



Экспертный совет по детенизации
(обелению) экономики при Комитете
по экономической политике
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

КОМИССИЯ ПО ЖКХ,
СТРОИТЕЛЬСТВУ И ДОРОГАМ
ОБЩЕСТВЕННОЙ ПАЛАТЫ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

СМ ПРО

РОСТ СТОИМОСТИ ЖИЛЬЯ: ПРИЧИНЫ, ПРЕДЛОЖЕНИЯ, ПРОГНОЗЫ

Общественная палата Российской Федерации

г. Москва

20 мая 2024 года



Граждане Российской Федерации имеют право на жилье, на доступное и комфортное жилье! Беспрецедентный рост стоимости жилья, который происходит с начала 2020 года ставит это право под сомнение.

Наш гражданский долг, наша позиция –разобраться в причинах роста стоимости жилья и сформулировать предложения что делать дальше.

Исполнительный директор СМПРО
ЕВГЕНИЙ ВЫСОЦКИЙ

События



Указ о национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года

Президент подписал Указ «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года».

7 мая 2024 года 18:40

4. Установить следующие целевые показатели и задачи, выполнение которых характеризует достижение национальной цели «Комфортная и безопасная среда для жизни»:

...

б) обеспечение граждан жильем общей площадью не менее 33 кв. метров на человека к 2030 году и не менее 38 кв. метров к 2036 году;

...

д) повышение доступности жилья на первичном рынке;

...

$$\text{МД} = \left(\frac{70}{100\%} \times \text{Цм} \times 54 \right) \times \frac{\frac{\text{Ст}}{12 \times 100\%}}{1 - \left(1 + \frac{\text{Ст}}{12 \times 100\%} \right)^{-\text{Кп}}} \times \frac{100\%}{35} \times \frac{1}{2,38},$$

где:

МД - минимальный доход (в рублях в месяц), расчетный показатель;

70 - доля заемных средств в стоимости приобретаемого жилья (в процентах);

Цм - средняя стоимость 1 кв. метра модельного жилья на первичном рынке (в рублях), источник данных - Федеральная служба государственной статистики;

54 - средняя площадь квартиры, кв. метров;

Ст - процентная ставка по ипотечным жилищным кредитам в рублях в среднем за год (в процентах в год), источник данных - Банк России;

Кп - средний срок выданных ипотечных жилищных кредитов в рублях в отчетном году (в месяцах), источник данных - Банк России;

35 - доля платежа по ипотечному жилищному кредиту в доходах домохозяйства (в процентах);

2,38 человека - средний размер домохозяйства, источник данных - Микрореперис населения 2014 года.

В соответствии с Приложением № 10 к постановлению Правительства Российской Федерации от 17 июля 2019 г. N 915, показатель "Уровень доступности жилья" для жителей субъекта Российской Федерации (УДЖ) определяется как **доля населения, ежемесячный доход которого превышает минимальный доход** (МД), по данным о распределении населения по величине среднедушевых денежных доходов (источник данных - Федеральная служба государственной статистики).

Минимальный доход (МД) рассчитывается по формуле слева.

РАЗНИЦА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ДОСТИГЛА 44%

Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья, руб./кв.м



К концу 2023 года разница цен на первичном и вторичном рынках жилья достигла 44%, что свидетельствует о явных «перекосах» рынка и усилении влияния значащих факторов.

Задача для следующей части исследования — разобраться в причинах такого роста и выяснить, за счёт каких факторов выросла стоимость жилья на первичном рынке.

1.

Анализ динамики цен на рынке жилья

определить динамику стоимости кв. м жилья на первичном и вторичном рынках;
провести анализ корреляции стоимости жилья и инфляции

2.

Анализ составляющих стоимости жилья

определить ключевые группы затрат в стоимости жилья;
провести анализ влияния определенных групп затрат на стоимость жилья на первичном рынке

3.

