



Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

**Экономика региона**

Пятница 16 июля 2021 №123

kommersant.ru



12 Почему число банкротств среди физлиц в округе выросло в два раза

12 Что мешает развитию рынка каршеринга в Сибири

# Строительство тормозит на ценах

В Сибири стремительно дорожают стройматериалы. Так, цены на лесоматериалы в мае этого года в сравнении с аналогичным периодом прошлого показали двузначный рост, схожая ситуация со сталью, гравий увеличился в стоимости в четыре раза. Чтобы сдержать рост цен на стройматериалы, с 1 июля Правительство России ввело заградительные экспортные пошлины на вывоз черных и цветных металлов, а ФАС начала проверку экспортеров и трейдеров на предмет картельных сговоров. Это даст определенный эффект, считают эксперты, но едва ли поможет вернуть цены на прежний уровень.

— Конъюнктура —



Застройщики жилья отмечают, что ряд новых проектов в регионах заморожен на фоне роста цен на стройматериалы

**Нетипично дорого**

В мае этого года стоимость строительных материалов в Сибири существенно возросла в сравнении с тем же периодом 2020-го. Так, гравий вырос в цене в 4,5 раза (до 355 руб. за куб. м), необработанные лесоматериалы хвойных пород — в 2 раза (до 4,7 тыс. руб. за куб. м), на 40% взлетели цены на листовое стекло (до 440 руб. за кв. м). Аналогичная ситуация по другим видам стройматериалов: на 40% подорожали листовые профили из стали, на 39% — сталь и арматура, на 30% — кабели, почти на 15% — железобетонные плиты перекрытий.

«Все началось с четвертого квартала 2020 года, когда цены пошли вверх на металлопрокат. Следом за ним в первом полугодии 2021 года выросли в стоимости и остальные стройматериалы. Поднялись тарифы на железнодорожные перевозки, на энергоносители. Значительный рост цен наблюдался на древесину, сыпучие, инертные, отделочные материалы. Назвать какую-то одну причину роста стоимости стройматериалов невозможно. Это, наверное, такой инфляционный процесс и стихийное движение следом за „металлистами“», — считает вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Мороз.

В министерстве строительства Новосибирской области изменение стоимости строительных материалов в первом полугодии 2021-го назвали нетипичным, существенно

превышающим сезонное подорожание. Динамику в ведомстве объясняют влиянием пандемии и общемировой конъюнктуры глобального рынка.

В минстрое Кузбасса также говорят, что рост цен на стройматериалы связан со значительным увеличением стоимости металла, которое произошло в январе этого года в целом по России (порядка 60%). «На региональный рынок оказала влияние и международная ситуация — ограничение сообщений между странами в период пандемии, эффект отложенного спроса, инфляция», — говорит министр строительства Кузбасса Ирина Печеркина.

Внутренние цены на российские металлы и металлоконструкции растут вслед за увеличившимся спросом на них на мировом рынке, говорит президент межотраслевой ассоциации саморегулируемых организаций в области строительства и проектирования «Синергия» Александра Белоус. Что касается древесины, то ее себестоимость и цену толкает вверх рост спроса на пиломатериалы как на внутреннем, так и внешнем рынках на фоне сокращения объемов заготовок в период действия антикоронавирусных ограничений, считает он. «На росте стоимости стройматериалов сказались

также более чем двукратное ослабление национальной валюты после 2014 года и высокая волатильность ее курса. Кроме того, ФАС уже заявила о возможном сговоре ряда крупных биржевых игроков, а ажиотажный спрос на недвижимость, вызванной субсидируемой государством программой льготной ипотеки под 6,5% (сейчас 7%) годовых, привел к надуванию финансового „ипотечного пузыря“, резкому удорожанию квартир в новостройках и росту маржинальности у девелоперов. Увидев сверхприбыли застройщиков, поставщики строительных ресурсов закономерно захотели увеличить свой „кусок пирога“ и тоже взвинтили отпускные цены», — полагает Александра Белоус.

Центральный аппарат ФАС в апреле этого года возбудил три дела по признакам поддержания монополии высокой цены — в отношении ПАО «Северсталь», ПАО «ММК» и ПАО «НЛМК», сообщили в ведомстве. По многочисленным жалобам российских девелоперов правительство с 1 июля ввело заградительные экспортные пошлины на вывоз черных и цветных металлов.

«В этом году „Северсталь“, Evgaz, НЛМК приняли решение поднять цены на арматуру. Это отразилось на других позициях в строительной сфере. Пошла цепная реакция увеличения себестоимости на энергоносители, топливо и прочее. Арматура является основополагающим

материалом при строительстве сооружений. Напомним, что цены на нее существенно не поднимались последние 15–20 лет. Рано или поздно это бы случилось», — считает генеральный директор холдинга Black Horse Владимир Соколов.

Александра Белоус называет сложившуюся ситуацию «рынком продавца». «Российские производители стройматериалов, особенно металлургия, отмечают высокий спрос на свою продукцию не только внутри страны, но и на мировом рынке. Они естественно заинтересованы в максимизации своей прибыли, поэтому продают тому, кто предложит наибольшую цену. И здесь российские застройщики вынуждены конкурировать в условиях высокого спроса и ограниченного предложения не только с отечественными конкурентами, но и с девелоперами всего мира. Так возникает „эффект аукциона“, когда цену определяет не столько себестоимость и полезность товара, сколько желание конкурирующих покупателей его получить», — говорит она.

