Александр ДИВАКОВ,
директор группы корпоративных рейтингов, агентство НКР

Что нам стоит дом построить

Себестоимость строительства многоквартирных домов в 2022 году продолжит расти, но заметно меньшими темпами. Ажиотажный спрос в 2020-м и 2021 годах существенно повлиял на рост цен на жилье в России. Так, по данным Росстата, только за 2021 год цены на первичную недвижимость подскочили более чем на 25% (Рисунок 1). Помимо усиления спроса на фоне сокращения предложения на рынке, на стоимости первичной недвижимости сильно сказался и рост цен на строительные материалы в 2021 году, вызванный повышением мировых цен на сырье и удорожанием логистики.

По оценкам НКР, ключевые строительные материалы в период с ноября 2020 года по ноябрь 2021 года подорожали более чем на 30%, что увеличило конечную стоимость 1 м^2 жилья примерно на 15% (Таблица 1). В 2022 году мы не ожидаем снижения цен на стройматериалы ввиду прогрессирующей инфляции во всем мире. По нашим оценкам, основные цены продолжат расти примерно на 15% в совокупности, что само по себе может поднять стоимость квадратного метра еще на 5–7%.

Сметная стоимость, включающая строительные материалы и строительно-монтажные работы (СМР), за 2021 год выросла более чем на 15% по сравнению с 2020 годом, по данным ДОМ.РФ. Среди лидеров по темпам прироста стоимости оказались Ингушетия (+220%), Мурманская область (+103%), Республика Коми (+57%), Брянская (+46%) и Ярославская (+46%) области.

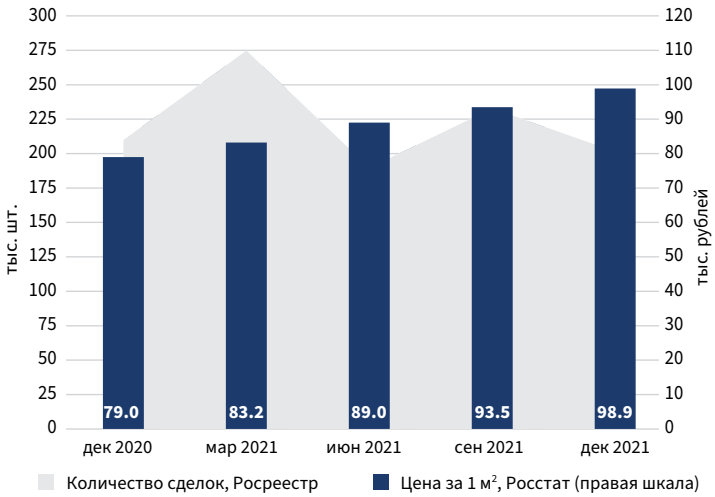
При этом в регионах с наибольшим количеством строящегося жилья (Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Свердловская область и Башкирия) рост себестоимости строительных материалов и СМР не превысил 16%. Совокупная доля этих регионов в объеме строящегося жилья по стране составляет 50%.

Строительные материалы (без учета СМР) занимают около 35% в рыночной стоимости квадратного метра первичного жилья. В период с ноября 2020-го по ноябрь 2021-го они в среднем подорожали примерно на 30%, что увеличило стоимость 1 м^2 на 15%. Еще 10% роста ценам добавили удорожание СМР, земли под застройку и выросшая маржа девелоперов.

Во многом рост стоимости стройматериалов продиктован постпандемийной экономической ситуацией в мире:

Рисунок 1
Количество сделок и темпы роста цен на 1 м² на первичном рынке

Источники:
Росстат, Росреестр



• повышение мировых цен на сырье в результате оживления мировой экономики в совокупности с недостаточностью запасов на складах предприятий, которые не могут удовлетворить резкое усиление спроса;

• нарушение логистических цепочек и рост тарифов на грузоперевозки;

• экологизация целого ряда предприятий, в том числе путем снижения вредных выбросов.

