



**Журнал «Вестник»** — единственное официальное издание Министерства экономики, торговли и внешнеэкономических связей Ростовской области.  
28.04.2009

## Сезонное оживление

Повышение активности застройщиков с приближением второго квартала стало хорошей ежегодной традицией. Но продолжится она в этом году, только если строительный рынок оживится и его участники смогут выйти из комы. Достаточно точный критерий, который отражает динамику деятельности в этом секторе — цены на строительные материалы.

Проанализировать ситуацию в ЮФО и дать адекватные прогнозы относительно роста цен на продукцию производителей мы предложили напрямую не заинтересованным в ценообразовании экспертам.

Николай Климов, заместитель генерального директора по строительству компании «Пересвет-Регион» (входящей в ГК «Пересвет-Групп»):

— Главная причина повышения цен на строительные материалы — это отсутствие конкуренции. Несколько крупных производителей в стране устанавливают цены на рынке, а местным игрокам это на руку. По итогам 2008 года цены на строительные материалы в целом возросли на 5–6%, данный показатель был ниже предполагавшихся 13% из-за кризиса.

В ближайшем будущем цены на строительные материалы либо останутся на том же уровне, либо повысятся. Снижения ожидать приходится, скорее всего, от возобновления бартерных схем, где материалы могут продаваться за квадратные метры. А в целом сейчас для снижения цен на строительные материалы нет предпосылок.

Юрий Синяев, директор по маркетингу группы компаний «КОНТИ»:

— Сейчас строительные материалы и услуги подрядчиков дешевеют. За последние три месяца, например, стоимость цемента уменьшилась в среднем на 20%, бетона — на 10–15%. Сегодня достаточно сложно сказать, когда наступит пик спада производства, но однозначно можно сказать, что он еще не наступил. Практически все заводы по производству строительных материалов перешли на сокращенную рабочую неделю, некоторые уменьшили производство почти вдвое с момента начала кризиса в нашей стране. По нашим оценкам, спрос на стройматериалы в 2009 году может упасть на 20–25% в связи с замораживанием строительных объектов, что спровоцирует дальнейшее уменьшение производства стройматериалов и, возможно,

отразится на их стоимости.

Владимир Улыбин, директор представительства ЗАО «ФИНАМ» в Краснодаре:

— Возможно, что во втором квартале будет наблюдаться небольшой рост цен на стройматериалы, буквально на 5–7%. Это повышение коснется цемента, песка, щебня, стеновых, кровельных и отделочных материалов. Рост цен на металлопрокат также возможен, но в меньших пропорциях: на 2–4%. Главные причины, которые могут вызвать повышение цен, — это начало весеннего сезона и оживление индивидуального жилищного и дачного строительства. То есть этот рост может обеспечить повышенный спрос на стройматериалы со стороны частных лиц. Спрос же на стройматериалы со стороны строительных компаний и промышленных потребителей вряд ли будет значительно повышаться, потому что этот сегмент пока еще не восстановился. Хотя если государство будет активно финансировать инфраструктурные проекты в ЮФО, то тогда и спрос застройщиков на стройматериалы может поспособствовать росту цен.

Полина Криворучко, директор по маркетинговому консультированию АКГ «Ваш СоветникЪ»:

— В будущем ожидать значительного роста цен практически на все строительные материалы не придется — в связи со снижением темпов строительства и заморозкой многих девелоперских проектов в крупных городах края и на Черноморском побережье, а также со снижением доходов населения и темпов строительства (в том числе в секторе индивидуального жилого строительства). Свою роль в этом сыграет и стремление многих производителей, запустивших в 2007–2008 гг. новые производственные мощности, загрузить производство. Поэтому в дальнейшем можно со всей уверенностью прогнозировать продолжение тенденции снижения цен до уровня 2006–2007 годов. Параллельно с этим будет происходить замещение использования более дорогих строительных материалов на более экономичные, например, замена облицовочного кирпича на строительный кирпич.

