



Что нам стоит дом построить

СЕБЕСТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

В 2022 ГОДУ ПРОДОЛЖИТ РАСТИ, НО ЗАМЕТНО МЕНЬШИМИ ТЕМПАМИ

24 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА

Автор:

Александр Диваков
alexander.divakov@ratings.ru
+7 (495) 136-35-43

Координатор направления
аналитических исследований:

Михаил Доронкин
mikhail.doronkin@ratings.ru
+7 (495) 139-35-44

Контакты для СМИ:

Игорь Илюхин
igor.ilyukhin@ratings.ru
+7 (495) 136-40-47, доб. 126

Строительные материалы, используемые при возведении многоквартирных домов, в среднем подорожали почти на треть в период с октября 2020 по октябрь 2021 года, что увеличило стоимость квадратного метра жилья на 11%. Существенно выросли цены на кирпич (+63%), арматуру (+52%), электрику (+38%), окна ПВХ (+40%) и бетон (+14%).

НКР не ожидает снижения цен на строительные материалы в 2022 году из-за прогрессирующей инфляции во всём мире, однако их рост существенно замедлится. Цены на основные строительные материалы в совокупности повысятся на 15%, что может увеличить стоимость квадратного метра жилья в среднем на 5%.

Больше всего в 2022 году подорожают арматура, кабели и электрика (+20%); теплоизоляция, кровельные материалы и окна ПВХ (+15%).

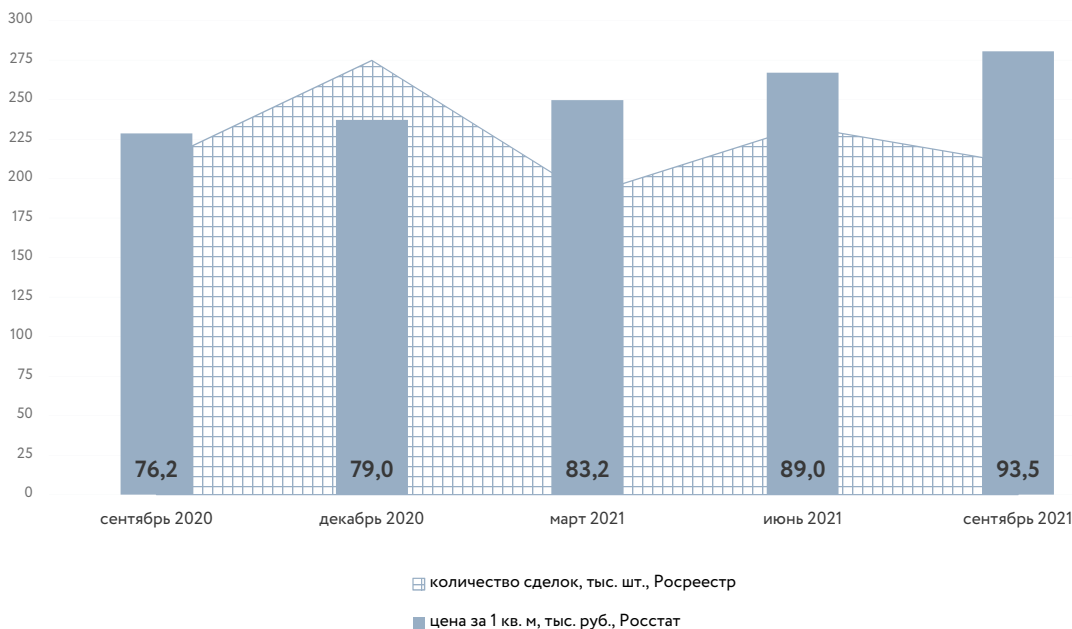
Общее повышение цен на новостройки составит не менее 10%, так как на себестоимость строительства жилой недвижимости также будут влиять растущая стоимость строительно-монтажных работ, удорожание земельных участков и относительно высокий спрос со стороны населения.