На отечественном рынке недвижимости рост цен подстегивается повышенным спросом со стороны строительного сектора — как в части многоквартирного, так и в части индивидуального строительства.

Больше всего подорожали кирпич (+226%), древесина и пиломатериалы (+84%), арматура (+59%), электрика (+28%) и окна ПВХ (+26%) (Таблица 1). Основной пик роста цен пришелся на период с апреля по август 2021 года. Начиная с сентября 2021 года для части важнейших стройматериалов рост замедлился, а для некоторых из них даже наблюдалось небольшое удешевление, связанное с окончанием

Рисунок 2
Себестоимость жилья в субъектах РФ с самыми значительными объемами строительства

Источник:
Данные ДОМ.РФ

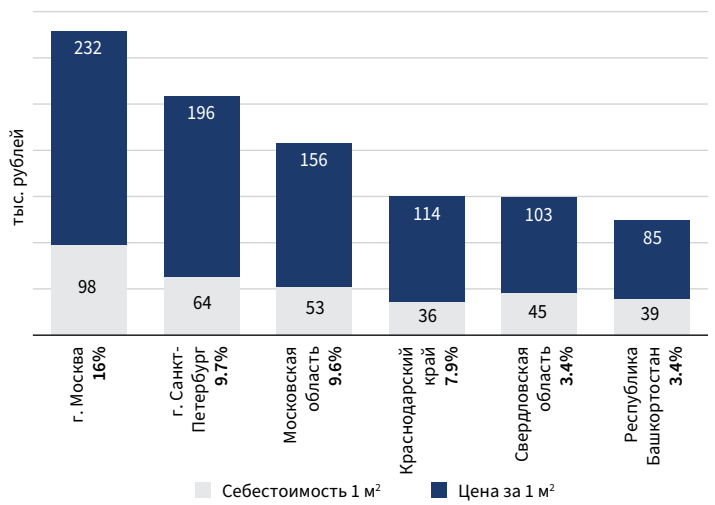


Таблица 1. Доля строительных материалов в себестоимости строительства. Динамика цен на стройматериалы и прогноз цен НКР на 2022 год

Стройматериалы	Доля в затратах на стройматериалы, %	Доля в стоимости м², %	Максимальное повышение цены в течение 12 месяцев (месяц к месяцу), %	Изменение цены с ноября 2020 г. по ноябрь 2021 г., %	Прогноз НКР на 2022 г., %
	100	**35**			
Бетон	28	10	10	15	10
Арматура	25	9	5	59	20
Кабели, электрика	8	3	20	28	30
Окна ПВХ	8	3	30	26	15
Теплоизоляция	6	2	14	15	15
Кровельные материалы	4	1	43	13	15
Лаки, краски и пр.	4	1	73	-29	8
Растворы	3	1	4	0	7
Кирпич	2	1	94	226	10
Древесина и пиломатериалы	1	0	268	84	30
Прочее	**11**	**4**	**—**	**8**	**7**

сезона строительства загородных домов. Тем не менее конец 2021-го и начало 2022 года показали, что цены все еще обладают большой волатильностью. Например, продолжилось подорожание арматуры (+7% с конца ноября 2020 года до конца октября 2021 года), кабелей и электрики (+4% за тот же период) и ПВХ (+7%).

Одним из ключевых материалов, которые используются в строительстве многоквартирных домов, является стальная арматура, доля которой в структуре стоимости стройматериалов в среднем составляет 28–30%. В период с ноября 2020-го по ноябрь 2021 года из-за роста мировых цен на сталь цены на стальную арматуру взлетели почти на 60% (Рисунок 3).