Оценка доли стройматериалов в стоимости жилья

анализ структуры строительно-монтажных работ;
расчет доли строительных материалов в стоимости жилья на первичном рынке

4.

Анализ динамики цен строительных материалов

группы строительных материалов;
оценка влияния энергоресурсов и транспортных тарифов;
оценка влияния стройматериалов на стоимость жилья

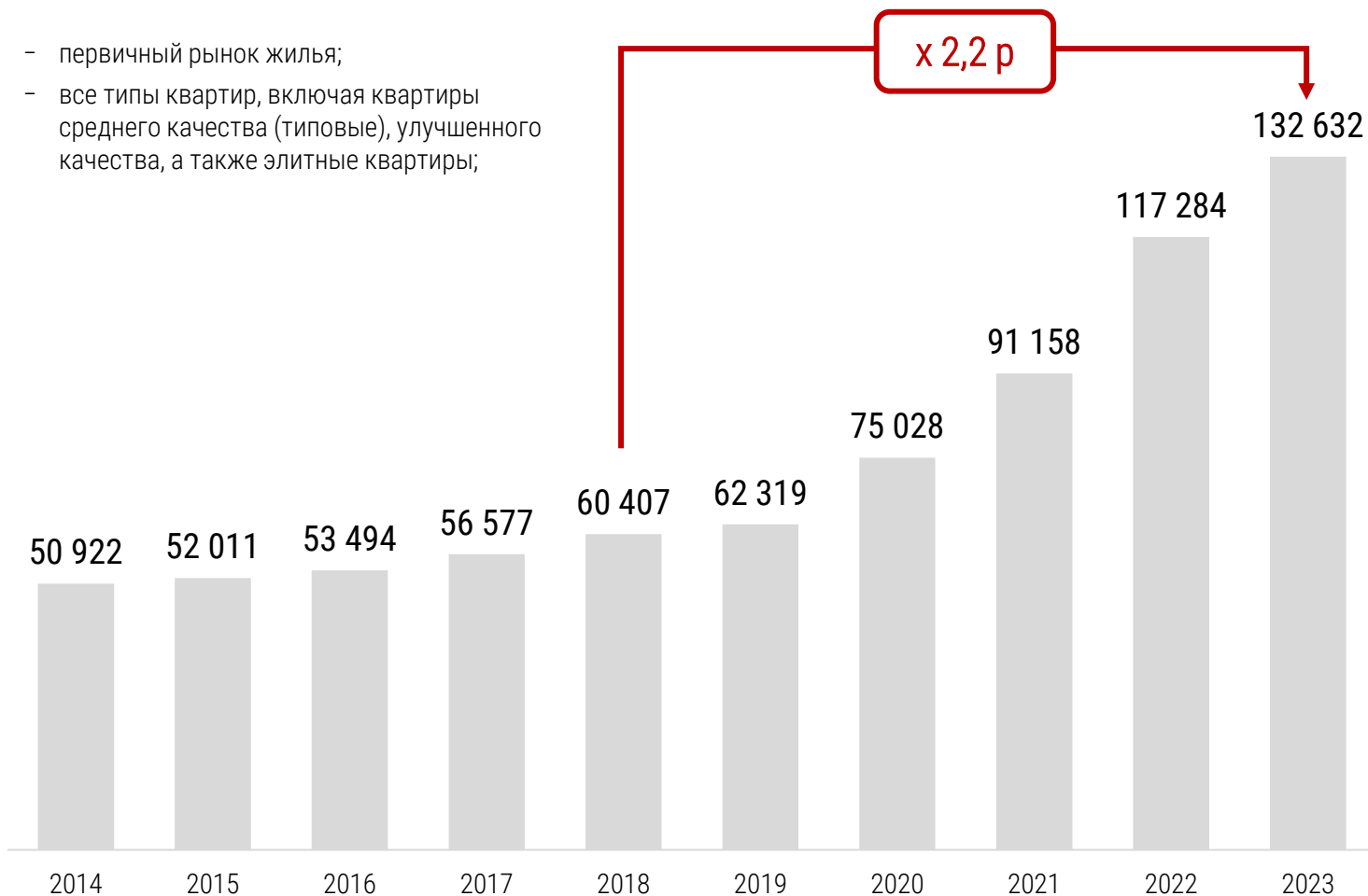
5.

