Strategy Partners

Решения, которые работают

t.me/StrategyPartners

Больше аналитики, отраслевых исследований и новостей Strategy Partners — в нашем канале в Telegram. **Подписывайтесь >>**

Исследование

Эволюция цен на строительно-монтажные работы в жилищном строительстве

Выпуск 3
Июль 2025 г.

strategy.ru

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 исследования 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 прямо или косвенно истолкована 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.

Все мнения, выводы и оценки, содержащиеся в настоящем исследовании, действительны на дату его составления. По любым вопросам, связанным с использованием нашего контента, пишите по адресу: inbox@strategy.ru

Содержание

Об исследовании 4

Ключевые выводы 5

Тренды в жилищном строительстве 6

Инфляция в строительстве: прогнозы и факт 9

Динамика цен по элементам прямых затрат 15

Расходы на заработную плату в строительстве 16

Материальные ресурсы: материалы, изделия и конструкции 22

Эксплуатация строительных машин и механизмов 26

Заключение 29

О компании 31

Об исследовании

Цели

1

Изучить факторы, оказавшие влияние на рост себестоимости строительства в 2024 г.

2

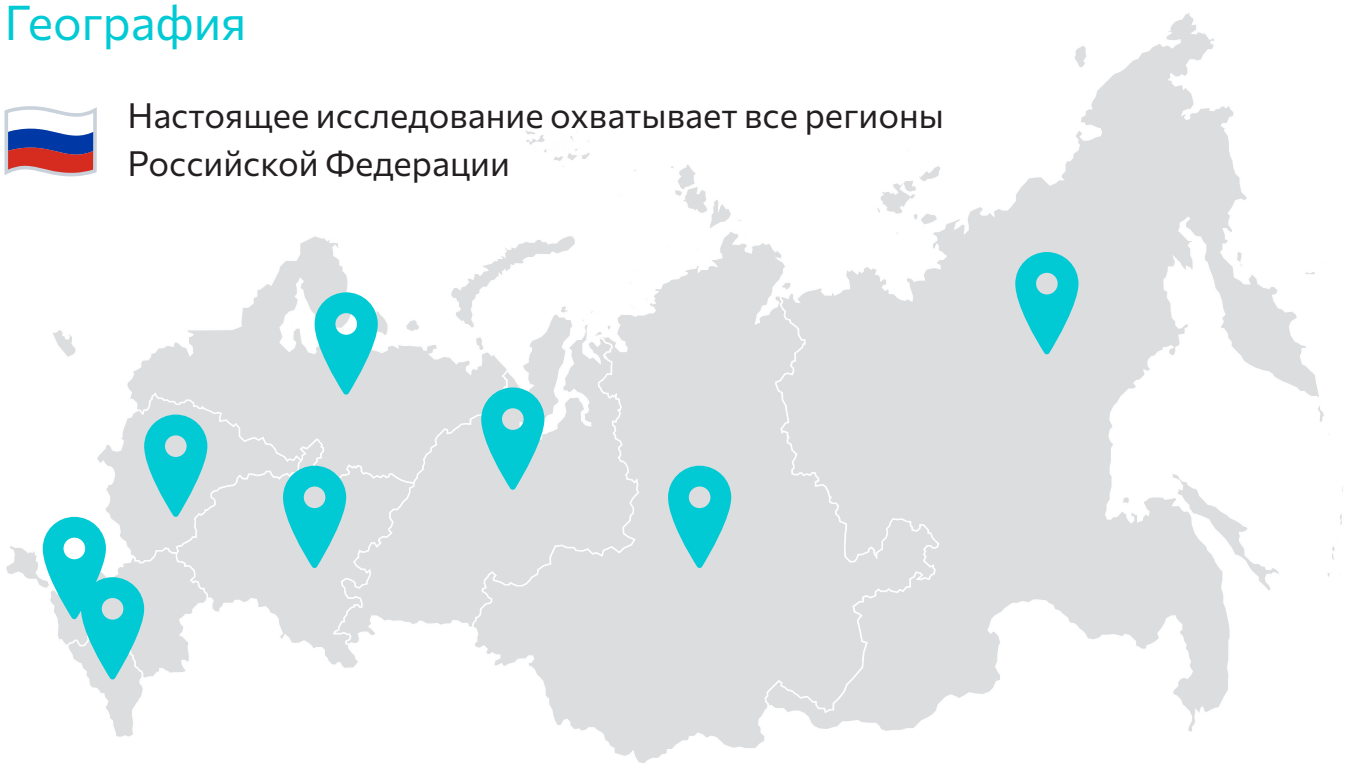
Проследить зависимость себестоимости строительства от динамики цен по элементам прямых затрат (заработная плата, материалы, эксплуатация строительной техники).

3

Сопоставить прогнозные и фактические показатели инфляции в строительстве.

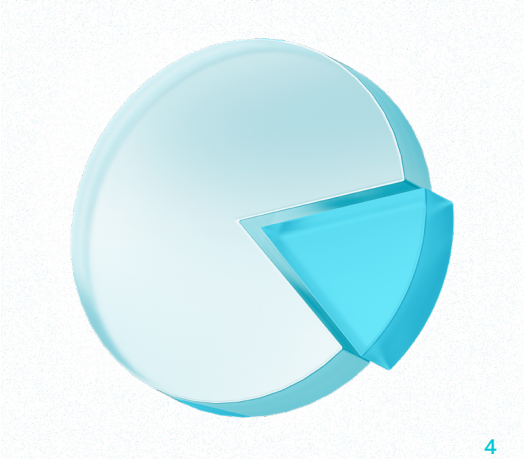
География

Настоящее исследование охватывает все регионы Российской Федерации



Источники

Статистические данные Росстат, ДОМ.РФ, ФГИС ЦС (Федеральная государственная информационная система ценообразования в строительстве), индексы Минстрой РФ, прогнозы Минэкономразвития РФ.



Ключевые выводы

Спрос на МКД упал, потянув за собой рынок.

Запуск новых проектов в 2024 г. оказался на 0,3% ниже, чем за 2023 г. Тенденция усиливается: за первые 5 месяцев 2025 г. выдано на 25% меньше разрешений на строительство, чем за соответствующий период предыдущего года.

-0,3%

5,1%

Вопреки ожиданиям, общая инфляция в строительстве в 2024 г. составила 5,1%

(ниже прогнозных 7,4%), однако для жилищного строительства оказалась почти вдвое выше — 9,1%, обнажая уязвимость сектора.

Чтобы выжить при падающих объемах,

застройщики МКД усилили контроль издержек — это помогло снизить инфляцию до 1% в I кв. 2025 г. при строительстве зданий.

до +23%

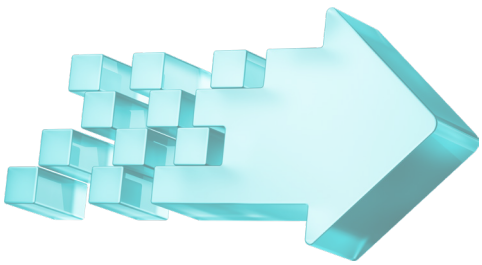
Расходы на персонал в строительстве в 2024 г. взлетели на 10–23%,

став основным фактором удорожания и значительно опередив рост цен на материалы (6,2%) и эксплуатацию машин (7,6%).

Ключевая ставка ЦБ РФ, выросшая до 21% в 2024 г., сделала менее доступными бридж-кредиты,

привлекаемые на ранних этапах проектов. Снижение ключевой ставки в 2025 г. на 1 п.п. пока не оказало существенного влияния на показатели рынка.

21%



Будущее за пересмотром моделей:

сохранение дорогого финансирования и низкого спроса означает, что эра «стройки любой ценой» закончилась. Стабильность бизнеса теперь зависит от здоровой экономии: умения договориться с подрядчиками и поставщиками, выстроить контрактную стратегию, внедрить цифровые инструменты и оптимизировать процессы.

Тренды в жилищном строительстве

Тренды в жилищном строительстве

После нескольких лет роста 2024-й стал первым годом, когда объем ввода жилья в РФ оказался ниже показателей предыдущего года: **107,8** против **110,4 млн** кв. м (**минус 2%**)[1].

Снижение показателя ввода в многоквартирных домах ощутимее — **45,5** против **51,8 млн кв. м** (**минус 12%**), причем около **30%** (**10,4 млн кв. м**) из них в 2024 г. пришлось на многоквартирные дома, которые застройщики возводили без привлечения средств дольщиков.

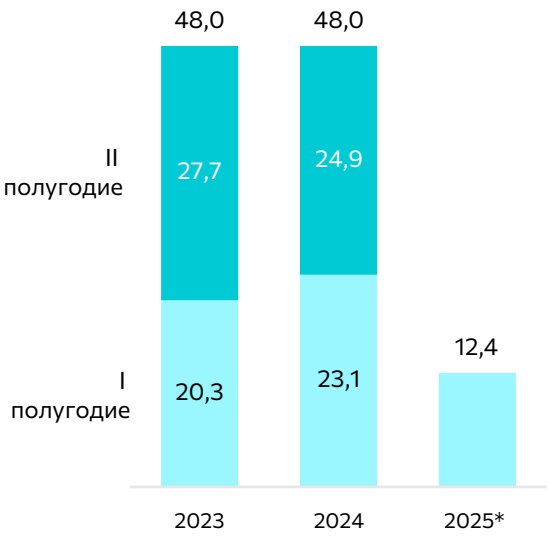
Ожидается, что ввод жилья в 2025 г. составит не менее **100 млн кв. м**[2], то есть снижение продолжится. За первые четыре месяца уже введено **38,7 млн кв. м**[3], что на **6%** больше, чем за аналогичный период прошлого года, однако рост ввода обеспечил сегмент ИЖС, тогда как ввод МКД сократился на **14%**. Снизился и темп запуска новых проектов у ряда ведущих девелоперов («Самолет», ФСК, ЛСР, А101). В результате, несмотря на то, что, по данным ДОМ.РФ, в целом за 2024 г. компании начали строить жилые дома с той же площадью, что и в рекордно высоком 2023-м, эта статистика держится за счет объектов первого полугодия. В 2025 г. количество запусков новых проектов продолжает понижаться.

[1] https://наш.дом.рф/аналитика/ввод_жилья.

[2] Вице-премьер РФ М. Хуснуллин в интервью телеканалу «Россия 24».

