

**Грушина О.В.** – к.э.н., доцент, докторант  
Байкальского государственного университета  
экономики и права.  
[olga7771972@mail.ru](mailto:olga7771972@mail.ru)

**Инхиреева М.Н.** - аспирант Байкальского  
государственного университета  
экономики и права.  
[Marmishka2004@yandex.ru](mailto:Marmishka2004@yandex.ru)

**Возможное снижение цен на жилье в свете маржинального анализа  
фактической стоимости строительства**

**Possible price-cutting on housing: a marginal analysis of real building  
costs**

*В статье рассматриваются проблемы сметного ценообразования в строительстве как одного из факторов, провоцирующих экономически нецелесообразный рост цен на жилье. В этой связи анализируются отклонения фактических затрат от сметных на основе данных ряда объектов жилищного строительства в г.Иркутске. Таким образом, были продемонстрированы возможности маржинального анализа, позволяющие проводить объективное ценообразование в строительстве на основе фактических затрат.*

*The paper deals with the problems of estimate pricing in construction as one of the factors provoking inexpedient price rising on housing. In this line, the deviations of real costs from estimate ones are analyzed based on the data related to objects of house building in Irkutsk. Thus, possibilities of marginal analysis, allowing one to carry out effective pricing in construction on the basis of real costs, are demonstrated.*

*Ключевые слова: жилищная экономика, сметное нормирование, ценообразование в строительстве, маржинальный доход, стоимость жилья.*

*Keywords: housing economics, estimate normalization, pricing in construction, marginal outcome, housing pricing.*

---

В данной статье представлен маржинальный анализ фактической стоимости строительства в период «пиковых» цен на жилье в 2008 - начале

2009 года. Данный анализ покажет, какой могла быть в тот период стоимость квадратного метра при сохранении среднеевропейского уровня рентабельности строительной отрасли в 10-12 %<sup>1</sup>.

Цены на жилую недвижимость в Иркутске принято считать одними из самых высоких в Сибирском федеральном округе. Так, по материалам наблюдений Союза инженеров-сметчиков, РЦЦС СПб, ИА DailyStroy и IRN.RU на 1 февраля 2009 года, средние рыночные показатели предложений на первичном рынке жилья, отнесенные на 1 м<sup>2</sup> общей площади квартир домов массового спроса в г. Иркутске составляли 47580,5 руб.<sup>2</sup> Выше данного значения во всем федеральном округе было только ценовое значение в г. Красноярске – 50735,0 руб. Средняя цена за 1 м<sup>2</sup> в иркутской новостройке превышает значение, среднее по России на 15%. Для обоснования столь высокой цены на иркутском рынке приводятся различные аргументы и обосновываются факторы, увеличивающие стоимость жилищного строительства. Мы проанализировали на примере жилого комплекса по ул. Старокузьмихинская, строительство которого ведет ОАО «Старгород» (названия изменены), что из данных факторов реально влияет на увеличение издержек на строительство.

*Фактор 1:* чем ближе к центру расположен объект, тем больше увеличивается его стоимость. Это обусловлено большой разницей в стоимости земли в городе и трудностями ее приобретения строительными компаниями под застройку. Купить свободную территорию в черте города для строительства жилого объекта очень сложно, в центральной части практически невозможно. При этом в Иркутске стоимость земли может составлять от 5% до 30 % себестоимости квадратного метра, а максимальная этажность застройки не превышает обычно 9-10 этажей, что приводит к относительно экстенсивному по сравнению с другими городами использованию площадок. В результате одним из факторов удорожания являются престижность местоположения объектов строительства и сложность получения разрешительной документации под застройку, высокие цены на землю.

*Результат анализа:* Стоимость земли под строительство в данном жилом комплексе составляет 4,8 % от общей стоимости строительства. Следовательно, на наш взгляд, мнение о том, что цена на землю является определяющей при строительстве, представляется несостоятельным. Доля стоимости земли под строительство в г. Иркутске составляет в среднем 5-7% от общей стоимости строительства, что является вполне адекватным значением и данный факт никак нельзя назвать определяющим для формирования цены на строительную продукцию. Тот факт, что стоимость земли под строительство и, соответственно ее доля в общем объеме затрат,

---

<sup>1</sup> Государственная жилищная политика: Социальное измерение / Отв. ред. Т.В. Соколова. – М.: Книжный дом «ЛИБРОКОМ», 2009. С. 235.

