

Павел Горячкин

Президент Союза инженеров-сметчиков
Директор Департамента ценообразования в строительстве
и экспертно-аналитической работы Ассоциации Строителей России

СЕБЕСТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА И ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕЕ ФОРМИРОВАНИЕ

Решение государственной задачи доступности жилья невысказано без мероприятий по сокращению издержек и непроизводительных затрат застройщиков, подрядных организаций и предприятий стройиндустрии.

Нас всех беспокоит ситуация с ценами на жилье. Если и впредь цена квадратного метра жилья будет расти темпами, опережающими инфляцию в несколько раз, то ни о какой массовой доступности жилья говорить не приходится.

О СИТУАЦИИ С ЦЕНАМИ НА РЫНКЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ

Строительные материалы, изделия и конструкции составляют в структуре себестоимости строительства от 50 до 58 %. Рассмотрим, как росли цены на материальные ресурсы в последнее время:

Изменение средних отпускных (оптовых) цен производителей на основные строительные материалы, изделия и конструкции для жилищно- гражданского строительства за 2008-2012 годы

№ п/п	Наименование ресурса	Изменение За 2008 год	Изменение За 2009 год	Изменение За 2010 год	Изменение За 2011 год	Январь- сентябрь 2012 года
1	Листы гипсокартонные	+6,4 %	+18,3% *)	-1,29%	+11,1%	+9,8%
2	Паркет	-	-	-	-	+9,4%
3	Кирпич керамический	+21,1 %	-27,7 %	от +15,07% до +27,12%	+19,3%	+9,4%
4	Песок для строительных работ	+18,4 %	-27,57%	-9,26%	+11,7%	+8,9%
5	Щебень	+14,8 %	-39,39%	-25,23%	+18,4%	+8,9%
6	Смеси асфальтобетонные	+35,6%	-11,28%	+1,05%	+8,8%	+4,7%
7	Краски	+21,5 %	+14,5 ÷ +28,16%	+3,95%	+19,0%	+3,6%
8	Плиты минераловатные	+5,2 %	+12,5% *)	+1,67%	+17,8%	+1,1%
9	Сборные железобетонные конструкции	+7,6 %	-8,6%	-0,81%	+17,5%	б/и
10	Трубы водогазопроводные	+12,0 %	-12,02%	+6,16%	+9,8%	-0,8%
11	Бетон товарный	+3,1 %	-52,68%	-17,12%	+25,6%	-1,8%
12	Арматура товарная	-0,04%	+12,27%	+30,54%	+10,5%	-1,8%
13	Раствор товарный	+4,4 %	-27,30%	-9,58%	+17,3%	-4,1%
14	Портландцемент (навал)	-14,6% -25 %	-56,49%	+1,08%	+27%-32,6%	-6,4%
	В СРЕДНЕМ	+6,1% ÷ 12,2%	-8,5%	-1,33%	+17,2%	+3,47%

С начала 2012 года рост цен на основные строительные материалы составил **+3,47%**, в том числе за сентябрь +0,44%, за август +0,32%, за июль +0,68%, за июнь +0,43%.

Рост строительной себестоимости жилья составил 4,75% с начала года.

Цены на цемент

Цены на цемент в Петербурге и Ленобласти стабилизировались после июльского провала, когда тонна этого стройматериала подешевела на 30% по сравнению с весенним показателем. Это было самое резкое пике цементного рынка за последние 10 лет.

Происходящее - результат ценовой войны между многолетним лидером рынка "Пикалевским цементом" холдинга "Евроцемент Групп" (его доля по итогам 2011 года была 40%) и новым игроком - цементным заводом группы "ЛСР" в Сланцах. Это предприятие проектной мощностью 1,86 млн т в год заработало в конце 2011 года.

Средние отпускные цены производителей цемента в сентябре 2012 года составили **2 998 рублей** за одну тонну (в целом по стране). С учетом доставки в Санкт-Петербург (франко-станция назначения) – **3357 руб. без НДС**.

Основные игроки цементного рынка Петербурга и Ленобласти - Пикалевский цементный завод (входит в "Евроцемент групп"), Сланцевский завод "Цесла" (входит в Heidelberg Cement), Волховский цементный завод "Метаким" и новый крупный игрок - "ЛСР-Цемент".

