15 ➔ Международные контейнерные перевозки для нас подорожали в четыре раза. Стабилизация цен на сырье и материалы наметилась в последние два месяца — июнь и июль. Очевидно, по многим позициям достигнут баланс спроса и предложения: потребители больше не могут позволить себе покупать сырье и материалы по высоким ценам»,— отмечает господин Краулис.

Президент Межотраслевой ассоциации саморегулируемых организаций в области строительства и проектирования «Синергия» Александра Белоус поясняет: «Когда речь идет о металлах, то следует учесть, что это биржевой и экспортный товар. А значит, внутренние цены на российские металлы и металлопродукцию растут вслед за увеличившимся спросом на них на мировом рынке и по результатам торгов на Лондонской бирже металлов (The London Metal Exchange, LME). Понятно, что, видя растущий интерес строителей к продукции металлургов на фоне послековидного восстановления мировой экономики, биржевые спекулянты начинают активно играть на нем, еще больше взвинчивая цены. Причем разгоняют цены на металлопродукцию не только биржевые маклеры в далеком Лондоне, но и недобросовестные спекулянты на Московской бирже. Не так давно отечественный ФАС уже заявил о наличии признаков возможного сговора ряда крупных биржевых игроков внутри страны».

Она отмечает, что ажиотажный спрос на недвижимость, вызванный субсидируемой государством программой льготной ипотеки под 6,5% (сейчас 7%) годовых, привел к перегреву рынка недвижимости и, по ряду признаков, надуванию финансового ипотечного пузыря. «За счет этого резко подорожали квартиры в новостройках и выросла маржа у застройщиков. Увидев сверхприбыли девелоперов, поставщики стройматериалов закономерно захотели поучаствовать в их барышах и увеличить свой кусок пирога, поэтому тоже взвинтили отпускные цены»,— объясняет психологию поставщиков госпожа Белоус.

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ДЕВЕЛОПЕРЫ, КОТОРЫЕ НЕВЕРНО ОЦЕНИЛИ ИНФЛЯЦИОННЫЕ ИЗДЕРЖКИ В СВОИХ ФИНАНСОВЫХ МОДЕЛЯХ, ОСОБЕННО УТВЕРЖДЕННЫХ ДО НАЧАЛА МАССОВОГО УДОРОЖАНИЯ МАТЕРИАЛОВ (ДО ЧЕТВЕРТОГО КВАРТАЛА 2020 ГОДА), МОГУТ ИМЕТЬ ТРУДНОСТИ С ЗАВЕРШЕНИЕМ ТАКИХ ПРОЕКТОВ

СЕБЕСТОИМОСТЬ ПРОДОЛЖИТ РОСТ

Консалтинговая компания Knight Frank St Petersburg прогнозирует, что себестоимость строительства до конца года увеличится минимум на 16%.

По оценке Knight Frank St Petersburg, основными факторами роста себестоимости в различных классах жилья являются следующие: ослабление курса национальной валюты, что привело к удорожанию импортируемых материалов, оборудования и запасных частей; рост стоимости основных локальных строительных материалов по причинам изменения мировой конъюнктуры рынка (рост спроса на металл, древесину); общее ускорение инфляции в стране и увеличение спроса на жилье; дефицит рабочей силы ввиду ограничений для трудовых мигрантов.

Под влиянием данных факторов при строительстве жилья в высоком классе А (элита) средняя строительная себестоимость с конца 2020 года выросла до 168 тыс. за «квадрат» (+5%). В классе В (бизнес) рост более значительный (+7%) — 103 тыс. за 1 кв. м. Себестоимость строительства «квадрата» массового жилья выросла до 76 тыс., показав прирост 12%.

Согласно прогнозу экспертов компании, эти факторы продолжат оказывать влияние на себестоимость до конца 2021 года, что может отразиться на ее росте по итогам 2021 года относительно начала года — до 88 тыс. рублей (+16%) в классе С (эконом), до 139 тыс. рублей (+35%) в классе В (бизнес), и до 205 тыс. рублей (+22%) в классе А (элита).

Также эксперты компании отмечают, что наибольшее влияние на себестоимость (более 60% в структуре себестоимости) оказывают затраты на строительно-монтажные работы, которые чувствительны к волатильности рынка. Например, только за декабрь 2020 года стоимость арматурной стали выросла на 40%, а за первый квартал 2021-го рост стоимости пиломатериалов и товарного бетона составил более 10%.

Причем стоит отметить, что в сегментах жилья «бизнес» и «элита» себестоимость растет быстрее, чем в эконом-классе, по причинам большего использования импортных материалов.

Артем Орешко говорит: «В сегменте „эконом“ доля импортных материалов и инженерного оборудования, применяемых при возведении объекта, не выше 5–10%. В дорогих категориях недвижимости, где их доля выше, рост более заметный. Он коснулся инженерных систем и высокотехнологичного оборудования, таких как системы вентиляции, кондиционирования, отопления, электроснабжения, комплектующих для лифтов и некоторых других позиций. Большинство из них закупаются за рубежом».