<sup>2</sup> Индексы изменения сметной стоимости // Ценообразование и сметное нормирование в строительстве. – 2009. – №1. – С. 98-99

увеличиваются в зависимости от приближенности к центру, является общеизвестным и общемировым, следовательно, на наш взгляд, обозначение его для обоснования столь завышенных цен на иркутском рынке представляется некорректным. Потребители, желающие иметь жилье в центре, готовы нести дополнительные издержки, связанные со стоимостью квартир в центре города.

*Фактор 2:* почти полное разрушение комплекса по производству строительных материалов и оборудования: прекращение деятельности крупных предприятий, производящих строительные материалы; производство традиционных устаревших материалов по старым технологиям и на изношенном оборудовании. Собственная отрасль производства стройматериалов не в состоянии обеспечить потребности области, в том числе и города Иркутска. В настоящее время на предприятиях, производящих стройматериалы, износ оборудования составляет 60-80%, а фактическое выбытие мощностей доходит до 90 %. В результате себестоимость продукции резко возрастает, а качество падает и строителям приходится ввозить некоторые материалы из других регионов, а это влечет за собой высокие транспортные издержки и увеличение себестоимости жилья.

*Результат анализа:* Стройматериалы, несомненно, оказывают большое влияние на стоимость квадратного метра жилья. Данный факт не нуждается в доказательствах, так как стоимость материалов составляет, в среднем 70% от стоимости строительства, к тому же мы можем в этом убедиться, посмотрев предложения на иркутском рынке недвижимости. Цена за 1 кв.метр жилья у компании, известной своим наилучшим качеством, например такой как компания ОАО «Старгород», по сравнению с компаниями, малоизвестными на рынке, при прочих примерно равных условиях, будет выше как раз на величину разницы в использованных материалах. Однако при этом мы не можем с полной уверенностью говорить о том, что цена на иркутском рынке недвижимости является столь высокой из-за дороговизны качественных материалов. Например, компания «Старгород» использует только наиболее качественные материалы, следит за технологией строительства, отбор поставщиков проводится на условиях тендера; тем не менее, фактическая себестоимость строительства, как мы увидим далее, намного ниже сметной. Следовательно, мы можем предположить, что у строительных компаний, малоизвестных на рынке, количество которых на сегодняшний день очень велико и для которых качество продукции не является основным приоритетом, себестоимость строительства еще менее определяется ценой на материалы.

Вместе с тем необходимо понимать, что высокая динамика продажных цен на жилье вызывает подорожание основных строительных материалов, которые, в свою очередь вызывают рост себестоимости строительства. Так, рост цен на жилье в 2005-2006 годах (на 54%) вызвал

за собой подорожание цемента в предкризисном 2007 году более чем в 2 раза.<sup>3</sup>

*Фактор 3:* Масштабные затраты, связанные с реконструкцией старых инженерных сооружений или строительством новых еще до начала возведения объекта на купленном участке. Строительные площадки, выделяемые городом инженерно не обеспечены, в результате застройщики обременены различными платежами на развитие инфраструктуры, за свой счет подводят инженерные сети, а это дает удорожание стоимости 1 кв. м.

*Результаты анализа:* Стоимость всех работ по возведению наружных сетей на объекте по ул. Старокузьмихинская составляет 3% от фактической стоимости строительства. Следовательно, данный фактор не вызывает глобального удорожания стоимости строительства.

*Фактор 4:* Несовершенство нормативно-правовой базы ценообразования в строительстве и конкурсных процедур по выбору подрядчика или поставщика ресурсов.

*Результаты анализа:* Данный фактор, на наш взгляд, оказывает основное влияние на законную возможность для строительных организаций обосновать рост цен на жилье. Результаты дальнейших исследований подтверждают наши выводы.

Рассмотрим влияние данного фактора на примере деятельности компании ОАО «Старгород». Для этого сопоставим структуру фактической и сметной стоимости строительства с помощью метода маржинального анализа. Результаты расчетов приведены в таблицах 1 и 2.

