

НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ОТРАСЛИ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ КАК ОСНОВА СНИЖЕНИЯ СТОИМОСТИ ЖИЛЬЯ

Гармашова А.В.

научный руководитель канд. экон. наук, доцент Шаропатова А. В.

Сибирский Федеральный университет

Красноярский край занимает ведущие позиции в Сибирском федеральном округе по объему строительных работ. Строительный комплекс Красноярского края ориентирован на внутрирегиональные потребности и обеспечивает население и экономику региона объектами жилищного, социального, производственного и инфраструктурного назначения. Успешное развитие строительного комплекса способно не только стимулировать рост во всех отраслях экономики региона, но и способствовать решению наиболее острых социальных задач. Многие проблемы строительного комплекса (например, опережающий рост цен на материалы, комплектующие и энергоносители, приводящий к росту цен на жилье), обусловлены недостаточной эффективностью функционирования промышленности стройматериалов. Негативное влияние на стоимость строительной продукции оказывают задержки платежей при бюджетном финансировании и продолжающаяся практика использования денежных суррогатов в форме векселей и т.д. В связи с этим стимулирование деятельности предприятий этой отрасли в настоящее время является важнейшей задачей государственного регулирования, а эффективное развитие промышленности стройматериалов превращается в фактор общего экономического роста региона. Промышленность строительных материалов справедливо называют также своеобразным индикатором реальной инвестиционной активности в экономике.

На сегодняшний день актуальным становится вопрос: Можно ли повлиять на стоимость 1 кв. м жилья, усовершенствовав отрасль строительных материалов?

На красноярском рынке недвижимости в 2013 году резких изменений цен не произошло. В июле-декабре на рынке жилья установилась относительная стагнация. Если типичным прогнозом для нескольких последних лет был традиционный летний спад активности покупателей и продавцов после весеннего ажиотажа, следом за этой сезонной паузой рынок вновь оживал и к декабрю достигал очередного пика, то весна 2013 года прошла спокойно. В таком спокойном состоянии без резких ценовых колебаний рынок просуществовал до конца года. Стоимость одно-, двух- и четырехкомнатных квартир от июня к декабрю менялась в пределах десятых долей процента, лишь трехкомнатные квартиры показали положительную динамику, прибавив 1,8% к июньской цене. На конец 2013 года, самые популярные на рынке однокомнатные квартиры в строящихся домах стоят в среднем 56,8 тыс. рублей за кв. м, цена двухкомнатных остановилась на уровне 52,5 тыс. рублей, стоимость трехкомнатных квартир достигла 51 тыс. рублей за кв. м, а четырехкомнатные остались на отметке 51,3 тыс. рублей за кв. м.

Таблица 1 - Средние цены на первичном рынке жилья на конец периода за 1 кв. м общей площади Красноярском крае и Российской Федерации, руб.

Показатель	Красноярский край					Российская Федерация				
	2000	2010	2011	2012	2013	2000	2010	2011	2012	2013
Все квартиры	5415	39399	42326	47637	52302	8678	48144	43686	48163	50208
Типовые	4643	40103	37765	46286	49066	7690	46807	44777	49872	49966
Улучшенного качества	5300	38892	42890	46679	52385	8126	47685	42881	47178	49252
Элитные	8013	48595	48418	55985	61830	13413	69351	49042	54843	65754

Из таблицы 1 видно, что средние цены на первичном рынке жилья по Российской Федерации выше, чем в Красноярском крае. В 2013 году в Красноярском крае цена улучшенных квартир установилась выше уровня цены по стране, цена на квартиры улучшенного качества установилась почти на одном уровне. Цена элитных квартир в Красноярском крае ниже, чем в среднем по Российской Федерации.

Как показывают полученные прогнозные данные, проведенные методом экстраполяции, в 2014 году на рынке первичного жилья в Красноярском крае средняя стоимость 1 квадратного метра будет достигать 62291,09 тыс. рублей, причем стоимость типового жилья составит 58781,39 тыс. рублей, квартир улучшенного качества – 62443,24 тыс. рублей, элитных квартир 72341,88 тыс. рублей.

В 2015 году на рынке первичного жилья средняя стоимость 1 квадратного метра будет достигать 74188,68 тыс. рублей, причем стоимость типового жилья составит 70420,10 тыс. рублей, квартир улучшенного качества – 74432,34 тыс. рублей, элитных квартир 84640 тыс. рублей.

