

УДК 332.85

DOI: <https://doi.org/10.31659/0585-430X-2025-832-1-2-5-7>

Е.В. ВЫСОЦКИЙ, исполнительный директор консалтинговой компании

ООО «СМ Про» (123610, Москва, Краснопресненская наб., 12, Центр международной торговли, оф. 1608, подъезд 6)

## Почему дорожает жилье?

20 мая 2024 г. Экспертный совет по детенизации (обелению) экономики при Комитете Государственной Думы по экономической политике совместно с Комиссией Общественной палаты Российской Федерации по ЖКХ, строительству и дорогам провел круглый стол «Жилищное строительство и рынок жилья: качество, объем, стоимость как условия развития».

Круглый стол собрал более 250 представителей: Государственной Думы, Общественной палаты, Минстроя, Минпромторга, Минэкономразвития, Общественного совета при ФАС России, Росстата, региональных правительств, НОСТРОЙ, Российский союз строителей, МГУ, РАНХиГС, девелоперов, строителей и пр.

На круглом столе обсуждались итоги исследовательской работы автора «Рост стоимости жилья: при-

чины, предложения, прогнозы». Ключевым выводом, согласно расчетам ООО «СМ Про», стало то, что доля строительных материалов в стоимости квадратного метра на первичном рынке жилья России с 2014 по 2023 г. снизилась в 1,7 раза – с 45 до 27%. Таким образом, стоимость строительных материалов не является драйвером роста цен на жилье.

В настоящее время «власти ищут способы сдерживания роста цен на стройматериалы. <> Застройщики традиционно указывают на то, что цены на недвижимость растут вследствие высокой строительной инфляции». (Коммерсант. 2025. 15 января).

Что же произошло в 2024 г.? Почему вновь и вновь участники рынка возвращаются к предложениям регулирования цен на строительные материалы? Попробуем разобраться.

Таблица 1  
Table 1

Структура затрат на производство строительных работ в Российской Федерации  
(по фактической себестоимости, в процентах к итогу)  
Cost structure for construction work in the Russian Federation (at actual cost; as a percentage of the total)

	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Все затраты</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
В том числе по элементам:					
материальные затраты	55,4	54,2	57,3	58,8	60
затраты на оплату труда	20	19,4	19,4	19,4	20
единый социальный налог	5,1	4,9	4,8	4,9	4,9
амортизация основных средств	2,8	2,8	3,2	3,2	3,2
прочие затраты	16,7	18,7	15,3	13,7	11,9

Источник: 2020–2023 гг. – Росстат; 2024 г. – оценка ООО «СМ Про».

Таблица 2  
Table 2

Индексы цен производителей прочей неметаллической продукции (базовые строительные материалы, без продукции металлургической, добывающей и деревообрабатывающей отраслей), среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работающих в строительной отрасли  
Producer price indices for other non-metallic products (basic construction materials, excluding products of the metallurgical, mining and woodworking industries), average monthly nominal accrued wages of workers in the construction industry

	2020	2021	2022	2023	2024
Индексы цен производителей прочей неметаллической продукции	103,47	110,06	122,61	106,4	112,64
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работающих в строительстве, тыс. р.	43,55	51,23	59,97	68,94	82,4*
Индексы з/п в строительстве	104	117,6	117,1	115	119,5

Источник: Единая межведомственная информационно-статистическая система; расчеты – ООО «СМ Про», \*11 мес. 2024 г.

**Таблица 3**  
**Table 3**

**Сравнение фактических данных и расчетных показателей стоимости строительства квадратного метра жилья в России на примере 2020–2022 гг.**  
**Comparison of actual data and estimated indicators of the cost of building a square meter of housing in Russia using the example of 2020–2022**

	2020	2021	2022	2023	2024
Средняя фактическая стоимость строительства 1 м <sup>2</sup> жилья в России	44,5	49,2	58,6	н/д	н/д
Расчетная стоимость строительства 1 м <sup>2</sup> жилья в России	44,1	49,9	59,6	63,6	72,7
<b>Отклонение, %, от фактических значений</b>	<b>-1%</b>	<b>1,4%</b>	<b>1,8%</b>		