[3] Еженедельный аналитический отчет ДОМ.РФ «Рынок жилья и ипотеки» за 2024–2025 гг.

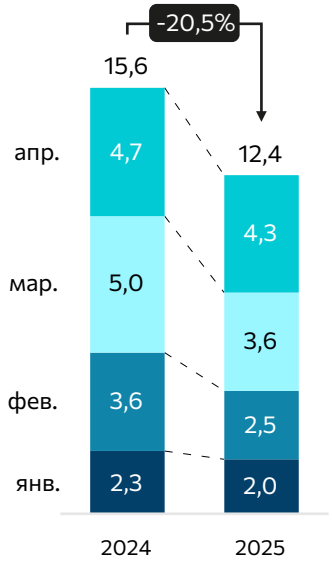
Запуск новых проектов МКД в РФ в 2023–2025 гг., млн кв. м



2025* — данные за январь — апрель

Источники: данные ЕИСЖС, расчеты ДОМ.РФ; анализ и расчет Strategy Partners

Запуск новых проектов МКД в РФ в январе — апреле в 2024 и 2025 гг., млн кв. м



Источники: данные ЕИСЖС, расчеты ДОМ.РФ; анализ и расчет Strategy Partners

Основная причина снижения объемов вводимых МКД — сокращение покупательной способности населения. Из-за этого застройщики вынуждены идти на указанные меры для обеспечения оптимального уровня распроданности площадей в строящихся и готовых объектах.

Портфель строящегося жилья в России на 01.05.2025 увеличился до **116,5 млн кв. м** (**+1,7%** за апрель и **+5%** к 01.05.2024) и, по оценке ДОМ.РФ, достаточен для поддержания текущего уровня ввода в ближайшие 1–3 года. Однако при сохранении тенденций возникнет риск существенного снижения объемов ввода жилья, что скажется на стоимости строительства 1 кв. м за счет роста доли накладных и общеуправленческих расходов, если не будут приняты меры по оптимизации и повышению операционной эффективности строительства.

Инфляция в строительстве: прогнозы и факт

Инфляция в строительстве: прогнозы и факт

Фактические показатели инфляционных изменений в строительстве за 2024 г., по данным Росстата, практически совпали с «Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов» от 22.09.2023 и оказались ниже актуального на дату анализа прогноза Минэкономразвития РФ от 30.09.2024 (**7,4%** по виду деятельности «Строительство»).

5,1%

фактическая инфляция по виду деятельности «строительство» по результатам 2024 года

Анализ инфляции в строительстве, РФ в целом, %

Период/источник	2024 год	2025 год	2025 год, I кв.
Факт, Росстат	5,1	-	▼ **-0,6**
Прогноз, Минэкономразвития от 22.09.2023 (базовый)[4]	5,0	4,5	▲ **+1,1**[5]
Прогноз, Минэкономразвития от 30.09.2024 (базовый)[6]	7,4	6,1	▲ **+0,8**

Источники: данные Росстата, Минэкономразвития РФ, анализ и расчет Strategy Partners

[4] https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html.

[5] Расчетно от годового прогноза.

[6] https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2025_god_i_na_planovyy_period_2026_i_2027_godov.html.

Показатели фактических инфляционных изменений в строительстве в РФ и по федеральным округам, %

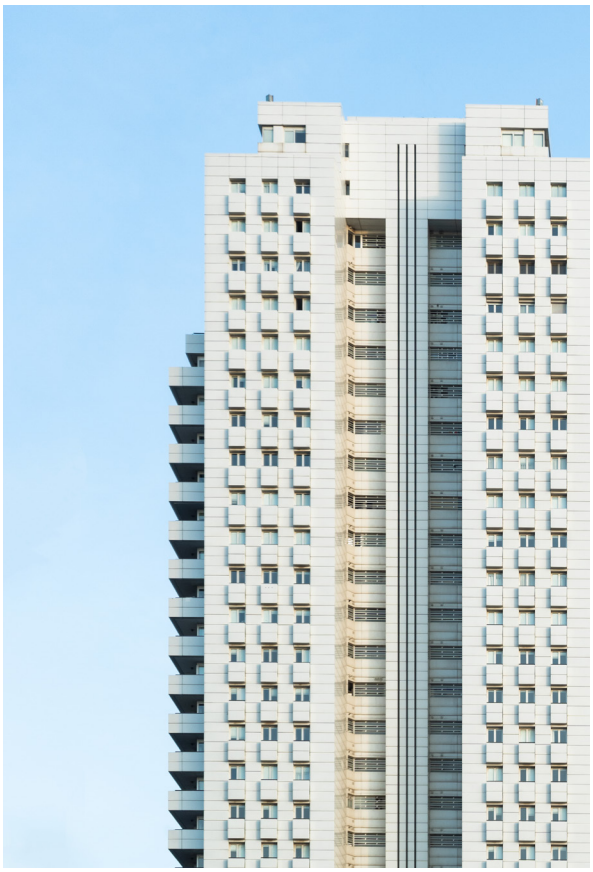
Федеральный округ	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	2024 г.	I кв. 2025 г.
РФ	0,9	1,1	1,3	1,8	**5,1**	▼ **-0,6**
ЦФО	1,1	0,7	1,1	1,6	**4,6**	▼ **-0,1**
СЗФО	0,2	1,3	1,5	2,5	**5,5**	▼ **-0,2**
ЮФО	0,7	0,6	1,5	2,0	**4,9**	▼ **-1,2**
СКФО	0,5	1,5	1,2	2,0	**5,4**	▼ **-0,9**
ПФО	1,1	0,7	1,1	2,1	**5,0**	▼ **-0,2**
УФО	0,2	1,3	0,9	2,3	**4,8**	▼ **-1,8**
СФО	1,5	1,5	1,8	1,5	**6,4**	▼ **-0,7**
ДВФО	0,9	0,7	1,2	2,3	**5,2**	▼ **-0,2**

Источники: данные Росстата, анализ и расчет Strategy Partners

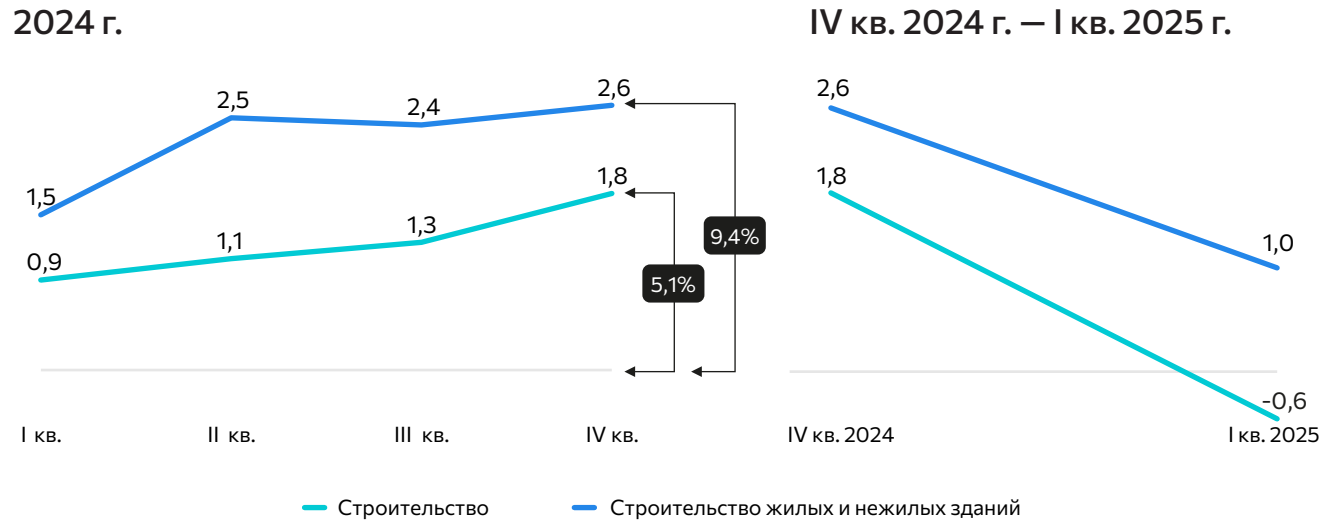
По данным Росстата, в течение 2024 г. наблюдался рост инфляции в строительстве от квартала к кварталу, причем показатели за IV квартал в **1,5–2 раза** выше, чем в среднем в I–III кварталах. В итоге стоимость строительства за год выросла в целом по РФ на **5,1%**, что незначительного выше прогноза Минэкономразвития РФ от 22.09.2023. Соответственно, лишь в трех федеральных округах (Северо-Западном, Северо-Кавказском и Сибирском) фактическая стоимость строительства за 2024 г. выше запланированной только из-за недоучета инфляционного влияния в бюджетах. В ЦФО самый низкий уровень инфляции в строительстве в 2024 г. (**4,6%**).

В I квартале 2025 г. Росстат фиксирует дефляцию как в целом по РФ, так и в каждом из федеральных округов, что в некоторой степени объясняется эффектом высокой базы IV квартала 2024 г. и сезонными колебаниями цен в строительстве, а также укреплением курса национальной валюты.

При этом изменение цен в сегменте строительства жилых и нежилых зданий отличается от среднеотраслевых показателей почти в два раза на протяжении всего 2024 г., а в первом квартале 2025 г. — почти в три раза: Росстат фиксирует здесь инфляцию в размере **1,0%**.