Объемы ввода жилья в 2013 году выросли на несколько процентов. В 2013 году в краевом центре было введено в эксплуатацию 707,8 тыс. кв. м жилья, в том числе 75 многоквартирных домов общей жилой площадью 650 тыс. кв. м. Оставшиеся 57,5 тыс. кв. м пришлось на долю малоэтажного и индивидуального жилья. 37 возведенных в 2013 году домов – кирпичные или монолитно-кирпичные, 32 дома – в панельном исполнении, оставшиеся 6 жилых зданий выполнены по цельномонолитной технологии.

В таблице 2 приведены основные составляющие себестоимости 1 кв. м.

Таблица 2 - Структура себестоимости строительства 1 кв. м жилья массового спроса

Наименование элементов затрат	Средняя доля, % в структуре
Получение прав на участок строительства – приобретение в собственность или аренда	12
Проектно-изыскательские и строительно-монтажные работы (с материалами), в том числе:	67,8
-проектирование и авторский надзор	3
-строительные материалы, изделия и конструкции, в том числе:	54,1
цемент	6,7
металлопрокат (арматура, металлоизделия)	8,4
щебень	1,3
песок строительный	0,3
доля стоимости железобетонных изделий в крупнопанельных и объемно-блочных домах типовых проектов	37-42
с ограждающими конструкциями из кирпича и блоков	8,4
полномонолитных	12,3
-заработная плата	2,8
-машины и механизмы	2,2
-накладные расходы	5,7
Получение и исполнение технических условий по подключению объекта к сетям инженерной инфраструктуры	4,5
Платежи за услуги различных государственных согласующих инстанций	6,5
Платежи на развитие не связанной со строительством объекта внеплощадочной инженерной и социальной инфраструктуры или передача части построенного жилья	9
ИТОГО	100

Из таблицы 2 видно, что для строительного производства характерна достаточно высокая материалоемкость. Основная доля затрат в массовом многоэтажном домостроении – это расходы на строительные материалы. Стоимость строительных материалов составляет от 50 до 58% от себестоимости строительства, в связи с чем

повышение цен на строительные материалы оказывает существенное влияние на рост фактической стоимости 1 кв. м жилья.

Рассмотрим, как росли цены на материальные ресурсы в последнее время.

Таблица 3 - Средние цены на приобретенные строительными организациями основные виды материалов, руб.

Вид материалов	Красноярский край					Российская Федерация				
	2000	2010	2011	2012	2013	2000	2010	2011	2012	2013
Цемент, т.	579	3261	3669	4073	4668	724	3072	3883	4096	3911
Кирпич, тыс. кирп.	1452	5973	8362	10454	10547	1764	5705	6398	6881	7048
ЖБК, м. куб.	2306	10663	11837	12381	12642	2177	8923	10259	10753	11120
Песок, м. куб.	107	652	790	1058	1082	90	267	373	500	416
Щебень, м. куб.	98	333	451	590	600	195	768	982	1106	1102

Конкурентоспособность строительного комплекса определяется следующими условиями: имеющимися мощностями предприятий стройиндустрии и возможностью их развития на собственной минерально – сырьевой базе; относительно дешевыми энергоресурсами и высокой степенью их обеспечения

Как показывают полученные прогнозные данные, проведенные методом экстраполяции, в 2014 году в Красноярском крае объем реализации цемента составит 1938,85 тыс. тонн, стоимостью 5481,08 рублей за тонну; объем выпуска кирпича составит 154,91 млн. штук, стоимостью 12285,17 рублей за тысячу кирпичей; объем реализации железобетонных конструкций составит 537,78 тонн куб. м, стоимостью 14409,95 рублей за м³; прогнозируемая цена песка за кубический метр составит 1292,42 рублей, а щебня 689,58 рублей также за куб. м.

В 2015 году объем реализации цемента составит 2018,05 тыс. тонн, стоимостью 6433,83 рублей за тонну; объем выпуска кирпича составит 153,74 млн. штук, стоимостью 14290,62 рублей за тысячу кирпичей; объем реализации железобетонных конструкций составит 550,26 тонн куб. м, стоимостью 16400,60 рублей за куб. м; прогнозируемая цена песка за куб. м составит 1542,39 рублей, а щебня 792,68 рублей также за куб. м.

