

**Евгений Евгеньевич ЕРМОЛАЕВ,** руководитель Федерального центра ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов, заведующий кафедрой «Технология, организация и управления в строительстве» Московского государственного строительного университета, профессор.



Фото Л. Изъюрова.

**Закончился 2007 год, признанный экспертами жилищного рынка относительно стабильным. Затраты на строительство жилья в столичном регионе по итогам года увеличились в среднем на 20%, и этот рост вполне сопоставим с инфляционными процессами в инвестиционно-строительной сфере. Но до сих пор в обществе ощущается шок от почти двукратного роста стоимости жилья в 2006 году. Каковы механизмы ценообразования на жилищном рынке? Можно ли объяснить, а значит — предсказать, ситуацию со стоимостью «квадратного» метра хотя бы в так называемом жилье потребительского класса: небольших квартирах в панельных домах?**

## СТОИМОСТЬ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

### АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ

В настоящее время стоимость жилья в столице как на первичном, так и на вторичном рынках чрезвычайно высока, превышая среднеевропейские показатели в два и более раза. Вслед за Москвой и Подмосковьем тенденция к росту стоимости жилого «квадрата» демонстрируют города — миллионники, то есть центры субъектов федерации.

Своевременный анализ причин резкого роста стоимости жилья и принятие мер, направленных на его предотвращение, позволил бы облегчить решение жилищной проблемы для большинства граждан России.

Ряд экспертов высказывают мнение, что рост благосостояния населения, активные вложения денежных накоплений в недвижимость, развитие федеральной программы ипотечного кредитования, упрощение процедуры получения кредитов увеличивают спрос на жилье, и тем самым способствуют росту цен на него.

Действительно, в последнее десятилетие на жилищном рынке большую роль играл так называемый «отложенный спрос», когда началось решение застарелых жилищных проблем, накопленных не одним поколением. По результатам социологических опросов, более 60% населения страны нуждаются в улучшении жилищных условий.

Тем не менее, несмотря на то, что количество выданных ипотечных кредитов за 2007 год выросло в несколько раз по сравнению с 2006, пока что ипотеку нельзя назвать тем «рычагом», который спровоцировал рост цен на жилье. До сих пор даже в Москве и Подмосковьи, где наиболее развит банковский сектор, лишь две-три сделки из десяти происходят с привлечением ипотечных кредитных средств. Конечно, невозможно оценить объемы потребительских кредитов, используемых для приобретения жилья. Но все же стоимость таких кредитов достаточно высока (до 25% годовых к рублевому потребкредиту), чтобы граждане могли массово привлекать заемные средства такого рода.

\* \* \*

Возникает справедливый вопрос: какой же фактор является решающим в период резкого роста цен на жилье?

Люди, далекие от строительной отрасли, склонны полагать, что на конечной стоимости жилья прежде всего сказывается именно рост стоимости строительных материалов.

В то же время рост цен на строительные материалы и цены на новое жилье напрямую не связаны. Более того: рост цен на стройматериалы может отразиться в конечной стоимости жилья не ранее, чем через полгода — год.

На наших глазах сформирован столичный рынок недвижимости, в котором затраты на строительство в конечной стоимости не превышают и трети! Остальная часть рыночной стоимости жилья складывается в результате многоступенчатой системы перепродаж на пути к конечному потребителю.

Наглядное и достоверное раскрытие составляющих стоимости строительства позволяет оценить факторы, на основании которых формируется конечная рыночная цена (см. диаграмму 1).

Анализируя состав затрат, входящих в стоимость 1м<sup>2</sup> жилья, необходимо учитывать, что кроме затрат непосредственно на возведение объекта, немалая доля средств, составляющих рыночную стоимость жилья, — это различные косвенные расходы застройщиков. В том числе затраты на получение участка под застройку, издержки, связанные с получением разрешений и согласований, подобные расходы сопоставимы со стоимостью строительства и также составляют 25 — 30% от рыночной стоимости жилья.

В свою очередь, стоимость возведения основного здания, без учета затрат на наружные сети и благоустройство и тому подобные, представлена на диаграмме №2.

Таким образом, повышение цен на строительные материалы без сомнения, увеличивают стоимость жилья, но не являются решающим фактором ее значительного роста. Так, при увеличении стоимости цемента в 2 раза стоимость строительного-монтажных работ может возрасти на 3,64%. А повышение цен на металл в 1,5 раза дает рост стоимости строительного-монтажных работ всего на 3%.

Положительная динамика роста стоимости строительных материалов и энергоносителей, используемых при строительстве, несомненно, не может не оказывать влияния на цену жилья. Но это влияние не оправдывает грандиозного скачка цен, произошедшего в 2006 году.

Итоговая рыночная стоимость построенного жилья панельного типа (которое можно считать жильем потребительского класса) на столичном рынке складывается из ряда следующих составляющих (см. диаграмму 3).

Как в конечной стоимости жилья образовался такой значительный «куш» для посредников? Об этом — немного позже, сначала необходимо сравнить ситуацию на столичном рынке с развитием региональных рынков недвижимости.