Основные причины роста цен на сталь: отложенный спрос на металл после пандемии, дефицит сталелитейных мощностей, низкие запасы на складах производителей и поставщиков, удорожание

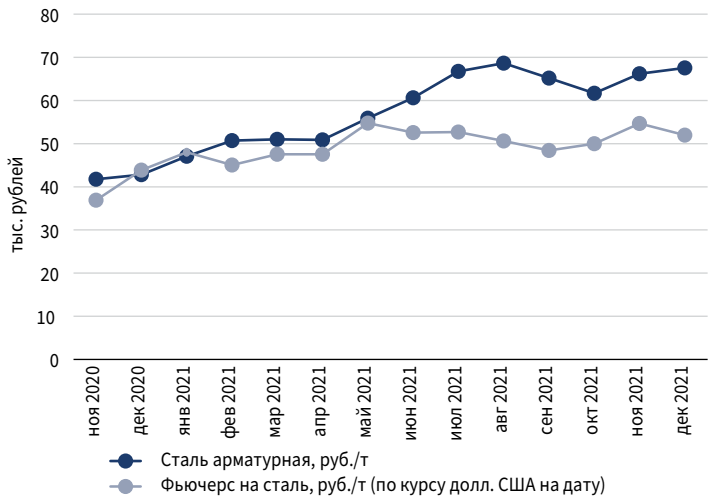


Рисунок 3
Динамика цен на арматуру и сталь

логистики и транспортных расходов. В 2022 году цены на отечественную арматуру продолжат повышаться: с одной стороны, их будет поддерживать положительная динамика мировых цен, а с другой — спрос со стороны автомобилестроения, промышленного производства, инфраструктурного и жилищного строительства, однако в целом мы не ожидаем роста выше 20% за 2022 год (Таблица 1), так как фактор отложенного спроса после смягчения карантинных мер уже в существенной мере реализовался в 2021 году.

Доля бетона, изделий из него, а также цемента в структуре стоимости стройматериалов в совокупности составляет 28% (Таблица 1). Однако цены на них мало зависят от мировой конъюнктуры, поскольку около 80% бетона производится на отечественных предприятиях, сырье не является биржевым товаром, а недозагрузка мощностей в РФ составляет более 30%. Тем не менее в период с ноября 2020-го по ноябрь 2021 года цены выросли на 15% (Рисунок 4) — быстрее, чем в предыдущие 5 лет, когда они повышались не больше чем на 7% в год. Основные причины этого — активизация строительной отрасли, удорожание используемого для бетона сырья (цемента (+4%), щебня (+14%) и гравия (+12%)), а также рост стоимости грузоперевозок.

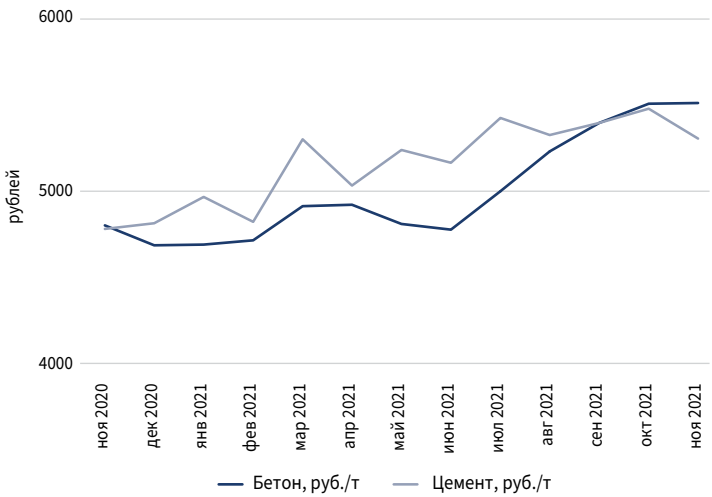
Мы полагаем, что бетон в 2022 году может подорожать в пределах 10%, цены на цемент могут подрасти на 5–7%, на щебень, песок и гравий — не более чем на 8% (Таблица 1).

Цены на кабели и электрику выросли почти на 40% (Рисунок 4) из-за подорожания основных видов сырья — меди (+38%) и алюминия (+47%). Помимо общих факторов, которые повлияли на рост цен на другие стройматериалы, на уровне цен на цветные металлы также сказались тренды на переориентацию многих производств в соответствии с принципами зеленой экономики.