Новостройки подорожали почти на четверть

В 2020-2021 годах цены на первичную недвижимость в России существенно выросли на фоне ажиотажного спроса, запуска программы льготной ипотеки и временного сокращения предложения на рынке. Существенную роль сыграло и резкое удорожание стройматериалов и строительно-монтажных работ, которые в совокупности занимают около 50% в рыночной стоимости квадратного метра. По данным Росстата, за 12 месяцев, завершившихся 31 августа 2021 года, средняя цена жилья подскочила почти на 23% в расчёте на 1 кв. м.

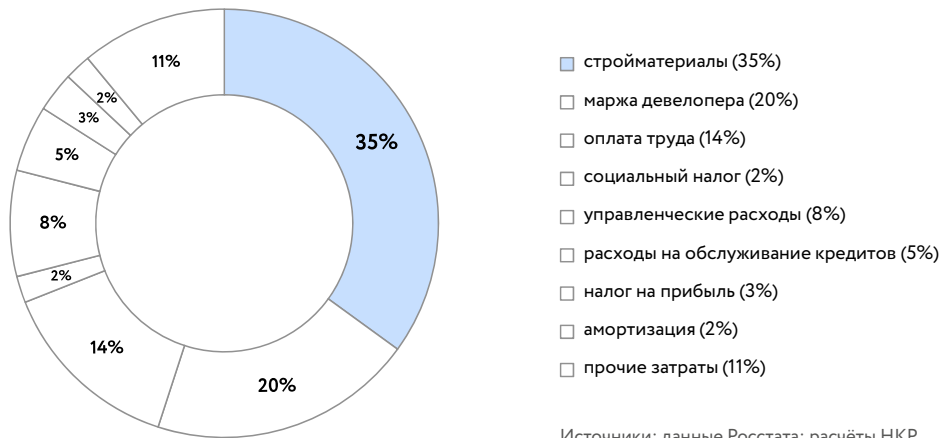
После существенного изменения условий ипотечных госпрограмм с июля 2021 года цены продолжили рост, несмотря на падение числа сделок – в III квартале сразу на 10% по сравнению с предыдущими тремя месяцами. При этом средняя площадь приобретаемой квартиры сократилась с 50,3 кв. м в апреле–июне 2021 года до 49,6 кв. м в июле–сентябре (данные «Дом.рф»), что, возможно, тоже повлияло на расчёт средней цены продажи, так как чем меньше площадь, тем выше стоимость каждого квадратного метра.

Цены на новостройки и сделки с ними



Источники: данные Росреестра и Росстата; расчёты НКР

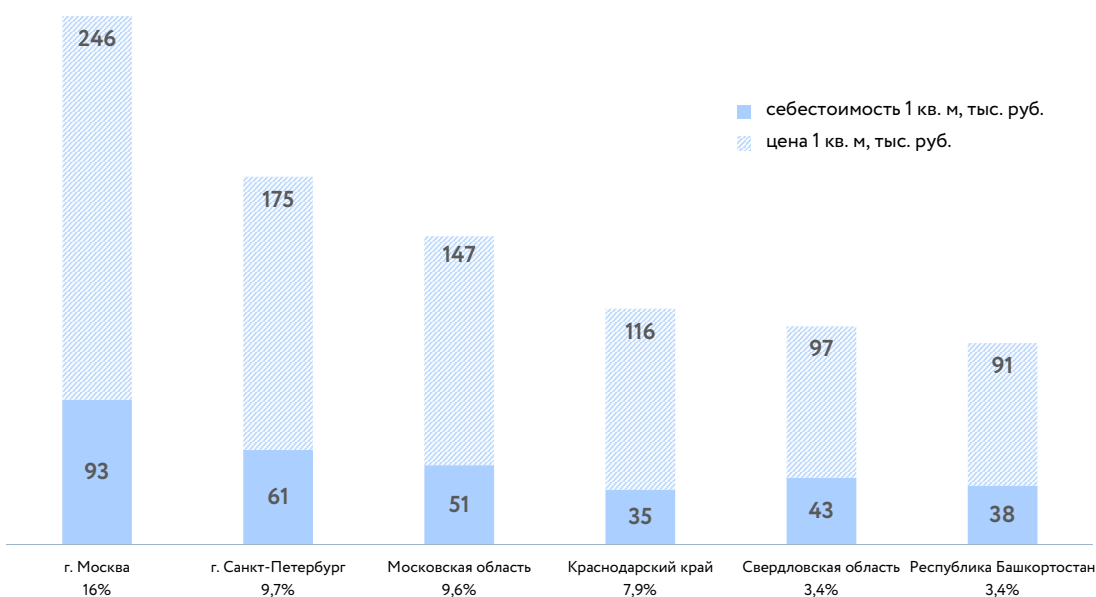
II Структура стоимости 1 кв. м жилой недвижимости