**Проверка стоимости**

В регионах из-за продолжающегося роста цен на стройматериалы застройщики жилья и коммерческой недвижимости также обратились к властям с целью установления объективных причин. В министерство строительства Новосибирской области поступили запросы в том числе от предпринимателей, заключивших госконтракты на строительство ряда объектов с фиксированной стоимостью. Так, застройщик четвертого моста через Обь в Новосибирске группа компаний «ВИС» заявил, что себестоимость стройки выросла, однако концессионное соглашение в их случае не предполагает удорожания строительства, поэтому цена контракта останется прежней.

В то же время возведение ледовой арены в Новосибирске может быть дополнительно профинансировано. Министр строительства Новосибирской области Иван Шмидт отметил, что из-за сложившейся ситуации с ростом цен на стройматериалы были приняты решения, позволяющие увеличить сметы на строительство ледовой арены до 30%. «Учитывая существенное изменение стоимости строительных ресурсов и увеличение общей стоимости строительства объекта при исполнении

действующего государственного контракта, распоряжениями правительства Новосибирской области допускается увеличение цены государственного контракта в пределах сметной стоимости, получившей положительное заключение государственной экспертизы, но не более чем на 30%», — заявил чиновник.

Проблема роста цен повлияла не только на те объекты, которые были начаты, но и на будущие. По словам депутата законодательного собрания Новосибирской области Сергея Левшенкова, ряд тендеров в регионе не состоялся из-за отсутствия подрядчиков. К примеру, проект бассейна «Нептун», по условиям контракта которого застройщик должен остеклить здание, выставлялся на торги трижды, но застройщик так и не нашелся.

«Рост цен на стройматериалы влияет и на неисполнение тех контрактов, которые сейчас находятся у подрядчиков. В этом году больше 120 тендеров не состоялись. Может, и слава богу, что они не состоялись. Подрядчик бы зашел в заведомо минусовой контракт. Это значит, что он дошел бы до этапа „раскрыть крышу“, а крыть уже было бы нечем, так как деньги кончились. Мы стремительно движемся к такой ситуации. Деньги просто заканчиваются раньше времени», — рассказал в эфире ГТРК «Новосибирск» координатор Национального объединения строителей по Сибири Максим Федорченко.

Застройщики жилья отмечают, что ряд новых проектов в регионах заморожен на фоне роста цен на стройматериалы. «На сегодня стартовых стало меньше, соответственно, чем меньше будет построено жилья, тем дороже оно будет стоить», — говорит директор проектов ГК «Елка девелопмент» Максим Марков. «Защиты производители заявили какие-то нереальные цены на железобетонные изделия. Из-за роста стоимости металла новые проекты подорожали до 10%, так как этот элемент в структуре строительства занимает до 25%. Все это ведет к росту стоимости квартиры для конечного потребителя, создается риск не продать строящиеся объекты. Рынок корректируется, но сколько на это потребуются времени, никто не знает», — говорит генеральный директор строительной компании ООО «Энергомонтаж» Иван Сидоренко.

7 июля Федеральная антимонопольная служба (ФАС) России поручила своим территориальным органам проверить крупные строительные организации и производителей основных стройматериалов. «Также с целью контроля цен на бетон, кирпич, древесные материалы и ПВХ-продукцию территориальные органы ФАС России будут проводить регулярный мониторинг», — сообщили в ведомстве. Как рассказали в новосибирском управлении ФАС, жалобы с требованием провести проверку в ведомство поступали, однако факты нарушений антимонопольного законодательства на региональном рынке установлены не были.

**Цена невозврата**

Как отмечают эксперты, предпринятые Правительством РФ меры помогут сдержать рост, однако цены зафиксируются на предельно высоком уровне и едва ли в обозримой перспективе откатятся назад. При этом девелоперы борются с ростом цен на строительные материалы не смогут. «Связано это с тем, что рынок уже поставил такие условия: какой строительный материал ни возьми — создается его искусственный дефицит. Например, купить фанеру по достаточно лояльной цене невозможно, но тем не менее есть предложение — если ты сверху добавляешь 20%, то у тебя этот материал появится», — комментирует Антон Мороз.

Рост стоимости строительных материалов продолжится, считает владелец строительной компании «Дом Лазовского» Максим Лазовский. «Увеличение цен на строительные материалы ожидать можно, но не такое резкое и критичное, как весной этого года. Показатель инфляции говорит нам о том, что цены будут расти. Есть дефицит ресурсоснабжения, и он рождает повышение цен», — подчеркивает спикер.

Впрочем, эксперты считают, что строительный рынок из-за роста цен на комплектующие не рухнет. Однако цены на жилье ожидаемо вырастут. По данным Росстата, в Сибири в первом квартале 2021-го средняя цена за 1 кв. м жилья на первичном рынке выросла в сравнении с аналогичным периодом прошлого года на 17%, до 63 тыс. руб. И это не предел, если ситуация кардинально не поменяется, добавляет застройщики.

**Лолита Белова**

**ДИНАМИКА ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ В СИБИРИ**

ИСТОЧНИК: РОССТАТ

Гравий	Лесоматериалы хвойных пород необработанные	Стекло листовое	Профили листовые из стали	Сталь арматурная	Кабели и арматура	Плиты покрытый железобетонные
355 Р	4 700 Р	440 Р	77 689 Р	61 627 Р	64 539 Р	11 835 Р
Цена май 2021 год						
77 Р	2 000 Р	259 Р	46 120 Р	37 521 Р	45 578 Р	9 986 Р
Цена май 2020 год						
+ 361 %	+ 135 %	+ 41 %	+ 40 %	+ 39 %	+ 30 %	+ 15 %
ДИНАМИКА						