Таблица 1

Расчет маржинального дохода на основе данных сметной документации

Показатели	Наименование объектов					
	Группа жилых домов по ул. Старокузьмихинская, б/с 4	Группа жилых домов возле плотины ГЭС, б/с 7	Группа жилых домов по ул. Ямская, б/с 9	Группа жилых домов в мкр. Знаменский, б/с 7	Группа жилых домов по ул. Дыбовского, б/с 7	Группа жилых домов по ул. Советская, б/с 3
Выручка, руб./ м <sup>2</sup>	50000,00	50300,00	45000,00	39991,00	53000,00	55000,00
Прямые производственные расходы, руб./ м <sup>2</sup>	31720,00	31910,00	28430,00	26990,00	32007,26	35230,00
Прямые непроизводственные расходы, руб./ м <sup>2</sup>	3881,86	1569,87	1730,09	1399,91	2390,76	3876,55
всего прямые расходы, руб./ м <sup>2</sup>	35601,86	33479,87	30160,09	28389,91	34398,02	39106,55

<sup>3</sup> Кошман Н. П. Программа поддержки строительного сектора экономики и сферы недвижимости // Ценообразование и сметное нормирование. – 2009. – №1. – С.101

Маржинальный доход, руб./ м <sup>2</sup>	14398,14	16820,13	14839,91	11601,09	18601,98	15893,45
Управленческие постоянные расходы, руб./ м <sup>2</sup>	3278,44	6812,78	5022,56	4639,87	5409,95	2758,94
Всего постоянные расходы, руб./ м <sup>2</sup>	3278,44	6812,78	5022,56	4639,87	5409,95	2758,94
Прибыль до налогообложения, руб./ м <sup>2</sup>	11119,70	10007,35	9817,35	6961,22	13192,03	13134,51
Налог, руб./ м <sup>2</sup>	2668,73	2401,76	2356,16	1670,69	3166,09	3152,28
Чистая прибыль, руб./ м <sup>2</sup>	8450,97	7605,59	7461,19	5290,53	10025,94	9982,23
% от выручки	16,90%	15,12%	16,58%	13,23%	18,92%	18,15%
Точка безубыточности, м <sup>2</sup>	833,54	713,51	808,73	628,28	780,21	755,12
Полезная площадь, м <sup>2</sup>	3660,70	1761,60	2389,50	1570,89	2682,75	4350,00
Коэффициент маржинального дохода	0,29	0,33	0,33	0,29	0,35	0,29
Кромка безопасности	0,77	0,59	0,66	0,60	0,71	0,83

Таблица 2

Расчет маржинального дохода на основе фактических затрат на строительство

Показатели	Наименование объекта					
	Группа жилых домов по ул. Старокузьмихинская, б/с 4	Группа жилых домов возле плотины ГЭС, б/с 7	Группа жилых домов по ул. Ямская, б/с 9	Группа жилых домов в мкр. Знаменский, б/с 7	Группа жилых домов по ул. Дыбовского, б/с 7	Группа жилых домов по ул. Советская, б/с 3
Выручка, руб./ м <sup>2</sup>	50000,00	50300,00	45000,00	39991,00	53000,00	55000,00
Прямые производственные расходы, руб./ м <sup>2</sup>	18098,83	19350,26	16333,12	16230,19	20493,91	19027,12
Прямые непроизводственные расходы, руб./ м <sup>2</sup>	3881,86	1569,87	1730,09	1399,91	2390,76	3876,55
Всего прямые расходы, руб./ м <sup>2</sup>	21980,69	20920,13	18063,21	17630,10	22884,67	22903,67
Маржинальный доход	28019,31	29379,87	26936,79	22360,90	30115,33	32096,33
Управленческие постоянные расходы, руб./ м <sup>2</sup>	3278,44	6812,78	5022,56	4639,87	5409,95	2758,94

Всего постоянные расходы, руб./ м <sup>2</sup>	3278,44	6812,78	5022,56	4639,87	5409,95	2758,94
Прибыль до налогообложения, руб./ м <sup>2</sup>	24740,87	22567,09	21914,23	17721,03	24705,38	29337,39
Налог, руб./ м <sup>2</sup>	2668,73	2401,76	2356,16	1670,69	3166,09	3152,28
Чистая прибыль, руб./ м <sup>2</sup>	22072,14	20165,33	19558,07	16050,34	21539,29	26185,11
% от выручки	44,14%	40,09%	43,46%	40,13%	40,64%	47,61%
Точка безубыточности, м <sup>2</sup>	428,33	408,49	445,54	325,96	481,93	373,92
Полезная площадь, м <sup>2</sup>	3660,70	1761,60	2389,50	1570,89	2682,75	4350,00
Коэффициент маржинального дохода	0,56	0,58	0,60	0,56	0,57	0,58
Кромка безопасности	0,88	0,77	0,81	0,79	0,82	0,91