Согласно данным «Дом.рф», сметная стоимость строительных материалов и строительно-монтажных работ (СМР) для многоквартирного жилья увеличилась в среднем на 20% в период с октября 2020 по октябрь 2021 года.

Наибольший прирост стоимости стройматериалов и СМР отмечается в Москве (+16%), Краснодарском крае (+12%), Московской области (+11%), Санкт-Петербурге (+10%), Свердловской области (+8%) и Башкирии (+7%). На эти шесть регионов в общей сложности приходится около 50% строительства многоквартирных домов в стране.

III Себестоимость жилья в субъектах РФ с самыми значительными объёмами строительства



Под названиями субъектов РФ указаны их доли в объёмах жилищного строительства страны.

Источники: данные Дом.рф

Цены на стройматериалы в среднем взлетели почти на треть

Если рассматривать только стройматериалы без учёта СМР, то в период с октября 2020 по октябрь 2021 года средние цены на них поднялись примерно на 32%, что увеличило стоимость квадратного метра в среднем на 11% (данные Единой межведомственной информационно-статистической системы (ЕМИСС) и расчёты НКР). По данным агентства, доля строительных материалов в рыночной стоимости 1 кв. м составляет примерно 35%. Цены на жилую недвижимость на первичном рынке повысились за тот же период на 27%, и доля стройматериалов в этом росте составила около 45% (остальные 55% добавили СМР, приобретение земли под застройку и увеличившаяся маржа девелоперов).

Ключевые факторы, которые привели к удорожанию строительных материалов:

- повышение мировых цен на сырьё, включая металлы и древесину, в результате оживления мировой экономики и экологизации целого ряда предприятий, в том числе путём снижения вредных выбросов;
- нарушение логистических цепочек и рост тарифов на грузоперевозки;
- недостаточные объёмы запасов на складах предприятий, которые не могут удовлетворить резкое повышение спроса.

На отечественном рынке к перечисленным факторам добавился повышенный спрос со стороны строительного сектора, в основном из-за введения программы льготной ипотеки в середине 2020 года и возросших объёмов индивидуального строительства.

IV Цены на основные стройматериалы

| | Доля в затратах на стройматериалы | Доля в стоимости 1 кв. м | Макс. повышение цены в течение 12 месяцев (месяц к месяцу) | Изменение цены с октября 2020 по октябрь 2021 г. | 2022 г. прогноз НКР |
|---------------------------|-----------------------------------|--------------------------|--|--|---------------------|
| Бетон | 28% | 10% | 10% | 14% | 10% |
| Арматура | 25% | 9% | 5% | 52% | 20% |
| Кабели, электрика | 8% | 3% | 20% | 38% | 20% |
| Окна ПВХ | 8% | 3% | 30% | 40% | 15% |
| Теплоизоляция | 6% | 2% | 14% | 15% | 15% |
| Кровельные материалы | 4% | 1% | 43% | -14% | 15% |
| Лаки, краски и пр. | 4% | 1% | 73% | -25% | 8% |
| Растворы | 3% | 1% | 4% | 3% | 7% |
| Кирпич | 2% | 1% | 94% | 63% | 10% |
| Древесина и пиломатериалы | 1% | 0% | 268% | 504% | 20% |
| Прочее | 11% | 4% | — | 8% | 7% |

