**Себестоимость строительства или сколько стоит квадратный метр?**

Сколько стоит квадратный метр и сколько конкретно накручивает каждый строитель на нем? Ответ на этот вопрос, наверное, хочет услышать каждый покупатель жилья. Специально для «БН» в рамках Всероссийского жилищного конгресса на эти вопросы ответил Павел Горячкин, президент Союза инженеров-сметчиков.

– Так какова сейчас реальная себестоимость строительства?

– Ценник начинается примерно с 14 тыс. рублей за квадратный метр. К примеру, по объектам, где основные элементы стен производятся на заводе, а затем идет их монтаж, меньшей цены, чем 14 тыс. рублей за комплект, я не видел. Не должно быть иллюзий, за 8 тысяч мы никакого жилья не получим.

Надо различать понятия. Есть цена на первичном рынке недвижимости – эта та цена, которую мы платим как покупатели жилья. Есть цена себестоимости, которая разделяется на строительную и инвестиционную.

– Что включают в себя эти цены?

– Строительная себестоимость включает строительно-монтажные работы и затраты, которые формируются по сводно-сметному расчету. Инвестиционная себестоимость – это полная себестоимость для застройщика с учетом всех обременений, которые есть, с учетом стоимости земли, согласований и так далее.

Если говорить о строительной себестоимости, то в среднем по России этот коридор можно обозначить в пределах от 15 до 25 тысяч, если мы говорим о многоквартирных домах эконом-класса с использованием панельных элементов или монолитных систем с самыми простыми конструктивными решениями. В принципе это реально.

Плюс к этому еще и стоимость земли – здесь, конечно, цифры различные. Москва, Санкт-Петербург – это отдельный элемент, но в среднем по России, в крупных городах с населением от 500 тыс. средняя цена – $60-70, что весьма значительно.

Большая доля затрат – еще инженерная инфраструктура. В том числе внутриплощадочная. Я не говорю о магистральных сетях – это те внешние сети до «красных линий», до зон подключения к магистральным сетям, которые, по нашему законодательству, входят в стоимость объекта недвижимости, составляют не менее 12% от себестоимости.

Плюс к этому много регионов, где есть проблемы с подключением постоянных источников электроснабжения. Хотя это сейчас и регулируется, но разница в тарифах очень велика. Москва, Санкт-Петербург – это одно, а в регионах за 1 кВт подключения вилка цен – от 6 до 16 тыс. рублей. Это в среднем по России. Можно прикинуть, сколько получается на квартиру площадью 54 кв. метра исходя из 8-12 кВт. Я не вижу, где можно сэкономить.

– Хорошо много говорится о новых технологиях в строительстве, за счет которых можно снизить себестоимость…

– В основном мы сотрясаем воздух, когда говорим о каких-то новых технологиях. Да, эти технологии существуют, они известны, но не всегда новые технологии приводят к значительной экономии затрат. Наоборот, зачастую эти улучшения, связанные с энергоэффективностью зданий, приводят только к повышению себестоимости.

– Но можно же говорить о том, что снизились цены на стройматериалы, что в свою очередь снизило себестоимость…

– Да, коррекция за кризисный период произошла. По таким позициям, как бетон, раствор, падение цен доходит и до 50%, но данные, которые мы имеем за 9 месяцев 2010 года, говорят, что падение цен на строительные материалы остановилось, а по целому ряду позиций мы имеем спекулятивные тенденции. Пример этого – то, что произошло с арматурой, а это – значительная часть строительной себестоимости. На 1 кв. метр жилья условной арматуры должно уходить от 38 до 65 кг. На 1 кв. метр жилья крупнопанельного, монолитного строительства – порядка 500 кг условного цемента. По арматуре в мае и начале июня мы имели значительный рост цен, который по отдельным позициям доходил до 30%. Сейчас цены более-менее стабилизировались, но можно говорить о том, что произошла значительная коррекция. Цемент за время кризиса дешевел, но надо понимать, в каких цифрах.

В период с 2006 до первой половины 2008 года по отдельным маркам цемента рост составил 106%. Вы сами помните все эти разговоры о цементе, а снизился он на меньшую величину. Более того, оперативные данные за август и сентябрь говорят о том, что дальнейшей коррекции на снижение ожидать не стоит и будет идти только рост цен. Говорить о том, что цены на строительные материалы пойдут резко вверх, также не можем. Считаю, что этот рост будет достаточно прогнозируемым, где-то в пределах инфляции. За исключением таких позиций, как, скажем, арматура, где потребление идет не только на строительство. Это металл, общемировой тренд, и здесь строители находятся в заложниках у этой ситуации. Сборные железобетонные конструкции – здесь какой-то серьезной коррекции по петербургским и областным организациями за лето не произошло. Говорить о том, что они значительно снизили свои цены, также не можем. Примерно такая сейчас ситуация.

– Каково влияние строительно-промышленных материалов на продажную цену жилья?

– На этот счет есть разное мнение. Можно говорить, что цена на первичном рынке формируется не столько за счет себестоимости, сколько за счет цены спроса и предложения. У нас есть разрыв, если мы говорим о средней цене на первичном рынке в городе 65-68 тыс. рублей при полной инвестиционной себестоимости для застройщика порядка 42 тыс. рублей за кв. метр. Я говорю не о центре города, а о жилье эконом-класса. По Москве эта разница еще больше, а в целом ряде регионов эта вилка весьма незначительна. К примеру, в Оренбургской области первичный рынок – 32 тыс. руб., но себестоимость – порядка 27 тыс.

Дальневосточный регион, Сибирский округ, в городе Омске вообще можно говорить о том, что разрыва нет. Цена на первичном рынке чуть-чуть выше, чем себестоимость. Сегодня говорить о том, что строители на региональных «жируют», – таких обвинений быть не должно. Что касается разумной дельты цены, то, с учетом инфляции, мы считаем, что если для застройщиков между продажной ценой и полной себестоимостью она составляет 12-18% – это нормально. Конечно, в Европе поменьше, но там и инфляция меньше. Поэтому 12-18% – это та разумная разница для застройщика, а 8-12% – это в нынешней ситуации та разумная прибыль для строительной организации.