



Строительная отрасль является одной из ключевых в российской экономике, она тянет за собой десятки смежных отраслей, поэтому сегодня профессионалы строительного бизнеса и государство уделяют мерам по активизации строительного рынка большое значение. Однако, по мнению специалистов, пока себестоимость жилья не снизится, ждать увеличения платежеспособного спроса, который так необходим при сегодняшних экономических реалиях, не придется.

"Стабилизировать ситуацию, сложившуюся на рынке жилья и ипотеки, сможет только снижение себестоимости строительства", - заявил на VI заседании инвестиционно-строительного клуба на тему "Перестройка" заместитель председателя комитета Государственной Думы РФ по бюджету и налогам Александр Коган. По его мнению, достичь снижения себестоимости строительства можно путем применения новых современных технологий строительства, а также через снижение обременений застройщиков - земля, инфраструктура, которые в настоящее время составляют от 25% до 50% от стоимости квадратного метра. "Если государство будет вкладывать деньги в подготовку земельного участка, то оно сможет ввести некоторое ограничение цены. Между государством и инвестором должно подписываться соглашение о том, что если застройщик приходит на готовый участок, значит, с него сняты обременения, и он должен опустить себестоимость на 30-35% за квадратный метр жилья, которое он собирается строить на этой полностью подготовленной площадке".

С тем, что необходимо бороться с завышенной стоимостью жилья, согласилась и президент НАМИКС Елена Николаева. По ее словам, застройщик сегодня - это не только строитель жилья, но и одновременно создатель коммунальной и социальной инфраструктуры, хотя при этом он не является благополучателем по этим направлениям, так как "он не продает электроэнергию, не организует частные детские сады и школы, на него это все просто навешивается, и потом это все идет в цену квадратного метра". "Если так будет продолжаться, то ни о каком доступном жилье речи идти не может, - считает Елена Николаева. - Необходимы стандарты того минимального набора, которые вкладываются в цену квадратного метра. Я уверена, что мы придем к тому, когда инфраструктура не будет входить в цену квадратного метра, а обычные земельные участки будут подготовленными и предоставляться для жилищной застройки либо муниципальными образованияами, либо региональной или федеральной властью".

Сегодня себестоимость строительства включает в себя слишком много дополнительных необоснованно дорогих составляющих. Помимо стоимости самих строительных материалов, которые, хотя и скорректировались до Нового года, сейчас опять растут в цене, это и, как уже говорилось выше, обременения, связанные с получением разрешения на строительство, подготовкой коммунальной и социальной инфраструктуры, подключением к сетям, да и запредельная стоимость самого земельного участка, особенно в Московском регионе. Если обратить внимание на вышеперечисленные факторы, которые делают в итоге цену квадратного метра "заоблачной", то все эти проблемы стояли остро еще задолго до наступления кризиса. И раньше, несмотря на понимание нереальности цены, никаких активных действий по ее снижению не предпринималось. Сегодня ситуация на рынке накалилась, и кризис вытащил наружу то, на что долгие годы пытались не обращать внимания ни власти, ни бизнес-сообщество. Сейчас, чтобы вывести строительную отрасль из кризиса, бизнес-сообщество и государство должны услышать друг друга и совместно решать накопившиеся проблемы, иначе поднимать строительную отрасль на ноги придется десятилетиями.

Ольга Петрова