

Модульное мышление для госзаказа

Иркутские застройщики переориентируются на эконом-класс.

На строительном рынке появился новый заказчик - государство. Но в конце прошлого года иркутские компании оказались не готовы продавать жилье на условиях Министерства регионального развития РФ, в первую очередь из-за низкой цены - 32,4 тыс. за кв. м. Впрочем, как отмечают сами застройщики, в кризис госзаказ является спасительной соломинкой, поэтому под него стоит подстраиваться. В причинах высокой себестоимости иркутского жилья попытались разобраться участники круглого стола, проведенного 25 марта по инициативе региональных властей. Результатом стал пакет предложений в Областную антикризисную программу.

В Иркутскую область уже поступил 1 млрд. рублей по линии Минрегионразвития на выкуп квартир по программе переселения граждан из аварийного жилья. Министерство обороны РФ намерено приобрести в Приангарье 1 тыс. 360 квартир. И это только начало. Госзаказ немаленький, но жесткие условия далеко не всем строительным компаниям по зубам.

- Госзаказ четко сформулирован с точки зрения ценового коридора, - заявил на открытии круглого стола министр строительства и дорожного хозяйства области Руслан Болотов. - Минрегионразвития установил стоимость квадратного метра для Приангарья в 32,4 тысячи рублей. Эта цифра не взята из воздуха, а сформирована на основе представленных сведений строительных компаний. Но сейчас мы видим, что такая цена не устраивает добросовестных строителей и не отражает тех затрат, которые они несут.

По словам Руслана Болотова, Минрегионразвития пошло навстречу строительным компаниям и во втором квартале увеличит стоимость "квадрата" где-то на 300 рублей. Хотя такая уступка вряд ли порадует иркутских застройщиков. Как выяснилось на круглом столе, все последние годы они работали в сегменте бизнес-класса и элитного жилья, а госзаказ все-таки ориентирован на дома эконом-класса. И сейчас остается, пожалуй, одно - в срочном порядке менять подходы к строительству. В первую очередь снижая издержки при формировании себестоимости квартир.

Участники круглого стола отметили, что до 90% себестоимости жилья формируется в подготовительный период, начиная с выбора места и заканчивая проектированием. Как рассказал исполнительный директор некоммерческого партнерства "Байкальское региональное объединение проектировщиков" Иван Готовский, в большей степени цену формируют маркетологи при работе над замыслом будущего объекта. Они определяют требования к габаритам квартир и многое другое, что влияет на потребительскую ценность. На основе этого формируется заказ для проектировщиков.

- В Иркутске нередко договор между заказчиком и проектировщиком заключается в сжатые сроки, - отметил Иван Готовский. - И в нем схематично обозначены пожелания заказчика. В итоге образ будущего жилья и его потребительская ценность невняты.

Модератор круглого стола Наталья Сипатина добавила, что долгое время проектировщики в Приангарье работали "с колес". То есть сначала строилось жилье, а архитекторы де-факто рисовали проекты. Однако сегодня такая схема изживает себя. По словам Натальи Сипатиной, в нынешних условиях нужен думающий проектировщик, который сможет гарантировать заказчику себестоимость будущего жилья.

- Сейчас мы сталкиваемся еще с одной проблемой, - добавил Иван Готовский. - Анализ за последние пять-семь лет показал, что расход арматуры и металлопроката на сопоставимых объектах разнится порой в полтора-два раза. Иными словами, на этапе проектирования деньги заказчика уже тратятся неэффективно - больше, чем это необходимо для обеспечения безопасности и сейсмостойкости здания. То же касается инженерных систем. Кроме того, много проблем с реализацией проектов возникает из-за их низкого качества и неполноты. На переделки потом требуются дополнительные затраты, из-за чего себестоимость жилья растет.

Но здесь получается замкнутый круг: архитекторы готовы работать более качественно и даже гарантировать

себестоимость жилья, но требуют повышения оплаты. Сейчас их работа оценивается примерно в 5% от общей стоимости строительства, в зарубежных странах и в некоторых городах западной России - порядка 20%. То есть даже если заказчик будет больше тратить на проектирование, сокращая издержки в других направлениях, результат может остаться прежним - дорогие квартиры.

Некоторых архитекторов возмутил подход Минрегионразвития к формированию цены за "квадрат" в разных регионах страны. Например, в Новосибирске его стоимость выше, чем в Иркутске, хотя сейсмика нашего региона делает жилье дороже на 15-20%. Но с госзаказом вряд ли поспоришь: хочешь - выполняй, хочешь - выживай без него.

Проектировщики также отметили, что для выполнения госзаказа необходим иной подход к архитектуре. Сегодня дома строятся в дорогом сегменте. Уникальные фасады, планировка, технологии - все это поднимает себестоимость жилья в разы. Нужны типовые решения и комплексная застройка по ним.

- Сегодня государством ставится задача - за оптимальные средства получить оптимальный товар, - заметил Руслан Болотов. - Для строительства объектов социального назначения мы в любом случае будем использовать унифицированное проектирование. Нужно переходить на модульность конструкций, которые позволят на базе наших материалов и типовых решений строить недорогое жилье. Причем вне зависимости от того, где - в Иркутске или в другом городе области. Задав такой стандарт, мы сможем снизить многие издержки.

Архитекторы выказали готовность разрабатывать типовые проекты, был бы заказ. Уже, к примеру, запущена серия 1-120, строительство которой дешево и может вестись круглогодично. Планируется дальнейшее ее усовершенствование. Застройщики тоже не против перехода в сегмент эконом-класса. Но их, прежде всего, интересует гарантия государства. Руслан Болотов напомнил, что Минрегионразвития приняло решение о продлении действия федеральной целевой программы "Жилище" на пять лет - до 2015 года.

В целом на круглом столе прозвучал ряд предложений, как начать управлять себестоимостью строительства. Со стороны региональных властей участники стройрынка ждут разработки норм технических условий, включения Приангарья в федеральные программы по социальному найму, организации биржи строительных материалов и создания одинаковых условий по обеспечению площадок инженерной инфраструктурой. На основе этих и других рекомендаций министерство строительства и дорожного хозяйства разработает пакет предложений для включения в Областную антикризисную программу.

Автор: Елена Пшонко © Областная газета НЕДВИЖИМОСТЬ, БАЙКАЛ 👁 1955 03.04.2009, 20:48 📌 190

URL: <https://babr24.com/?ADE=76586> Bytes: 6482 / 6428 Версия для печати

👍 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@gmail.com

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)

Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24_link_bot](#)

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: @irk24_link_bot
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: @kras24_link_bot
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: @nsk24_link_bot
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: @tomsk24_link_bot
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: @babrobot_bot
эл.почта: eqquatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)