Источники: данные ЕМИСС; расчёты НКР

Пик повышения цен на строительные материалы пришёлся на период с апреля по август 2021 года; начиная с сентября 2021 рост замедлился, а для некоторых материалов даже наблюдалось небольшое удешевление, связанное с окончанием сезона строительства загородных домов. Существенную положительную динамику с октября 2020 по октябрь 2021 года показали цены на кирпич (+63%), арматуру (+52%), окна ПВХ (+40%) и электрику (+38%), однако сильнее всего за этот период подорожали древесина и пиломатериалы — более чем в шесть раз.

На текущий момент мировая экономика ещё не оправилась от противопандемийных ограничений. Производители и поставщики сырья и товаров пока не могут в полной мере удовлетворить выросший спрос, а транспортно-логистические компании не справляются с усилившейся активностью покупателей. Одновременно с этим растут цены на нефть, газ, многие металлы и прочие виды сырья, занимающего существенную долю себестоимости производства многих товаров, в том числе и строительных материалов. Данные факторы негативно отражаются на уровне как мировой инфляции, так и инфляции в Российской Федерации. Кроме того, в связи с повышением ключевой ставки, необходимость которого вызвана в том числе ускорившейся инфляцией, растёт и стоимость заёмного капитала для всех.

С учётом всех этих факторов в 2022 году НКР не ожидает снижения цен на стройматериалы: при самом оптимистичном сценарии их рост замедлится до соразмерного прогнозируемой инфляции — 7-9%. Однако в базовом сценарии мы прогнозируем более существенный подъём — в совокупности на 15%, что увеличит стоимость 1 кв. м в новостройках на 5%.

Общее повышение цен на новостройки, по нашим оценкам, составит не менее 8-10%, так как на себестоимость недвижимости также будут влиять растущие тарифы на строительные-монтажные работы и сохраняющийся спрос на недвижимость. Несмотря на снижение покупательной способности россиян на фоне инфляции и повышение ставок по ипотеке, спрос на новое жильё продолжает усиливаться, хотя и значительно медленнее, чем в 2020 году. При этом предложение новостроек не превышает показатели 2019 года. В случае ослабления роста или падения спроса девелоперы будут снижать выводимые на рынок площади, чтобы не допустить существенного снижения цен.

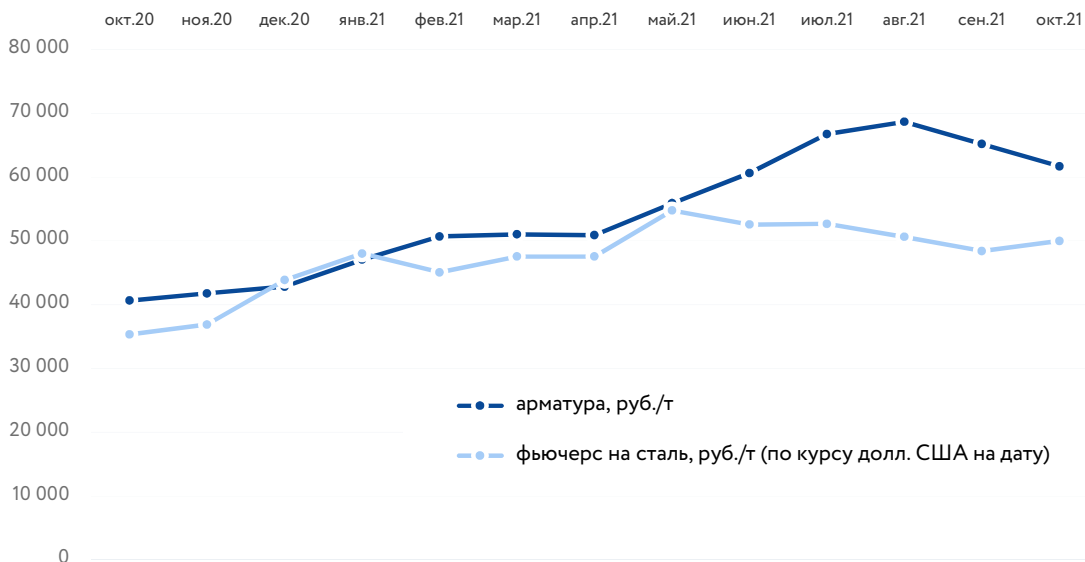
Основные стройматериалы для многоквартирных домов в 2022 году