Формирование предложений и прогнозы

предложения дальнейших шагов по исследованию предложенной проблематики;
перспективы

Динамика средней цены жилья в России, руб/м²

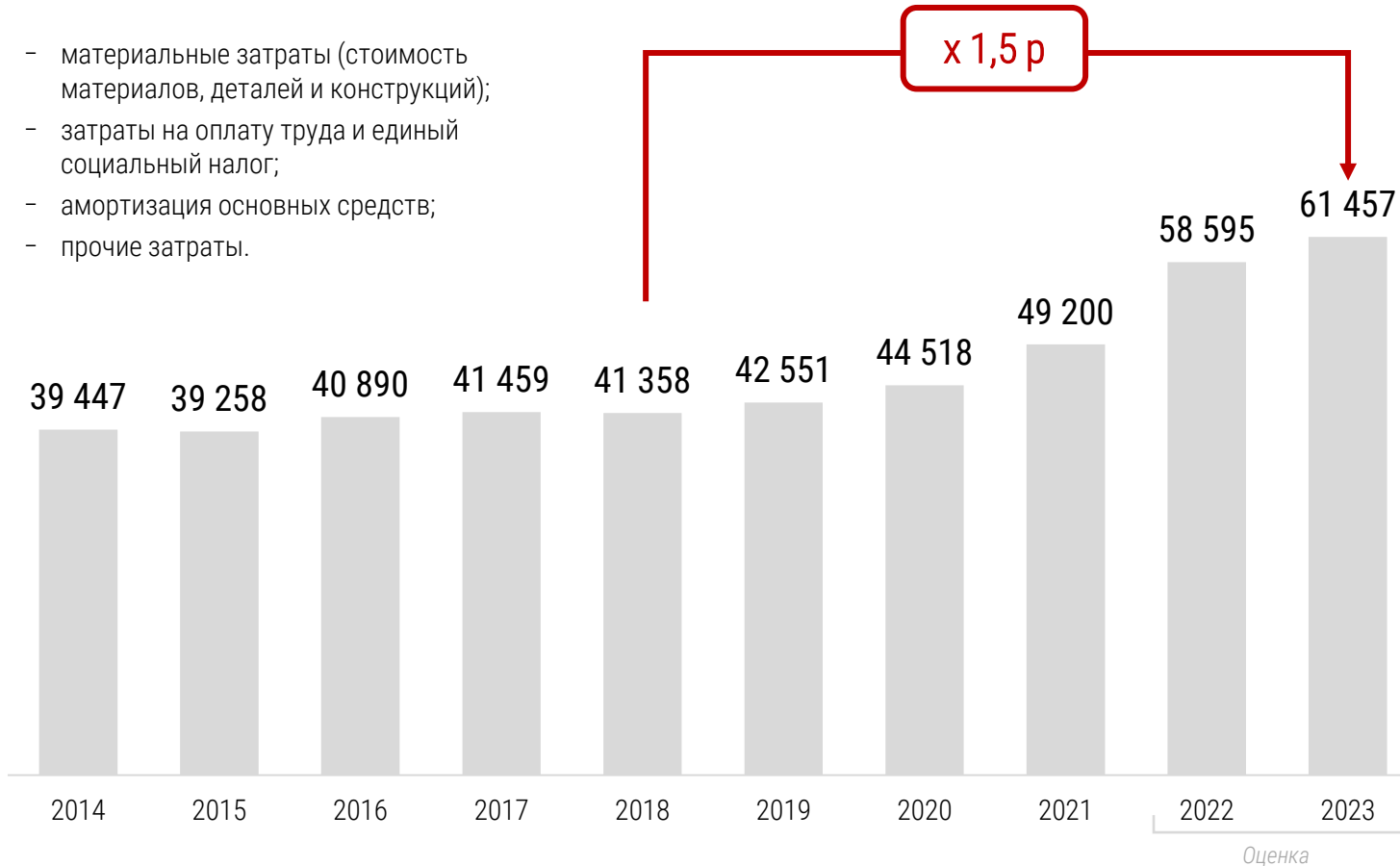
- первичный рынок жилья;
- все типы квартир, включая квартиры среднего качества (типовые), улучшенного качества, а также элитные квартиры;