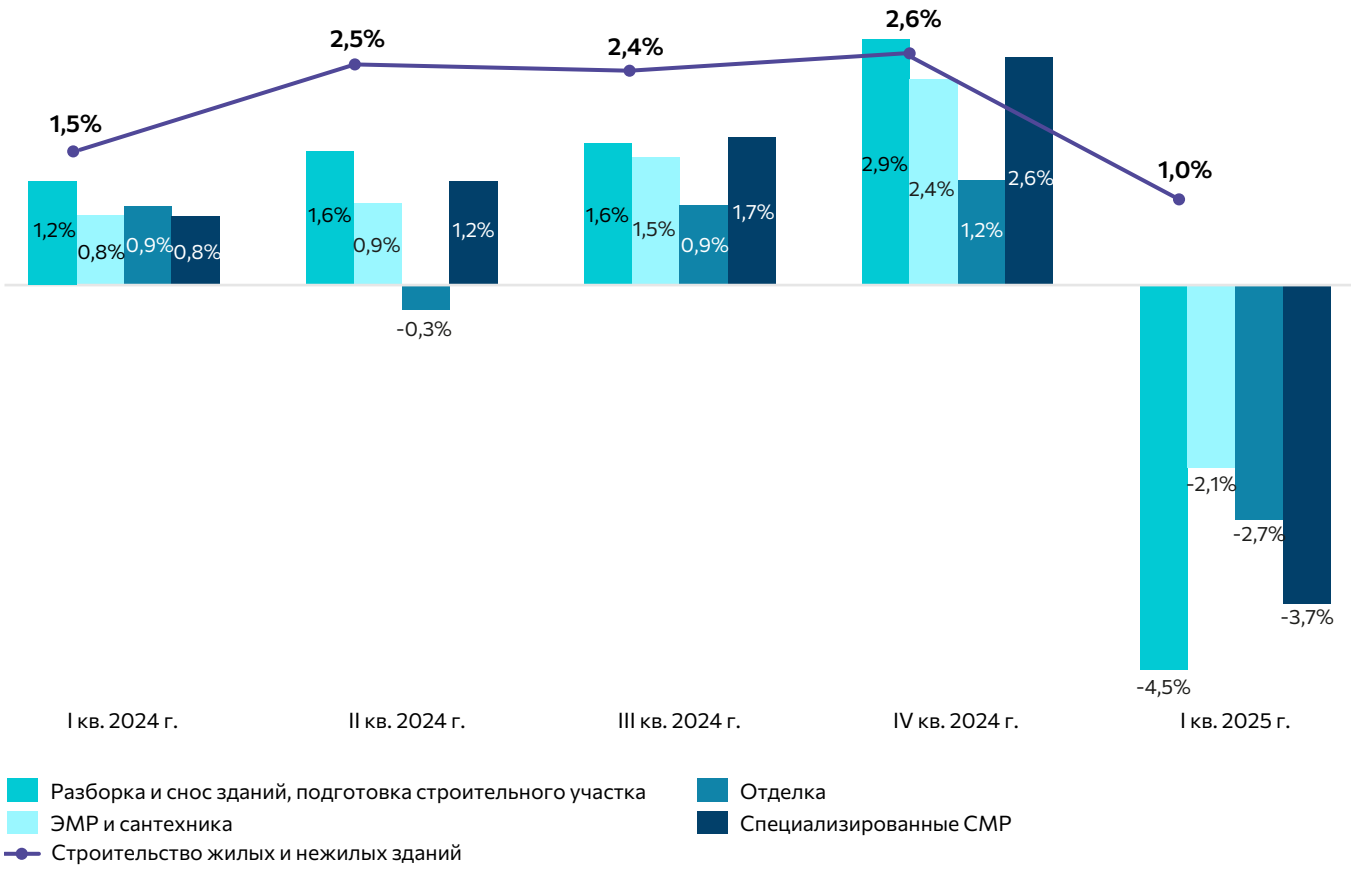
Соотношение показателей фактической инфляции в целом по всем видам строительства и при строительстве жилых и нежилых зданий за 2024 г. и I квартал 2025 г., факт по РФ, %



Источники: данные Росстата, анализ и расчет Strategy Partners

Характерно значительное влияние удорожания в сегменте строительства жилых и нежилых зданий на общеотраслевой показатель, так как другие виды строительства в течение 2024 г. дорожали меньшими темпами, а в I квартале 2025 г. показали ощутимое снижение стоимости.

Соотношение показателей фактической инфляции по видам строительства, РФ, %



Источники: данные Росстата, анализ и расчет Strategy Partners

ДОМ.РФ на основании проектных деклараций в 2024 г. также фиксирует замедление роста стоимости строительства жилья до **9,2%** (в 2023 г. **+12%**), что сопоставимо с уровнем годовой инфляции при строительстве жилых и нежилых зданий по данным Росстата (**9,1%**). В I квартале 2025 г. средняя стоимость жилья, по данным проектных деклараций, увеличилась на **2,4%**, что можно объяснить запуском новых проектов в более высоком ценовом сегменте.

Проведенное Росстатом исследование деловой активности компаний показывает, что в I квартале 2025 г. почти половина строительных компаний по-прежнему отмечает высокую стоимость материалов, изделий и конструкций как фактор, сдерживающий их производственную деятельность.

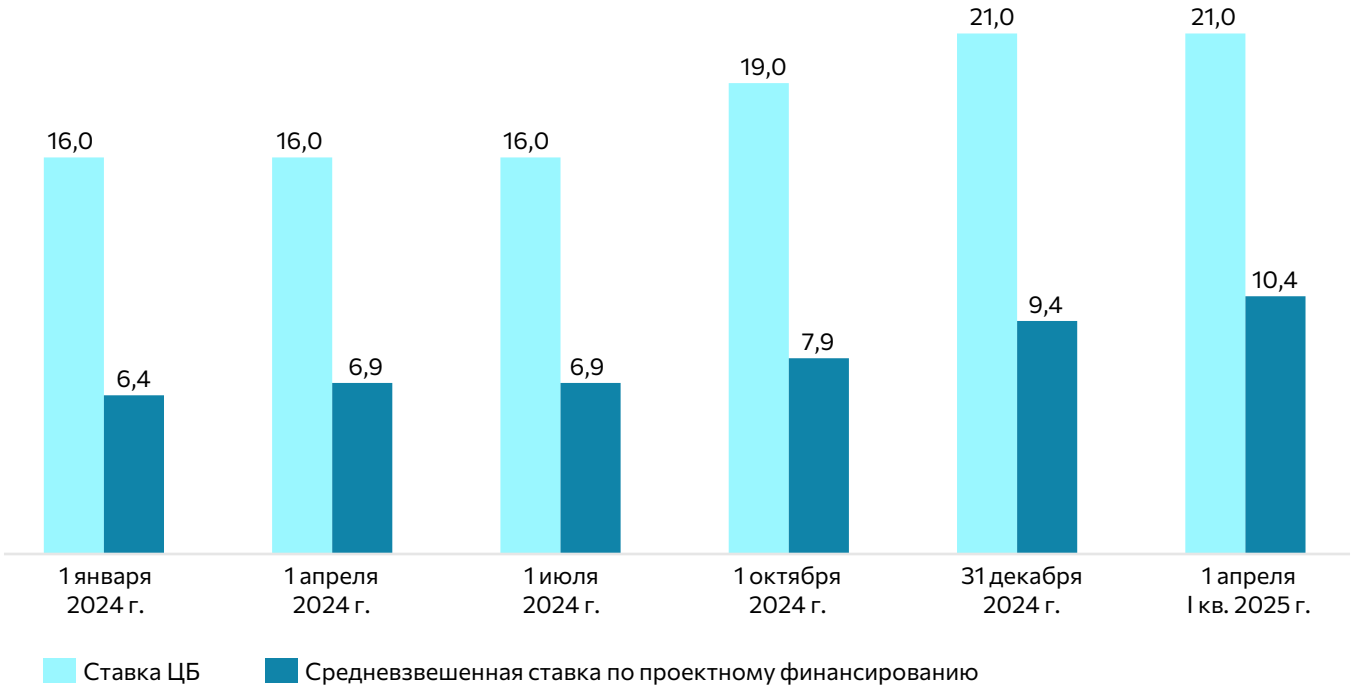
Основные факторы, ограничивающие производственную деятельность строительных организаций в РФ, %[7]

Источники: данные Росстата — регулярное ежеквартальное исследование деловой активности строительной организации, анализ Strategy Partners

По результатам обследования видно, что высокий процент коммерческого кредита и недостаток финансирования стали ощутимо влиять на деятельность большого количества строительных фирм (рост к I кварталу 2024 г. на **39** и **20%** соответственно). Безусловно, это связано с ключевой ставкой ЦБ РФ, рост которой в 2024 г. с **16** до **21%** привел к закономерному повышению средневзвешенной ставки по проектному финансированию: она увеличилась до **9,4%** на 01.01.2025 (**+3 п. п**. за 2024 г.) и до **10,4%** (**+0,9 п. п.**) на 01.04.2025.

[7] Доля респондентов из числа ответивших, указавших соответствующий фактор как сдерживающий производственную деятельность строительных компаний.

Соотношение изменения ключевой ставки ЦБ РФ за 2024 г. — I квартал 2025 г. и средневзвешенной ставки по проектному финансированию, % годовых



Источники: данные Банка России, расчеты ДОМ.РФ; анализ и расчет Strategy Partners

Рассмотренная статистика и анализ прогнозов разных периодов наглядно демонстрируют, что общий индекс-дефлятор не в полной мере отражает реальную картину в строительной отрасли в силу существенных различий в составе ресурсов, необходимых для строительства объектов, и динамики их стоимости.

Для устранения этих противоречий в настоящее время правительство с участием Главгосэкспертизы прорабатывает новые алгоритмы учета затрат и формирования стоимости контракта. Так, на XXIV Всероссийском съезде саморегулируемых организаций затронули вопрос о выпуске дифференцированных индексов. Они будут показывать объективный рост цен ресурсов, в том числе зарплат в конкретном сегменте стройки, а не по отрасли в целом. Планируется в 2025 г. принять нормативный акт, который закрепит понятие формульной цены контракта, при которой будут учитываться объективные изменения конъюнктуры строительного рынка.