В этом разделе мы даём прогнозы для тех видов материалов, которые занимают более 4% в структуре затрат на стройматериалы для многоквартирных домов.

Арматура

Одним из ключевых материалов, которые используются в строительстве многоквартирных домов, является стальная арматура. Её доля в структуре стоимости стройматериалов в среднем составляет 28%, а цены напрямую зависят от мировых цен на сталь. В III квартале 2020 года, после отмены части вызванных пандемией ограничительных мер, цены на сталь начали расти и с октября 2020 по октябрь 2021 года подскочили на 160%, тогда как арматура на отечественном рынке за тот же период подорожала на 52%.

Цены на сталь и арматуру



Источники: данные ЕМИСС, LME

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

Прогноз НКР: Несмотря на волатильность цен на сталь в IV квартале 2021 года, российская металлургическая отрасль остаётся в рамках продолжительного цикла роста. Цены на отечественную арматуру продолжают повышаться: с одной стороны, их будет поддерживать положительная динамика мировых цен, а с другой — спрос со стороны автомобилестроения, промышленного производства, инфраструктурного и жилищного строительства.

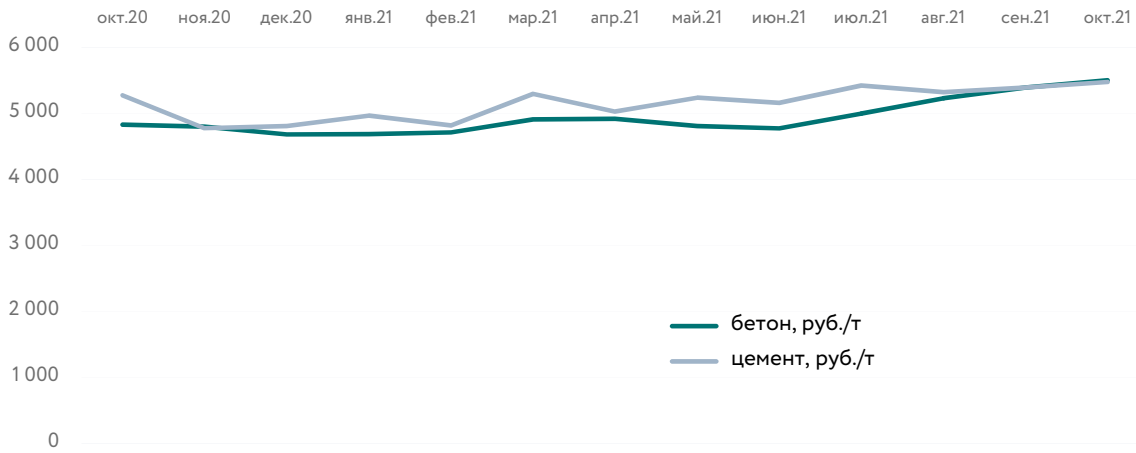
Вместе с тем темпы роста цен на арматуру в 2022 году уже не будут такими значительными, как в 2021 году и, по оценкам НКР, не превысят 20%.