\*\*\*

Федеральный центр ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов ведет постоянный мониторинг стоимости основной номенклатуры строительных ресурсов по всем субъектам Российской Федерации. В каждом регионе России наблюдаются стоимостные показатели более тысячи видов строительных ресурсов в текущем уровне цен.

При сопоставительном анализе сведений о рыночной стоимости жилья в различных регионах выясняется, что затраты на СМР и другие расходы, связанные со строительством объекта, в том числе — обременение муниципалитетов, в целом по России различаются несущественно (в пределах нескольких процентов). Этого нельзя сказать о других факторах — посреднических услугах и прибыли застройщиков. Тем не менее, для городов, в которых не наблюдалось ажиотажного спроса на жилье, где на протяжении нескольких лет стабильно росли темпы жилищного строительства, отмечается следующая ценовая структура (см. диаграмму 4).

Сопоставляя ситуацию в Москве и регионах, можно еще раз констатировать: если в регионах в среднем в РФ себестоимость строительства составляет порядка 75% в структуре рыночной стоимости, то в городе Москва — себестоимость не выше 25%.

Данные региональных органов ценообразования свидетельствуют, что соотношение приведенных показателей по регионам неравномерно. Единой нормы не существует.

\*\*\*

Фактически причины, которыми обосновывают рост цен, не являются достаточно значимыми для того, чтобы способствовать настолько резкому удорожанию квартир. А значит, переход рынка в ажиотажное состояние во многом связан с искусственно созданными психологическими факторами — постоянной игрой на повышение и сопутствующим PR со стороны участников сферы обращения недвижимости. Этим можно объяснить причины резкого повышения стоимости жилья, произошедшей в 2006 году.

Накануне резкого повышения стоимости жилья из оборота столичного рынка жилья было изъято не менее трети новостроек, в открытых источниках говорилось об объемах порядка десяти тысяч квадратных метров.

Как раз накануне этого рывка уже звучали разговоры о ценовом спаде на рынке недвижимости. И вдруг на протяжении месяца — двух стоимость квартиры в новостройке поднялась не менее чем в два раза! И это была единственной возможной реакцией рынка: ажиотажный спрос в ответ на уменьшение количества предложений, чего и ждали многочисленные посредники на рынке жилья.

Диаграмма 1

**Структура стоимости строительства 1 кв. метра жилья**



Диаграмма 2

**Структура стоимости строительно-монтажных работ**

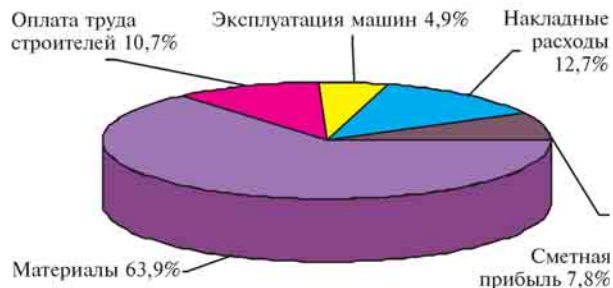


Диаграмма 3

**Примерная структура рыночной стоимости жилья в Москве**

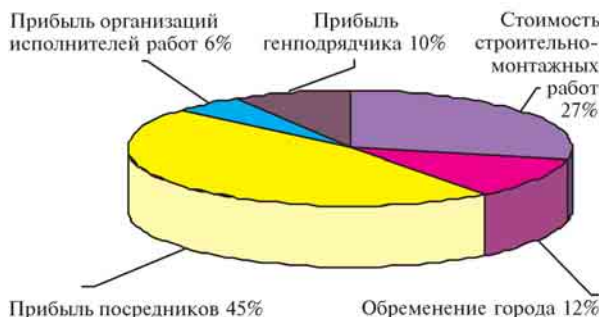
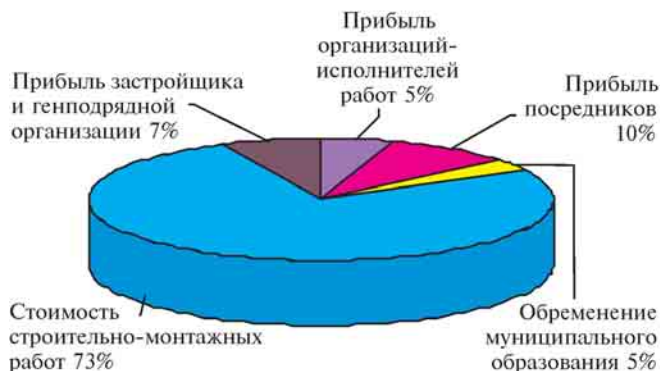


Диаграмма 4

**Структура рыночной стоимости жилья в среднем по Российской Федерации**



В отношении между застройщиком и прямым потребителем вмешиваются не менее трех — четырех, а то и больше, звеньев посредников. Среди которых:

1. Крупная инвестиционно-строительная компания, которая принимает участие в софинансировании объекта строительства.

