



ПЕРСПЕКТИВИ БУДІВНИЦТВА ДОСТУПНОГО ЖИТЛА В УКРАЇНІ

О. В. Шеліхова, О. Д. Гладка, Ю. В. Світлична

Донбаська національна академія будівництва і архітектури

вул. Державіна, 2, 86123, м. Макіївка, Україна.

E-mail: SvetlichnayaYuV@mail.ru

Отримана 4 вересня 2008, прийнята 17 вересня 2008

Анотація. У статті розглянуто актуальні питання будівництва доступного житла в Україні та перспективи рішення цього важливого соціально-економічного завдання на найближчі роки. Доступність житла нерозривно пов'язана з проблемою оптимізації його собівартості. Проаналізовано основні фактори, що впливають на зростання собівартості будівництва: зростання цін на будівельні матеріали; низький рівень організації будівельного процесу та логістики; низька якість проектно-кошторисної документації; значні невиробничі втрати забудовників на етапі підготовки будівництва, тривалі терміни узгодження, корупція тощо. Розглянуто пропозиції ввести державне регулювання цін на житло та економічні механізми цінового регулювання в будівельній галузі. Проаналізовані доступні джерела та механізми фінансування проектів з будівництва житла та розвитку інженерно-технічної інфраструктури для житлового будівництва: державні позики, прямі приватні інвестиції, позикові кошти тощо. Представлені пропозиції щодо зниження невиробничих витрат на будівництво житла.

Ключові слова: ринок житла, житлове будівництво, забудовник, кредитування, собівартість будівництва.

ПЕРСПЕКТИВЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ В УКРАИНЕ

Е. В. Шелихова, Е. Д. Гладкая, Ю. В. Светличная

Донбасская национальная академия строительства и архитектуры

Ул. Державина, 2, 86123, г. Макеевка, Украина.

E-mail: SvetlichnayaYuV@mail.ru

Получена 4 сентября 2008, принята 17 сентября 2008

Аннотация. В статье рассмотрены актуальные вопросы строительства доступного жилья в Украине и перспективы решения этой важной социально-экономической задачи на ближайшие годы. Доступность жилья неразрывно связана с проблемой оптимизации его себестоимости. Проанализированы основные факторы, влияющие на рост себестоимости строительства: рост цен на строительные материалы; низкий уровень организации строительного процесса и логистики; низкое качество проектно-сметной документации; высокие производственные потери застройщиков на этапе подготовки строительства, длительные сроки согласований, коррупция и др. Рассмотрены предложения ввести государственное регулирование цен на жилье и экономические механизмы ценового регулирования в строительной отрасли. Проанализированы доступные источники и механизмы финансирования проектов по строительству жилья и развитию инженерно-технической инфраструктуры для жилищного строительства: государственные займы, прямые частные инвестиции, кредитные средства и т.д. Представлены предложения по снижению производственных затрат на строительство жилья.

Ключевые слова: рынок жилья, жилищное строительство, застройщик, кредитование, себестоимость строительства.

PROSPECTS OF BUILDING OF ACCESSIBLE HABITATION ARE IN UKRAINE

E. V. Shelihova, E. D. Gladkaya, Yu. V. Svetlichnaya

Donbass national academy of building and architecture

Derzhavina str, 2, 86123, Makeevka, Ukraine.

E-mail: SvetlichnayaYuV@mail.l.ru

Received 4 September 2008, accepted 17 September 2008

Abstract. In the article the actual questions of building of accessible habitation are considered in Ukraine and prospects of decision of this important socio-economic task on the nearest years. Availability of habitation is indissolubly related to the problem of optimization of his prime price. Basic factors influencing on growth of prime price of building are analyzed: price advance on building materials; low level of organization of building process and logistic; low quality of project-estimate document; high unproductive losses of person buildings on the stage of preparation of building, protracted terms of concordances, corruption and other. Suggestions to enter the government control of prices on habitation and economic mechanisms in price adjusting in building industry are considered. Accessible sources and mechanisms of financing of projects on building of habitation and development of technical infrastructure for housing building are analyzed: state loans, direct private investments, credit facilities and etc. Suggestions on the decline of unproductive expenses on building of habitation are represented.

Keywords: market of habitation, housing building, person building, crediting, prime price of building.

Введение

В настоящее время в числе первоочередных задач социально-экономического развития стоит задача формирования рынка доступного жилья через повышение платежеспособного спроса населения на жилье с помощью развития жилищного кредитования и увеличение объемов жилищного строительства.