Бетон

Цены на бетон выросли не так существенно, как на арматуру: с октября 2020 по октябрь 2021 года бетон подорожал на 14%, что больше средних темпов за последние 5 лет, когда цены росли не более чем на 6-7% в год. Доля бетона, изделий из него, а также цемента в структуре стоимости стройматериалов в совокупности составляет 28%, поэтому данное повышение добавило около 3% к цене квадратного метра жилой недвижимости.

Основные причины роста цен на цемент и бетон: активизация строительной отрасли, удорожание используемого для бетона сырья — цемент (+4%), щебень (+14%) и гравий(+12%), и рост стоимости грузоперевозок.

VI Цены на бетон и цемент



Источники: данные ЕМИСС

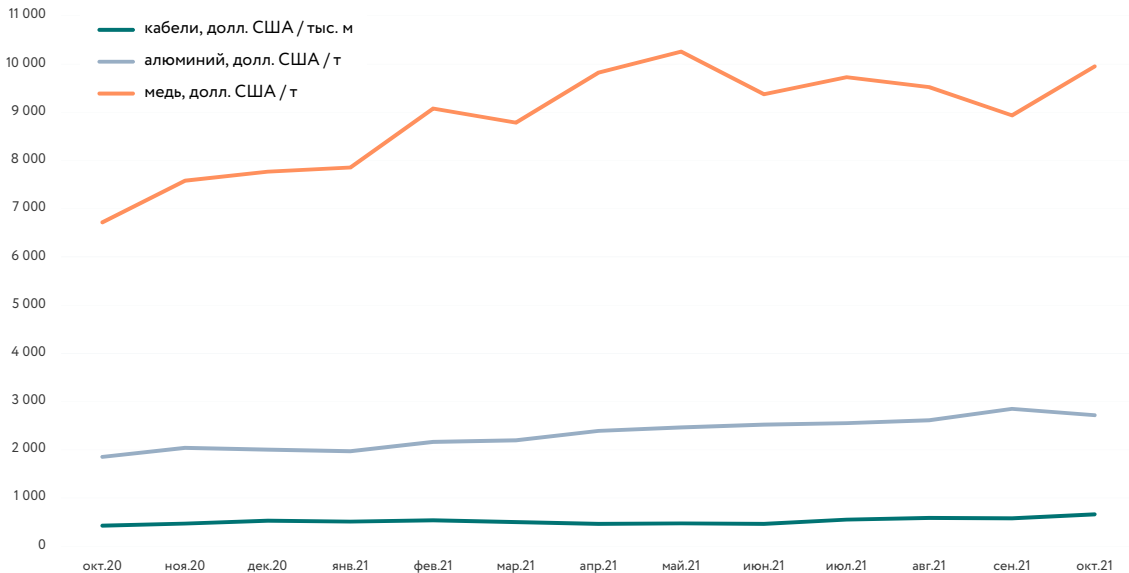
Прогноз НКР: Дальнейшее повышение цен на бетон будет зависеть как от темпов роста жилищного и инфраструктурного строительства в РФ, так и уровня тарифов на грузоперевозки. В 2022 году мы не ожидаем существенного роста цен на этот вид стройматери, поскольку в России достаточно производственных мощностей для обеспечения потребностей строительного сектора в бетоне, а текущий уровень их загрузки не превышает 60%. Мы полагаем, что в 2022 году бетон может подорожать в пределах 10%, цены на цемент могут подрасти на 5-7%, на щебень, песок и гравий — не более чем на 8%.

Вместе с тем многие предприятия требуют инвестиций в модернизацию, что может отразиться на уровне цен на бетон и цемент в среднесрочной и долгосрочной перспективе.