Мировые рынки меди и алюминия прошли пик в октябре 2021 года: максимальная цена меди достигала $10 652 за тонну, алюминия — $3180 за тонну, а к середине декабря металлы потеряли 11% и 15% стоимости соответственно (Рисунок 5). Просадка на медном рынке связана с ожиданиями увеличения добычи в Чили — на крупнейшем в мире медном руднике Эскондида в 2022-м и 2023 годах.

Несмотря на это в 2022 году существенного падения цен на медь ожидать не стоит: дефицит может сохраниться, так как высокий спрос на нее будут поддерживать наращивание производства электромобилей и оборудования для энергетики на основе возобновляемых источников. Кроме того, импортировать значительные объемы меди продолжит Китай, не-

Рисунок 4
Динамика цен на цемент и бетон
Источник:
Данные ЕМИСС



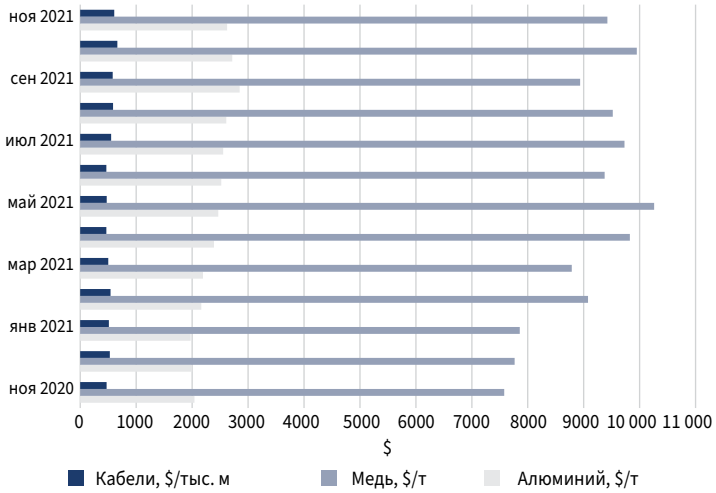


Рисунок 5
Динамика цен на кабели, медь и алюминий

Источники:
Данные ЕМИСС, LME, investing.com

смотря на замедление строительства. Кроме того, цены на алюминий продолжат расти в 2022-м из-за снижения выплавки этого металла в КНР.

По прогнозу НКР, цены на медь в 2022 году могут вырасти на 20–30%, тогда как алюминий может подорожать на 10–15%, что приведет к росту средних цен на кабели и электрику в России на 15–20% в 2022 году (Таблица 1).

Существенно выросли цены на окна ПВХ, доля которых в себестоимости стройматериалов в среднем составляет около 8% (Таблица 1). Цены (в период с ноября 2020-го по ноябрь 2021-го) выросли на 28% в основном за счет подорожания поливинилхлорида (из него производят рамы и часть фурнитуры) на 40% и двукратного роста цен на кальцинированную соду (основное сырье для полированного стекла) (График 6).

Цены на кальцинированную соду в России напрямую будут зависеть от динамики жилищно-строительного сектора. Учитывая, что, по нашему мнению, его объемы вырастут в 2022 году не более

