



ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE
«СТРОИТЕЛЬ»

ДО НОВОГО ФОРС-МАЖОРА!

В третьей декаде июля произошло очередное снижение учетной ставки Центробанка — этого события строители ждали, наверное, как никакие другие представители реального сектора отечественной экономики. Ведь именно от этого показателя напрямую зависят проценты по жилищным кредитам. А ипотека в последние годы стала едва ли не единственным локомотивом строительного рынка.

И Центробанк не подкачал. И даже превзошел самые смелые ожидания девелоперов, опустив учетную ставку сразу до 8%. Одновременно с этим президент страны Владимир Путин дал поручение разработать механизмы, при которых стало бы возможно льготное кредитование на приобретение строящегося жилья по ставке 7%.

Однако реалисты предупреждают: уже даже ставка в 6,1% не сможет вернуть прошлогодний спрос на жилье. Цены, взявшие новые рекорды весной этого года, будут тормозить продажи даже на таких привлекательных условиях кредитования. Ситуация с ценами в каком-то смысле напоминает пузырь. Косвенно это подтверждает и то, что сегодня цены на вторичном рынке значительно ниже, чем на первичке: разница между рекламной ценой на жилье одного класса в строящихся домах и на вторичном рынке достигает 30%. На этом фоне неизбежна ценовая коррекция. Раньше девелоперы в качестве аргумента необходимости роста цен приводили серьезно выросшую себестоимость строительства. Но сейчас и этот (стоит заметить, довольно слабый) аргумент не работает: цены на стройматериалы пошли вниз.

Впрочем, ждать серьезного падения цен и возвращения хотя бы к прошлогодним показателям, вероятно, тоже не стоит. Коррекция будет плавной и постепенной. И продлится до тех пор, пока не случится очередной форс-мажор, который вызовет новый ажиотаж на рынке строящегося жилья.

СТРОЙМАТЕРИАЛЫ СПУСКАЮТСЯ С ПИКА

СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ БОЛЬШЕ ГОДА ПОКАЗЫВАЛИ СЕРЬЕЗНЫЙ РОСТ, ЧТО НЕИЗБЕЖНО ВЕЛО К РОСТУ СЕБЕСТОИМОСТИ. НО С ВЕСНЫ, ГОВОРЯТ ЭКСПЕРТЫ, НАМЕТИЛСЯ ОБРАТНЫЙ ПРОЦЕСС: ЦЕНЫ СТАЛИ СНИЖАТЬСЯ. РОМАН РУСАКОВ

Последний год показал значительные колебания цен на рынке строительных материалов. В первую половину года (если взять за расчет период с июля 2021-го по июль 2022-го), наблюдалось повышение стоимости на все номенклатурные группы товаров. Резкий скачок цен был зафиксирован в конце февраля текущего года, но затем в течение месяца цены показали обратную динамику. Например, для металлопрокатной продукции цены снизились на 30–40%.

Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС, подтверждает: «Цены на материалы заметно росли последние полтора года. Какие-то позиции подскочили за это время в 2–2,5 раза. Особенно сильно изменились ценники во втором квартале 2021 года и в марте 2022 года, когда стоимость некоторых стройматериалов выросла на 55,1%».

Виталий Коробов, генеральный директор Element Development, указывает, что строительные материалы продолжают расти в цене, но значительно меньшими темпами: «Более того, есть ряд позиций, по которым роста нет либо он отрицательный. В первую очередь речь идет о тех материалах, которые производились в России в достаточном количестве до 2022 года и не требуют импортных компонентов».

Игорь Темнышев, региональный директор департамента управления строительными проектами Nikoliers, отмечает, что все строительные материалы подорожали в марте на 38%. «Однако к июлю мы наблюдаем снижение цен — в среднем на 7%. Это связано с появлением позитивных сигналов на рынке и улучшением настроения среди всех участников строительного процесса. В целом стратегия поиска аналогов и альтернативных материалов и оборудования уже стала обыденностью: застройщики в новых условиях заранее планируют покупки. Основные разделы материалов, которые на данный момент подорожали больше всего, — сантехника, санфаянс, теплоизоляционные материалы и оборудования раздела ОВиК (отопление, вентиляция и кондиционирование)», — говорит господин Темнышев.