Анализ исследований и публикаций

Улучшение жилищных условий было и остается одной из самых приоритетных потребностей населения Украины. Однако, как прогнозируют специалисты, в ближайшем будущем цены на жилье будут только расти, а дорогое жилье не может быть доступным. По-прежнему актуальными остаются вопросы: как сократить стоимость строительства и повысить эффективность капитальных вложений, как сделать жилье дешевле, а значит - доступнее. Естественно, что кроме производственных затрат, строительные компании вынуждены нести различные непроизводственные издержки: это и передача квартир местным исполкомам, затраты на подготовку инфраструктуры и прочие. Указанные затраты не попадают в отчетные данные. Не учитываются в данных статистики

и прибыль самих застройщиков, которая зависит от платежеспособности населения в конкретном регионе.

Цель статьи

Целью статьи является анализ доступных источников и механизмов финансирования проектов по строительству жилья и развитию инженерно-технической инфраструктуры для жилищного строительства, а также разработка предложений по снижению непроизводственных затрат на строительство жилья.

Изложение основного материала

В экономически развитых регионах, где высок спрос на жилье, застройщики стремятся извлечь максимальную прибыль, доходящую до 50-60% от себестоимости, что явно не способствует снижению цен. В регионах с низким спросом застройщики не имеют возможности поднимать цены и довольствуются 4-6 процентами дохода, больше стремясь сохранить бизнес и свои трудовые коллективы.

Реальная дельта между фактическими затратами застройщиков и продажной ценой на первичном рынке по оценкам ведущих специалистов в области экономики строительства

должна составлять не более 12-14 процентов, что соответствует общемировой практике строительства многоквартирных домов среднего уровня.

Если говорить о крупных строительных компаниях, таких как «Альтком», «Герц», «Киевгорстрой», функционирующих на рынке Донецка, то строительная себестоимость жилых домов составляет примерно 800-900 долларов, с учетом всех отчислений городу и непроизводственных затрат (примерно 200-250 долларов на м.кв.) – 1000-1150 долларов. Значит социально справедливая продажная цена кв. метра должна была бы быть не более 1500-1900 долларов. Однако доходность рынка строительства многоквартирных жилых домов в Донецке достигает 70-90 %.

Государственный комитет по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве осуществляет мониторинг реальных затрат застройщиков и обладает аналогичными данными по ряду регионов Украины, однако никаких ограничительных процедур не предпринимает, т.к. строительство является самым стабильным налогоплательщиком.

Ряд аналитических работ содержит предложения, в которых для повышения доступности жилья и недопущения сверхприбылей в строительной отрасли предлагается ввести временное государственное регулирование, в том числе посредством установления предельной стоимости 1 кв.м. стандартного жилья на первичном рынке по регионам, либо нормирования затрат и прибыли застройщиков. Однако это противоречит практике рыночных отношений. Очевидно, необходимо принимать сугубо экономические меры по оптимизации и снижению себестоимости строительства.

Основные факторы, влияющие на рост себестоимости строительства:

- рост цен на строительные материалы, изделия и конструкции, зачастую, опережающий рост цен в других отраслях и на потребительском рынке. Доля строительных материалов в себестоимости строительства составляет 55-68 %. На рынке строительных материалов зачастую происходит и монопольное повышение цен на цемент, металлопрокат, нерудные материалы. Если растет в цене металл и цемент, то автоматически

растет и себестоимость железобетона. А это производство с невысокой рентабельностью, так что производители вынуждены поднимать на железобетон цены, невзирая на то, готов ли к этому рынок или нет;

- низкий уровень организации строительного процесса, логистики и расчетов в строительстве. Потери от брака и простоев составляют до 12-15 %;
- ошибки в проектировании, низкое качество проектно-сметной документации, а также начало строительства без утвержденной проектно-сметной документации. Много изменений в проекты вносятся по ходу строительства, что увеличивает сметную стоимость в среднем на 4-8 %;
- частая смена подрядчиков и просчеты в их выборе, несовершенство конкурсных процедур.
- приписки в сметах, завышение объемов выполненных работ;
- частые остановки производственного цикла и консервация объектов ввиду отсутствия финансирования. Затраты на возобновление строительства приводят к потерям до 10% сметной стоимости. Из общей площади жилья, находящейся в незавершенном строительстве в 2006 году на дома, сооружение которых законсервировано, окончательно прекращено, или временно приостановлено, приходилось 25,5 процентов;
- высокие непроизводственные потери застройщиков на этапе подготовки строительства – длительные сроки согласований и коррупция. Отсутствие «прозрачных» цен и тарифов на услуги различных организаций, осуществляющих согласование, контроль, проверки и т.п. при строительстве жилья – теплофизический и радиационный контроль, составление экологических паспортов, сертификация электроустановок, пробы воды, испытание трубопроводов и т.п.;
- большие затраты на инженерную подготовку территорий, несовершенство правил определения затрат на подключение к инженерным сетям и головным источникам;
- обременение застройщиков различными платежами на развитие инфраструктуры или передачи части построенного жилья.