**Рост средней
цены жилья
более чем
в 2,2 раза!**

Динамика средней фактической стоимости строительства 1 кв. м жилья в России, руб/м² (стоимость строительно-монтажных работ, включая затраты на строительные материалы)

- материальные затраты (стоимость материалов, деталей и конструкций);
- затраты на оплату труда и единый социальный налог;
- амортизация основных средств;
- прочие затраты.



Рост стоимости СМР, включая материалы в 1,5 раза!

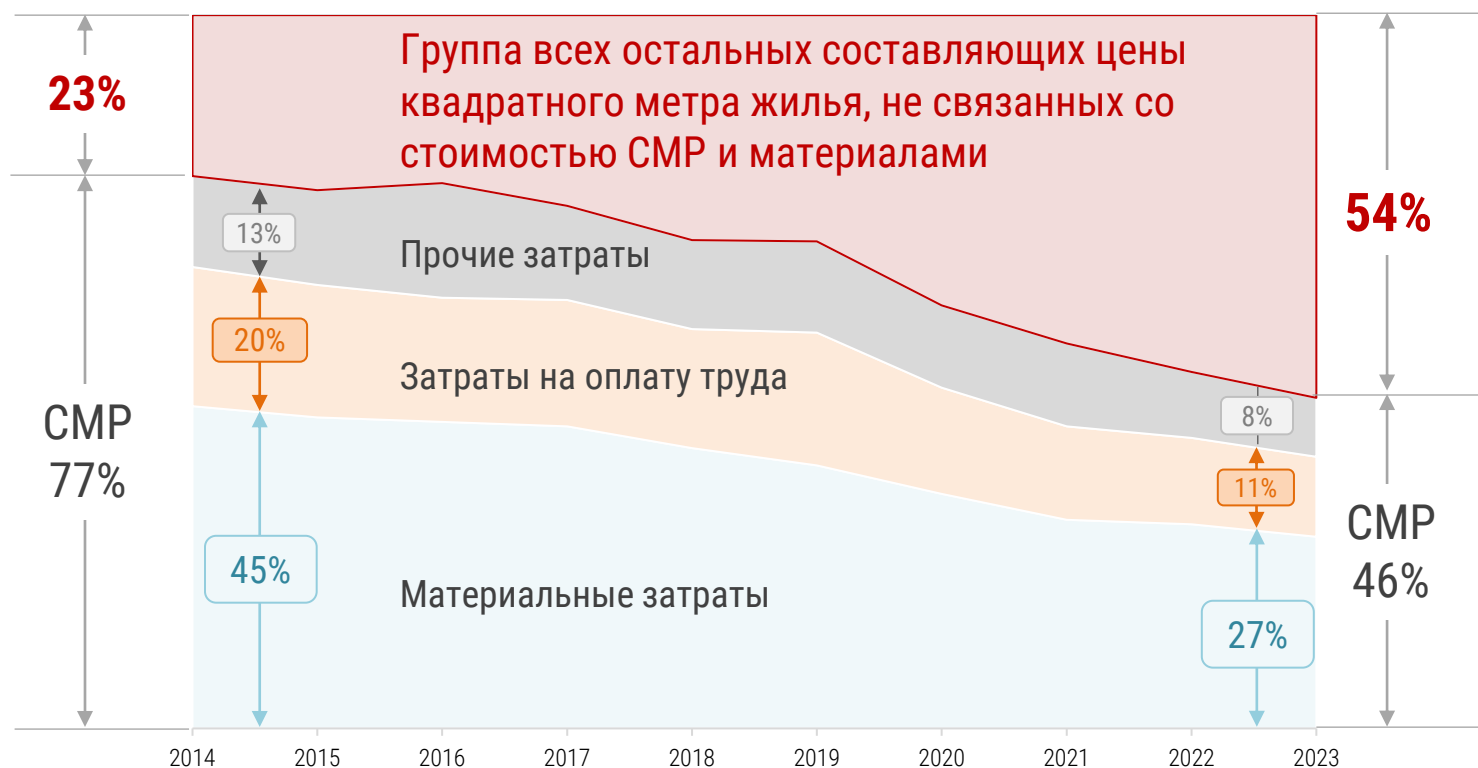
Динамика прочих составляющих цены квадратного метра, не связанных со стоимостью СМР и строительных материалов в России, руб./м²