«В текущий момент можно отметить снижение цен на газобетон, электроинструмент, стабилизировались и цены на минераловатную продукцию. С уходом или сокращением производства западных компаний хороший рост показывает российское производство отделочных материалов. Причем по качеству оно практически не уступает западным аналогам. Острого дефицита материалов в данный момент времени не наблюдается. По некоторым позициям есть дефицит (ламинат, двери), но и по ним проводится работа по замене на альтернативные варианты», — рассказывает Валентина Калинина, генеральный директор холдинга РСТИ.

Заместитель директора Банковского института развития Юлия Макаренко более пессимистична. Она считает, что рынок стройматериалов готовится к худшему. «Производители большей частью используют иностранные расходники и оборудование — даже то, которое в конечном итоге преподносится как импортозамещение. Доля импортного оборудования при производстве саморезов и кирпичей, сантехнической керамики, газобетона, монтажной пены — почти 100%. Минимальная доля импортного оборудования — 70% — наблюдается в выпуске минеральной изоляции. А, например, фасадную клинкерную плитку Россия практически полностью импортирует из-за рубежа (97%). Такковы результаты опроса участников рынка производства строительных материалов. Пока предприятия работают, хоть и с перебоями в логистических цепочках, на имеющемся оборудовании. Но такого типа станки нуждаются в своевременном обслуживании», — рассказывает госпожа Макаренко.

Она полагает, что дефицит комплектующих рано или поздно спровоцирует недостаток продукции. «Как следствие, неизбежен дальнейший рост цен — свыше 10–50%, которые наблюдались нынешней весной», — полна мрачных прогнозов эксперт. Но другие участники рынка все же более оптимистичны.

Андрей Паньков, заместитель генерального директора по производственным вопросам объединения «Строительный трест», перечисляет: «Можно говорить, что региональные производители минеральных утеплителей,

лей, гидроизоляционных материалов, полиэтиленовых и полипропиленовых труб показывают рост предложений. За последний год цены на строительные материалы в среднем дали прирост на 35%, но волатильность еще сохраняется, поэтому стоит дождаться итогов третьего квартала, чтобы дать оценку по позициям. В общестроительных работах материалы российских производителей составляют более 90%, а импорт приходится в основном на оборудование, но ему есть замена как отечественная, так и из дружественных стран».

Михаил Фролов, директор по снабжению группы «Аквилон», говорит: «Из-за санкций логистика в разы усложнилась, но материалы западных компаний по-прежнему можно купить. По многим позициям есть российские аналоги, но они не всегда дешевле. Например, лифтовые системы. Для объектов, которые сдаются в 2023 году, мы закупили отечественные лифты, которые не уступают по техническим характеристикам тому же Otis и даже превосходят: шумоизоляция лучше, дизайнерская линейка шире и интереснее. Но и цена такого лифта выше. Это связано и с тем, что лифты в России производят частично на зарубежном оборудовании. Соответственно, поставки деталей и комплектующих для наших заводов тоже стали дороже».

Заместитель генерального директора «Группы ЛСР» Василий Костица отмечает рост спроса на отечественную продукцию: «У „Группы ЛСР“ есть собственные кирпичные заводы, оснащенные современным оборудованием, мы используем кембрийскую глину с собственного месторождения. По итогам первого полугодия 2022 года мы реализовали 165 млн штук кирпича, что превысило аналогичные показатели прошлого года (148 млн штук кирпича в первом полугодии 2021 года)».

Ситуация с газобетоном обстоит немного иначе. «Из-за высокого спроса нам в какой-то момент пришлось ограничить ассортимент производимых плотностей для увеличения объема производства и сконцентрироваться на выпуске универсального Д-400. Сейчас мы вернулись к прежнему ассортименту», — сообщил господин Костица. ■



ЕВГЕНИЙ ПЯВЛЕНКО

ЦЕНЫ НА МАТЕРИАЛЫ ЗАМЕТНО РОСЛИ ПОСЛЕДНИЕ ПОЛТОРА ГОДА. КАКИЕ-ТО ПОЗИЦИИ ПОДСКОЧИЛИ ЗА ЭТО ВРЕМЯ В 2–2,5 РАЗА

СЕБЕСТОИМОСТЬ



КОЛОНКА РЕДАКТОРА

