



ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE
«СТРОИТЕЛЬ»

ОПАСНЫЙ СКАЧОК

Беспрецедентный рост цен на стройматериалы, начавшийся еще в прошлом году, но набравший полную силу нынешней весной, потряс даже бывалых строителей. Росло буквально все, какие-то позиции основных стройматериалов за несколько месяцев подскочили в цене в несколько раз.

Тут, конечно произошло роковое стечение обстоятельств: цены подогрели и макроэкономические причины, и внутрироссийские. Стоимость металла и древесины подлетела из-за роста мировых цен на эту продукцию, сказался эффект отпущенной пружины после пандемийного затишья. Люди и на Западе, и в России, намаявшись в самоизоляции в городах, бросились строить индивидуальное жилье. В России спрос и на многоквартирное жилье подогревался льготной ипотекой.

Некоторые специалисты говорят, что после биржевых пиков неизбежно следует коррекция и, возможно, в будущем цены постепенно начнут падать. Но в России, где цена на бензин растет всегда, независимо от того, по какой цене торгуется на мировом рынке нефть, поверить в падение цен на стройматериалы достаточно непросто.

Небывалый скачок себестоимости строительства — а она, по самым скромным подсчетам, за 2021 год может вырасти не меньше чем на 20% — таит в себе серьезные риски для строительного комплекса: большинство девелоперов заключали контракты и просчитывали экономику проектов, опираясь на цены, которые были полгода назад. Сейчас маржа в их проектах будет куда менее привлекательной — и очень многие могут оказаться на грани банкротства.

Такая ситуация на петербургском рынке уже была — 20 лет назад. Тогда тоже достаточно резко выросшая себестоимость породила череду громких банкротств («Виадук» и другие). Строительная отрасль тогда была устроена иначе — многие компании подвела высокая доля бартера в расчетах. Однако риск разорения может оказаться актуальным для многих и сегодня. А начавшееся охлаждение на рынке жилья после ужесточения условий льготной ипотеки и ожидаемое падение цен на жилье могут усугубить ситуацию.



КОЛОНКА РЕДАКТОРА

МАТЕРИАЛЫ ПОДТОЛКНУТ СЕБЕСТОИМОСТЬ

главным событием на строительном рынке в первом полугодии 2021 года стало резкое подорожание строительных материалов. Некоторые позиции за эти месяцы взлетели в цене в несколько раз. Эксперты говорят, что такого беспрецедентного роста не было даже во время обвалов национальной валюты. Себестоимость строительства в этом году вырастет минимум на 15%. РОМАН РУСАКОВ

Удорожание коснулось всех сегментов первичного рынка жилья. В категории масс-маркет за первое полугодие 2021 года себестоимость строительства увеличилась в пределах 15%, подсчитал Артем Орешко, директор по строительству ГК «Ленстройтрест».

Эксперты говорят, что на подорожание стоимости строительных материалов в России влияет общемировая ситуация на сырьевых рынках металлов, древесины, а также на рынке пластика, где за последний год уровень цен по большинству позиций достиг исторического максимума. «Так, цена на медь в первом квартале 2021 года колебалась вокруг отметки \$9 тыс. за тонну, в то время как год назад находилась на уровне \$4,5 тыс. Такую же динамику в последний год демонстрирует алюминий», — говорит Артем Орешко.

Спрос на металлопрокат резко вырос во всем мире, при этом растут цены на все сырье — начиная от железной руды и заканчивая металлоломом. Наиболее резкий скачок цен отмечен на медесодержащие изделия: кабельную продукцию, которая за год подорожала на 24%, медные трубы, прибавившие в цене 21%.

Также подорожал бетон — по оценкам господина Орешко, примерно на 12% с начала года, ламинированная фанера — более чем на 50%, утеплитель — в пределах 15–20%.

«За первую половину 2021 года выросли цены практически на все строительные материалы, причем рост ужасающий, по некоторым позициям он в два, а то и три раза выше, чем был год назад. Безусловным „лидером“ стало железо и все, что с ним связано. На втором месте — дерево», — солидарен с коллегой Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости ГК «ЦДС».

«Себестоимость строительства увеличилась и за счет роста стоимости на отделочные материалы: шпаклевка и грунтовка, стекло и даже песок подорожали на 10–30%. К концу первого квартала в полтора раза выросла стоимость утеплителей, пенополиуретана и других продуктов нефтехимии. Сегодня нет ни одной позиции, которая стала бы дешевле или хотя бы осталась на том же уровне, что год назад», — считает Игорь Карцев, гендиректор ГК «Максимум Лайф Девелопмент».

ШОКОВЫЙ СКАЧОК Виолетта Басина, гендиректор ГК «Омакульма», рассказывает: «Утром в строительную компанию приходит письмо с новыми ценами, а к обеду она пересчитывает сметы. Еще недавно, месяцы назад, когда рост уже шел,

цена фиксировалась минимум на две недели, но сейчас даже это нереально. Такого на рынке не было никогда — даже когда рубль рухнул к евро и доллару вдвое, я такого не припомню. И это не предел!»