ЛСР в ближайшее время обещает запустить серийное производство более качественного и дорогого цемента 500-й марки, сильно задев интересы завода «Цесла», который позиционирует себя именно в этом сегменте.

Цены на металлопрокат

Рост цен на металлопрокат пока остается малозначительным

Предложение превышает спрос по большинству позиций металлопроката. Работа крупных ДСК выстраивается в обход региональных металлотрейдеров, поставки арматуры идут напрямую с металлургических заводов. Сезонный дефицит по отдельным позициям арматуры с легкостью закрываются поставками из других регионов.

Динамика изменения цен отражает данные прайс-листов ведущих поставщиков Санкт-Петербурга. **Средняя цена месяца на арматуру 28 643 руб. за тонну с НДС.**

Цены на металлопрокат в среднем по России на сентябрь 2012 года (с НДС)

Арматура	28020 руб./т
Балка	36670 руб./т
Лист г/к	22990 руб./т
Лист х/к	26650 руб./т
Лист оцинк.	37990 руб./т
Труба ВГП	28840 руб./т
Труба э/	28690 руб./т
Уголок	26270 руб./т
Швеллер	26720 руб./т

Средние отпускные (оптовые) цены производителей на основные строительные материалы, изделия и конструкции для жилищно-гражданского строительства на сентябрь 2012 года

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ	Ед. изм.	Цена без НДС, Руб. сентябрь 2012 г
1	Портландцемент о/н бездобавочный М 500, навал с учетом ж/д тарифа (плечо перевозки до 500 км)	т	3357,34
2	Бетон тяжелый	м. куб	3007,64
3	Раствор готовый кладочный цементный	м. куб	2613,39
4	Щебень	м. куб	892,25
5	Песок для строительных работ	м. куб	317,65
6	Кирпич керамический строительный	1000 шт.	8389,83
7	Кирпич силикатный	1000 шт.	7118,64
8	Сваи забивные железобетонные	м. куб	13346,16
9	Плиты перекрытий многопустотные	м. куб	10302,41
10	Плиты перекрытий сплошные плоские	м. куб	12202,37
11	Прокат класса А-III диам. 18 мм, ГОСТ 5781-82	т	24291,77
12	Прокат класса А-III диам. 20 мм, ГОСТ 5781-82	т	24255,45
13	Трубы водогазопроводные оцинкованные	м	206,56
14	Трубы чугунные канализационные	м	562,71
15	Плиты минераловатные	м. куб	1829,11
16	Паркет	м. кв	639,83
17	Листы гипсокартонные	м. кв.	85,02
18	Смеси асфальтобетонные	т	2719,07
19	Плиты пазогребневые для перегородок	м. кв.	564,7

Примечание: Цены франко-станция назначения указаны с учетом доставки ж/д транспортом.

О СИТУАЦИИ С ЦЕНАМИ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

СПРАВКА

**о средней стоимости строительства многоквартирных жилых домов
массового спроса и ценах на рынке недвижимости
по Санкт-Петербургу на СЕНТЯБРЬ 2012 года**

Принятое значение т.н. «у.е.» = 36,24 руб

(рыночная стоимость бивалютной корзины (индикатор, включающий \$0,55% и EUR 0,45%))

Принятое значение 1 \$ = 32,57 руб.

ВНИМАНИЕ! Изменение цен в %% рассчитывается по показателям в рублях!

С учетом НДС

I. РАСЧЕТНАЯ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА

1.1. Средние расчетные показатели стоимости строительства жилых домов массового спроса на 1 м² общей площади квартир жилых зданий и общей площади зданий (для вновь начинаемых строительством)

Показатели приводятся с учетом простой базовой отделки (окраска, обои, разводка, установка ПДУ, паркет березовый, линолеум, газовые или электроплиты, лифты и т.п), наружных сетей и благоустройства (относимых на сметную стоимость дома), а также среднего уровня прочих работ и затрат застройщиков в процессе подготовки строительства, производственного цикла и сдачи дома, в том числе среднего уровня отчислений инвесторов (застройщиков) на развитие инфраструктуры.

Учитывая, что многие жилые дома вводятся в эксплуатацию без отделки квартир, поквартирной разводки систем горячего и холодного водоснабжения, установки предметов домоустройства (сантехприборы, плиты и т.п.), для получения показателей без отделки, приведенные данные могут быть уменьшены на 6-8%.

