


Строительный рынок в условиях кризиса. Риски строительной отрасли

Молчанова Анна Анатольевна, Национальный кровельный союз



**Ключевые тенденции за
период пандемии. С чем
мы пришли к кризису-
2022**

Ключевые изменения за период пандемии (2020-2021)

- Рост доли госсектора в структуре потребления строительных услуг;
- Рост доли ИЖС в сегменте жилищного строительства;
- Рост цен на строительные материалы;
- Появление требований к цифровизации подрядного бизнеса;
- Увеличение дефицита кадров;
- Рост затрат подрядных компаний на фоне пандемии.

A vertical photograph of a construction site at sunset. The sky is a mix of orange, yellow, and blue. In the foreground, there are silhouettes of construction workers on scaffolding. A large crane arm extends from the top left towards the center. The overall scene is industrial and dramatic.

Ключевые изменения за период пандемии (2020-2021)

- Динамика инвестиций в строительство промышленной и коммерческой недвижимости — наблюдается стагнация.
- Существенный вклад в экономический рост внесло потребление госучреждений.
- Жилищное строительство: перераспределение в пользу ИЖС

Рост цен на строительные материалы

В 2020-2021 году:

- Прокат цветных металлов по итогам 2020 г. - +50–150%, за 2021 год выросли еще:
Отпускные цены на сталь с полимерным покрытием (цинк 140) толщиной 0,5 мм с НДС напрямую с комбината: - Август 2020 - 71 998 руб/тн; Август 2021 - 166 990 руб/тн
- Минераловатная теплоизоляция - +7-15% по итогам 2020 г.
- Пиломатериалы – 40-50% по итогам 2020 г.

Рост цен на строительные материалы

В 2021 году:

- Подорожали полимерные, битумосодержащие кровельные материалы и строительная химия – 10-150%. Например, рост цен на полимерные пароизоляционные материалы составил, в среднем, 35%.
- При этом рост цен на сырье:
 - полипропилен - + 42%, полиэтилен - + более 50%.
 - Рост цен на битум с января 2020 г по сентябрь 2021 г составил 430%, с января 2021 г по сентябрь 2021 г - 257%. В марте 2021 г - был отмечен взрывной рост цен на битум (+600%).

Рост цен на строительные материалы

В 2021 году:

- Рост расходов на транспортные расходы (дизельное топливо) составил, в среднем, около 12%.
- Тарифы на внутренние перевозки в 2021 г (с января по сентябрь) выросли в среднем от 20 до 80%. Например, на маршрутах Воскресенск (МО) – Коломна – рост тарифа составил 56%, Новоульяновск-Москва – 42%; Рязань-Владимир – рост тарифа составил 45%, Рязань-Москва – 40%, Юрга-Новосибирск – 40%, Хабаровск-Чита/или Улан-Уды – 60%, Красный Сулин – Пятигорск – 70%, Красный Сулин – Липецк – 81%.

Новые статьи расходов компаний за время пандемии

- Расходы, связанные с соблюдением санитарных требований, покупкой средств защиты и тестов на COVID-19;
- Расходы, связанные с локдаунами и нерабочими днями;
- Затраты на модернизацию инфраструктуры для удаленной работы.



Кризис-2022. Риски новые и старые

Риски строительной отрасли (которые были)

- Отсутствие статистической и аналитической информации (пример – реновация и попытки регулирования, в т.ч. – по региональному признаку, пример кирпичников и стекольщиков)
- Реформа ценообразования
- «Качели» госрегулирования отрасли (постоянная смена правил игры, постоянные попытки ввести максимальное госрегулирование на фоне секвестирования в рамках политики не мешать бизнесу).

Риски строительной отрасли (новые)

- Последствия паники и неопределенности (неделя с 28.02 по 5.03.2022)
- Рост процентной ставки и его последствия
- Перебои с поставками импортных материалов, инструмента и оборудования, сырья для производства строительных материалов.

Паника и неопределенность

Приостановка деятельности европейских поставщиков

Резкий рост цен (30-40%) и приостановка выставления счетов

Уважаемые партнеры!

К сожалению, технические проблемы оказались серьезнее, чем мы ожидали. Мы делаем все возможное для поиска решения. Мы предполагаем, что [REDACTED] Россия не сможет осуществлять деятельность до конца следующей недели (5 марта 2022 г.). Если мы сможем решить проблему ранее, мы немедленно вам об этом сообщим и возобновим работу.

Исх. № 3/4 от «24» 03 2022 г.

Уважаемые партнеры!

Настоящим письмом уведомляем Вас, что в связи с нестабильной ситуацией, сложившейся на рынке, наша компания не может зафиксировать цены, указанные в запрашиваемых ранее коммерческих предложениях и неоплаченных счетах. По запросу наши специалисты предоставят актуальное коммерческое предложение или счет на оплату с указанием срока действия цен.

Приносим извинения за причиненные неудобства и надеемся на понимание с Вашей стороны и продолжение плодотворного сотрудничества.

Рост процентной ставки и его последствия

Рост ставки по ипотеке и по потребкредитам

- Сокращение объемов жилищного строительства и ИЖС

Недоступность кредитов для инвестактивности


- Сокращение нового строительства, реконструкции промзданий и коммерческой недвижимости

Рост цен на строительные материалы

Сокращение потребления строительных материалов

Панические настроения в «черный понедельник» 28го

- «Рынок недвижимости России ждет крах. Стройки встанут, цены обвалятся более чем вдвое, средства граждан участников долевого строительства на эскроу счетах фактически будут потеряны, а точнее - экспроприированы банкирами. И поверьте мне, - это будет самое последнее, что будет волновать Кремль... А мы в прогнозах не ошибаемся...» Павел Горячкин, Союз инженеров-сметчиков
- «ВТБ уже увеличил процент по ипотеке до 14%. Ряд банков, попавших под санкции, от него не отставали: Уралсиб - 17,9%, Альфа-Банк - 14,5%. В новых условиях нас ждет ипотека под 25% в год, как, например, в Турции. И это не предел. Если учесть, что даже при ставке 14% по квартире стоимостью 13 млн руб. размер платежа составит около 120 000 руб. в месяц, то по новым условиям тем более кредитоваться не будет желающих. Однако не все так плохо. Только на банковских вкладах у населения находится примерно 60 трлн руб. И часть этих денег точно перетечет в квадратные метры после заявления депутатов о том, что эти средства могут быть изъяты в случае затяжного кризиса.» ТГ-канал @nedvizha



Реформа ценообразования: старые проблемы в условиях кризиса

Из истории

Начало реформы: 2016 год, программа «400 дней». В этом году «реформе» исполняется 8 лет!

Взгляд в 2019 году:

- Оптимистичный сценарий: от реформы откажутся
- Реалистичный сценарий: реформу будут пытаться «допиливать», как это уже делают несколько лет
- Плохой сценарий: реформу будут навязывать (госсектор «схлопнется» еще больше, посадок будет очень много).