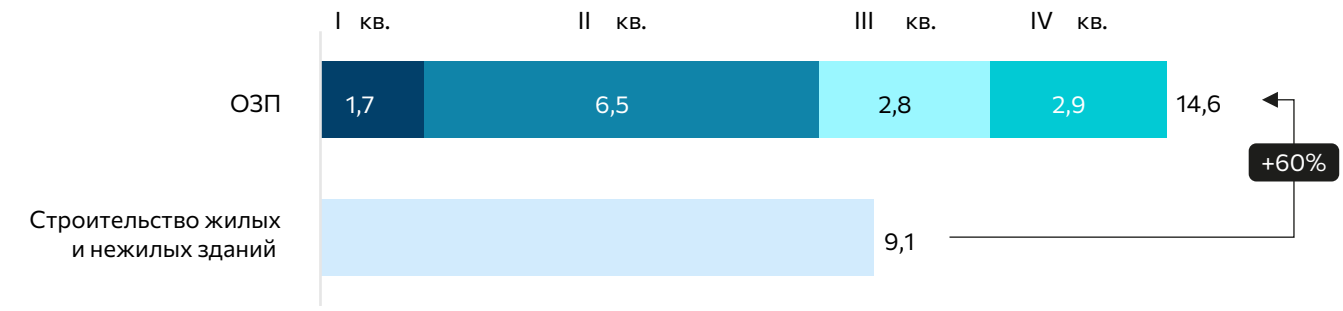
Наметился тренд снижения роста цен на СМР в строительстве в целом, но застройщики МКД не могут использовать его преимущества из-за сокращения платежеспособного спроса, который глобально обусловлен изменениями кредитно-ипотечной ситуации. Для сохранения уровня рентабельности и финансовой устойчивости в новых обстоятельствах компании вынуждены переходить к более рациональному использованию ресурсов, минимизируя издержки, что останавливает ажиотажный рост цен на строительные ресурсы и ведет к снижению инфляции в отрасли.

Динамика цен по элементам прямых затрат

Расходы на заработную плату в строительстве

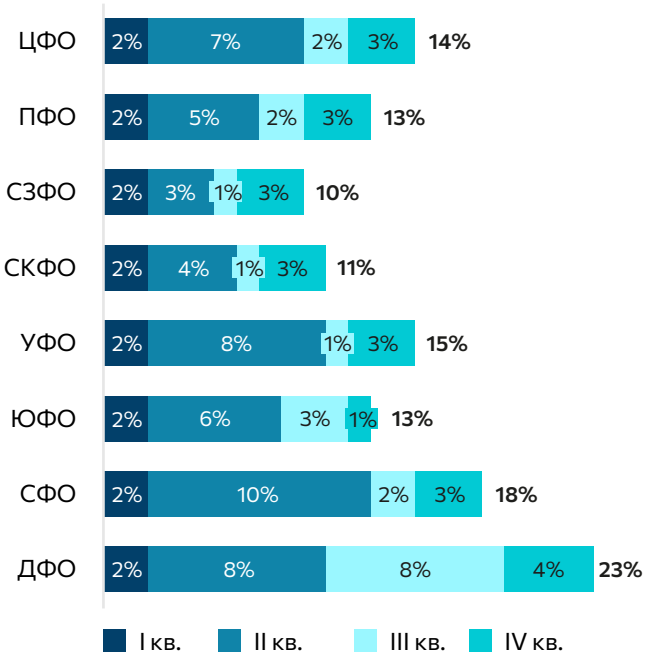
Рост расходов на заработную плату в строительстве за 2024 г. на **60%** превысил общий рост стоимости возведения жилых и нежилых зданий. Данный показатель влияет примерно на треть базовой стоимости строительства.

Поквартальное изменение индексов на основную заработную плату в 2024 г. в среднем по РФ, % изменения к предыдущему периоду



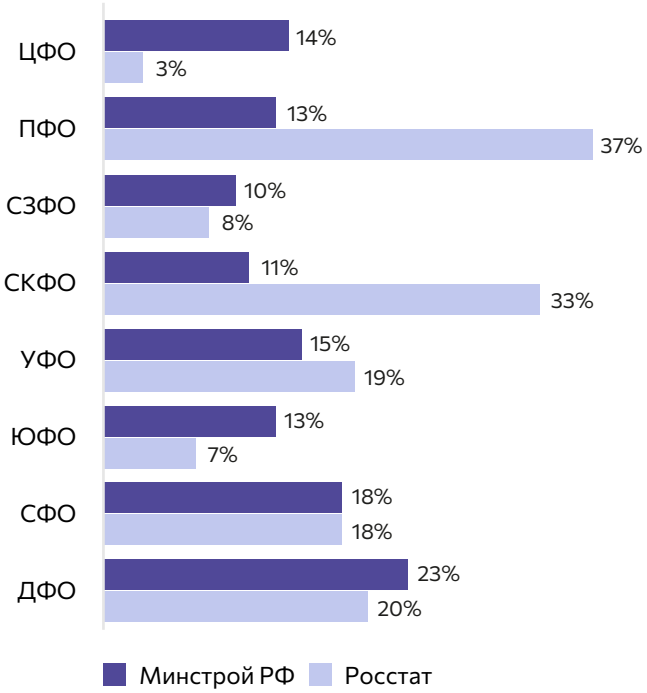
Источники: данные Минстроя РФ, Росстата, анализ и расчет Strategy Partners

Рост расходов на заработную плату рабочих в строительстве в разрезе федеральных округов за 2024 г., % изменения к предыдущему периоду



Источники: данные Минстроя РФ, анализ и расчет Strategy Partners

Сравнение показателей роста расходов на заработную плату по данным Минстроя и Росстата за 2024 г., % изменения к предыдущему периоду

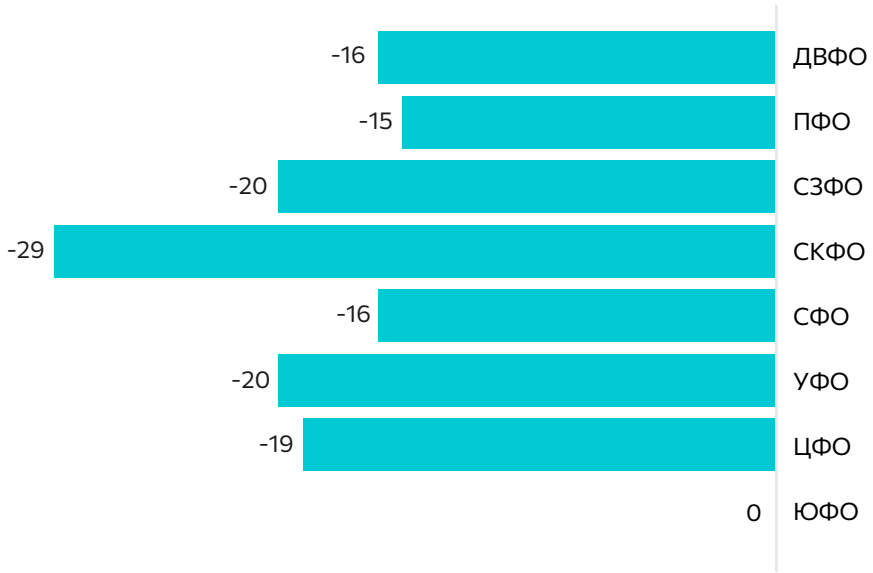


Источники: данные Минстроя РФ, Росстата, анализ и расчет Strategy Partners

Индексы Минстроя РФ к заработной плате за 2024 г. показывают рост данной статьи затрат на **10–23%** по сравнению с уровнем конца 2023 г., наибольший пришелся на II квартал 2024 г. По данным Росстата, рост заработных плат работников, участвующих в строительстве жилых и нежилых зданий, за этот же период в разрезе федеральных округов демонстрирует больший разброс: от **3** до **37%**.

В среднем рост расходов на заработную плату в 2024 г. значительно выше общей инфляции в строительстве в целом (**5,1%**). Помимо общеэкономических причин, это было связано с фактором дефицита кадров на рынке, который остро ощущался строительными компаниями. Однако в 2025 г. ситуация несколько изменилась. Так, согласно данным HeadHunter, в феврале на одну вакансию приходилось **5,1** соискателя. Рост конкуренции за рабочие места снизил давление на работодателей: компании больше не вынуждены активно повышать зарплаты, чтобы удержать сотрудников. В I кв. 2025 г. Росстат фиксирует снижение заработной платы в строительстве во всех федеральных округах, кроме ЮФО, где сохранился уровень IV кв. 2024 г.

Снижение среднемесячной заработной платы специалистов, работающих в строительстве, в I квартале 2025 г., % изменения к предыдущему периоду



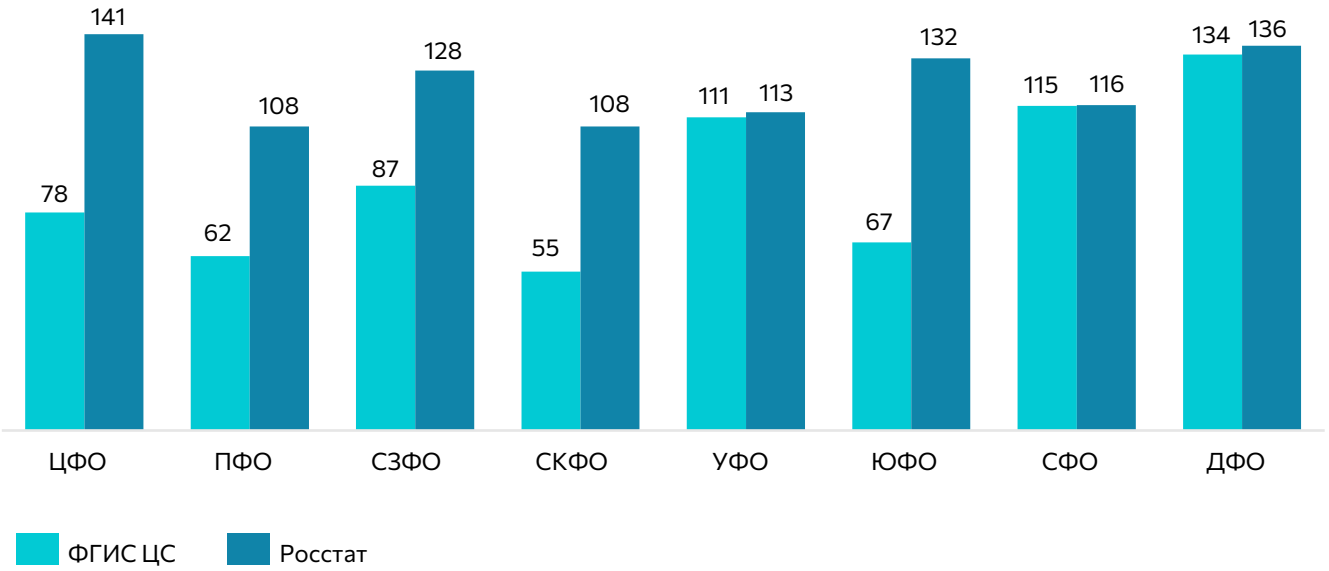
Источники: данные Росстата, анализ и расчет Strategy Partners

Разницу показателей Минстроя РФ и Росстата можно объяснить в первую очередь тем, что министерство и федеральная служба используют неодинаковые методы мониторинга. Это расхождение встречается как в относительных показателях изменений от периода к периоду, так и в абсолютных данных в рублях.

