  
вручную**



**Источник:** онлайн-опрос, анализ Strategy Partners

#### 4. АНАЛИЗ ОЖИДАНИЙ ИЗМЕНЕНИЙ УРОВНЯ ЗАТРАТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ В 2024 Г.

**Рисунок 37. Прогноз изменения стоимости строительства в 2024 г.<sup>11</sup>, % от числа ответивших**



Большинство респондентов (**86,3%**) прогнозирует рост себестоимости строительства в 2024 г. в пределах прогнозируемой инфляции, то есть до **5,0–5,3%** (так считают **39,7%**) либо на **10%** и более по сравнению с декабрем 2023 г. (по мнению **46,6%**). При этом **6,9%** проявляют оптимизм и планируют снизить себестоимость строительства за счет внедрения комплекса мер по управлению стоимостью и операционной эффективностью.

<sup>11</sup> Ответ на вопрос № 6: «Каковы Ваши прогнозы относительно изменения себестоимости строительства в Вашей компании к концу 2024 года?» Одиночный выбор из предложенных вариантов: себестоимость строительства продолжит расти на 10% и более в сравнении с декабрем 2023 года; себестоимость строительства продолжит расти в пределах прогнозируемой инфляции (до 5–5,3%); себестоимость строительства снизится за счет внедряемого в нашей организации комплекса мер по управлению стоимостью и операционной эффективностью; себестоимость строительства останется на уровне середины 2023 года; другое (комментарии к варианту «Другое», расшифровывающих его, не получено).

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ



## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

---

Текущая экономическая ситуация бросает вызов многим компаниям и заставляет их искать новые решения в управлении затратами. Особенно это важно в такой ресурсоемкой отрасли, как строительство. Помимо непосредственно цен на материальные ресурсы все более значительную роль в себестоимости строительства начинает играть фактор востребованности на рынке кадров и рост заработной платы, это будет оказывать дополнительное влияние. От оптимизации проектных решений до регламентации и строгого контроля закупочных процедур, от своевременной выдачи проекта в производство работ до качественного входного контроля материалов — все традиционные и цифровые мероприятия, умело руководить которыми по плечу профессиональному техническому заказчику, могут и должны способствовать росту эффективности как при строительстве отдельных объектов, так и в отрасли в целом.

## О КОМПАНИИ

---

**Strategy Partners** — российская стратегическая компания, специализирующаяся на управленческом консультировании и трансформации бизнеса, на протяжении трех десятилетий помогающая клиентам решать самые сложные задачи.

Команде Strategy Partners доверяют реализацию крупнейших проектов как федерального, так и регионального масштаба, что закрепило за компанией статус ключевого партнера государственного сектора и национального лидера стратегического консалтинга, обладающего безупречной репутацией и глубоко погруженного в общенациональную и отраслевую повестку.

Направление «Инжиниринг» Strategy Partners — это команда опытных экспертов, обладающих большим проектным опытом в отрасли строительного консалтинга, в том числе проведения строительной экспертизы и мониторинга реализации проектов, технического и технологического Due Diligence, комплексного обследования зданий и сооружений, строительного контроля, выполнения функций технического заказчика и управления строительством.

В штате компании трудятся компетентные инженеры и сметчики, состоящие в национальных реестрах специалистов в области строительства, а также инженерных изысканий и проектирования (НОСТРОЙ и НОПРИЗ). Strategy Partners входит в состав саморегулируемых организаций, имеет допуски на осуществление инженерных изысканий, проектирования, строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии).

# Strategy Partners

## Эволюция цен на строительно- монтажные работы в жилищном строительстве

Контакты:  
Россия, 121099, Москва,  
ул. Композиторская, 17  
+7 (495) 730-77-47  
inbox@strategy.ru

strategy.ru

Команда  
Strategy Partners:



**Валерия Плотникова**

Управляющий партнер  
+7 (926) 007-50-05  
v.plotnikova@strategy.ru



**Михаил Ермилов**

Партнер  
+7 (925) 591-12-01  
ermilov@strategy.ru



**Ирина Долгих**

Руководитель центра  
компетенций  
+7 (962) 955-50-06  
dolgikh@strategy.ru