*Источник: Единая межведомственная информационно-статистическая система, оценка и расчеты – ООО «СМ Про».*

**Таблица 4**  
**Table 4**

**Средняя цена 1 м<sup>2</sup> на первичном рынке жилья в целом для всех типов квартир, включая квартиры среднего качества ( типовые), улучшенного качества, а также элитные квартиры, тыс. р./м<sup>2</sup>**  
**Average price of 1 м<sup>2</sup> on the primary housing market in general for all types of apartments, including apartments of average quality (standard), improved quality, and also elite apartments, thousand rubles/m<sup>2</sup>**

Год	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	Средняя за год
2023	127,23	128,83	134,1	140,37	132,63
2024	167,58	171,17	175,08	177,88	172,93
<b>Прирост, %</b>	<b>+31,7</b>	<b>+32,9</b>	<b>+30,6</b>	<b>+26,7</b>	<b>+30,4</b>

*Источник: Единая межведомственная информационно-статистическая система, расчеты – ООО «СМ Про».*

Согласно исследованию ООО «СМ Про» в стоимости квадратного метра жилья доля прибыли девелопера, затрат на земельные участки, коммуникации, подключение к сетям, ввод объектов в эксплуатацию, рекламу, обслуживание кредитов и пр. увеличилась более чем на 30 процентных пунктов – с 23 до 54%.

Почему растут затраты, не связанные со строительными материалами и СМР, у авторов объяснений нет по вполне уважительным причинам. Дело в том, что более трех лет идет информационная кампания, будто бы цены на недвижимость растут из-за роста стоимости строительных материалов. Это не так, что однозначно доказано исследованием. Из всех составляющих стоимости жилья определены две ключевые группы затрат:

- стоимость строительно-монтажных работ (СМР), включая затраты на строительные материалы;
- группа всех остальных составляющих цены квадратного метра жилья, не связанных со стоимостью СМР и строительных материалов.

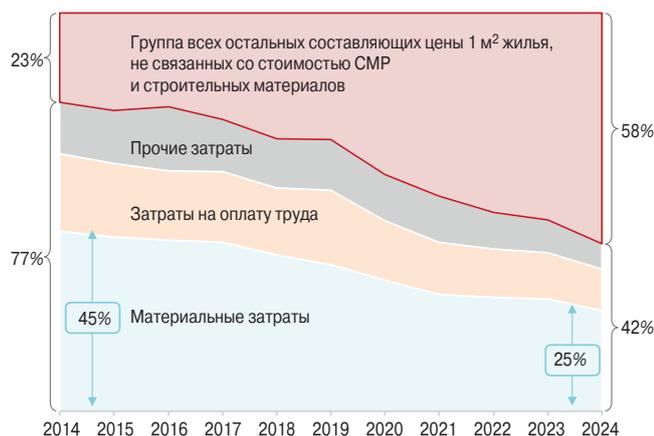
Есть еще одна уважительная причина: в отличие от рынка строительных материалов строительный рынок намного менее прозрачный. Более того, он становится еще менее доступным для понимания и оценки из-за исключения показателя «стоимость жилищного строительства» из статистического наблюдения – смотрите распоряжение Правительства Российской Федерации от 17 января 2022 г. № 15-р.

Поэтому для оценки этого показателя за 2024 г. автор использовал уточненные данные о структуре затрат на производство строительных работ в Российской Федерации (по фактической себестоимости) за 2023 г. и оценку для 2024 г. (табл. 1).

Кроме того, учитывая существенный вес (75–78%) стоимости материальных затрат и затрат на оплату труда, для расчетов использовалась динамика цен производителей прочей неметаллической продукции (базовые строительные материалы без продукции металлургической, добывающей и деревообрабатывающей отраслей) и динамика среднемесячной номинальной начисленной заработной платы работающих в строительной отрасли (табл. 2).

Сравнение фактических данных и расчетных показателей стоимости строительства квадратного метра жилья в России на примере 2020–2022 гг. свидетельствует о достаточно точных оценках с погрешностью от -1 до +1,8%, что дает основание для использования расчетных данных 2023 и 2024 гг. в дальнейшем исследовании (табл. 3).