При размещении в жилых зданиях встроенных или пристроенных предприятий (организаций) торговли, общественного питания и коммунально-бытового обслуживания показатели рассчитываются только для жилой части здания.

ВНИМАНИЕ! С 1 октября 2006 года в показателях учитываются возросшие затраты застройщиков на получение прав на участок строительства («пятно застройки») и тарифы за технологическое присоединение к сетям электро-, тепло-, водо- и газо- снабжения.

№ П/П	Типы жилых домов	Расчетная стоимость строительства на 1 м ²		Примечания
		общей площади квартир жилых зданий	общей площади зданий	
1	Стоимость строительства крупнопанельных и сборно-монолитных домов за счет средств бюджета Санкт-Петербурга	41865 руб.	37260 руб.	
2	Крупнопанельные и объемно-блочные жилые дома типовых и повторно применяемых проектов высотой 9-16 этажей	51604 руб. 1424 у.е. 1584 \$	42315 руб. 1168 у.е. 1299 \$	<i>ДСК-3; Гатчинские серии и др. Фундаменты – сборные железобетонные; стены, перекрытия, лестничные марши, площадки, балконы, шахты лифтов – сборные железобетонные элементы; кровля – мягкая, рулонная.</i>
3	Монолитные жилые дома с навесными трехслойными панелями 9-16 этажей индивидуальных и повторно применяемых проектов	53486 руб. 1476 у.е. 1642 \$	42789 руб. 1181 у.е. 1314 \$	<i>Модифицированная серия 137, АО «Блок» и др. Фундаменты – свайные; внутренние стены и перекрытия – монолитный каркас; наружные стены – 3-х слойные навесные панели; кровля – мягкая, рулонная.</i>
4	Монолитные жилые дома (монолитный каркас) с ограждающими конструкциями из кирпича и блоков (газобетон и т.п., в т.ч. с утеплителем) 9-16 этажей индивидуальных и повторно применяемых проектов	57955 руб. 1599 у.е. 1779 \$	44625 руб. 1231 у.е. 1370 \$	<i>Фундаменты – сборные железобетонные или свайные; стены – газобетонные с облицовкой лицевым кирпичом или наружным утеплителем с отделочным покрытием; внутренние стены и перекрытия – монолитные железобетонные; перегородки – гипсовые из пазогребневых плит; кровля – рулонная.</i>
5	Кирпичные жилые дома 6-12 этажей индивидуальных и повторно применяемых проектов	72986 руб. 2014 у.е. 2241 \$	55470 руб. 1531 у.е. 1703 \$	<i>Фундаменты – свайные; стены – кирпичные; перекрытия, лестничные марши, площадки, балконы, шахты лифтов – сборные железобетонные элементы; перегородки – газобетонные; кровля – мягкая, рулонная.</i>
6	СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЕ ЗНАЧЕНИЕ	57081 руб. 1575 у.е. 1753 \$	44910 руб. 1239 у.е. 1379 \$	<i>68% – монолит, 18% – панельные, 14% – кирпичные</i>
№ п/п	Наименование показателя, типов жилых домов	Показатель		Примечания, пояснения
1	2	3		4
7	Изменение к предыдущему месяцу, %	+1,55%		Изменение цен на строительные материалы составило +0,44%

№ п/п	Наименование показателя, типов жилых домов	Показатель	Примечания, пояснения
1	2	3	4
8	То же, с начала 2012 года, %	+4,75%	Изменение цен на строительные материалы составило +3,47%

1.2. Средние фактические показатели стоимости строительства жилых домов на 1 м² общей площади квартир жилых зданий (для заканчиваемых строительством в сентябре 2012 г. и продолжительностью строительства не более 26 месяцев)

При формировании данных использована отчетная информация территориальных органов Федеральной службы государственной статистики (форма № С-1 «Сведения о вводе в эксплуатацию зданий, сооружений и реализации инвестиционных проектов»), показатели Актов государственных приемочных комиссий и отчетность застройщиков.