На сегодняшний день администрацией Красноярского края разработана стратегия социально-экономического развития Красноярского края на период до 2020 года. Где, в том числе определяются основные направления реализации инвестиционных проектов по выпуску строительных материалов:

- стимулирование инвестиционной и инновационной деятельности предприятий с использованием инвестиционных налоговых кредитов, гарантий Красноярского края;
- применение инновационных технологий, материалов и изделий, энерго- и ресурсосберегающих технологий в современной практике строительной отрасли.

В качестве производств с применением инновационных технологий в перспективе могут стать:

1. Производство цветного шламового кирпича на силикатном заводе ООО «Ачинская ДПМК»: используется техногенное недорогое сырье, что является конкурентным преимуществом среди прочих производителей кирпича. Также возможно использование нефелинового шлама в дорожном строительстве. Конкурентов в Красноярском крае по производству силикатного кирпича у ООО «ДПМК Ачинская» нет. Производители цветного силикатного кирпича на рынке Красноярского края отсутствуют. Сырье для такого производства является отходом для глиноземного производства, соответственно, его стоимость низкая;

2. Производство и широкое использование при строительстве минерального утеплителя (при дефиците теплоизоляционного материала в регионе). Такая

теплоизоляция ведет к снижению использования при строительстве кирпича, бетона, цемента, песка, щебня, требующих для своего производства относительно высоких капитальных вложений. Так, 1 куб.м. минеральной ваты дает экономию в 3 тыс. штук кирпича. Слой неорганического утеплителя в 140–150 мм. по уровню теплоизоляции эквивалентен полуметровой кирпичной кладке. Кроме этого, снижается и энергоемкость производства в стройиндустрии, сокращается доля капитальных затрат на разработку карьеров, строительство кирпичных и цементных заводов, на строительство заводов ЖБИ. Рост производства эффективных утеплителей сопровождается ощутимо меньшими издержками.

3. Применение технологии грунтовых анкеров (при высокой плотности застройки);

4. Технология панельного строительства из эркерных элементов – увеличивает эффективную площадь жилья, дает новые возможности для планировки квартир (применяется «Культбытстроем»);

5. Развитие малоэтажного и деревянного строительства домов (их стоимость значительно ниже стоимости квартир в многоэтажных домах). Материалы для такого строительства в Красноярском крае имеются, однако существует серьезная проблема с инфраструктурой таких застроек;

6. Переход предприятия ООО «Красноярский цемент» на сухой способ производства. Производственная мощность новой технологической линии составит более 1,4 млн. т. в год, общая мощность завода – более 2 млн. т. цемента в год. Преимуществами сухого способа производства цемента является значительное сокращение расхода топлива и сырья при производстве продукции, за счет использования сухой сырьевой смеси вместо шлама, что позволяет на 20% снизить себестоимость цемента;

7. Внедрение виброэкструзионной технологии поточного производства железобетонных конструкций. Внедрение виброэкструзионной технологии поточного производства железобетонных конструкций, которая позволит обеспечивать строительство до 200 тыс. кв.м. жилья в год, и производство вибропрессованных стеновых материалов на базе предприятия ООО «Монтаж-Строй». Виброэкструзионная линия ориентирована на выпуск неограниченной номенклатуры типоразмеров железобетонных конструкций – колонн, ригелей, плит перекрытия – за счет применения технологии непрерывного формования. Технология сборно-монолитного каркаса позволяет строить жилые и общественные здания высотой более 25 этажей, со свободными объемно-планировочными и архитектурными решениями. При этом, за счет применения индустриального метода производства обеспечивается высокая скорость строительства и качество строительных конструкций. Оптимизация расхода материалов при производстве каркаса обеспечивает снижение стоимости строительства до 15%;

8. Производство ультравысокопрочных реакционно-порошковых бетонных смесей. Большой интерес для развития строительной отрасли края представляет организация производства ультравысокопрочных реакционно-порошковых бетонных смесей, строительных материалов и конструкций на их основе. Такие материалы являются инновационными, поскольку обладают выдающимися прочностными, эксплуатационными и экономическими характеристиками по сравнению с обычными бетонами. За счет пониженного расхода цемента, применение реакционно-порошковых бетонных смесей позволяет снизить стоимость «коробки» здания на 20-40%.