

СЕБЕСТОИМОСТЬ ВЫРОСЛА В ПОЛТОРА РАЗА

ПО РАЗНЫМ ОЦЕНКАМ, СЕБЕСТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В 2021 ГОДУ В ПЕТЕРБУРГЕ ПО СРАВНЕНИЮ С ПРЕДЫДУЩИМ ГОДОМ ВЫРОСЛА В СРЕДНЕМ ОТ 20 ДО 50%. РОСТ ЦЕН НА СТРОЙМАТЕРИАЛЫ СОСТАВИЛ ОТ 35%, НА НЕКОТОРЫЕ СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ВИДЫ МАТЕРИАЛОВ РОСТ ЦЕН ДОХОДИЛ ДО 150%. ПРИ ЭТОМ СТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ ЗА ПРОШЛЫЙ ГОД В СЕГМЕНТЕ МАСС-МАРКЕТА УВЕЛИЧИЛАСЬ НА 32%. В ЭТОМ ГОДУ УДОРОЖАНИЕ СЕБЕСТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОДОЛЖИТСЯ. АЛЕКСАНДРА ТЕН

По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость» (Setl Group), за 2021 год себестоимость строительства жилья в Петербурге в среднем увеличилась на 50%. Основная причина — увеличение стоимости строительно-монтажных работ, занимающих в себестоимости около 65%, и стоимость стройматериалов.

По оценкам компании «Главстрой Санкт-Петербург», себестоимость строительства, включая расходы на проектирование и организацию строительства, в 2021 году увеличилась на 25–30% по сравнению с 2020 годом. «Наиболее существенное увеличение мы зафиксировали в цене арматуры (в среднем на 60–70%). Удорожание по кирпичу для кладки наружных стен составило 20–25%. Газобетон подорожал в два раза. Минеральная вата — на 40–60%. Сантехническое оборудование в среднем увеличилось в цене на 35%, — информирует Андрей Антипин, директор по экономике компании «Главстрой Санкт-Петербург».

В объединении «Строительный трест» рассказали, что в 2021 году рост цен на стройматериалы составил в среднем 35%, а по некоторым позициям превысил и 150%, например, на специфическую кабельную продукцию. Себестоимость строительства при этом выросла примерно на 20%. По наблюдениям специалистов группы RBI, за 2021 год себестоимость строительных работ выросла на 18–25%, притом что официальная инфляция в стране составила 8,5%.

«Учитывая стоимость материалов и самих работ, отделка стала дороже для девелопера на 68%, — подсчитала Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» (Setl Group). — Затраты на внутренние инженерные сети и их монтаж выросли на 60%. На 50% увеличились затраты на возведение наземной части зданий, а монолитный каркас подорожал на 52%. Рекордсменом по удорожанию стали работы по остеклению балконов и лоджий: цена выросла на 150%».

Основной всплеск роста стоимости материалов пришелся на весну-лето прошлого года, отмечают строители. «Сейчас ситуация стабилизировалась, и, если не брать во внимание геополитический фактор, очевидных причин для резкого повышения стоимости стройматериалов в настоящий момент нет», — заключает Андрей Паньков, заместитель генерального директора по производственным вопросам объединения «Строительный трест».

При этом средние цены на жилье в сегменте масс-маркета в Петербурге увеличились на 32%, говорится в отчете КЦ «Петербургская недвижимость». «Стро-

ительная себестоимость квадратного метра в бизнес-классе сегодня находится в среднем на уровне 135 тыс. рублей, остальные затраты девелопера, такие как покупка участка, взносы на соцкультбыт, оплата налогов, добавляют к этой цифре сопоставимую величину», — поясняет Сергей Кайстрюков, директор по экономике группы RBI.

По словам госпожи Трошевой, в 2022 году рост себестоимости строительства продолжится. Цены на квартиры при этом не будут расти так активно, как в предыдущие два года. «Эти факторы станут ограничителями для доходности строительных проектов и, как следствие, могут вызвать плавное снижение темпов вывода нового жилья на рынок», — полагает она.

Господин Антипин назвал среди факторов, позволяющих оптимизировать рост затрат на строительства, применение качественных материалов-аналогов, заключение крупнооптовых контрактов по фиксированным ценам, модернизацию технологии строительства и создание

складского запаса по основным конструкционным материалам.

Господин Кайстрюков видит «резерв» застройщика в предынвестиционной фазе и грамотном проектировании. «Вдумчиво выбирая архитектурную концепцию, компоновку зданий и технические решения, себестоимость которых оптимальна, проектируя без „коллизий“ и с минимальными переделками проекта, девелопер может значительно сэкономить в деньгах и сроках. И в этом сегодня помогает использование BIM-технологий при проектировании и оценке затрат проекта», — объясняет он.

В Санкт-Петербурге практически не осталось предприятий, выпускающих строительные материалы, преобладающая их часть сконцентрирована на территории Ленинградской области. По информации строительного блока правительства Ленинградской области, в основном в регионе производятся цемент, товарный бетон, железобетонные изделия, стеновые материалы (кирпич строительный, газобетон, пенобетон, стеновой камень).

Крупнейшими организациями по производству железобетонных конструкций являются АО «ПО „Баррикада“» (115 тыс. куб. м ЖБИ в год), АО «Гатчинский ССК» (62 тыс. куб. м ЖБИ в год), филиал АО «Мостожезобетонконструкция» (112 тыс. куб. м сборных железобетонных конструкций в год), ООО «Лидер Пром» (107 тыс. куб. м ЖБИ в год).

Больше всего кирпича в регионе производят ООО «ЛСР. Стеновые» (297 млн штук кирпичей керамических и 584 тыс. куб. м газобетона в год), АО «Нефрит-Керамика» (6,1 млн кв. м керамической плитки в год), ООО «Рока Рус» (310 тыс. штук керамических сантехнических изделий в год). Крупнейший производитель цемента — ОАО «Сланцевский цементный завод „Цесла“» (720 тыс. тонн цемента в год), газобетона — ООО «Евроаэробетон» (171 тыс. куб. м газобетона в год), теплоизоляции — ООО «Роквул-Север» (1,3 млн куб. м теплоизоляционных материалов на минеральной основе в год). ■



ОСНОВНОЙ ВСПЛЕСК РОСТА СТОИМОСТИ МАТЕРИАЛОВ ПРИШЕЛСЯ НА ВЕСНУ И ЛЕТО ПРОШЛОГО ГОДА