№ п/п	Наименование показателя, типов жилых домов	Показатель	Примечания, пояснения
1	2	3	4
1	Фактическая стоимость строительства крупнопанельных и сборно-монолитных домов за счет средств бюджета Санкт-Петербурга	36004 руб.	
2	Крупнопанельные и объемно-блочные жилые дома типовых и повторно применяемых проектов высотой 9-16 этажей	44379 руб.	<i>ДСК-3; Гатчинские серии и др. Фундаменты – сборные железобетонные; стены, перекрытия, лестничные марши, площадки, балконы, шахты лифтов – сборные железобетонные элементы; кровля – мягкая, рулонная.</i>
3	Монолитные жилые дома с навесными трехслойными панелями 9-16 этажей индивидуальных и повторно применяемых проектов	45998 руб.	<i>Модифицированная серия 137, АО «Блок» и др. Фундаменты – свайные; внутренние стены и перекрытия – монолитный каркас; наружные стены – 3-х слойные навесные панели; кровля – мягкая, рулонная.</i>
4	Монолитные жилые дома (монолитный каркас) с ограждающими конструкциями из кирпича и блоков (газобетон и т.п., в т.ч. с утеплителем) 9-16 этажей индивидуальных и повторно применяемых проектов	48682 руб.	<i>Фундаменты – сборные железобетонные или свайные; стены – газобетонные с облицовкой лицевым кирпичом или наружным утеплителем с отделочным покрытием; внутренние стены и перекрытия – монолитные железобетонные; перегородки – гипсовые из пазогребневых плит; кровля – рулонная.</i>
5	Кирпичные жилые дома 6-12 этажей индивидуальных и повторно применяемых проектов	59849 руб.	<i>Фундаменты – свайные; стены – кирпичные; перекрытия, лестничные марши, площадки, балконы, шахты лифтов – сборные железобетонные элементы; перегородки – газобетонные; кровля – мягкая, рулонная.</i>
6	СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЕ ЗНАЧЕНИЕ	48217 руб.	

II. ЦЕНЫ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ

2.1. Средние рыночные показатели предложений застройщиков на первичном рынке жилья, отнесенные на 1 м² общей площади квартир жилых зданий эконом-класса

(для находящихся в средней стадии строительства в сентябре 2012

г.

и сроком окончания строительством не более 12 месяцев от отчетной даты)

Используются данные наиболее крупных и известных в регионе застройщиков и агентств недвижимости (работающих на первичном рынке), при этом в показателях учитываются возможные скидки застройщиков при единовременной оплате со стороны дольщиков.

№ п/п	Наименование показателя, типов жилых домов	Показатель
1	Крупнопанельные и объемно-блочные жилые дома типовых и повторно применяемых проектов высотой 9-16 этажей	74689 руб. 2061 у.е. 2293 \$
2	Монолитные жилые дома с навесными трехслойными панелями 9-16 этажей индивидуальных и повторно применяемых проектов	78050 руб. 2154 у.е. 2396 \$
3	Монолитные жилые дома (монолитный каркас) с ограждающими конструкциями из кирпича и блоков (газобетон и т.п., в т.ч. с утеплителем) 9-16 этажей индивидуальных и повторно применяемых проектов	84267 руб. 2325 у.е. 2587 \$
4	Кирпичные жилые дома 6-12 этажей индивидуальных и повторно применяемых проектов	95924 руб. 2647 у.е. 2945 \$
5	СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЕ ЗНАЧЕНИЕ	84241 руб. 2324 у.е. 2586 \$
6	Изменение к предыдущему месяцу, %	+ 3,56 %
7	То же, с начала 2012 года, %	+ 10,33 %

III. ЦЕНЫ ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ

3.1. Средние рыночные показатели предложений на вторичном рынке типового жилья и старого фонда, отнесенные на 1 м² общей площади квартир жилых зданий

Используются данные наиболее крупных и известных в регионе агентств недвижимости и общедоступная аналитическая информация о рынке недвижимости региона.

№ п/п	Наименование показателя, типов жилых домов	Показатель
1	Крупнопанельные и объемно-блочные жилые дома типовых массовых серий высотой 9-16 этажей (застройка с 70-х годов прошлого века)	86675 руб. 2661 \$
2	Монолитные жилые дома с навесными трехслойными панелями 9-16 этажей индивидуальных и повторно применяемых проектов (застройка с начала 90-х годов прошлого века)	88166 руб. 2707 \$
3	Монолитные жилые дома с ограждающими конструкциями из кирпича и	92378 руб.