Илья Володько, генеральный директор консалтинговой компании MACON Realty Group:

— Рынок недвижимости на Юге России в последние годы развивался очень активно, темпы были одни из самых быстрых в стране. Во многом это происходило благодаря постоянному повышению спроса на недвижимость со стороны местных жителей и инвесторов. Поток инвестиций в регион ежегодно рос на 20–30%, заявлялись все более крупные и амбициозные проекты в жилом, коммерческом и промышленном секторах. Кроме того, зачастую обладая достаточно спорными концепциями, эти объекты все равно пользовались повышенным спросом как раз по причине инвестиционной привлекательности региона и уверенности в последующем росте цен. Однако сегодняшнее снижение платежеспособности населения вкупе с нестабильной ситуацией на финансовых рынках значительно снизили спрос на объекты недвижимости и возможности их финансирования. Сейчас большинство крупных проектов в сфере строительства заморожены или отменены. А значит, еще прогнозировавшийся высокий уровень спроса на строительные материалы во втором квартале 2009 года окажется заметно ниже.

Безусловно, те проекты, которые находятся на поздних стадиях строительства, будут, несмотря на кризис, достроены, поддерживая определенный спрос на строительные материалы. Отпускные цены на строительные материалы во втором квартале будут повышаться. Большею частью это касается цемента (на 8–12%) и арматуры (на 15–20%), так как производители будут пытаться отыграть позиции, утраченные в конце 2008 года в связи с падением цен на их

продукцию. Но на другие материалы цены останутся на том же уровне. Однако повышение цен в меньшей степени коснется конечного потребителя и будет происходить за счет снижения прибыли различных посреднических и транспортных организаций, которые в сложившихся условиях будут вынуждены идти на снижение стоимости своих услуг. Поэтому для конечного потребителя возможна лишь небольшая коррекция — на 5–6%. Однако в том случае, если мировая

финансовая система продолжит пребывать в состоянии кризиса, по итогам 2009 года рынок производства строительных материалов ждет серьезный удар и обвал цен, застройщики будут вынуждены работать на грани рентабельности.

Евгения Пармухина, директор Research.Techart:

— Строительная отрасль ЮФО пострадала в меньшей степени от действия финансово-экономического кризиса 2008 года. Если в среднем по России рост жилищного строительства составил не более 5%, то на Юге он был на уровне от 5 до 15%. По этой причине стоит ожидать планового сезонного увеличения цен на строительные материалы во втором квартале 2009 года в ЮФО. Кроме того, рынок подогревается олимпийским строительством в Краснодарском крае. Рост цен на цемент достигнет уровня 20–30%, что в целом характерно для начала строительного сезона. Показательно, что ни один проект строительства цементного завода на Юге не был приостановлен с наступлением кризиса. Вместе с тем цены на бетон для конечных потребителей будут определяться финансовым положением и себестоимостью производства конкретного производителя бетона. Многие региональные производители бетона смогли удержать в период кризиса высокие цены, поэтому будут ограничены в возможности их дальнейшего повышения. Цены на кирпич вырастут незначительно, на 5–10%, что объясняется сокращением индивидуального и коммерческого строительства, а соответственно, и возможностей производителей к увеличению цен.

Цены на древесину останутся на прежнем уровне или вырастут максимум на 5%, (хотя в целом по стране они сократились за последние полгода примерно на 20%). Это также объясняется сокращением объемов малоэтажного деревянного строительства, которое и так слабо распространено в округе — предпочтение отдается керамическим и каменным материалам. В связи с урезанием инвестиционных проектов строительства новых производств на территории округа (снижение спроса на 25–30%), цены на металл и металлоконструкции предположительно останутся на текущем уровне с незначительным ростом к концу квартала, когда наметятся пути выхода из кризиса.

