

Жилищное строительство: факторы роста себестоимости

Докладчик: **Федорченко Максим**

Член Экспертного совета НОСТРОЙ,

Заместитель председателя Общественного совета по строительству на территории
Новосибирской области,

Руководитель Аппарата СРО Ассоциация строительных организаций Новосибирской области

ВЛИЯНИЕ УДОРОЖАНИЯ ОСНОВНЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И ИЗДЕЛИЙ НА СЕБЕСТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ

Наименование	Цена (руб.) 2017 г.	Цена (руб.) 2018 г.	Рост
Арматура (т)	32200	44000	36,65%
Бетон (м3)	3406	3850	13,04%
Раствор (м3)	2600	2840	9,23%
Кирпич М100	5	8	60,00%
Фасадная система (м2)	310	359	15,81%
Утеплитель (м3)	3600	4400	22,22%
Окна (м2)	6000	6685	11,42%
Радиаторы (11/500/600)	2100	2613	24,43%
Счетчики вода хол и гор	520	600	15,38%
Счетчики отопление	5000	6000	20,00%
Труба гор разводка в полу (м)	45	65	44,44%
Электрика кабель (м)	40	49	22,50%
Лифт 1350 кг , 1 м/с , КОУО	2 039 360	2 394 394	17,41%
Гипсовая штукатурка (кг)	6	7	16,67%
Утеплитель в стяжку (м3)	3000	3200	6,67%
Песок (т)	260	330	26,92%
Щебень (т)	790	840	6,33%
Асфальт (м2)	500	550	10,00%

Стоимость СМР при этом, как правило не растет или даже падает. Однако, с учетом доли материалов в себестоимости квадратного метра (около 33%) в разных проектах **рост за 1 год составил от 2000 до 3500 руб. на кв. м. жилья только за счет роста цен.**

Причины роста цен различны: картельный сговор производителей, новые требования сертификации изделий, сезонный рост цен, рост курса валют, повышение НДС.

ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ ПРИСОЕДИНЕНИЯ В РОСТЕ СЕБЕСТОИМОСТИ

Рост тарифов на подключение по теплу, электроэнергии, водоснабжению и водоотведению, как правило, ограничивается инфляционными факторами.

Проблема: застройщик вынужден оплачивать стоимость подключений в самом начале проекта, что увеличивает затраты на обслуживание кредита

Проблема: оплаченные договоры технологического присоединения зачастую не исполняются в срок, застройщик вынужден нести дополнительные затраты на строительство внеплощадочных сетей

Нет единых регламентов (стоимости работ) для ТУ, выдаваемых органами местного самоуправления:

- на присоединение к улично-дорожной сети
- на присоединение к сети ливневой канализации

! При комплексном освоении площадок это увеличивает затраты до 2000 руб. на кв. м. жилья

Регламенты монополистов по работе с застройщиками крайне не прозрачны, содержат предельно длительные сроки ответов на любое обращение (30 дней).

ЗАСТРОЙЩИК, КАК СЛАБАЯ СТОРОНА В ДОГОВОРЕ С БАНКОМ

- ➔ Банк выдает свою форму договора, правки, как правило, обсуждать отказывается, мотивируя собственной оценкой рисков.
- ➔ В договор включается возможность произвольного изменения ставки кредитования банком. Без причины и ограничения максимального размера
- ➔ Нет ограничений на дисконтирование залогов. Земельный участок, собственные вложения застройщика оцениваются банками хаотично по непрозрачной методике с дисконтом до 50% от рыночной цены.
- ➔ Как следствие, требуются дополнительные залоги в виде имущества компаний и личные поручительства бенефициаров (при этом при эскроу до сдачи дома застройщик не может получать доход, то есть речь идёт о его ранее приобретённом имуществе).
- ➔ Включается условие о возможности досрочного расторжения по инициативе банка. При этом застройщик должен вернуть все средства в месячный срок (откуда?).
- ➔ Устанавливаются гигантские штрафы, неустойки, условие повышение процентной ставки за любые самые малые просрочки в предоставлении отчётности банку.

Ставка проектного финансирования де-факто значительно выше (до +2%) за счет дополнительных комиссий и навязанных услуг (страхование и пр.)

Удорожание стоимости строительства при эскроу не может быть менее 10%

ИЗБЫТОЧНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ И УСТАРЕВШИЕ НОРМЫ, КАК ФАКТОР РОСТА СЕБЕСТОИМОСТИ



нет возможности проводить подготовительные работы на участке (вынос сетей, временные дороги, сооружения, подключения, разработка котлована) до получения разрешения на строительство;



тех.условия на линии связи заставляют застройщика устанавливать радиоточки и телевизионные антенны;



санитарные нормы запрещают размещать жилые помещения над подземными парковками даже после проведения специальных мероприятий;



в квартирах под самоотделку приходится устанавливать датчики дыма и средства первичного пожаротушения (рукав), которые жители выбрасывают;



в высотных домах, имеющих незадымляемый эвакуационный выход, требуется устраивать балконы в квартирах в качестве второго аварийного выхода;



в составе обязательных разделов проектной документации жилого дома содержится оценка воздействия жилого дома (!) на окружающую среду

Необходимо детально пересмотреть нормы и процедуры для сокращения сроков и снижения стоимости строительства жилья