	блоков (газобетон) 9-16 этажей индивидуальных и повторно применяемых проектов (<i>застройка с начала 90-х годов прошлого века</i>)	2836 \$
4	Кирпичные жилые дома 9-16 этажей типовых и повторно применяемых проектов (<i>застройка с 70-х годов прошлого века</i>)	98221 руб. 3016 \$
5	Старый жилой фонд (<i>застройка 19 века и первой половины 20 века</i>)	96623 руб. 2967 \$
6	СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЕ ЗНАЧЕНИЕ	94916 руб. 2914 \$
7	Изменение к предыдущему месяцу, %	+ 0,29 %
8	То же, с начала 2012 года, %	+ 6,33 %

Основные негативные факторы, способствующих росту себестоимости строительства:

- дефицит земельных ресурсов (особенно в крупных городах) и высокая цена прав аренды или выкупа. При этом, имеющийся у компаний задел участков стремительно сокращается;
- большие затраты на инженерную подготовку территорий, несовершенство правил определения затрат на подключение к инженерным сетям и высокие тарифы на подключение.

(В стране нарастает дефицит мощностей для подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Не секрет, что некоторые новостройки, подлежащие сдаче госкомиссии, стоят без тепла, воды и электричества, а компании-застройщики вынуждены вкладывать собственные средства в строительство автономных газовых котельных и использовать на время строительства дизель-генераторы. Без значительных вложений в создание инженерной инфраструктуры невозможно значительное увеличение объемов строительства. 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 отметить, что по установившейся практике организации-застройщики обязаны предприятиям инженерно-энергетического комплекса производить оплату за потребляемые энергоресурсы, как во время строительства дома, так и при последующей его эксплуатации по тарифам в соответствии с временными договорами на нужды строительства. Такая ситуация выгодна монополистам, так как разница в тарифах на электроэнергию в отношении организаций-застройщиков и в отношении физических лиц (после перезаключения договора на ТСЖ) составляет 70%. Сколь долго застройщики будут оплачивать монополистам эту разницу зависит от самих монополистов и активности лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся доме.

В этой связи представляется необходимым предпринять ряд действий со стороны органов власти и, прежде всего, на законодательном уровне установить четко регламентированный порядок взаимодействия организаций-застройщиков с предприятиями инженерно-энергетического комплекса по вопросам получения технических условий, присоединения, перевода на постоянную схему и т.д.);

- обременение застройщиков различными платежами на развитие инфраструктуры или передачи части построенного жилья;
- высокие непроизводительные потери застройщиков на этапе подготовки строительства – длительные сроки согласований и коррупция. Отсутствие «прозрачных» цен и тарифов на услуги различных ГУ и ГУПов осуществляющих согласование, контроль, проверки и т.п. при строительстве жилья – теплофизический и радиационный контроль, СЭС, УГПС МЧС России, составление экологических паспортов, сертификация электроустановок, пробы воды, испытание трубопроводов и т.п.

(Тот факт, что по различным регионам цена на жилье различается в 2,5 раза, объясняется не

только уровнем доходов населения, но и существованием и высотой административных и монопольных барьеров, связанных с выходом на рынок строящегося жилья);

- рост цен на строительные материалы, изделия и конструкции, зачастую, опережающий рост цен в других отраслях и на потребительском рынке;

- монопольные явления на рынке строительных материалов;

- попытки самих застройщиков «взвинтить» цены на жилье при повышении спроса.

(Реальная дельта между фактическими затратами застройщиков и продажной ценой на первичном рынке по нашей оценке должна составлять не более от 14 до 18 процентов, что соответствует общемировой практике строительства многоквартирных домов массового спроса);

- ошибки в проектировании, низкое качество проектно-сметной документации, а также начало строительства без утвержденной проектно-сметной документации;

- отсутствие в отдельных регионах служб и системы единого государственного заказчика;

- наличие в строительстве неденежных форм расчетов (бартера) - материалы и услуги за квартиры;

- частые остановки производственного цикла и консервация объектов ввиду отсутствия финансирования;

- низкий уровень организации строительного процесса, логистики и расчетов в строительстве;

- несовершенство нормативно-правовой базы ценообразования в строительстве и конкурсных процедур по выбору подрядчика или поставщика ресурсов;

- приписки в сметах подрядчиков, завышение объемов выполненных работ;

- большое количество мелких фирм, выступающих в роли застройщиков и ведущих строительство 1-2 домов, что резко повышает все риски и себестоимость строительства. (Около 50% жилья возводится средними и малыми строительными компаниями).