Средняя цена за 1 кв.метр составляет 48881 руб., при этом средние прямые переменные затраты в соответствии со сметой составляют 31048 руб., а фактическое значение данных затрат всего 18255 руб. Как видим, кромка безопасности на предприятии составляет ~ 70%. Значение кромки безопасности показывает величину возможного снижения цены, прежде чем предприятие начнет нести убытки. Следовательно, кромка безопасности в 70% свидетельствует о наличии у предприятия значительных резервов для безубыточного снижения цены продукции. Величину снижения рассмотрим ниже. Коэффициент маржинального дохода показывает долю маржинального дохода в общем объеме выручки. При расчете по сметным данным коэффициент маржинального дохода показывал значение в 31%, а по фактическим данным значение данного коэффициента составляет ~ 60%. Данное значение является неосновательно завышенным и никаким образом не обеспечивается реальными издержками предприятия. Поэтому, при планировании объективной цены мы будем ориентироваться на значение коэффициента маржинального дохода в 30% (как в сметных значениях).

В результате проведения анализа затрат на объектах ОАО «Старгород» методом маржинального дохода, мы выявили значительные отклонения фактических показателей затрат от тех, которые были рассчитаны в соответствии со сметой. Отклонение происходит в сторону экономии затрат, то есть превышения сметных значений над фактическими. Но вместе с тем, несмотря на экономию фактических затрат, цена 1-го квадратного метра остается неизменной. Цена за один квадратный метр формируется не от фактических затрат на строительство, а исходя из стоимости, рассчитанной в соответствии со сметными нормативами и рыночным воздействием. Следовательно, экономия от превышения сметных нормативов над фактическими значениями затрат

формирует прибыль предприятия. В принципе, увеличение чистой прибыли за счет экономии фактических затрат является для предприятия разумным решением и экономически выгодным, однако, в данной ситуации необходимо учитывать тот факт, что большая часть экономии производственных затрат происходит не из-за рационального подхода к расходованию ресурсов, но вследствие того, что сметно-нормативная база является значительно завышенной по сравнению с фактическими расходами предприятия. Соответственно, строительные предприятия получают большую долю прибыли исключительно из-за недостатков нормативной базы и благодаря благоприятной конъюнктуре на рынке жилья. Значение чистой прибыли в соответствии со сметой находится на отметке чуть выше, чем 15% от выручки. При этом фактическое значение чистой прибыли находится на уровне 43% от выручки. Следовательно, строительные предприятия получают фактическую прибыль в три раза выше сметной, в результате недостатков сметно-нормативной базы и некорректного ценообразования в строительстве.

В целях формирования объективной цены на жилую недвижимость рассмотрим более подробно отклонения фактических значений производственных переменных расходов от значений в соответствии со сметой. Значения фактических производственных переменных расходов являются ниже сметных значений в среднем на ~ 45% (табл. 3).

Таблица 3

Отклонение фактических производственных переменных затрат от затрат, рассчитанных в соответствии со сметой,  
т.руб

Наименование объекта	Фактически е значения	Значения в соответствии со сметой	Отклонение:	
			абсолютно е	%
Группа жилых домов по ул. Старокузьмихинская, б/с 4	18098,83	35601,86	-17503,03	- 49,16%
Группа жилых домов возле плотины ГЭС, б/с 7	19350,26	33479,87	-14129,61	- 42,20%
Группа жилых домов по ул. Ямская, б/с 9	16333,12	30160,09	-13826,97	- 45,85%
Группа жилых домов в мкр. Знаменский, б/с 7	16230,19	28389,91	-12159,72	- 42,83%
Группа жилых домов по ул. Дыбовского, б/с 7	20493,91	34398,02	-13904,11	- 40,42%
Группа жилых домов по ул. Советская, б/с 3	19027,12	39106,55	-20079,43	- 51,35%