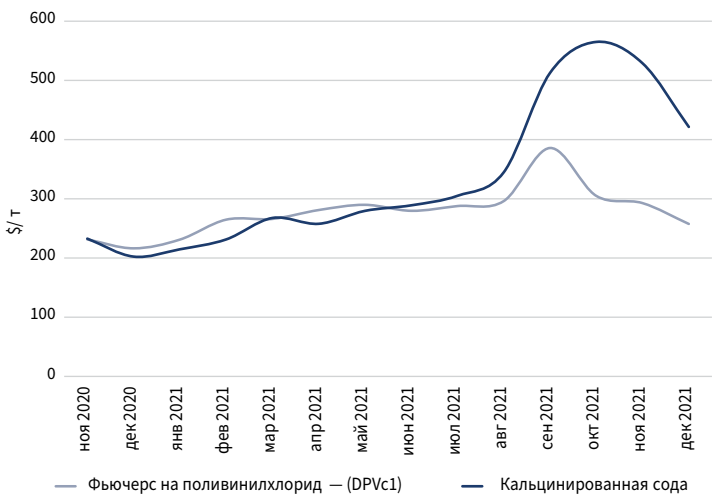


Рисунок 6
Динамика цен на ПВХ и кальцинированную соду

Источники:
Данные tradingeconomics.com, Bloomberg

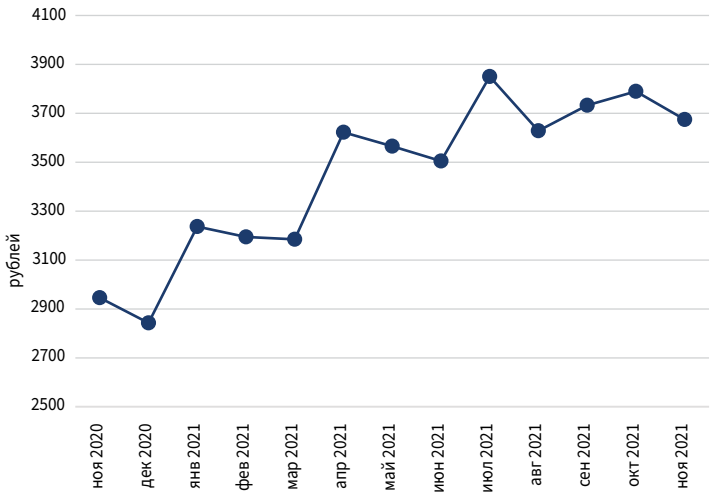


Рисунок 7
Цены на теплоизоляцию, руб./м³
Источник: Данные ЕМИСС

чем на 10%, цены на окна ПВХ поднимутся в пределах 15% (Таблица 1).

Около 15% прибавили цены на теплоизоляцию: из-за роста стоимости минеральной ваты на мировом рынке отечественные производители поставляли значительную часть продукции на экспорт (Рисунок 7). В 2022 году мы не ожидаем существенного увеличения цен на теплоизоляцию — скорее всего, оно не превысит 15% (Таблица 1).

ВЫВОДЫ И ПРОГНОЗЫ

К началу 2022 года мировая экономика еще не оправилась от противопандемийных ограничений, которые к тому же сняты не до конца. Неопределенности также добавляет появление новых штаммов вируса с высокой скоростью распространения. Эти факторы продолжают влиять на производителей и поставщиков строительных материалов, которые пока не могут в полной мере удовлетворить выросший спрос, тогда как транспортно-логистические компании не могут справиться с усилившейся активностью покупателей.

Одновременно с этим сильное повышательное давление оказывает рост цен на ключевые виды сырья: нефть, газ, металлы и другие, обеспечивающие существенную долю себестоимости производства многих товаров, в том числе и стройматериалов. Всё это негативно отражается на динамике инфляции как в мире, так и в Российской Федерации. Повышение Банком России ключевой ставки также может привести к удорожанию строительных материалов из-за роста стоимости заемного капитала.

По мнению НКР, по итогам 2022 года не стоит ожидать снижения цен на строительные материалы: при оптимистичном сценарии их рост замедлится до соразмерного прогнозируемой инфляции — 7–9%. Однако, скорее всего (базовый сценарий), рост в среднем составит около 15%, что увеличит стоимость 1 м² в новостройках на 5–7% (Таблица 1).

Общий рост цен на новостройки, по нашим оценкам, составит не менее 10%, так как помимо растущих тарифов на СМР, на цены будет влиять сохраняющийся спрос на недвижимость, хотя темпы роста его существенно замедлятся как из-за слабого роста доходов населения, так и из-за повышения ипотечных ставок наряду с ростом ставок по депозитам.

Снижения же цен на недвижимость мы не ожидаем, так как в случае ослабления роста или падения спроса девелоперы будут снижать выводимые на рынок площади, чтобы не допустить существенной просадки.