По ее подсчетам, плита OSB-3 с начала 2020 года подорожала на 410%. Доска для клееного бруса — на 120%, но в Москве и Петербурге она в дефиците. Арматура за полтора года выросла на 120%, пенополистирол — на 130%, минвата — на 50%, стропильная доска — на 90%, мягкая кровля — на 30%, металлочерепица — на 130%.

Николай Кирилюк, руководитель отдела закупок стройкомпании «Меридиан», говорит: «Сравнительный анализ цен начала первого и второго полугодий 2021 года показал следующее: подорожание на уголок металлический горячекатаный составило 35%, арматуру А500 — 16%, профилированный лист (С8, С20) — от 45%, кирпич рядовой — 20%, цемент М500 (мешок 50 кг) — 15%, доску, брус — 43%, кабельно-проводниковую продукцию — от 22%, полимеры — от 47%.

Генеральный директор торговой сети «Техноколь» Анатолий Нестеров поясняет: «Сильнее всего в первом полугодии 2021 года подорожали плиты ОСП (+250%), металлическая кровля (+200%), стекловолокно (+100%), теплоизоляционные плиты PIR (+82%), каменная вата (+70%). Товаров, на которые не поднималась бы цена с начала года, нет — цены выросли на все. Повышенный рост цен на ОСП связан со все увеличивающимся спросом. В связи со многими факторами возник существенный дефицит на мировом рынке древесины, и это подталкивает производителей к росту цен. Это объясняется историческими максимумами темпов строительства частных домов в сегменте коттеджного и малого строительства в России и в ряде европейских стран. В дальнейшем я прогнозирую плавное снижение цен на ОСП — 20–30% в квартал. При этом в конце 2021 года цены на ОСП будут по-прежнему выше (на 50–70%) цен конца 2020 года. По каменной

вате и стекловате цены к концу года корректироваться вниз не будут из-за высокого спроса, существенно опережающего предложение».

Янис Краулис, управляющий группы КНАУФ Восточная Европа и СНГ, говорит, что с начала года основной продукт КНАУФ — гипсокартонные листы — подорожал чуть больше чем на 5%. «Около 5% составило подорожание сухих строительных смесей. Цены на металлический профиль КНАУФ в этом году поднялись уже более чем в два раза — на 110–115%. На цену готового продукта большое влияние оказало подорожание сырья. Цены на металл, который мы используем в производстве профиля, выросли с января 2021 года больше чем на 108%, а относительно того же периода 2020 года — на 169%. Химические составляющие резко поднялись в цене из-за нехватки и подорожания основных химических субстанций, например хлора. Из-за этого выросла цена на пластиковые ведра из полипропилена и полиэтилена, которые мы используем для фасовки готовых составов (грунтовок, шпаклевки). Дисперсия, основа для грунтовок, подорожала с начала 2021 года на 145%. Полимеры для производства пленок, ведер и других упаковочных материалов, — на 60%. Больше чем на 80% выросла цена на древесину, которая нам нужна для поддонов. Дефицит древесины возник из-за высокой доли экспорта, в результате чего на внутреннем рынке ее стало не хватать. Очень большой проблемой для нас и для других производителей является изменение цены на макулатуру. За 2021 год она выросла на 100%. С одной стороны, это логично следует из ситуации в народном хозяйстве, где снизилось использование бумаги, в том числе из-за пандемии. С другой стороны, это сочетается с очень большим спросом: макулатуры не хватает и мы сейчас импортируем ее частично из-за рубежа, например из Прибалтики. Эта ситуация также характерна не только для России. Кроме того, резко выросли логистические затраты, цены на энергоресурсы: электричество и газ. → 16

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СТАТЕЙ ЗАТРАТ В СЕБЕСТОИМОСТИ ЖИЛЬЯ (%)

ВИДЫ РАБОТ	КЛАСС А (ЭЛИТА)	КЛАСС В (БИЗНЕС)	КЛАСС С (ЭКОНОМ)
СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ (ВКЛЮЧАЯ МАТЕРИАЛ)	65–68%	60–64%	58–60%
ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И ПРИСОЕДИНЕНИЯ	10–12%	13–15%	18–20%
ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ И ИЗЫСКАНИЯ	1%	1%	1–2%
ПРОЕКТИРОВАНИЕ	3–4%	2–3%	2–3%
БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ	2–3%	1–2%	1–2%
ОРГАНИЗАЦИЯ И УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТОМ	3–5%	3–5%	2–3%
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ	9–11%	7–9%	8–10%

ИСТОЧНИК: KNIGHT FRANK ST PETERSBURG

ЦЕНЫ