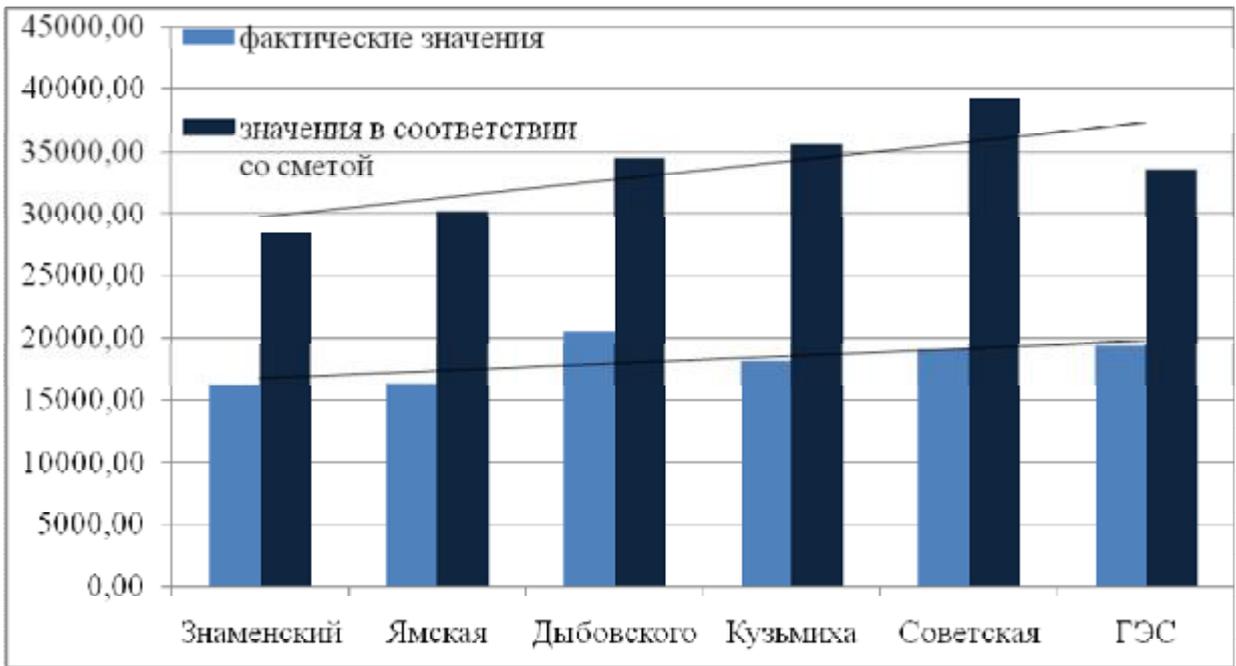


Рисунок 1. Сопоставление сметных прямых переменных затрат с фактическими

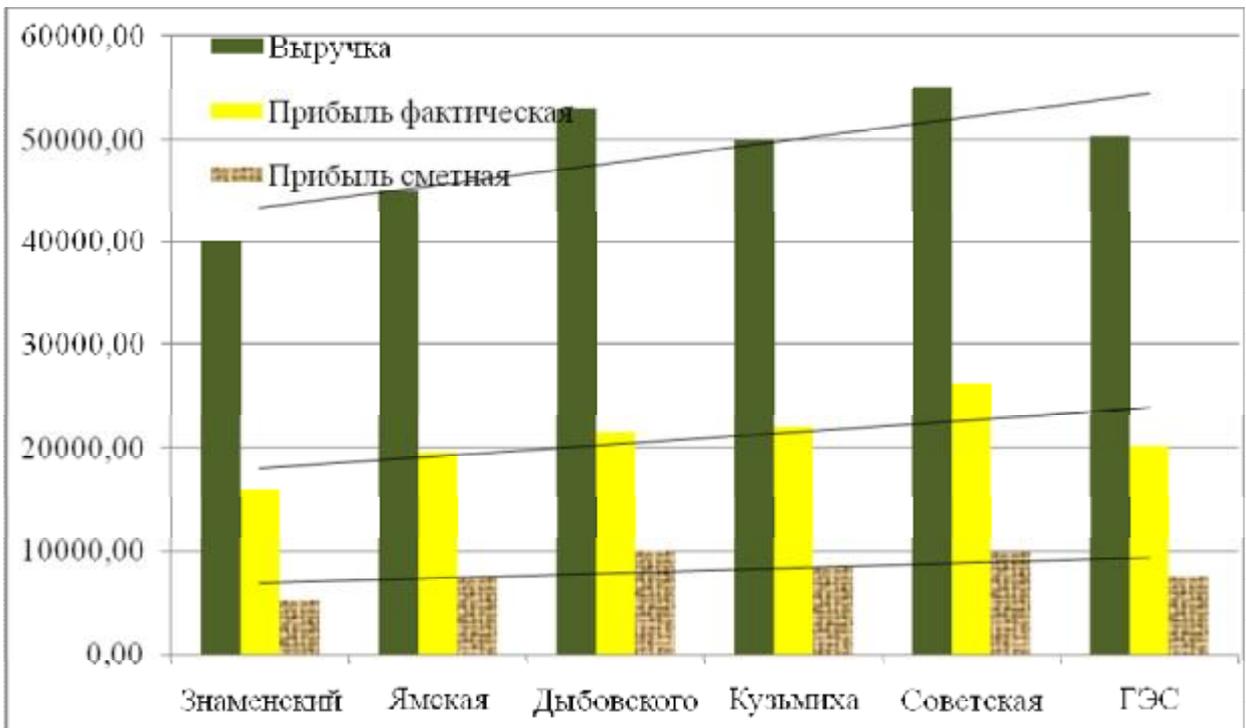


Рисунок 2. Сопоставление значений прибыли, рассчитанной в соответствии со сметой и фактическим значением

Проанализировав диаграммы на рис. 1 и 2, можно сделать вывод, что во всех районах происходит примерно одинаково пропорциональное

отклонение фактических затрат от сметных, линии тренда проходят относительно параллельно друг от друга. Та же ситуация наблюдается и со значениями прибыли. Данный факт является подтверждением предположения, что экономия фактических затрат над сметными происходит в основном из-за изначального превышения сметных нормативов над реальными затратами. Объекты на диаграмме были распределены в соответствии со сроком сдачи их в эксплуатацию, то есть, наиболее ранний объект – Группа жилых домов в мкр. Знаменский, срок сдачи 4 квартал 2007 года, срок сдачи объекта возле плотины ГЭС – 1 квартал 2010 года, соответственно, прослеживается рост затрат во времени. Снижение затрат на последнем объекте может быть вызвано вследствие неблагоприятной экономической ситуации в стране и снижения стоимости строительных материалов. Так, например, значение индекса цемента в первом квартале 2009 года является в два раза ниже, чем в последнем квартале 2007 года.

Рассмотрим более детализировано прямые переменные затраты. Для этого мы сопоставили значения фактических затрат со сметными затратами по основным группам производства работ (таблицы 4-5).

Таблица 4