- прибыль девелопера;
- прибыль лендлорда (земельный участок);
- инженерные коммуникации,
- благоустройство и озеленение;
- подключение к сетям;
- затраты по вводу дома в эксплуатацию;
- затраты на рекламу;
- содержание компании;
- выплаты по кредитам и пр.



**Рост затрат не
связанных с СМР
и материалами
в 3,7 раза!**

Структура стоимости квадратного метра на первичном рынке жилья



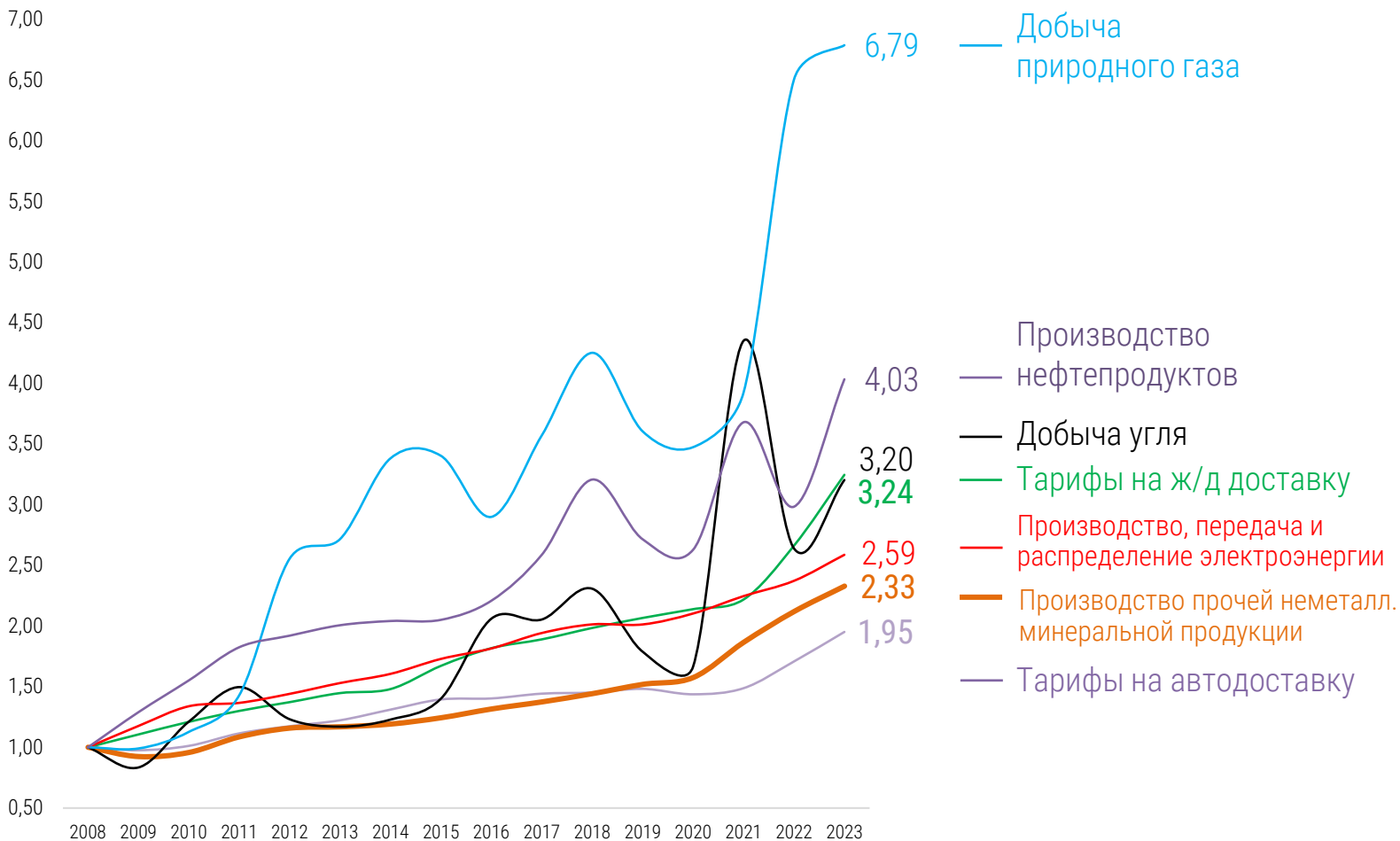
В составе строительно-монтажных работ на графике:

- Материальные затраты
- Затраты на оплату труда
- Прочие затраты

Доля затрат не связанных со стоимостью СМР и материалами **увеличилась в 2,3 раза с 23 до 54%**

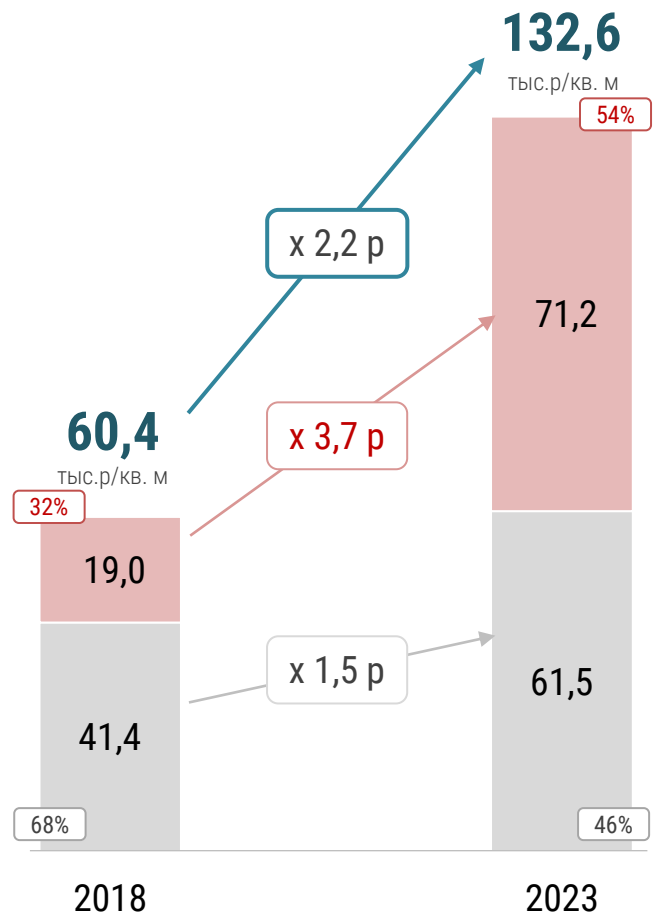
Доля стоимости материальных затрат (включая стоимость материалов, деталей, конструкций) **снизилась в 1,7 раза – с 45 до 27%.**

Динамика цен нарастающим итогом за последние 15 лет (2008 год база = 100%)