Кабели и электрика

Доля кабелей и электрики в затратах на материалы для жилищного строительства составляет около 8%. Основные виды сырья для кабельной продукции — медь и алюминий, цены на которые существенно выросли за период с октября 2020 по октябрь 2021 года. Медь подорожала на 38%, алюминий — на 47%. Здесь свою роль сыграли те же факторы, что и для чёрных металлов: восстановление мировой экономики после противопандемийных мер, дефицит мощностей и удорожание грузоперевозок. Однако на сегменте цветных металлов сильнее сказывается тренд на переориентацию многих производств в соответствии с принципами зелёной экономики.

VII Цены на медь, алюминий и кабели



Источники: данные ЕМИСС, LME

Прогноз НКР: Мировые рынки меди и алюминия прошли пик в октябре 2021 года: максимальная цена меди достигала 10 652 долл. США за тонну, алюминия — 3 180 долл. / т. Затем началось снижение, и к середине декабря металлы потеряли 11% и 15% стоимости соответственно. Просадка на медном рынке связана с ожиданиями увеличения добычи в Чили — на крупнейшем в мире медном руднике Эскондида — в 2022 и 2023 годах.

Однако существенного падения цен на медь в 2022 году ожидать не стоит: даже с учётом возможного увеличения добычи дефицит может сохраниться, так как высокий спрос на неё будут поддерживать наращивание производства электромобилей и оборудования для энергетики на основе возобновляемых источников. Кроме того, Китай продолжит импортировать значительные объёмы меди, несмотря на замедление строительства. По прогнозу НКР, цены на медь в 2022 году могут вырасти на 20-30%, до 12 000 долл. / т.

Мировые цены на алюминий также сохраняют подъём в 2022 году в связи со снижением выплавки этого металла в КНР. Темпы роста, по нашим оценкам, будут более сдержанными (10-15% с текущего уровня), и рынок вернётся к 3 000 долл. / т.

В таких условиях мы полагаем, что средние цены на кабели и электрику в России могут увеличиться в следующем году на 15-20%.

Окна ПВХ

Пластиковые окна также занимают заметную долю в структуре стоимости стройматериалов для жилищного строительства – около 4%. В период с октября 2020 по октябрь 2021 года цены на них подскочили на 40%, в первую очередь из-за подорожания поливинилхлорида (из него производят рамы и часть фурнитуры) на 40% и двукратного роста цен на кальцинированную соду (основное сырьё для полированного стекла).

Основные причины повышения цен такие же как для большинства видов товаров и сырья, используемых при производстве строительных материалов: восстановление экономики после отмены ограничительных мер, в том числе активизация строительного сектора, и повышение цен на энергоносители.

Прогноз НКР: Мы ожидаем повышения цен на пластиковые окна в 2022 году в пределах 15%, так как сохраняется риск существенного роста цен на ПВХ в случае дальнейшего увеличения стоимости энергоносителей и дефицита сырья (смола ПВХ) у производителей. В то же время цены на кальцинированную соду будут напрямую зависеть от динамики жилищно-строительного сектора, объёмы которого вырастут в 2022 году не более чем на 10%.