Как правило, это порядка 10% квартир или эквивалентные денежные платежи застройщиков;

- отсутствие четкого законодательства по вопросам долевого строительства. Все те издержки, которые лягут на застройщиков из-за невозможности привлечь средства дольщиков, а также высокие процентные ставки по кредитам в итоге отразятся на стоимости квадратного метра: дополнительные банковские кредиты, которые придется брать строительным компаниям. Уменьшится количество застройщиков, снизится предложение на рынке жилья. Зато вырастут сроки окупаемости проектов. Все эти факторы будут способствовать росту цен. Если не будет долевого строительства, не будет и низких цен на жилье;
- большое количество мелких фирм, выступающих в роли застройщиков и ведущих строительство 1-2 домов, что резко повышает все риски и себестоимость строительства;
- слабо развитое кредитование застройщиков, которые предпочитают привлекать относительно дешевые средства граждан для строительства жилья, неоправданно возлагая на них часть строительных рисков. В сфере кредитования застройщиков активность банков сдерживается, прежде всего, рисками, связанными с отсутствием обеспечения у них прав собственности на земельный участок.

Банковские проценты, которые выставляются при выдаче кредитов, будучи заложенными в себестоимость жилья, просто губят большинство строительных коммерческих проектов. Пока реального диалога между строительным комплексом и банковским сообществом нет. В этом вопросе требуется участие органов государственной власти.

По оценкам банков, рост кредитования застройщиков в 2006-2008 гг. составил 14-17% в год, а в 2009-2010 гг. прогнозируется 5-10%. В 2010 г. банки планируют предоставить кредитов застройщикам жилья на сумму не более 15% от потребности застройщиков. По экспертным оценкам, потенциальные возможности банков по предоставлению подобных кредитов могут, начиная с 2006-2007 гг., полностью обеспечить потребности жилищного строительства по кре-

дитованию застройщиков. Однако для реализации потенциальных возможностей банков необходимо создать условия для повышения надежности и привлекательности кредитования застройщиков жилья.

Развитие банками кредитования застройщиков жилья тормозится из-за таких проблем, как:

- отсутствие обеспечения кредитов (отсутствие прав собственности на земельный участок и трудности залога объектов незавершенного строительства);
- высокий уровень рисков кредитования строительства;
- низкий уровень прозрачности финансово-хозяйственной деятельности строительных компаний;
- отсутствие у банков достаточных финансовых ресурсов;
- низкий уровень подготовки бизнес-планов, проектов по строительству жилья, долгий срок подготовки и утверждения проектной документации.

Изложенные факторы далеко не исчерпывающие. Решение государственной задачи доступности жилья немислимо без мероприятий по сокращению издержек и непроизводительных затрат застройщиков, подрядных организаций и предприятий стройиндустрии.

Вполне очевидно, что стимулирование платежеспособного спроса населения через развитие системы кредитования (ипотеку) и предоставление безвозмездных субсидий определенным группам населения, без принятия мер по увеличению объемов жилищного строительства (предложения), неминуемо приведет к дальнейшему росту цен.

Объемы жилищного строительства пока недостаточны. В качестве ориентира на будущее перед строительным комплексом стоит задача довести объем строительства жилья до 1 кв. м на человека в год. По мнению экспертов, столько нужно строить ежегодно для планомерного обновления жилого фонда и удовлетворения потребностей населения. Потенциальные мощности строительных компаний по регионам (городам) по строительству жилья оцениваются на уровне 0,6 кв. м на человека в год, что примерно соответствует уровню ввода жилья. Увеличение объемов жилищного строительства к

2010 г. потребует расширения строительных мощностей на 36%.

Таким образом, нельзя допустить опережающих темпов увеличения спроса населения на жилье над темпами увеличения предложения жилья. Одновременно необходимо снизить административные барьеры на рынке жилищного строительства, и создать эффективные механизмы борьбы с высоким уровнем монополизации и административного протекционизма.

Решение данной задачи направлено на переход к конкурентным процедурам предоставления земельных участков на торгах, блокирование монополизации и протекционизма, расширение доступа застройщиков на рынок жилищного строительства, снижение временных и финансовых издержек на стадии подготовки проектов и получения разрешения на строительство.

