

Стройматериалы давят на госконтракты

В связи со значительным удорожанием стройматериалов затраты девелоперов на реализацию проектов серьезно возросли. Усложнилась ситуация и с исполнением госконтрактов, где финансовая модель четко регламентирована. Вместе с тем меры федерального правительства в ряде случаев позволят компенсировать дополнительные расходы. Рассматривается также увеличение предельной выкупной цены квартир для очередников: соответствующий вопрос находится в проработке у Смольного.

МАРИНА КОВАЛЕВА

Активный рост стоимости стройматериалов начался летом 2020 года. По словам Майкла Миллера, директора по строительству одной из девелоперских компаний, причины данного явления — это инфляция, как в стране, так и в мире, а также сбой в цепочках поставщиков и производителей, вызванные ковидными ограничениями. «В последнее время также сказываются затруднения с логистикой, не хватает мощностей в перевозках», — говорит господин Миллер. При этом динамика цен была разнонаправленная и неоднородная по видам материалов. «Сильнее всего росли в цене металл, минераловатный утеплитель, кабельная продукция, оконные профили, валютозависимые компоненты инженерных систем», — объясняет эксперт. При этом рост цен на отдельные материалы, к примеру, на металл, тянет за собой рост стоимости всех металлозависимых материалов и оборудования (трубы, металлические двери, оборудование для лифтов), продолжает Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости международной консалтинговой компании.

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра, отмечает, что за первое полугодие 2021 года рост цен на стройматериалы в среднем составил от 15–30% и до 80%, а на отдельные позиции цены увеличились в два раза. «Не стоит также забывать про дефицит рабочей силы, от которого рынок еще не оправился после локдауна. В совокупности все это негативно скажется на маржинальности проектов девелоперов, которые не заложили данные риски в финансовую модель», — рассуждает госпожа Конвей. Все это негативно отразится на маржинальности проектов девелоперов, которые не заложили данные риски в финансовую модель. Особенно критичным это будет для строительных компаний, исполняющих государственные контракты, где финансовая часть жестко зафиксирована. «Это может привести к желанию застройщика сэкономить на себестоимости строительства посредством замены ряда материалов, однако некоторые материалы (например, бетон или металл) не имеют аналогов, что продолжает стимулировать цены на них», — объясняет эксперт. Рынок ждет большей активности от правительства для нормализации ситуации с ростом сто-

имости всех видов стройматериалов, будь то новые экспортные пошлины, прямые поставки или другие меры госрегулирования, считает Наталья Осетрова, руководитель девелоперского проекта.

Поскольку расходы на строительные материалы в общем объеме затрат на СМР составляют 60–70%, себестоимость строительства увеличилась примерно в 1,5 раза, считает Дмитрий Плавник, руководитель строительной компании. «В денежном эквиваленте это составляет около 20 тыс. рублей за квадратный метр. Если еще полгода назад при строительстве проектов, например, эконом-класса можно было уложиться в 40 тыс. рублей за квадратный метр, то сейчас себестоимость метра уже превышает 60 тыс. рублей», — замечает он. По словам господина Плавника, в целом по рынку справедливо повысить стоимость госконтрактов на 30%. «При этом все объекты находятся на разной стадии строительства, поэтому сметным группам подрядчиков и госзаказчиков необходимо согласовать удорожание по каждому проекту в отдельности, поскольку именно от этапа реализации зависит удорожание себестоимости», — напоминает он.

Поскольку расходы на строительные материалы в общем объеме затрат на СМР составляют 60–70%, себестоимость строительства увеличилась примерно в 1,5 раза
Фото Евгения Павленко

