

Почему строительство домов в 2021 так подорожало, и что будет дальше?

Цены на стройматериалы летом 2021 огорчили многих. Давайте разберемся, почему стоимость дерева взлетела в три раза, газобетон и металл подорожали вдвое, и главное — чего ждать от 2022?

Почему стройматериалы и дома дорожают?

Цены на строительном рынке меняются каждый год по естественной причине — влияет сезонный спрос. В мае на рынке стройматериалов устанавливаются самые высокие значения. Осенью, когда спрос снижается, стоимость снижается тоже. И так от года к году. Это нормально, и к этому все привыкли.

В 2020 начался, а в 2021 продолжился неконтролируемый рост цен на строительные материалы. Разумеется, за этим последовало и подорожание домов.

Причины роста цен в 2021 году

Если рассматривать рынок в целом, то причин много: есть мировые тенденции, а есть локальные факторы, которые влияют на цену конкретного материала.

1. Изменение мировой экономики

Дерево и металл подорожали во всем мире, а вслед за ними — и фанера с OSB, и металлочерепица. Связано это с быстрым восстановлением экономики после кризиса 2020: спрос на материалы растет, а производители «нагоняют» упущенную прибыль.

	OSB	Металлочерепица (сатин, 0,5)
		
2020 год	500 ₽	390 ₽
2021 год	2200 ₽ (+340%)	946 ₽ (+143%)

2. Резко вырос спрос на землю и стройматериалы

После месяца самоизоляции в 2020, когда большинство россиян сидели целыми семьями в квартирах, частные дома стали очень привлекательным вложением. Уже летом 2020 земли в дачных поселках начали активно скупаться, как и стройматериалы.

В первом квартале 2021 спрос на земельные участки вырос в 1,4 раза (на 16% в годовом выражении). И это несмотря на несезонность. С начала пандемии наблюдается и рост спроса на квартиры в многоэтажных домах. Поддержка государства в виде субсидий и льготной ипотеки на покупку загородного жилья и квартир в новостройках сыграла немалую роль.

Объем предоставленных ипотечных жилищных кредитов, млн. ₽:



[По данным ТАСС](#) объем нового строящегося жилья в 2021 заметно вырос по сравнению с 2020. Например, в феврале он увеличился на 55%.

Увеличивающееся количество новых жилых комплексов привело к росту спроса на стройматериалы, и продавцы получили возможность поднимать цены до тех пор, пока люди и компании будут покупать. Некоторые производители действительно воспользовались ситуацией и решили отбить в 21-ом все потери, которые они понесли в 20-ом.

3. Объем экспортируемого стройматериала увеличился.

В Европе вырос спрос на российские стройматериалы, а вследствие пандемии сильно изменился курс валюты. В результате — российским производителям стало выгоднее продавать за границу, где покупают в евро и долларах. А продавать внутри страны дешевле, чем за границу никто не хочет.

	январь 2020 года	июль 2021 года
Евро	69,38	87,3 (+26%)
Доллар	61,9	74,47 (+21%)

Изменение объема экспортируемых материалов в 2021 по сравнению с 2020

Изделия из цемента, бетона или искусственного камня, неармированные и армированные	+37,7%
Кирпичи строительные, блоки для полов, камни керамические несущие	+127,9%
Лесоматериалы необработанные	+33,8%
Прокат плоский из железа и нелегированной стали	+37,7%

По данным coface.ru

4. Дефицит товара

Спад производства в 2020 из-за неоднозначной эпидемиологической ситуации привел к тому, что на рост спроса производителю было просто нечем ответить. А когда спрос превышает предложение, цена растет. Сегодня производство восстанавливается, есть повод надеяться, что на рынке наконец установится баланс, и цены хотя бы перестанут непредсказуемо повышаться.

Производство строительных материалов:

	2020 год	2021 год
Кирпич керамический неогнеупорный строительный	91,1%	117,2%
Кирпич строительный (включая камни) из цемента, бетона или искусственного камня	89,2%	135,4%
Блоки и прочие изделия сборные строительные для зданий и сооружений из цемента, бетона или искусственного камня	107,3%	127,9%

Как изменились цены на дома из кирпича, газобетона и керамоблоков

Мы строим дома из кирпича, газобетона или керамоблоков, поэтому знаем ситуацию изнутри. Производители этих материалов по-разному отреагировали на сложившуюся ситуацию.

Например, рассмотрим газобетон. Стоимость сырья для его производства сильно не изменилась, подорожали сопутствующие материалы: паллеты, упаковочная пленка. При этом один производитель газобетона «Монолит» каждые три недели поднимал цену за 1м³ на 1 000 ₽ и в результате сегодня она выросла в 2 раза в сравнении с

прошлым годом. YTONG же повысил цену ровно на столько, на сколько она менялась для него — на 10%.

А вот как в результате роста цен на материалы изменилась стоимость наших типовых проектов:

	Кирпич	Керамический блок	Газобетон
			
	225 м ² , 4 спальни, 3 санузла	244 м ² , 4 спальни, 2 санузла	160 м ² , 3 спальни, 2 санузла
начало 2021 года	5 400 000 ₽	5 300 000 ₽	4 224 000 ₽
лето 2021 года	7 100 000 ₽	6 900 000 ₽	5 295 000 ₽
Изменение цены	+31,5%	+30%	+25%

Мнение экспертов и прогнозы

Возможно, рост цен прекратится, когда внешний и внутренний рынок насытится и спрос на материалы снизится.

Правительство РФ предпринимает попытки сдержать повышение цен. Например, за счет пошлин на экспорт древесины естественной влажности (от 22%). Однако спросом в Европе пользуется древесина камерной сушки влажностью 18%, поэтому на цены в России эти пошлины пока никак не повлияли.

Мелик Хачатрян, управляющий партнер ACK FREEDOM: «Рост цен на стройматериалы скоро должен остановиться. Сейчас мы наблюдаем небольшой «откат», например, арматура подешевела на 10%, после того как уже подорожала на 100%. Однозначно мы не увидим цифры начала 2020. Снижение цен будет незначительным, они просто придут к равновесным значениям.

Что же касается самого строительства, то оно еще может подорожать в 2022. Когда цены на материалы зафиксируются, возможно, изменится стоимость работ. Ведь теперь начнет расти спрос на специалистов СМР.

Вывод: ждать, что в 2022 или даже 2023 удастся построить дом дешевле, чем в 2021 не стоит. Но несмотря на все это цена 1 м² частного дома все равно остается ниже 1 м² квартиры. Например, сегодня цена 1 м² дома из газобетона (с черновой внутренней отделкой без учета стоимости участка) — 40-100 тысяч ₽, а 1 м² квартиры в Москве — 147-423 тысячи ₽ в зависимости от района».