**Сопоставление фактических прямых производственных затрат и сметных по основным строительно-монтажным работам (аналог б/с 4 по ул. Старокузьмихинская)**

Наименование работ	Фактические затраты, тыс. руб				Затраты по смете, тыс. руб			
	Стоимость материалов	ФОТ рабочих	Итого	На 1 м2 продаваемой площади	Стоимость материалов	ФОТ рабочих	Итого	На 1 м2 продаваемой площади
Фундамент, ростверк	3470315	730133	4200448	1147	6021521	1040622	7062143	1929
Монолитный каркас ниже 0,000	3035320	751824	3787144	1034	6782415	1358757	8141172	2224
Монолитный каркас выше 0,000	29833413	6638805	36472218	9963	35296993	7038101	42335094	11565
Кровля	1425755	425234	1850989	505	2618429	317394	2935823	802
Отделочные работы	5747646	2055050	7802696	2131	11362099	1932707	13294806	3632
Внутренняя сантехника	2573706	1133160	3706866	1012	3167769	716248	3884017	1061

Внутренняя электрика	2456891	744800	3201691	874	7575929	1511076	9087005	2482
Итого	48543048	12479006	61022054	16669	72825155	13914905	86740060	23695

Основные отклонения мы наблюдаем по значениям стоимости материалов. Таким образом, основной вывод, который, на наш взгляд здесь целесообразно сделать, то что, что стоимость материалов в Иркутской области не является столь завышенной, как это принято считать, причем в данных условиях предприятию просто не интересно снижать затраты на материалы, проводить тендеры, рационализировать использование строительных материалов, так как предприятие получает прирост прибыли в размере более, чем 40% от стоимости материалов просто из-за некорректной системы сметного нормирования в строительстве.

