

27 → **ОБОГНАЛИ СТОЛИЦУ ПО ЧИСЛУ СДЕЛОК**

Тимур Нигматуллин считает, что рынки недвижимости Москвы и Петербурга различаются кардинально. «Ввод недвижимости в Москве в 2016 году снизился по сравнению с результатом 2015 года — до чуть более 8 млн кв. м. В Петербурге ввод жилья вырос на 3%, до чуть более 3 млн кв. м жилья. Тем не менее интересно, что, по данным Росреестра, за прошлый год в Москве было зарегистрировано 35,6 тыс. ДДУ, а в Петербурге — 36,9 тыс. То есть с учетом более чем двукратного отличия по численности населения в Санкт-Петербурге рынок более развит», — приводит данные он.

Лев Марголин, директор по строительству Mirland Development Corporation, говорит: «Еще несколько лет назад считалось, что в Москве более устойчивый спрос на жилье и региональный покупатель предпочитает Москву другим городам. Сегодня мы видим, что это уже не так. Доля региональных покупателей в Москве упала ниже 20–25%, тогда как доля региональных покупателей в Петербурге составляет более 30%».

Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент», подтверждает его слова: «В прошлом году рынок жилой недвижимости Петербурга впервые в истории обошел рынок Москвы

по количеству сделок, речь идет, в том числе, и о региональных покупателях, и об инвестиционных покупках. Такое положение вещей, конечно, не будет пролонгированным, потому что Москва остается очень динамичным городом, финансовой столицей России, там другая мощность финансовых потоков. Когда покупатели окончательно осознают, что пересмотр цен уже завершен, то вернутся на московский рынок».

Виталий Коробов, директор по развитию ГК «Аквилон Инвест», рассказал: «Для нас пока Петербург приоритетен. Это второй по численности город. Соответственно, спрос на строящуюся не-

движимость здесь большой. Причем не только внутренний, со стороны жителей Северной столицы. В Петербург едет работать и учиться много людей со всей России, а они также заинтересованы в покупке здесь жилья. Все это дает предпосылки к выходу на петербургский рынок новых игроков. Еще один фактор — хорошая экономика проектов: несмотря на рост себестоимости, цена на недвижимость остается высокой, а значит, позволяет строить с хорошим уровнем прибыли. Москва — следующий шаг в развитии нашей компании. Пока мы только присматриваемся, но надеюсь, что в ближайшее время будет осваивать и столичный рынок». ■

СТРОЙМАТЕРИАЛЫ ПРОДОЛЖАЮТ ДОРОЖАТЬ

ПРОШЛЫЙ ГОД НА РЫНКЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ОТМЕТИЛСЯ РОСТОМ ЦЕН ПРАКТИЧЕСКИ НА ВСЮ ЗАКУПАЕМУЮ СТРОИТЕЛЬНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ ПРОДУКЦИЮ, РОСТ СЕБЕСТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОДОЛЖИТСЯ, ГОВОРЯТ ЭКСПЕРТЫ. РОМАН РУСАКОВ

По данным информационного агентства «Крединформ», цена приобретения строительными компаниями распределительной и электрической аппаратуры за год в Петербурге увеличилась на 39,7%, тогда как в среднем по стране — на 9%. Существенно подорожали строительные сборные конструкции из стали на 35,6%, трубы из винипласта — на 23,2%, стальные электросварные трубы — на 22,6%, осветительные устройства — на 21,4%, краски — на 20%, щебень — на 11,1%, древесные плиты — на 10,8%, плиты покрытий — на 9,7%, товарный бетон — на 8,1%, водогазопроводные трубы — на 8,1% и другие материалы. Столь стремительный рост цен можно объяснить не только общими инфляционными процессами в экономике, но и существенной девальвацией рубля, которая привела к удорожанию импорта.

БИРЖЕВЫЕ МАТЕРИАЛЫ ПОД УДАРОМ

Председатель совета ассоциации СРО «Центр развития строительства» Алексей Пышкин указывает на то, что за последние четыре месяца серьезно подорожал металлопрокат — не менее чем на 25%. «На данный момент у нас внутри страны металл продавать выгоднее, чем за границу», — отмечает господин Пышкин

Леонид Кузнецов, директор по строительству АО «Строительный трест», говорит, что в прошлом году больше всего в 2016 году подорожали биржевые строительные материалы, такие как арматурная сталь, прокат, нефтепродукты, кирпич. В среднем повышение стоимости составило от 8 до 30%. В меньшей степени повышение цен коснулось местных строительных материалов, таких как щебень, песок, раствор, товарный бетон. Рост стоимости составил 1–4%.

Однако, как отмечают в агентстве «Крединформ», в 2016 году в городе на Неве по ряду строительных материалов произошло снижение стоимости их приобретения: смеси и изделия из теплоизоляционных и звукоизоляционных материалов в среднем подешевели на 16,9%, сортовой и фасонный горячекатаный прокат — на 11,3%, провода — на 10,1%, битум — на 7,9%.

Евгений Богданов, основатель проектного бюро Rumpi, говорит: «Ситуацию на рынке стройматериалов Петербурга можно назвать кризисной. В силу сократившегося в разы объема строительства производства не загружены, борьба идет за каждого заказчика. В ход идет весь арсенал по привлечению покупателей: от демпинга цен до индивидуальных условий рассрочки. Неудивительно, что в текущей ситуации появляются новые стройматериалы, которые позволяют девелоперам экономить средства. Например, один из наших отечественных производителей разработал новую технологию настилаемой кровли, объединенной с утеплителем. Она позволяет отказаться от листов АЦП и, таким образом, избежать дорогостоящих операций по подъему этих тяжелых стройматериалов на крышу».