Сравнение средней общей заработной платы рабочих в строительстве (ОЗП) по данным Минстроя РФ с данными ФГИС ЦС и Росстата, 2024 г., тыс. руб.

Источники: данные Минстроя РФ, Росстата, ФГИС ЦС, анализ и расчет Strategy Partners

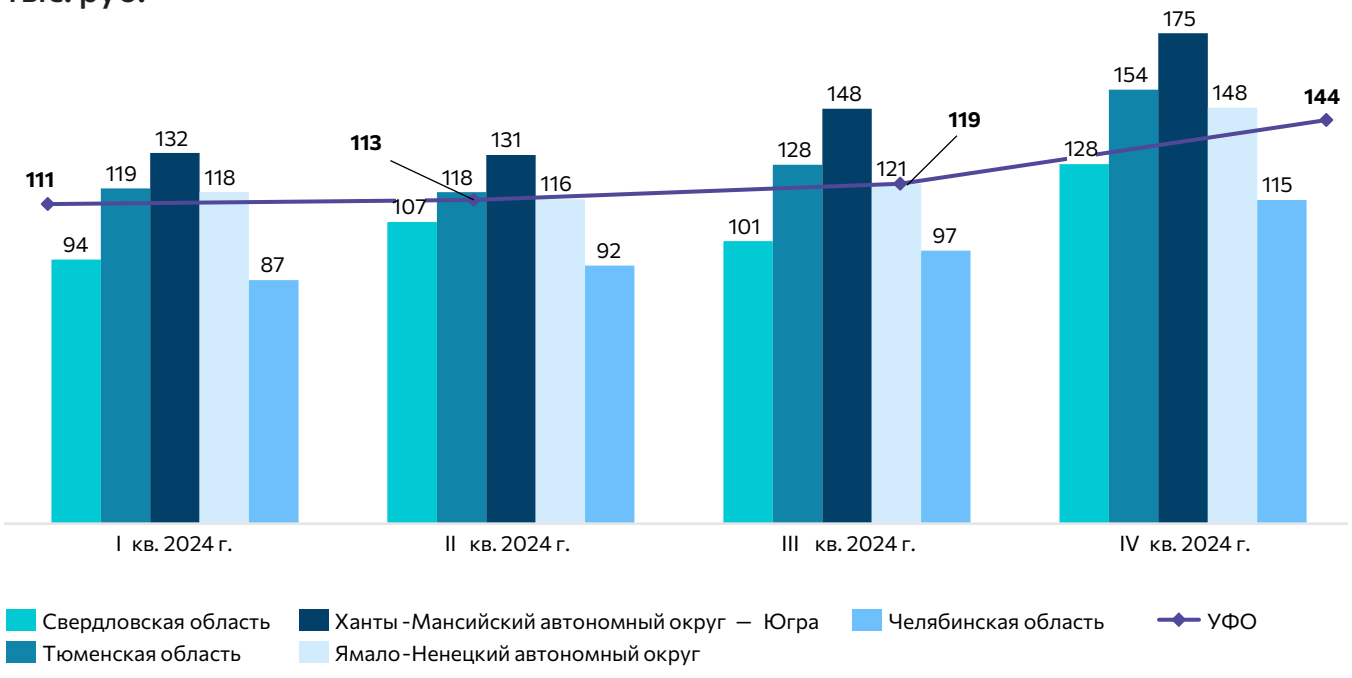
Сравнение средней общей заработной платы рабочих в строительстве (ОЗП) по данным ФГИС ЦС и Росстата, I квартал 2025 г., тыс. руб.



Источники: данные Росстата, ФГИС ЦС, анализ и расчет Strategy Partners

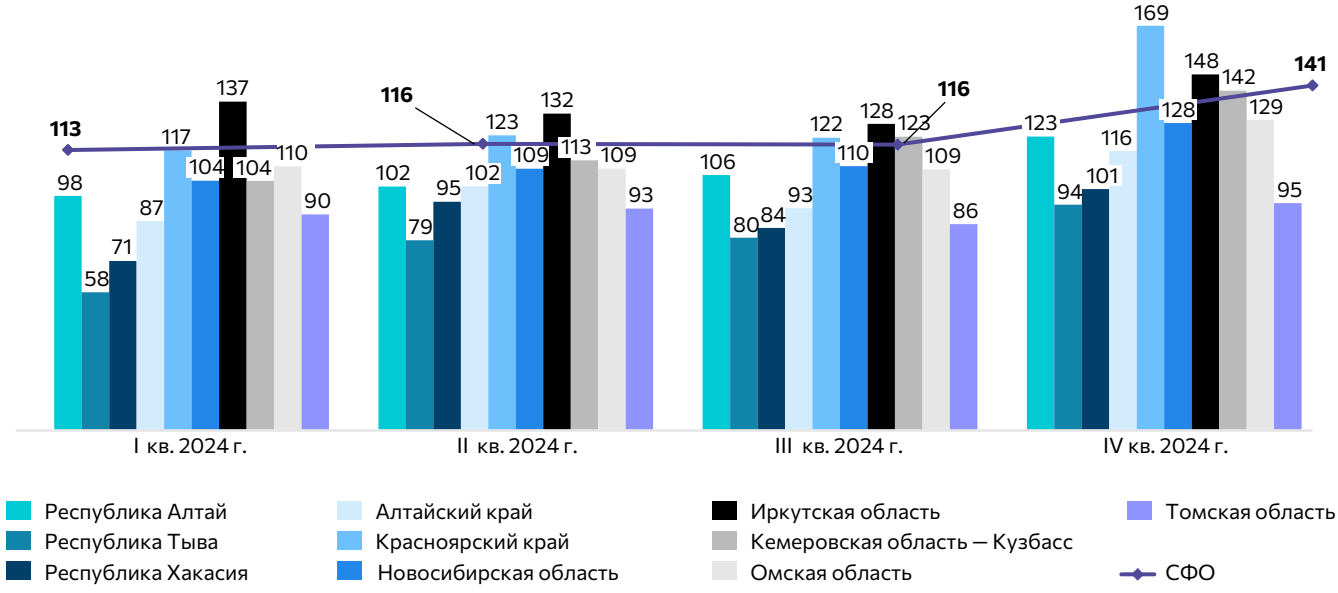
Заработная плата в строительстве, по данным Росстата, в пяти из восьми федеральных округов (ЦФО, ПФО, СЗФО, СКФО, ЮФО), почти в два раза выше сопоставимых между собой данных Минстроя РФ и ФГИС ЦС. При этом в разрезе регионов в пределах федерального округа Росстат также показывает достаточно большую разницу. На рисунках ниже представлены данные по УФО, СФО и ДФО, где показатели Минстроя, ФГИС ЦС и Росстата близки и, следовательно, минимальна вероятность влияния источника и методики сбора данных на результаты расчетов.

Сравнение общей заработной платы специалистов, работающих в строительстве, между регионами в Уральском федеральном округе по данным Росстата в 2024 г., тыс. руб.



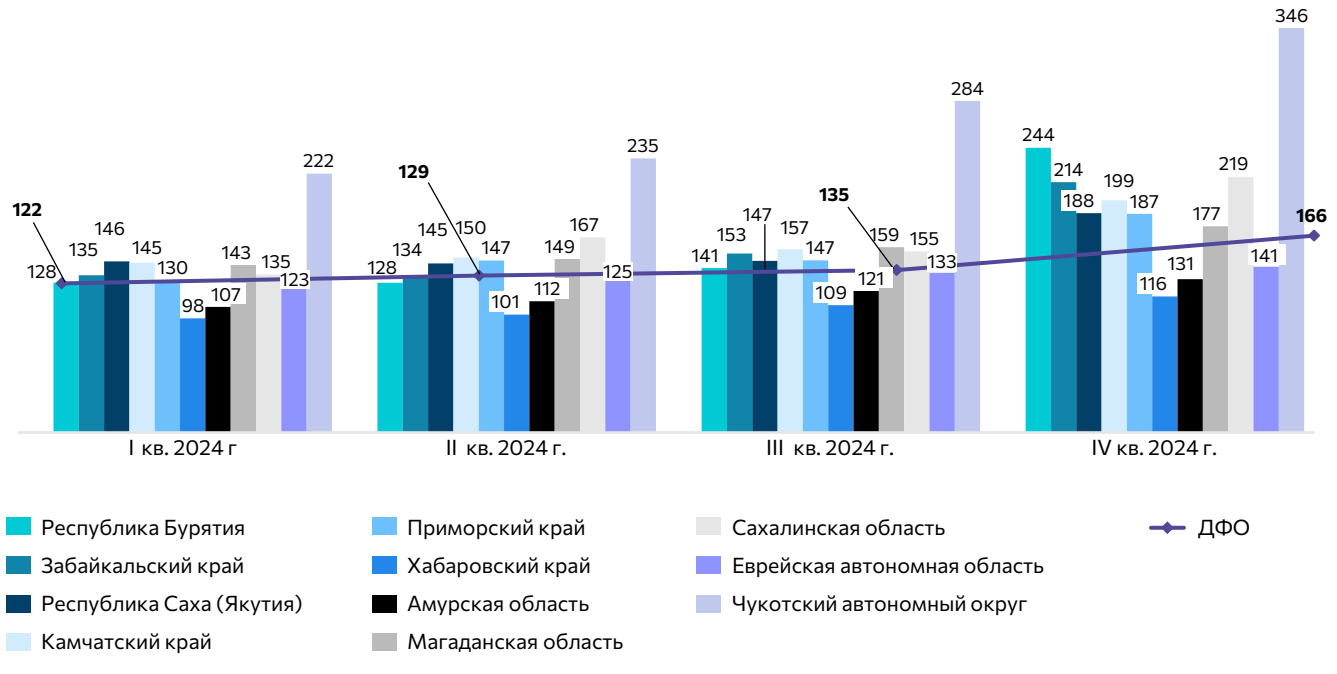
Источники: данные Росстата, анализ и расчет Strategy Partners

Сравнение общей заработной платы специалистов, работающих в строительстве, между регионами в Сибирском федеральном округе по данным Росстата в 2024 г., тыс. руб.