VIII Цены на ПВХ и кальцинированную соду



Источники: данные tradingeconomics.com, Bloomberg

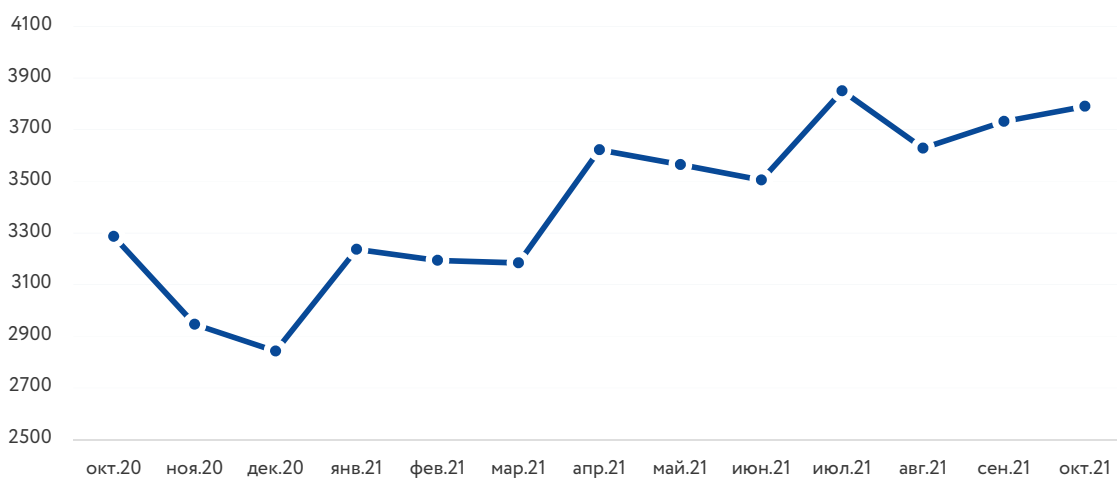
Теплоизоляция

Цены на теплоизоляцию в период с октября 2020 по октябрь 2021 года отличались достаточно сильной волатильностью: в январе и апреле текущего года повышение доходило до 14%, в августе наблюдалось падение почти на 6%. Суммарно же за 12 месяцев цены увеличились на 15%.

Основные причины роста цен: повышенный спрос со стороны строительного сектора и подъём стоимости ключевого сырья — минеральной ваты на мировом рынке, из-за чего отечественные производители поставляли существенную часть продукции на экспорт.

Прогноз НКР: Динамика цен на теплоизоляцию в 2022 году будет напрямую зависеть от общей ситуации в строительном секторе, поэтому, по нашему мнению, вероятен рост на 10-15%.

IX Цены на теплоизоляцию, руб. / куб. м



Источники: данные Росстата, ЕМИСС

**© 2021 ООО «НКР»
Ограничение
ответственности**

Все материалы, автором которых выступает Общество с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги» (далее — ООО «НКР»), являются интеллектуальной собственностью ООО «НКР» и/или его лицензиаров и защищены законом. Представленная [на сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#) информация предназначена для использования исключительно в ознакомительных целях.

Вся информация о присвоенных ООО «НКР» кредитных рейтингах и/или прогнозах по кредитным рейтингам, предоставленная [на сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#), получена ООО «НКР» из источников, которые, по его мнению, являются точными и надёжными. ООО «НКР» не осуществляет проверку представленной информации и не несёт ответственности за достоверность и полноту информации, предоставленной контрагентами или связанными с ними третьими лицами.

ООО «НКР» не несёт ответственности за любые прямые, косвенные, частичные убытки, затраты, расходы, судебные издержки или иного рода убытки или расходы (включая недополученную прибыль) в связи с любым использованием информации, автором которой является ООО «НКР».

Любая информация, являющаяся мнением кредитного рейтингового агентства, включая кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам, является актуальной на момент её публикации, не является гарантией получения прибыли и не служит призывом к действию, должна рассматриваться исключительно как рекомендация для достижения инвестиционных целей.

Кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам отражают мнение ООО «НКР» относительно способности рейтингуемого лица исполнять принятые на себя финансовые обязательства (кредитоспособность, финансовая надёжность, финансовая устойчивость) и/или относительно кредитного риска его отдельных финансовых обязательств или финансовых инструментов рейтингуемого лица на момент публикации соответствующей информации.

Воспроизведение и распространение информации, автором которой является ООО «НКР», любым способом и в любой форме запрещено, кроме как с предварительного письменного согласия ООО «НКР» и с учётом согласованных им условий. Использование указанной информации в нарушение указанных требований запрещено.

Любая информация, размещённая [на сайте ООО «НКР»](#), включая кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам, аналитические обзоры и материалы, методологии, запрещена к изменению, ранжированию.

Содержимое не может быть использовано для каких-либо незаконных или несанкционированных целей или целей, запрещённых законодательством Российской Федерации.

Кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам доступны [на официальном сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#).