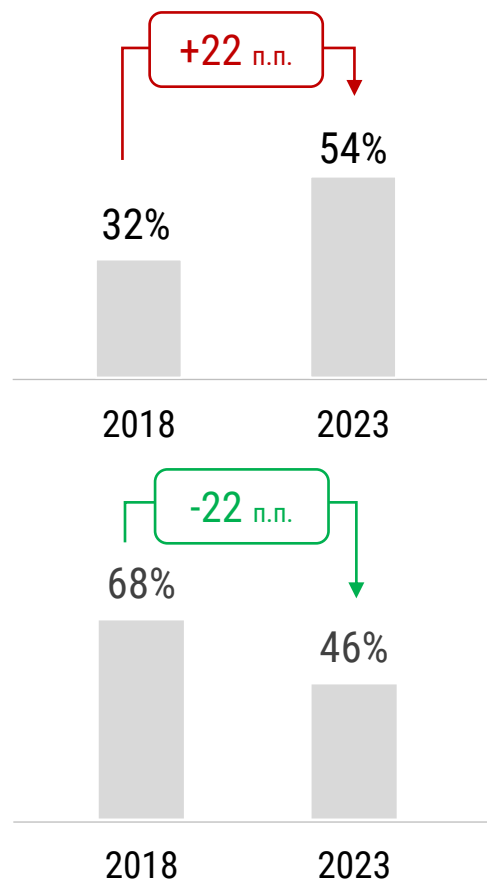


В ретроспективе 15 лет наблюдается значительный рост цен на продукцию в нефтегазовой отрасли, добыче угля, электроэнергетике, что стало **драйвером роста стоимости базовых строительных материалов** (прочей неметаллической минеральной продукции).

Изменение структуры средней цены 1 м² на первичном рынке жилья в 2018 – 2023 гг.



Изменение доли групп факторов, составляющих стоимость жилья в РФ



Группа II.
Затраты, не связанные с СМР и материалами

Группа I.
Стоимость СМР, в т.ч. материалы

Доля составляющих цены квадратного метра жилья, не связанных со стоимостью СМР и строительных материалов, **увеличивается** – группа затрат **является драйвером роста стоимости жилья.**

Доля стоимости строительно-монтажных работ (СМР), включая затраты на строительные материалы, **снижается** – группа затрат **не является драйвером роста стоимости жилья.**



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 17 января 2022 г. № 15-р

МОСКВА

Утвердить прилагаемые изменения, которые вносятся в раздел I Федерального плана статистических работ, утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2008 г. № 671-р (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 20, ст. 2383; 2009, № 10, ст. 1244; № 33, ст. 4102; 2010, № 16, ст. 1961; № 32, ст. 4354; № 47, ст. 6205; № 49, ст. 6523; 2011, № 15, ст. 2141; № 17, ст. 2511; № 22, ст. 3173; № 25, ст. 3644; 2012, № 2, ст. 327; № 17, ст. 2056; № 19, ст. 2479;

ИЗМЕНЕНИЯ, которые вносятся в раздел I Федерального плана статистических работ:

17. Субпозицию "стоимость жилищного строительства" позиции 1.21.3 исключить.

Предложение: вернуть в план статистических работ наблюдения за фактической стоимостью строительства

Так как доказано выше, что драйвером роста стоимости квадратного метра жилья в РФ являются затраты, не связанные со стоимостью СМР и строительных материалов, необходимо тщательное изучение динамики и причин роста каждой статьи затрат в каждом субъекте РФ



Строительные материалы не являются драйверами роста стоимости квадратного метра жилья в РФ.

*Если не будут определены реальные причины роста цен на квадратный метр жилья на первичном рынке и не будут приняты соответствующие меры, то **рост цен на жилье продолжится** и будет зависеть от объемов и условий ипотечных программ и от расходов девелоперов и строителей, не связанных со стоимостью строительных материалов и строительством.*

Продолжение роста цен на жильё ещё больше увеличит разрыв между доходами населения и стоимостью жилья, как следствие это приведёт к росту закредитованности населения и сделает непомерным груз ипотечных платежей.