Источники: данные Росстата, ФГИС ЦС, анализ и расчет Strategy Partners

Сравнение общей заработной платы специалистов, работающих в строительстве, между регионами в Дальневосточном федеральном округе по данным Росстата в 2024 г., тыс. руб.



Источники: данные Росстата, анализ и расчет Strategy Partners

В течение одного квартала среднемесячная заработная плата специалистов, работающих в строительстве, согласно данным Росстата, неоднородна в регионах федерального округа. Разница между максимальными и минимальными показателями составляет:

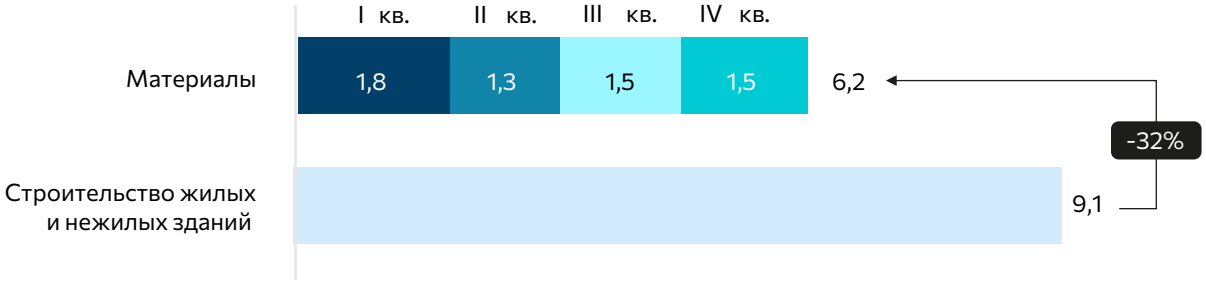
- в УФО — до **60 тыс. руб.**;
- в СФО — около **80 тыс. руб.**;
- в ДФО — более **230 тыс. руб.**

Отличие используемых в сметных расчетах показателей заработной платы, предоставленных Минстроем РФ и ФГИС ЦС, от данных Росстата, которые в значительной степени дифференцированы по регионам федерального округа, — признак того, что фактические расходы на строительство с большой вероятностью превысят сметы. В ситуации снижения маржинальности девелоперских проектов и объемов строительства многоквартирных домов более остро встает вопрос точности расчетов и управления себестоимостью строительства.

Материальные ресурсы: материалы, изделия и конструкции

Рост расходов на строительные материалы и конструкции для строительства жилых домов за 2024 г. (**6,2%**), согласно расчетам на основании данных Минстроя РФ, оказался почти на треть ниже, чем общий рост стоимости строительства жилых и нежилых зданий (**9,1%**).

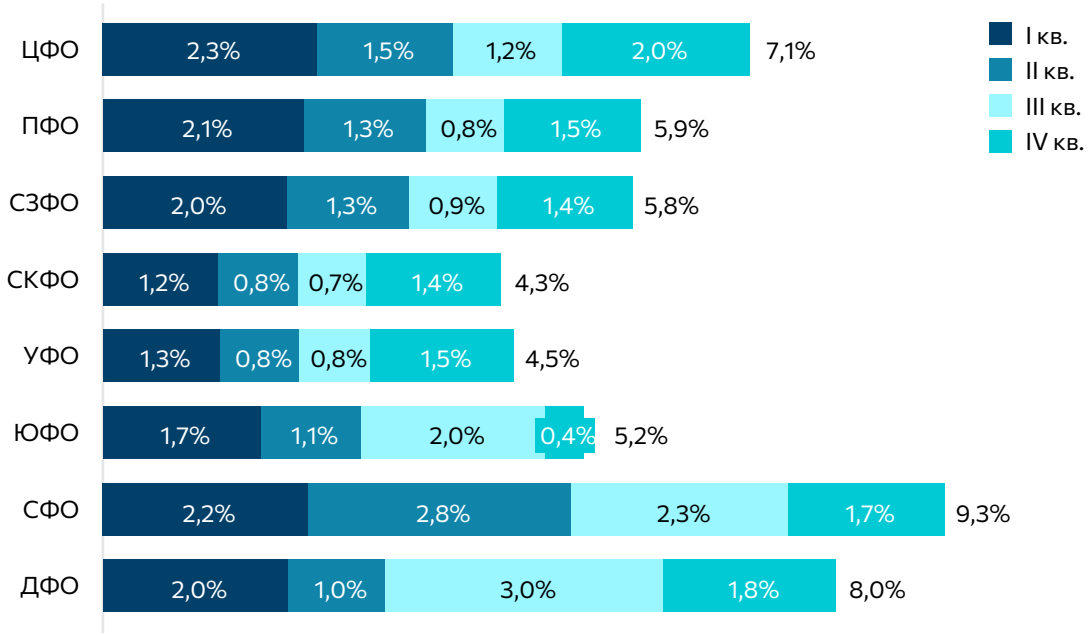
Поквартальное изменение индексов на материалы в 2024 г. в среднем по РФ, % изменения к предыдущему периоду



Источники: данные Минстроя РФ, анализ и расчет Strategy Partners

В разрезе федеральных округов увеличение затрат на материалы составило **4,3–9,3%** и только в Сибирском федеральном округе оно превысило общий показатель **9,1%**.

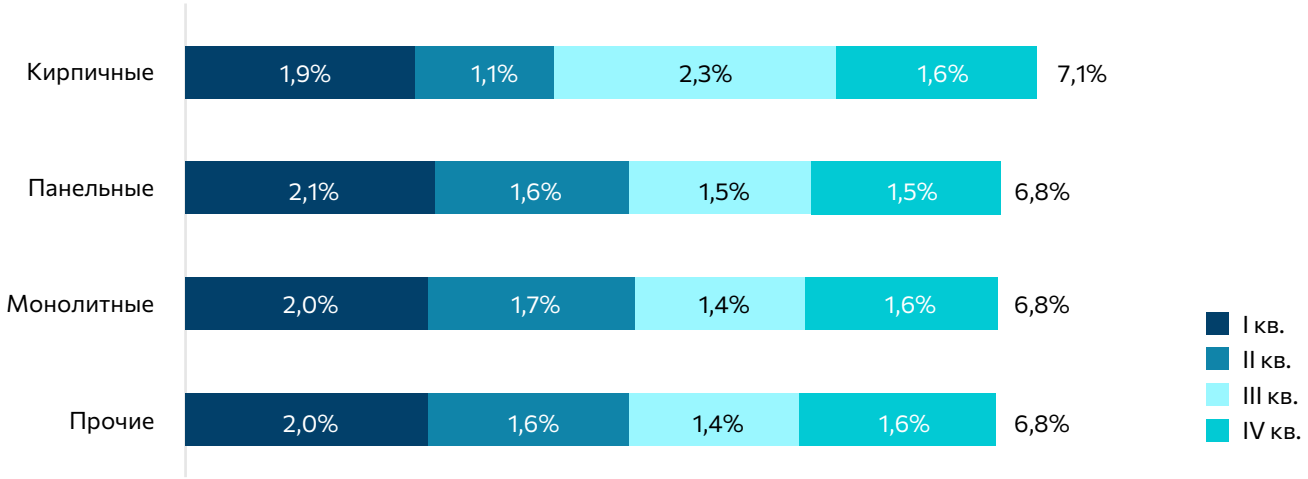
Рост расходов на материалы при строительстве многоквартирных домов в 2024 г. в разрезе федеральных округов, % изменения к предыдущему периоду



Источники: данные Минстроя РФ, анализ и расчет Strategy Partners

В среднем по РФ рост расходов на материалы при строительстве жилых домов за 2024 г. в зависимости от типа конструктивных решений составил **6,8–7,1%**, что также ниже общего роста стоимости возведения жилых и нежилых зданий (**9,1%**).

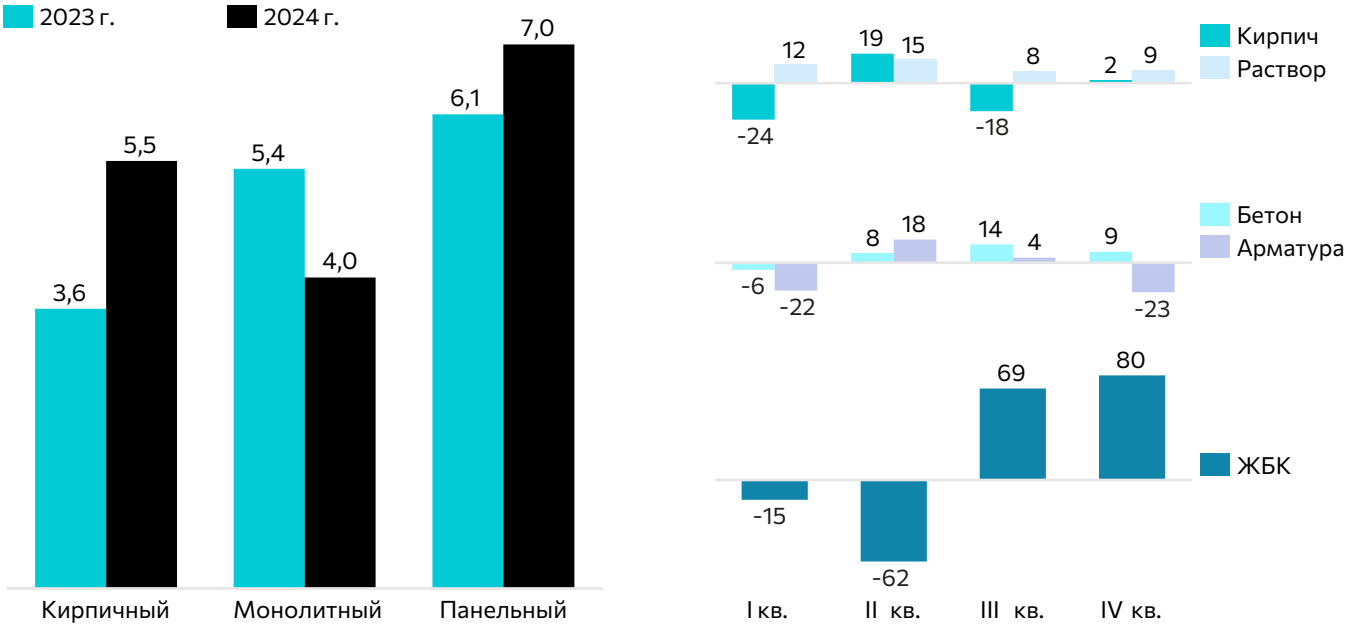
Поквартальное изменение индексов на комплекс строительных материалов по типам жилых домов в 2024 г. в среднем по РФ, % изменения к предыдущему периоду



Источники: данные Минстроя РФ, анализ и расчет Strategy Partners

Сопоставимые данные приводит ДОМ.РФ. При этом отмечается, что рост цен на большую часть строительных материалов, необходимых для возведения жилых домов по основным конструктивным решениям (кирпичный, монолитный, панельный), в 2024 г. ускорился относительно роста цен на эти же материалы в 2023 г., а динамика цен на номинированные строительные материалы, по данным Росстата, была более выраженной и в отдельных случаях разнонаправленной.