Таблица 5

Отклонение фактических прямых производственных затрат от сметных по основным строительно-монтажным работам  
(аналог б/с 4 по ул. Старокузьмихинская)

Наименование работ	Отклонение стоимости материалов		Отклонение ФОТ		Отклонение итого		Отклонение в расчете на 1м <sup>2</sup> продаваемой площади	
	Абсолютное, руб.	%	Абсолютное, руб.	%	Абсолютное, руб.	%	Абсолютное, руб.	%
Фундамент, ростверк	-2551205	-73,52%	-310489	-42,52%	-2861694	-68,13%	-781,73	-68,13%
Монолитный каркас ниже 0,000	-3747094	-123,45%	-606933	-80,73%	-4354027	-114,97%	-1189,40	-114,97%
Монолитный каркас выше 0,000	-5463580	-18,31%	-399296	-6,01%	-5862876	-16,07%	-1601,57	-16,07%
Кровля	-1192674	-83,65%	107840	25,36%	-1084834	-58,61%	-296,35	-58,61%
Отделочные работы	-5614453	-97,68%	122343	5,95%	-5492110	-70,39%	-1500,29	-70,39%
Внутренняя сантехника	-594063	-23,08%	416912	36,79%	-177151	-4,78%	-48,39	-4,78%
Внутренняя электрика	-5119037	-208,35%	-766276	-102,88%	-5885313	-183,82%	-1607,70	-183,82%
Итого	-24282106	-50,02%	-1435899	-11,51%	-25718005	-42,15%	-7025,43	-42,15%

Рассмотрим далее, какой на наш взгляд, является объективная цена на строительную продукцию. Для этого необходимы данные не только по

величине затрат, но и данные об объеме строительства и величине запланированной прибыли. При расчете мы постараемся учесть нынешнюю ситуацию рецессии на строительном рынке и в экономике в целом.

В целях планирования затрат будущих периодов на предприятии мы провели анализ фактических затрат строительного предприятия за период в 24 месяца методом регрессионного анализа.

На основе данных построим график фактических затрат строительного предприятия (рис. 3).

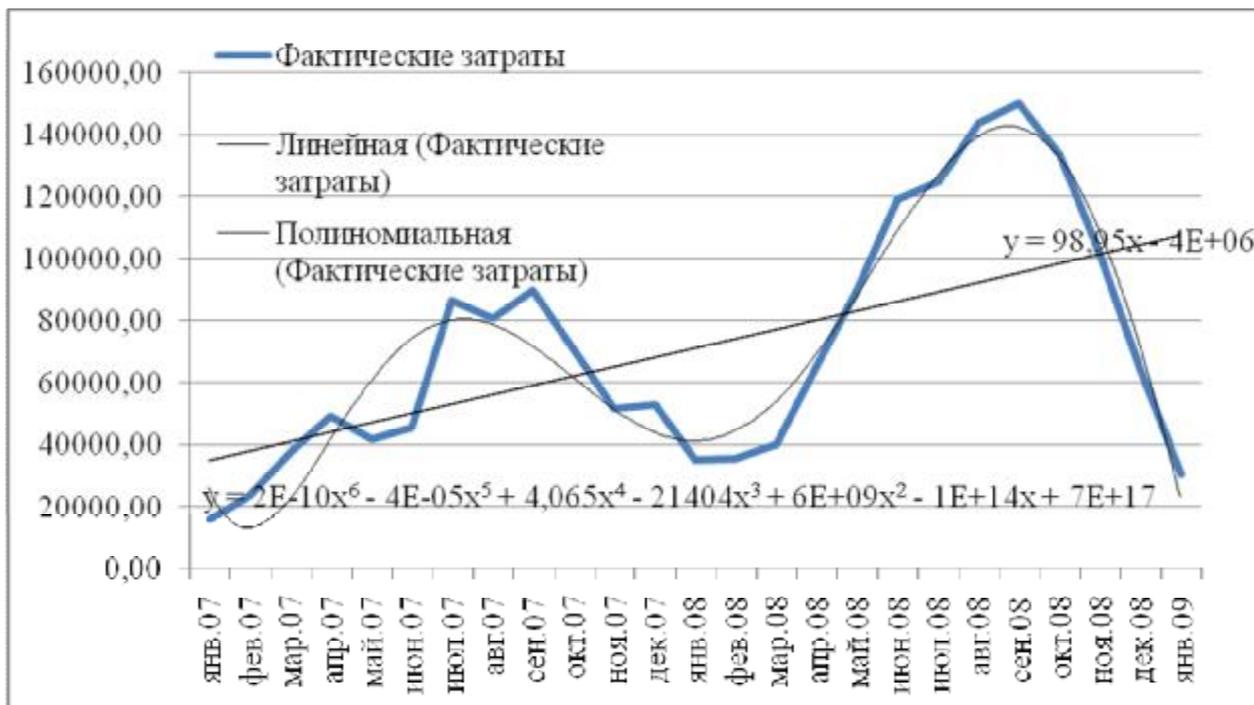


Рисунок 3. Фактические затраты строительного предприятия

Проанализировав график мы видим, что затраты строительного предприятия носят сезонный характер. Наибольшие объемы работ выполняются в осенне-летний период, в зимние месяцы наблюдается снижение объемов строительства и финансирования объектов.