ПУТИ ОПТИМИЗАЦИИ СЕБЕСТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Строительные компании ищут пути снижения затрат на сооружение жилых домов, **делают ставки на новые, более экономичные материалы и технологии:**

- **Преднапряженные многопустотные плиты перекрытий.** На 20–25% удешевляет строительство, дают возможность возводить здания с максимально высокими потребительскими характеристиками. Стоимость 1 кв. м плиты дешевле до 50%, чем монолитное перекрытие, за счёт снижения материалоемкости и трудоемкости при производстве и строительстве.

- **Строительства жилых домов с системой безригельного каркаса (системы «КБК», «Куб»).** Одним из основных преимуществ безригельного каркаса, по сравнению с традиционными технологиями возведения многоэтажных зданий, является ее экономичность: пониженный показатель расхода бетона и стали дает общее снижение стоимости строительства

на 5-7%, даже с учетом затрат заводской технологии изготовления элементов. Особенности Конструкции Безригельного Каркаса, отличающие её от традиционных сборно-монолитных каркасных систем, - отсутствие ригелей, роль которых выполняют плиты перекрытия и использование многоярусных колонн без выступающих частей. Для примера можно отметить, что на один квадратный метр жилой площади, построенной по технологии КБК, приходится 0,31 кубического метра железобетона, а на один квадратный метр площади при панельном домостроении приходится в среднем 1,35 кубического метра железобетона.

- Строительство с использованием **объемно-переставной металлическая опалубки – т.н. «туннельной опалубки»**. Применение технологии с использованием туннельной опалубки позволяет снизить стоимость строительства по сравнению с крупнопанельным домостроением до 30% и также на треть сократить сроки строительства.

- **Применение технологии несъемной опалубки (Пластбау, Велокс, Изодом)**. По сравнению с традиционным монолитным строительством расход арматуры сокращается на 25-30%, а бетона – на 35-40%. Сроки строительства сокращаются в 1,5-2 раза.

- **Быстровозводимые модульные дома** на основе несущих структурных теплоизоляционных панелей (сэндвич-панелей).

Однако участники рынка скептически относятся к удешевлению строительства только за счет использования новых технологий. Последние позволяют снизить стоимость на 15-20%. Сэкономить на строительных технологиях может городской бюджет, за счет которого на бесплатной земле возводятся муниципальные дома для очередников, военных и т.п. А вот для коммерческого жилья такая экономия невелика, учитывая размер затрат на техническое «переворужение».

Наконец, нужно помнить, что существующие в России строительные нормы являются в некоторой степени устаревшими и нуждаются в пересмотре. Например, они требуют наличия в доме технического этажа, а иногда даже двух, что значительно увеличивает затраты девелопера.

Кроме того, существовавшие в советское время и продолжающие еще применяться в России **сметные нормативы для определения затрат на строительство** устарели и не учитывают применение высококачественных и высокопроизводительных машин и механизмов, новых технологий и материалов, современных проектных решений.

По сути сметные нормативы являются производными устаревших СНиПов и консервируют в стоимости проектов их отсталость и несовершенство. Проектные и строительные организации вынуждены «закладывать» в сметы и исполнительную документацию устаревшие расценки в ряде случаев с явно завышенными и неадекватными показателями затрат.

Сметы на строительство постоянно пересматриваются в сторону увеличения, зачастую в разы. Достоверность определения сметной стоимости строительства в проектной документации вызывает сомнения. Во многих проектах (около 85%) стоимость существенно завышается.

Определение сметных затрат на строительство по старой советской схеме не позволяет осуществлять планирование стоимости строительства с учетом текущих рыночных условий и не дает возможность вывести ценообразование строительства из теневой, коррумпированной сферы экономики.

Сейчас необходима разработка новых сметных нормативов, которые должны адекватно отражать достигнутый технологический и организационный уровень строительства, соответствовать современным требованиям по качеству конечной продукции, применяемым

эффективным строительным материалам, существующему уровню квалификации рабочих, используемым строительным машинам, механизмам, оборудованию и инструменту при производстве строительных, монтажных и ремонтно-строительных работ.

Практика управления стоимостью строительных проектов в Российской Федерации должна быть встроена в общеевропейскую систему профессиональных стандартов определения стоимости строительства путем унификации строительных норм и правил, действующих на территории единого экономического пространства, гармонизации Европейской и Российской систем технического регулирования.