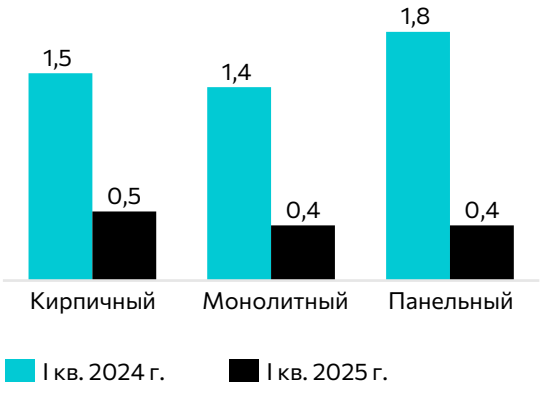
Изменение стоимости материалов для строительства жилых домов в 2024 г.: в целом на объект в разрезе основных конструктивных решений[8] и по отдельным группам материалов[9], % за год



Источники: данные Главгосэкспертизы, расчеты ДОМ.РФ; данные Росстата, анализ и расчет Strategy Partners

В I квартале 2025 г. рост цен на строительные материалы, по данным ДОМ.РФ, замедлился в **3–5 раз** по сравнению с динамикой I квартала прошлого года, но не остановился.

Сравнение изменения стоимости материалов для строительства жилых домов в I квартале 2024 и 2025 гг.: в целом на объект в разрезе основных конструктивных решений[10], %



[8] В среднем по крупным регионам без учета удорожания заработной платы, эксплуатации машин и механизмов, оборудования, прочих расходов. Источник: ДОМ.РФ, «Обзор многоквартирного жилищного строительства в России в 2024 году». Февраль 2025 г.

[9] Данные Росстата.

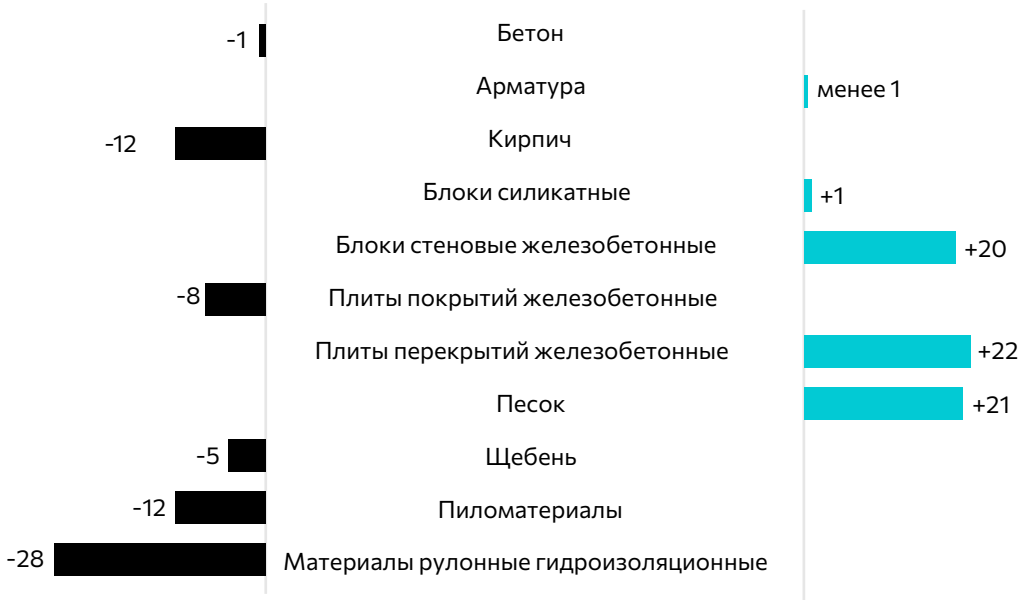
[10] В среднем по крупным регионам без учета удорожания заработной платы, эксплуатации машин и механизмов, оборудования, прочих расходов. Источник: ДОМ.РФ, «Обзор многоквартирного жилищного строительства в России в 2024 году». Февраль 2025 г.

Изменение цен на основные строительные материалы в 2024 г. в целом по РФ, % к предыдущему периоду

Источники: данные Росстата, расчет Strategy Partners

По данным Росстата, в 2024 г. цены на отдельные строительные материалы выросли неравномерно. Например, значительно выросли в цене пиломатериалы (**более 50%**). Однако их удельный вес в общей стоимости строительства жилых домов невелик, поэтому не оказывает существенное влияние на итоговые показатели.

Изменение цен на основные строительные материалы в I квартале 2025 г. в целом по РФ, % к предыдущему периоду



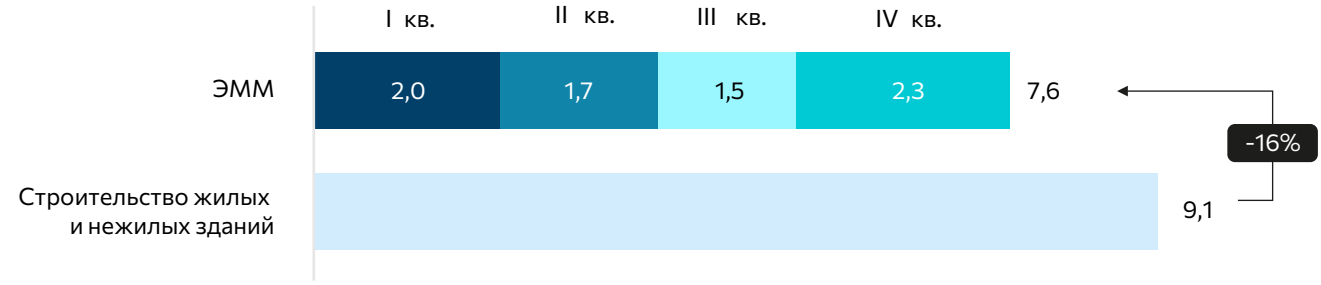
Источники: данные Росстата, расчет Strategy Partners

В I квартале 2025 г. Росстат фиксирует снижение или минимальное повышение цен на большую часть строительных материалов, однако эксперты считают, что пока не стоит прогнозировать сохранение тренда с учетом сезонного спроса.

Эксплуатация строительных машин и механизмов

Рост расходов на эксплуатацию строительных машин и механизмов за 2024 г. (**7,6%**), согласно расчетам на основании данных Минстроя РФ, оказался почти на **16%** ниже, чем общий рост стоимости строительства жилых и нежилых зданий (**9,1%**).

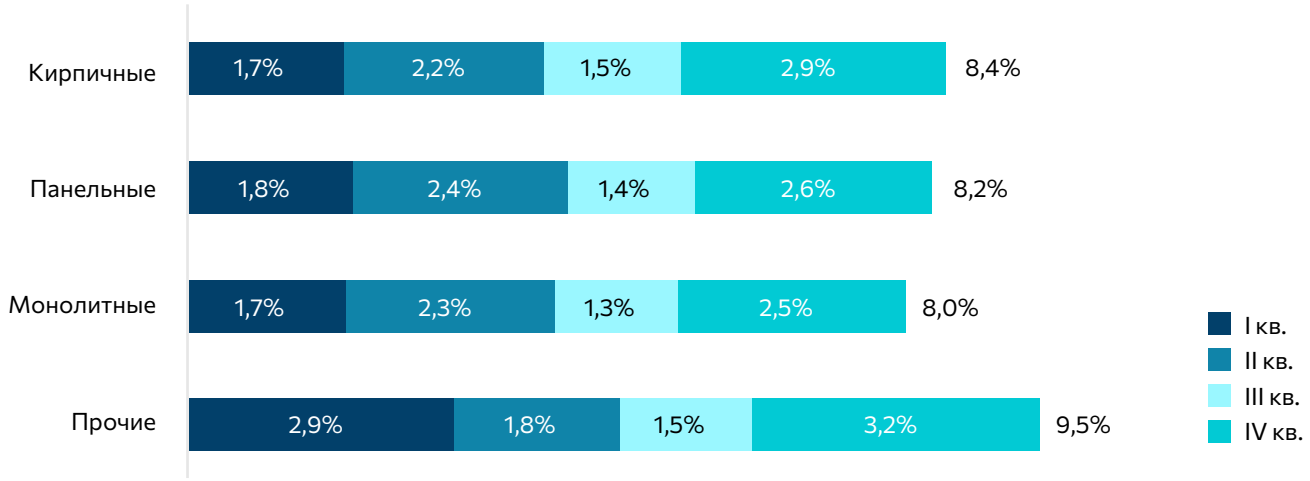
Динамика индексов на эксплуатацию машин и механизмов в 2024 г. в целом по РФ, % изменения к предыдущему периоду