Генеральный директор ООО «Н+Н» Нина Авдюшина добавляет: «С одной стороны, рыночная ситуация и конкуренция сдерживают рост цен на рынке стройматериалов. С другой стороны, увеличивает себестоимость продукции, из-за чего, в частности, цены на газобетон в прошлом году выросли примерно на 10%. Производители столкнулись с повышением цен на основные сырьевые материалы (цемент, песок, гипс). По некоторым категориям материалов, необходимых для производства газобетона, стоимость увеличилась на 20 и даже на 30%. Наряду с этим выросли расходы на транспортировку сырья и готовой продукции».

В ПОИСКАХ ВОЗМОЖНОСТЕЙ СНИЖЕНИЯ ИЗДЕРЖЕК

Все эти факторы отражаются на себестоимости производства строительных материалов, вследствие чего производители вынуждены повышать цены. В свою очередь, это повышение влияет и на себестоимость строительства, о чем говорят и сами застройщики, заявляя в прессе о предстоящем росте цен на жилье. «Повышение стоимости строительных материалов отразилось и на себестоимости строительства. В среднем себестоимость увеличилась на 4–7% за предыдущий год», — говорит господин Кузнецов.

«10%, а именно на столько выросла себестоимость строительства, — значитель-

ный прирост, даже несмотря на то, что основные поставщики у нас отечественные», — говорит Сергей Терентьев, руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС».

«Удорожание тарифов на транспортировку материалов, дополнительные обязательства застройщиков по строительству инфраструктуры, инфляция — все это дало в минувшем году удорожание себестоимости до 8 до 30% в зависимости от класса объекта и его масштаба. Сложнее всего девелоперам объектов класса „элита“ и „бизнес“, поскольку альтернативы импортным материалам на российском рынке нет», — говорит Екатерина Запороженко, директор по продажам UK Docklands Development.

В этой ситуации строители ищут способы снижения издержек. «Экономия может идти только за счет оптимизации затрат — выбор поставщиков на тендерах, поиск излишков и сокращения ненужных расходов внутри компании. Мы раз в квартал или раз в полгода проводим оптимизацию, что позволяет сокращать издержки на 5–10%», — сообщил коммерческий директор Yolkki Village Константин Матыцын.

Дмитрий Михалев, руководитель службы по работе с госорганами компании «СПб Реновация», говорит: «Себестоимость строительства в прошлом году выросла в среднем на 10%, застройщики оптимизировали затраты различными способами от увеличения цены квадратного метра до смены поставщиков. Так, многие компании отказались от иностранных производителей отделочных материалов и инженерных систем в пользу отечественных».

Роман Мирошников, исполнительный директор СК «Ойкумена», рассуждает: «Как ни удивительно, но преимущественно растут цены на российские материалы, цены на импортные комплектующие, продаваемые на внутреннем рынке, достаточно стабильны или напрямую коррелируют с курсом. Например, стоимость лифтов привязана к доллару, а его курс сегодня ниже, чем в прошлом году. Соответственно, мы покупаем дешевле, чем это было бы год назад. Однако экономия ради экономии при строительстве приводит к ухудшению качества жилья. Чтобы избежать

этого, мы договариваемся с подрядчиками, которые заинтересованы в надежных контрактах: они сокращают свою прибыль, мы — доходность».

«В конечном счете, рост цен приведет к увеличению себестоимости строительных организаций в 2017 году, а в условиях вялого рынка недвижимости и превышения предложения над спросом (как на вторичное, так и на первичное жилье) повышать цены в среднесрочной перспективе не представляется возможным», — рассуждает Антон Щербаков, эксперт информационного агентства «Крединформ». По его мнению, следует учесть, что электроэнергия за этот же период времени подорожала на 35,6%, дизельное топливо — на 17,9%, автомобильный бензин — на 8,9%. Все это дополнительно увеличит издержки и себестоимость продукции.

Лев Марголин, директор по строительству Mirland Development Corporation, отмечает, что себестоимость строительства за последние два с половиной года выросла в среднем от 15 до 25%. «С одной стороны, подорожали строительные материалы и оборудование, с другой — снизилась покупательная способность. Если сегодня девелопер зарабатывает 9–10% на проекте — это уже хорошо, так как помимо всего прочего, на застройщиков возложены обязательства по строительству социальных объектов и инфраструктуры», — говорит эксперт.

Господин Щербаков, впрочем, полагает, что стоит ожидать небольшого оживления потребительского спроса и стимуляции его более низкими ипотечными ставками — в марте ЦБ понизил ключевую ставку, на что уже откликнулись крупные банки, объявивших о снижении процента по ипотеке.

«Что касается прогноза динамики цен в текущем году, то по традиции продолжат дорожать электроэнергия и топливо, а по спирали и вся остальная промышленная продукция, в том числе, основные строительные материалы. По последним имеющимся данным, за январь — февраль 2017 года (по отношению к аналогичному периоду прошлого года) в Санкт-Петербурге существенно подорожали линолеум и ламинат (на 30,1%), → 30

СЕБЕСТОИМОСТЬ