ПРАВИТЕЛЬСТВО ЗАПОЗДАЛО

В Knight Frank St Petersburg отмечают, что правительство в качестве регулятора отрасли также проводит ряд мер по сдерживанию роста строительных материалов на локальном рынке: например, произошло повышение вывозных пошлин на древесину с 1 июля, что может положительно сказаться на отрасли. «Но эффект от пошлин, скорее всего, будет минимальным, так как касается только пиломатериалов с влажностью более 22% (на экспорт идут материалы в основном с меньшей влажностью, порядка 18%). А множество факторов продолжают давить на стоимость, включая ограниченное наличие самого заготовленного исходного материала — необработанного леса»,— говорят аналитики Knight Frank St Petersburg.

Господин Кирилюк замечает: «Федеральная антимонопольная служба (ФАС) только 7 июля 2021 года начала массовые проверки крупных строительных организаций и производителей основных строительных материалов, о чем сообщила в своем telegram-канале, а правительство с 1 июля ввело ограничительные меры на экспорт древесины, а именно: увеличена таможенная пошлина на некоторые ее виды до 10% (постановление Правительства РФ № 737 от 15.05.2021)».

Дмитрий Панов, председатель Санкт-Петербургского регионального отделения «Деловой России», рассуждает: «При всей эффективности прямых или директивно-административных методов, к которым относится госрегулирование цен, они имеют один ключевой недостаток — появление структурных перекосов в той или иной отрасли, когда, например, в результате длительной заморозки цен на продовольственные товары ритейлеры вынуждены реагировать дефицитом данных товаров на полках. Поэтому в большинстве развитых экономик директивное регулирование применяется или редко, или в очень кратковременные периоды времени. Более эффективными с точки зрения долгосрочного воздействия мировое сообщество считает косвенные методы регулирования, к которым относятся льготное кредитование производителей, пониженные налоговые ставки, меры тарифного регулирования экспорта-импорта, бюджетные дотации и субсидии. Несмотря на некоторый временной лаг после утверждения мер косвенного регулирования, они все же более мягко воздействуют на поведение экономических субъектов и не вызывают структурных диспропорций в отраслях».

ДЕВЕЛОПЕРАМ ПРИДЕТСЯ НЕПРОСТО

Станислав Алексеенко, руководитель отдела строительного аудита и управления проектами Knight Frank St Petersburg, отмечает: «Девелоперы, которые неверно оценили инфляционные издержки в своих финансовых моделях, особенно утвержденных до начала массового удорожания материалов (до четвертого квартала 2020 года), могут иметь трудности с завершением таких проектов. Приобретенные участки для застройки уже после влияния фактора роста цены продаж и себестоимости также могут иметь трудности в реализации, так как дальнейший потенциал рынка не очевиден и рассчитанный при покупке земли будущий денежный поток может не реализоваться. С одной стороны, столь значительные изменения рынка — это риски, но, с другой стороны, это также значительные возможности для расчетливых и опытных игроков. Механизмы государственного воздействия в какой-то степени даже сейчас включаются в работу, однако результат пока не отразился на ценовых показателях, а нарушение грузового сообщения с Китаем или рост мирового спроса на материалы после локдауна могут продолжать оказывать давление на себестоимость в этом году».

«Еще одним фактором, повлиявшим на себестоимость жилья, стал отток рабочей силы со стройплощадок из-за вызванных пандемией ограничительных мер. На начало 2021 года дефицит рабочего персонала на российских стройках достиг 40–50%. Отток мигрантов и увеличение спроса на услуги и работы со стороны рынка привели к росту фонда оплаты труда. Оба эти фактора на фоне продолжающегося ослабления рубля будут отказывать влияние на строительную отрасль и в отдаленной перспективе. Это значит, что цена квадратного метра продолжит расти, хоть и в менее интенсивной динамике. По нашей оценке, себестоимость строительства до конца 2021 года увеличится еще на 10%»,— рассуждает господин Орешко.

ОЖИДАНИЕ ОХЛАЖДЕНИЯ

Пока эксперты расходятся во мнении, стоит ли ждать падения цен.

«Прогнозировать сегодня сложно, учитывая меняющуюся ситуацию, но, вне сомнений, снижения цен ни на стройматериалы, ни на готовое жилье ждать не приходится. Наиболее реальный прогноз — увеличение затрат на строительство у девелоперов и, соответственно, рост стоимости квадратного метра для покупателей»,— прогнозирует Екатерина Запорожченко, коммерческий директор Docklands Development.

С ней согласен Егор Федоров, директор по продажам группы «Аквилон»: «Надеяться на снижение цен в новостройках в 2021 году не приходится. Напротив, квадратный метр на первичном рынке продолжит дорожать. Об этом говорят сразу несколько факторов: рост себестоимости строительства, инфляционные издержки, последствия падения курса рубля и рост стоимости привлечения трудовых ресурсов из-за закрытия границ».

Впрочем, в среде экспертов есть и те, кто ждет охлаждения рынка. «По объективным законам рыночной экономики любой биржевой бум и инфляционный рост рано или поздно исчерпывает себя, происходит самоперенастройка рынка и коррекция цен. При капитализме обычно это происходит через механизм кризиса. Упрощенно алгоритм экономических циклов выглядит так: оживление — подъем — кризис — спад — стагнация и далее по кругу. Так что пик роста уже достигнут или будет достигнут в среднесрочной перспективе, а впереди нас ждет кризисная коррекция»,— уверена госпожа Белоус. ■