При этом необходимо: сократить количество организаций, участвующих в согласовании и проведении экспертиз исходно-разрешительной и проектной документации; обеспечить предоставление земельных участков, обеспеченных инженерно-технической инфраструктурой; обеспечить открытость информации о регламентах разрешенного использования земельных участков путем правового зонирования и введения в действие муниципальных правил землепользования и застройки; обеспечить проведение торгов (аукционов, конкурсов) по предоставлению сформированных земельных участков для строительства; обеспечить возможность предоставления прав на сформированные земельные участки до начала разработки проектной документации и получения разрешения на строительство; упразднить натуральные формы оплаты за предоставление земельных участков в виде передаваемых администрации квартир и перейти на денежные формы оплаты.

Необходима разработка правил определения справедливой и обоснованной платы за подключение к инженерным коммуникациям, а также на услуги организаций и учреждений, осуществляющих согласование, контроль, проверки и т.п. при осуществлении строительства.

Необходимо определение источников и механизмов финансирования проектов по развитию и модернизации инженерно-технической

инфраструктуры для жилищного строительства (государственные займы, прямые частные инвестиции, кредитные средства и т.д.); обеспечение возврата кредитов и окупаемости инвестиций через установление платы за подключение к системам коммунальной инфраструктуры построенных объектов, а также инвестиционных надбавок к ценам (тарифам) для потребителей. На частичное разрешение данных вопросов нацелен Указ Президента Украины №1077/2007 «О мероприятиях по строительству доступного жилья в Украине и улучшения обеспечения граждан жильем».

Пока инвестиционные планы предприятий-монополистов существенно отстают от требуемых объемов развития жилищного строительства. Этот фактор напрямую отражается на ценовой политике, влияет на рост себестоимости строительства, и является сдерживающим моментом по отношению к увеличению темпов роста жилищного строительства.

Необходимо упорядочить систему предоставления исходных данных для проектирования и передачи разрешительной и распорядительной документации, начиная от выделения площадки под строительство и заканчивая утверждением акта приемной комиссии.

Администрации городов и строители по-разному оценивают затраты, связанные с получением разрешения на строительство. В среднем данные затраты оцениваются на уровне 12-22% от общей стоимости строительства. В согласовании исходно-разрешительной документации, экспертизе проектной документации и предоставлении разрешения на строительство участвуют в среднем 35 организаций. Этот процесс занимает около 10 месяцев.

Снижения себестоимости строительства можно добиться путем внедрения в строительное производство новых систем домостроения, основанных на применении эффективных несущих и ограждающих конструкций - несъемная опалубка, многослойные стеновые панели, эффективный кирпич и блоки и т.д.

По объектам бюджетного и смешанного финансирования возможно следовало бы перейти к подписанию ценовых и тарифных соглашений (на год) с основными производителями строительных материалов. Со стороны заказчика - гарантии объема потребления и закупок,

со стороны предприятий стройиндустрии - гарантии неизменности оптовых цен или согласованных пределов их повышения в течение года. Необходимо активизировать работу антимонопольных органов по выявлению случаев монопольного завышения цен на строительную продукцию.

Выводы

Задача оптимизации и снижения себестоимости строительства может быть решена только

совместными усилиями законодательной и исполнительной власти в центре и на местах при участии строительного бизнес-сообщества.

Література

1. Аналитика рынка недвижимости.
<http://capital.com.ua/analit.php?id=888>;
2. Строительство доступного жилья.
<http://stroyzona.com.ua/news/6/508/www.rbc.ua>.

Шелихова Елена Викторовна – ассистент кафедры экономики предприятия Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научный напрям: підвищення ефективності функціонування регіональної економічної системи.

Гладка Елена Дмитриевна – ассистент кафедры экономики предприятия Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научный напрям: підвищення ефективності функціонування регіональної економічної системи.

Світлична Юлія Володимирівна – ассистент кафедры экономики предприятия Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научный напрям: підвищення ефективності функціонування регіональної економічної системи.

Шелихова Елена Викторовна – доцент кафедры экономики предприятия Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научное направление: эффективность функционирования строительного комплекса региона.

Гладкая Елена Дмитриевна – ассистент кафедры экономики предприятия Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научное направление: определение сметной стоимости проектируемых объектов.

Светличная Юлия Владимировна – ассистент кафедры экономики предприятия Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научное направление: повышение эффективности функционирования региональной экономической системы.

Shelihova Elena Viktorovna – the Associate Professor at the department of Economy Enterprises of the Donbass National Academy of Civil Engineering and architecture. Scientific researches: efficiency of functioning of building complex of region

Gladkaya Elena Dmitrievna – an assistant lecture at the department of Economy Enterprises of the Donbass National Academy of Civil Engineering and architecture. Scientific researches: determination of estimate cost of the designed objects

Svetlichnaja Julia Vladimirovna – an assistant lecture at the department of Economy Enterprises of the Donbass National Academy of Civil Engineering and architecture. Scientific researches: increase of efficiency of functioning of the regional economic system.