

доступное и комфортное жилье – мечта?

направление формирования рынка
доступного жилья

Формирование рынка доступного жилья является одним из приоритетов государственной жилищной политики, как неотъемлемая составляющая национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Достойное жилье обеспечивает социальную и экономическую стабильность государства. Возможность улучшения жилищных условий стимулирует граждан к эффективному труду и формирует их лояльное отношение к государству, выступающему в качестве гаранта реализации их конституционного права на жилье.

Спрос на жилье превышает предложение

Правительством РФ поставлена задача – увеличить объем строительства жилья до 145 млн. кв. метров, то есть до 1 кв. метра на человека в год. При этом потенциальные мощности строительных фирм по регионам, достигают 53,4 млн. кв. метров. Увеличение объемов жилищного строительства до 72 млн. кв. метров к 2010 году потребует расширения строительных мощностей на 36 %. По прогнозным данным объемы ввода жилья на 2010 г. будут удовлетворять возросший платежеспособный спрос только на 60 %. Потребность граждан в жилье – это объективная необходимость в улучшении жилищных условий, а спрос граждан на жилье – это потребность, позиционированная ими на рынке жилья, обеспеченная соответствующими финансовыми и материальными средствами. Стабильно высокий спрос, который

Денисова Н.В.
соискатель кафедры
«Экономика
и управление
проектами
в строительстве»
Волгоградского
государственного
архитектурно-
строительного
университета

создается путем развития кредитного рынка, при недостаточном предложении, ведет к росту цен. Таким образом, нельзя допустить опережающих темпов увеличения спроса населения на жилье над темпами увеличения предложения жилья.

Рост себестоимости строительства

Существуют и другие факторы, влияющие на рост себестоимости строительства, дискредитирующие саму идею доступного жилья. Перечислим основные из них.

1. Постоянное повышение стоимости строительных материалов, изделий и конструкций, опережающее рост цен в других отраслях и на потребительском рынке. Доля строительных материалов в себестоимости строительства составляет на сегодняшний день 68 %.

2. Низкий уровень организации строительного процесса, логистики и расчетов в строительстве. Потери от брака и простоев составляют до 15 %.

3. Низкое качество проектно-сметной документации, ошибки в проектировании, приписки в сметах, завышение объемов выполненных работ. Много изменений в проекты вносятся по ходу строительства, что увеличивает сметную стоимость в среднем на 8%.

4. Начало строительства осуществляется без утвержденной проектно-сметной документации. Для решения этой проблемы рекомендуется разработать положение «О проведении контрольных проверок проектно-сметной документации и расчетов в строительстве» и новое положение «О порядке экспертизы и утверждения градостроительной и проектно-сметной документации» и др.

5. Из-за отсутствия финансирования объектов происходят частые остановки производственного цикла и консервация объектов. Затраты на возобновление строительства приводят к потерям до 10 % сметной стоимости.

6. Наличие в строительстве бартера: материалы и услуги – за квартиры. Как правило, зачет стоимости материалов и услуг происходит по более высоким ценам с дисконтом около 12 %.

нельзя допустить опережающих темпов увеличения спроса населения на жилье над темпами увеличения предложения жилья

7. Высокие непроизводственные потери застройщиков на этапе подготовки строительства – длительные сроки согласований и коррумпция.

8. Большие затраты на инженерную подготовку территорий, несовершенство правил определения затрат на подключение к инженерным сетям и головным источникам.

9. Обременение застройщиков различными платежами на развитие инфраструктуры или передачи части построенного жилья. Как правило, это порядка 10% квартир или эквивалентные денежные платежи застройщиков.

10. Частая смена подрядчиков на объектах и просчеты в их выборе, несовершенство конкурсных процедур. В соответствии с требованием рынка большую часть принципиальных вопросов по распределению и использованию финансовых ресурсов при реализации целевых программ и отдельных проектов необходимо решать с использованием конкурсных процедур (подрядных торгов), целью которых является создание конкурентной среды. Подрядные торги – это конкурсная форма размещения заказов в инвестиционно-строительной деятельности на всех фазах осуществления проекта с целью выбора лучшего предложения для выполнения работ и оказания услуг. Однако на данный момент система конкурсных процедур в Российской Федерации еще не полностью сформирована и имеет ряд недостатков. К ним можно отнести пробелы в законодательной базе в части проведения конкурсных процедур в строительстве, несовершенство нового градостроительного кодекса, отсутствие необходимых подзаконных актов к нему. На наш взгляд, проведение торгов по предоставлению земельных участков с инженерно-технической инфраструктурой способствовало бы упрощению и ускорению строительного производства, и привело к снижению стоимости жилья.

Монополизация и административный протекционизм

Приоритетной задачей можно считать переход на расчеты в строительстве по твердым

проведение торгов по предоставлению земельных участков с инженерно-технической инфраструктурой привело к снижению стоимости жилья

Литература

1. Баздникин А.С. Цены и ценообразование: учебное пособие. – М.: Юрайт-Издат, 2004. – 332с. – 3000 экз. – ISBN 5-94879-135-1.
2. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: учеб. – 3-е изд. перераб. и доп. – М.: ТК Велби: Изд-во Проспект, 2004. – 848с. – 3000 экз. – ISBN 5-98032-715-0.
3. Экономика строительства: учебник / под общей ред. И.С. Степанова. – 3-е изд., доп. и перераб. – М.: Юрайт-Издат, 2008. – 620с. – 2000 экз. – ISBN 978-5-94879-911-7.
4. Экономика, организация и управление в строительстве и жилищно-коммунальной сфере // Строительство и архитектура. Экспресс-информация. – ВНИИНТПИ. – 2006. – Вып. 2. – С.5-26.
5. Задачи стройкомплекса до 2010 года // Петербургский строительный рынок – 2005. – № 3 (78). [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: <http://www.lawmix.ru/articles.php?id=4541>; <http://www.opes.ru/library/images/attach/2053.doc>

ценам, определяемым по результатам подрядных торгов. Для этого необходимо разработать «Порядок применения твердых договорных цен на объектах строительства, реконструкции и капитального ремонта зданий и сооружений». По объектам бюджетного и смешанного финансирования нужно перейти к подписанию ценовых и тарифных соглашений на год с основными производителями строительных материалов. Со стороны заказчика – это гарантии объема потребления и закупки, со стороны строительного бизнес-сообщества – это гарантии неизменности оптовых цен или согласованных пределов их повышения в течение года.

Также необходимо создание эффективных механизмов борьбы с высоким уровнем монополизации и административного протекционизма. Некоторые новостройки, подлежащие сдаче госкомиссии, не подключены к коммуникациям, поэтому застройщикам приходится вкладывать собственные средства в развитие инфраструктуры. Исходя из этого, важно разработать четкие правила определения платы за подключение к инженерным коммуникациям, а также за услуги учреждений, осуществляющих согласование, контроль, проверки при осуществлении строительства.

Помимо этого следует активизировать работу антимонопольных органов по выявлению случаев монопольного завышения цен, случаев сговора производителей стройматериалов. Осуществлять мониторинг и согласование сделок по слиянию предприятий стройиндустрии или покупке контрольных пакетов акций предприятий и др.

Таким образом, задача оптимизации и снижения себестоимости строительства может быть решена только совместными усилиями законодательной и исполнительной власти в центре и на местах совместно с участниками строительного бизнеса.