2. Инвестиционно-риэлторская группа, которая выкупает все квартиры в доме на этапе получения разрешения на строительство.

3. Посредники, способные приобрести объект поэтажно, которые появляются на этапе строительства фундамента.

4. Посредники, приобретающие квартиры блоками и секциями.

5. Граждане, желающие разместить и приумножить свои накопления.

Но и это еще не все! Естественные монополисты — следующая беда. Покупая метры в доме-новостройке, покупатель приобретает свою долю кабеля и кусок трубы, то есть оплачивает инженерные сети, которые застройщик вынужден был прокладывать в ходе строительства. В итоге покупатель платит за коммуникации трижды: первый раз — за трубу, второй раз — за расходы застройщика по строке «обременение муниципалитета» (то есть — снова на коммуникации), и, наконец, третий раз — по тарифам. В тарифы, конечно, уже заложена стоимость обслуживания и ремонта сетей.

Таким образом, конечный потребитель жилья должен возместить каждому звену посредников их затраты на привлечение финансов, и дать возможность заработать прибыль. Можно уверенно сказать, что рост стоимости жилья во многом инспирируется посредниками, которые формируют ценовую политику на рынке жилья через СМИ. При таком количестве темных окон в разрекламированных домах — новостройках, трудно считать прямой причиной повышения стоимости жилья его недостаточное строительство. Более того, уже выражены мнения о кризисе перепроизводства в некотором смысле.

Важно понимать, что широко известны и обсуждаются опубликованные в СМИ цены на объекты недвижимости, выставленных на продажу. Но лишь единицы посвященных знают о реальной цене большинства заключенных сделок. Если в конце 2006 года в газетах была заявлена стоимость панельной «хрущевки» — однушки у МКАДа порядка 150 — 160 тысяч долларов, то по сведениям риэлторов, осенью 2007 года такая же квартира продавалась не более, чем за 110 — 120 тысяч.

\* \* \*

Несомненно, что минимизация неконтролируемого и необоснованного роста стоимости типового жилья на рынке является первоочередной задачей государственных органов. Решить такую задачу возможно путем создания прозрачных методов ценообразования, которые предлагается рассмотреть отдельно, за рамками данного анализа.

Естественно, что увеличивающийся спрос необходимо обеспечивать и соответствующим предложением. В крупных городах Российской Федерации темпы увеличения спроса населения на жилье опережают темпы увеличения предложения (в меньшей степени это касается территорий с неблагоприятными климатическими условиями и низким темпом экономического развития).

Увеличение предложения жилых площадей зависит от решения ряда задач, направленных на переход к конкурентным процедурам предоставления земельных участков на торгах, блокирования проявлений монополизации, расширения доступа застройщиков на рынок жилищного строительства, снижения временных и финансовых издержек на стадии подготовки проектов и получения разрешения на строительство.

Таким образом, стимулирование жилищного строительства в современных условиях требует осуществления ряда мероприятий, в том числе:

- снижение административных барьеров на рынке жилищного строительства;
- оптимизация порядка предоставления доступа к инженерным коммуникациям, а также работу согласующих организаций;
- разработать мероприятия по стимулированию развития и обновления структуры инженерных коммуникаций;
- конкретизировать задачи антимонопольных органов по выявлению случаев монопольного завышения цен, случаев сговора производителей стройматериалов;
- разработать и ввести в действие порядок проведения строительного аудита сметной части проектной документации и расчетов в строительстве.

Часто строительные организации живут сегодняшним днем, но это неправильно. Необходимо четкое и долгосрочное планирование, хотя бы на период строительства, на несколько лет вперед. Нужны организации, которые смогут помочь девелоперу планировать свои расходы.

В государстве должны быть профессиональные институты, которые могли бы просчитывать перспективы текущего строительства. С этой целью Федеральным центром ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов, совместно с региональными органами по ценообразованию в строительстве создана Национальная ассоциация сметного ценообразования и стоимостного инжиниринга. Одно из направлений деятельности которой является оценка экономической эффективности проектных решений и обеспечение предприятий инвестиционно-строительной сферы и потребителей строительной продукции достоверными данными как о себестоимости строительной продукции, так и о ценах на все виды готовых объектов строительства.

Необходимо избежать повторения сценария всплеска цен в 2006 году. Чтобы граждане приобретали свое жилье, исключая посредников.

Таким образом, проблема повышения стоимости жилья состоит из множества взаимосвязанных элементов, и требует комплекса согласованных мероприятий по ее разрешению, как на уровне предприятий инвестиционно-строительного комплекса, так и законодательной и исполнительной власти.

*E. Ermolaev. Nowadays the cost of housing in our capital in the primary, as well as secondary markets is very high, exceeding the European figures by two times of even more. The cost of housing is very high not only in Moscow and Moscow, but also in other big cities, where the population is more than million people. In order to find a solution to the housing problem for the majority of Russian population we need to analyze the reasons of this high costs and adopt measures aimed at preventing them.*