Итак, расчетный показатель стоимости строительства квадратного метра жилья в России в 2024 г. составил 72,7 тыс. р. за 1 м<sup>2</sup>, или плюс 14,4% к уточненным показателям 2023 г. Для сравнения, согласно данным статистики цены, производителей прочей неметаллической продукции выросли в 2024 г. на 12,6%, а заработная плата работающих в строительной отрасли выросла на 19,5%.



Структура стоимости 1 м<sup>2</sup> на первичном рынке жилья России, %  
Structure of the cost of 1 m<sup>2</sup> in the primary housing market of Russia, %

Средняя цена жилья 1 м<sup>2</sup> рассчитывается для первичного рынка в целом для всех типов квартир, включая квартиры среднего качества (типовые), улучшенного качества, а также элитные квартиры, как среднеарифметическая цена за четыре квартала 2024 г. на основе данных статистики. В 2024 г. показатель составил 172,9 тыс. р./1 м<sup>2</sup>, или плюс 30,4% к уровню 2023 г. (см. табл. 4, рисунок).

Таким образом доля СМР, включая затраты на строительные материалы, в цене квадратного метра на первичном рынке жилья в 2024 г. составила:

$\text{доля}_{\text{СМР}} = 72,7 / 172,9 \cdot 100\% = 42,1\%$  (минус 5,9 процентного пункта по сравнению с уточненными данными 2023 г.).

Доля материальных затрат в структуре затрат на производство строительных работ в Российской Федерации (по фактической себестоимости) в 2024 г., по оценкам, увеличилась еще на 1,2 процентного пункта до 60% (для сравнения, в 2023 г. прирост составил 1,5 процентного пункта).

Принимая во внимание, что доля СМР в стоимости квадратного метра составляет 42,1%, а доля материальных затрат в структуре СМР – 60%, рассчитаем долю материальных затрат в стоимости квадратного метра на первичном рынке жилья в 2024 г.:

$\text{доля}_{\text{СМ}} = 0,421 \cdot 0,6 = 25,2\%$  (минус 3 процентных пункта по сравнению с уточненными данными 2023 г.).

### Выводы

Информационный шум и поиски виноватых не утихают, при этом реальным драйвером роста стоимости квадратного метра жилья в РФ являются затраты, не связанные со стоимостью СМР и строительных материалов.

Для получения объективной картины, оценки и принятия правильных управленческих и административных решений необходимо изучение динамики и причин роста каждой статьи затрат девелоперов в каждом субъекте РФ.

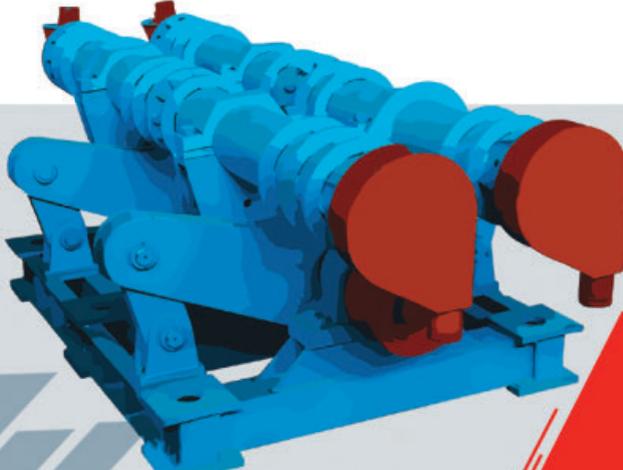


## Активатор

### Российские мельницы-активаторы и классификаторы

**Преимущества:**

- Тонина помола: из 10 мм в «менее 1 мкм»;
- Производительность: от 100 г до 5 т в час и более;
- Низкое энергопотребление, компактность, минимальный износ;
- Легко масштабируется из лаборатории в производство;
- Окупаемость меньше 1 года;
- Завод «под ключ» (комплект оборудования + проект).



- Цемент;
- Гипс;
- Песок;
- Граншлак;
- Огнеупоры;
- и другие материалы.



**Activator.ru**



8 800 707 56 50  
7 960 780 77 06  
7 383 304 92 87

✉ [zhm.activator@gmail.com](mailto:zhm.activator@gmail.com)  
ООО МЗ «Активатор», г. Новосибирск

Реклама