Без выявления реальных причин рост стоимости жилья продолжится...

 **25** лет на рынке

 Аналитика CMPRO поможет Вам:

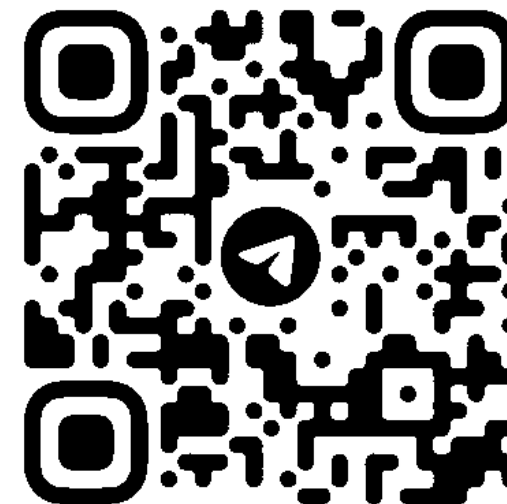
- Понять поведение потребителей
- Погрузиться в отрасль
- Планировать продажи
- Выйти на новые рынки
- Прогнозировать динамику рынка
- Расширить географию присутствия
- Принимать оперативные решения
- Сформировать видение проблем

 Наши направления:

Цемент	Бетон	Металлопрокат	ЖБИ
Стеновые	Нерудные	Кровельные	Изоляция
Известь	Стекло	Изделия из гипса	Переработка отходов
Строительство	Дорожное строительство	Древесина	

PRO 
РЫНОК

https://t.me/p_r_o_rynok



Pro рынок стройматериалов

PROфессиональная команда на рынке Строительных Материалов

2023	СМПРО проводит исследование импортозамещения в ПСМ по запросу Минпромторга РФ
2022	СМПРО является Аналитическим центром НОПСМ
2021	Соглашение о сотрудничестве между Минпромторгом РФ и СМПРО
2020	СМПРО осуществляет Комплексный анализ состояния развития отраслей промышленности строительных материалов
2019	СМПРО – соисполнитель проекта Стратегии развития строительной отрасли Российской Федерации до 2030 года в части оценки потребностей строительной отрасли в строительных материалах на период до 2030 года с учетом целевых объемов строительства, определенных национальными проектами и государственными программами Российской Федерации
2017 по настоящее время	СМПРО осуществляет Мониторинг функционирования и развития промышленности строительных материалов с учетом показателей эффективности и мероприятий, предусмотренных Стратегией развития промышленности строительных материалов на период до 2020 года и дальнейшую перспективу до 2030 года, а также с учетом реализации планов мероприятий по импортозамещению в промышленности строительных материалов (изделий) и строительных конструкций
2016	СМПРО – разработчик проекта основного мероприятия «Инновационное развитие промышленности строительных материалов»
2015	Разработчик Стратегии развития промышленности строительных материалов на период до 2020 года и дальнейшую перспективу до 2030 года
2015	Разработчик «Справочника по наилучшим доступным технологиям для применения в цементной промышленности»
2014 по настоящее время	СМПРО – одна из шести организаций в разделе «Промышленность» и единственная в секторе «Производство строительных материалов», аккредитованная Сбербанком для проведения технической экспертизы, мониторинга, технологического и ценового аудита крупных инвестиционных проектов, осуществляемых компаниями-клиентами Сбербанка
2013	Разработчик Федеральной Целевой Программы модернизации промышленности строительных материалов и индустриального домостроения в Российской Федерации
2012	Разработчик Стратегии развития промышленности строительных материалов г. Москвы
2011	Сотрудники компании участвовали в разработке Стратегии развития промышленности строительных материалов и индустриального домостроения Российской Федерации на период до 2020 года