Источники: данные Минстроя РФ, анализ и расчет Strategy Partners

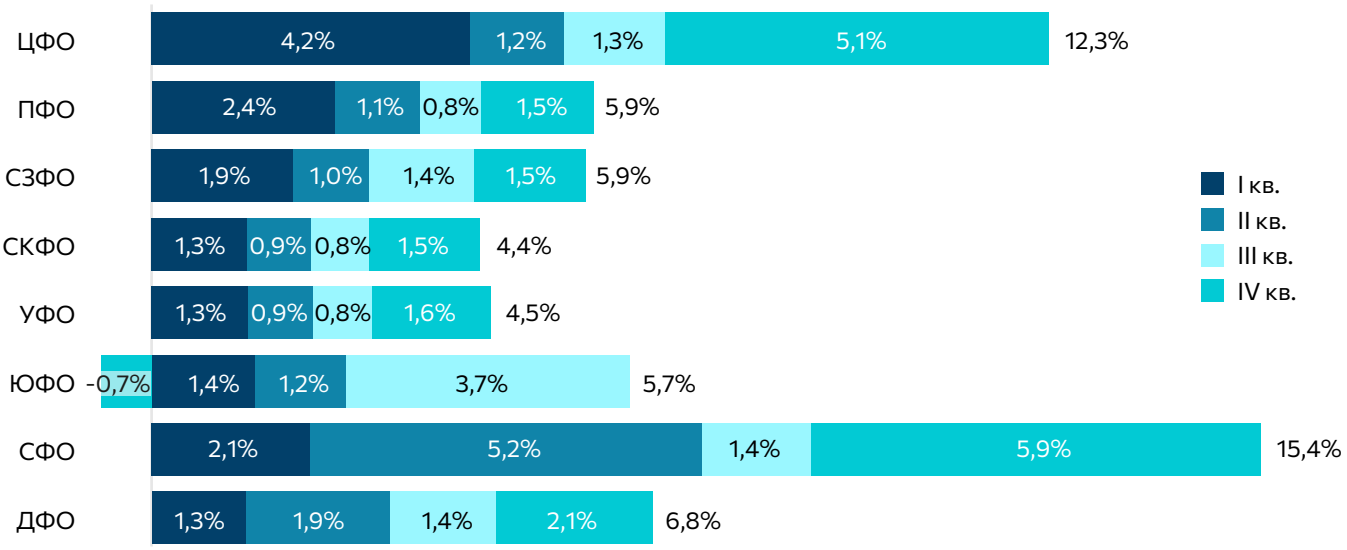
Разница показателей по типам основных конструктивных решений вследствие разного состава привлекаемой техники есть, но она несущественна.

Рост расходов на эксплуатацию строительных машин в 2024 г. согласно виду объекта, % изменения к предыдущему периоду



Источники: данные Минстроя РФ, анализ и расчет Strategy Partners

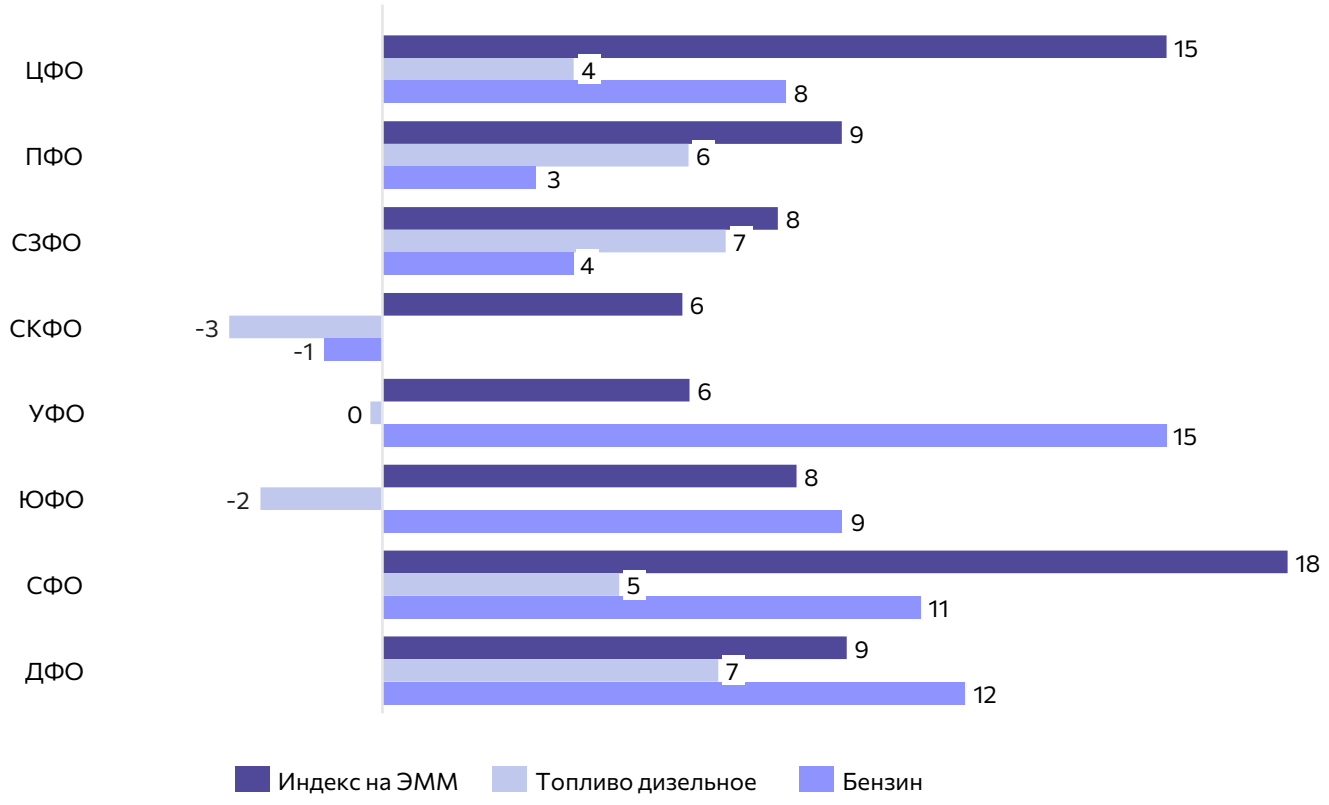
Рост расходов на эксплуатацию строительных машин в 2024 г., % изменения к предыдущему периоду



Источники: данные Минстроя РФ, анализ и расчет Strategy Partners

В разрезе федеральных округов значительно выделяются ЦФО (**12,3%**) и СФО (**15,4%**). Рост обусловлен в первую очередь изменением цен на ГСМ в этих же регионах, но не полностью покрывается им. Важную роль в росте индекса на ЭММ сыграло повышение зарплат в строительном секторе, простимулированное в том числе дефицитом квалифицированных специалистов. Также значительно повлияло сохраняющееся увеличение ставок на рынке аренды специализированной техники в связи с ростом расходов на её обслуживание и приобретение. Тем не менее ситуация в этом сегменте ощутимо стабилизировалась после резких потрясений 2022 г.

Обоснованность роста индекса на ЭММ ростом цен на топливо в 2024 г., % изменения



Источники: данные Минстроя РФ, Росстата, анализ и расчет Strategy Partners

Заключение

Заключение

В условиях снижения ввода МКД и сохранения высокой стоимости заемного финансирования строительным компаниям критически важно пересматривать устоявшиеся стратегии.

Несмотря на то что стоимость материалов для строительства по-прежнему остается важнейшей составляющей, цены на них в 2024 г. менялись медленнее, чем общая инфляция в отрасли, а в I квартале 2025 г. показали отрицательную динамику по многим позициям. В то время как ключевыми драйверами затрат становятся расходы на персонал, обслуживание кредитов и накладные издержки.

Наметившийся тренд замедления роста цен на СМР в строительстве не приносит преимуществ застройщикам МКД из-за сокращения платежеспособного спроса, вызванного изменениями в кредитно-ипотечной политике. Напротив, компании вынуждены оптимизировать ресурсы, снижать издержки и пересматривать бизнес-модели. В целом общая инфляция в строительстве в 2024 г. составила **5,1%** (ниже прогнозных **7,4%**), однако для жилищного строительства оказалась почти вдвое выше — **9,1%**, что обнажило уязвимость сектора.

Для сохранения рентабельности бизнеса необходимо фокусироваться на повышении операционной эффективности — от внедрения цифровых инструментов управления до переговоров с подрядчиками о гибких ценовых условиях. Стратегическая перестройка контрактных моделей, внедрение цифровых решений и оптимизация ресурсной базы могут стать основой устойчивости в период перестройки рынка строительства многоквартирных домов.

О компании

Strategy Partners — ведущая российская консалтинговая компания. Мы помогаем командам разных отраслей быстро адаптироваться к изменениям и находить эффективные решения для достижения целей. На это работают сильнейшие консультанты, за плечами которых опыт в реальном секторе и сотни реализованных проектов.

Мы поддерживаем клиентов на любом этапе развития: анализируем рынки, создаем и внедряем стратегии, оптимизируем процессы и системы управления, готовим инвестиционные проекты к привлечению финансирования, сопровождаем сделки M&A и выход на IPO, внедряем цифровые решения и оказываем инжиниринговые услуги.

Являясь дочерней компанией Сбера, Strategy Partners открывает клиентам возможности одного из крупнейших банков России. Аналитическое направление — Research Hub Strategy Partners — позволяет отслеживать тренды и действовать на опережение.

Команда направления «Инжиниринг» Strategy Partners успешно работает на рынке технического консалтинга и в реальном секторе более 15 лет. Практика объединяет более 100 экспертов-технологов разных отраслей и специализаций с опытом оказания инжиниринговых услуг. Сотрудники направления «Инжиниринг» состоят в национальных реестрах специалистов в области строительства, а также инженерных изысканий и проектирования (НОСТРОЙ и НОПРИЗ).

Практика «Инжиниринг» сопровождает клиентов по широкому кругу задач, включая:

1. Разработка и анализ бюджета проекта, смет
2. Мониторинг и управление стоимостью строительства
3. Формирование методики ценообразования
4. Комплексная проверка строительной деятельности компании

Компания занимает 1-е место в национальном рейтинге «Ведущие компании в области ТЦА — 2023», 8-е место в рейтинге крупнейших компаний и групп в области технического аудита и консалтинга (RAEX) по итогам 2024 г. Специалисты компании включены в ежегодный национальный рейтинг «Ведущие специалисты в области ТЦА и обоснования инвестиций».

Ключевые контакты

Михаил Ермилов
Управляющий партнер

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

Ольга Корона
Партнер практики «Инжиниринг»

+7 (919) 101-52-44
korona@strategy.ru

Ирина Долгих
Руководитель центра компетенций практики «Инжиниринг»
+7 (962) 955-50-06
dolgikh@strategy.ru

Strategy Partners

Эволюция цен на строительно-монтажные работы в жилищном строительстве

Выпуск 3

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

t.me/StrategyPartners

strategy.ru

Больше аналитики, отраслевых исследований и новостей Strategy Partners — в нашем канале Telegram. Подписывайтесь >>

2025