Ольга Киюцина, генеральный директор аналитического агентства «Амикрон-консалтинг»:

— Ситуация на Юге России кардинально отличается от ситуации в других российских регионах в благоприятную сторону. Естественно, что основной причиной стабильности рынка ЮФО является приближающаяся Олимпиада-2014. Это событие сразу сказалось на развитии рынка, инвестиционная привлекательность строительства недвижимости в близлежащих территориях и регионах выросла. Хотя в строительном секторе и наблюдается некоторое замедление, инвесторы прикладывают максимум усилий для реализации запланированных проектов. На сегодняшний день рынок жилой и коммерческой недвижимости южных регионов переживает финансовый кризис менее болезненно, чем столичный. Так, если в среднем по России по итогам 2008 г. рост жилищного строительства составил не более 5%, то в южных регионах он был на уровне в среднем от 5 до 15%. Краснодарский край в 2008 г. по объемам жилищного строительства обогнал Москву, заняв вторую позицию по вводу жилых помещений в эксплуатацию. Повышение строительной активности сказалось на всех южных регионах, но больше всего от нее выиграли Краснодарский край и Ростовская область. Оба этих региона имеют сырьевую базу для развития промышленности стройматериалов и активно ее используют. В обоих регионах планируется строительство цементных заводов, ведется активная добыча нерудных стройматериалов. Поэтому и ценовая ситуация на рынке стройматериалов в этих регионах в целом является схожей. На наш взгляд, цены на цемент и нерудные стройматериалы с наступлением строительного сезона начнут расти, но не слишком интенсивно. До окончания строительного сезона цены на цемент вырастут не более чем на 10–15%, на щебень — не более чем на 20–25%. По нашему мнению, рост цен на цемент будет обусловлен следующими факторами:

1. Прежде всего состоянием спроса. Спрос и на цемент, и на нерудные стройматериалы есть, и он

все еще достаточно велик. Причем эти стройматериалы необходимы как для завершения строящихся объектов, так и для олимпийских строек. То, что у строительных компаний сейчас не хватает ресурсов, конечно, скажется на рынке. Но, думаю, будут найдены способы, позволяющие расплатиться за поставленную продукцию.

2. Действиями производителей. В 2008 г. цементные мощности южных регионов были загружены практически полностью. Исключением стал лишь «Кавказцемент», производство на котором было сокращено, но здесь речь идет о внутренней политике холдинга «ЕВРОЦЕМЕНТ групп». Это свидетельствует о наличии дефицита на местном рынке, который покрывался за счет импорта через ростовские порты. Однако возможности импорта связаны с ограниченными транспортными возможностями, причем как портов, так и железной дороги. Если дефицит будет искусственно удерживаться на определенной территории, его можно будет покрыть, но за счет дополнительных расходов, связанных с транспортировкой. Естественно, это скажется на уровне цен.

3. Действиями импортеров. Несмотря на повышение таможенных пошлин, импорт турецкого цемента продолжается. На фоне падения спроса на цемент во всем мире турецкие производители готовы снижать цену с целью удержания доли на российском рынке. Порог этого снижения сложно оценить. Возможно, турецкие производители некоторое время будут заниматься демпингом и работать при уровне цен, не покрывающем себестоимость.

4. Готовностью цемзаводов идти на компромиссы. На наш взгляд, в начале строительного сезона цементники будут присматриваться к состоянию строительного рынка. Если окажется, что у строителей действительно нет финансовых средств, будут придумываться схемы взаиморасчетов. Цементникам в этой ситуации немного лучше, чем строителям — у них есть запас финансовой прочности, под который могут дать финансирование банки либо государство. Вероятно, в условиях кризиса выгоднее будет получать оплату квартирами, чем не получать ее вовсе. Строительный сезон короткий, хотя в ЮФО он немного длиннее, всем участникам строительного рынка необходимо будет заработать, иначе в следующее межсезонье можно вообще остаться без средств к существованию. Естественно, разного рода «бартерные операции» увеличат стоимость продукции. На рынке нерудных стройматериалов, вероятнее всего, тенденции будут схожими. Правда, у производителей «нерудки» запас прочности меньше: рентабельность нерудного производства всегда была ниже. Именно поэтому мы считаем, что на рынке щебня цены будут расти более быстрыми темпами, так как производители не могут пойти на значительное снижение рентабельности. В любом случае большую роль на рынке стройматериалов будут играть скидки: для компаний, рассчитывающихся «живыми» деньгами, они будут весьма значительными.