Линия тренда, построенная по линейному закону, не учитывает фактора сезонности и построена по методу простого сглаживания. Однако, она наглядно показывает как происходит рост затрат во времени, то есть какими темпами предприятие увеличивает объемы строительства. Таким образом, мы видим, что в целом за 24 периода фактические прямые переменные затраты выросли более чем в 2,5 раза.

Однако, так как производство строительных работ во многом зависит от фактора сезонности, простого линейного сглаживания недостаточно для того, чтобы в полной мере описать затраты на строительство. Для учета сезонного фактора мы описали фактические затраты с помощью графика полинома шестой степени. Таким образом, затраты данного строительного

предприятия описываются уравнением:  $y = 2E-10x^6 - 4E-05x^5 + 4,065x^4 - 21404x^3 + 6E+09x^2 - 1E + 14x + 7E + 17$ , с достоверностью в 92%. Полученные данные позволят нам рассчитать объем строительства на будущие периоды.

На основе рассмотренных данных мы можем рассчитать объективную для потребителя и оптимальную для строительного предприятия цену за 1 квадратный метр. Данный расчет, предполагающий снижение цены одного квадратного метра является особенно актуальным на сегодняшний день, так как строительные компании вынуждены работать сегодня в условиях мирового финансового кризиса, который затронул строительную отрасль особенно сильно.

Замедление темпов роста цен на жилье, начавшееся в 2007 году, и их стагнация в первой половине 2008 года, сменились их корректировкой в сторону уменьшения в 3-ем квартале 2008 года, достигшей в ряде регионов 20-30% в различных сегментах жилищного рынка.

В результате нарастающих финансовых трудностей у девелоперов растет угроза обвального падения цен, что влечет за собой дополнительные угрозы снижения финансовой устойчивости банковской системы, усиливающиеся тем, что на балансах банков скопились значительные объемы ипотечных кредитов, обеспеченных все более обесцениваемыми и становящимися неликвидными залогами жилой недвижимости.

Вместе с тем, следует отдавать отчет в том, что основная причина роста цен в докризисный период – дисбаланс между спросом и предложением, вызванный дефицитом жилья, а также широкие возможности спекуляции на рынке недвижимости, по-видимому, останутся определяющим фактором динамики цен и после выхода из кризиса.

В условиях замедления темпов экономического роста и нарастающих угроз рецессии усиливается тенденция снижения реальных заработных плат и сокращение занятости в реальном секторе экономики. Результатом является снижение спроса на жилье и резкое увеличение просрочек выплат по ипотечным жилищным кредитам, возросших за октябрь 2008 года по многим регионам на 20-50 % по сравнению с предыдущими периодами. Это приводит к существенному риску для банков, усиливающимся одновременным снижением ликвидности обесцениваемых залогов. В данных условиях строительным компаниям необходимо стимулировать потребительский спрос, с целью привлечения наличных денежных средств, путем снижения стоимости жилой недвижимости. Необходимо не допускать простоя готовых строительных объектов в целях избегания их обесценения и вместе с тем следует понимать, что спрос на жилую недвижимость в посткризисный период резко возрастет, следовательно, сокращение объемов строительства сегодня приведет к потере значительной части прибыли в период после выхода страны из кризиса.

Ниже мы сформировали цены на жилую недвижимость, которые, на наш взгляд будут отражать реальные затраты на строительство, и вместе с тем будут приносить определенную норму прибыли для строительной компании (таблица б).

Таблица б

Расчет цены на основе метода маржинального дохода

Показатели	Наименование объекта					
	Группа жилых домов по ул. Старокузьмихинская, б/с 4	Группа жилых домов возле плотины ГЭС, б/с 7	Группа жилых домов по ул. Ямская, б/с 9	Группа жилых домов в мкр. Знаменский, б/с 7	Группа жилых домов по ул. Дыбовского, б/с 7	Группа жилых домов по ул. Советская, б/с 3
1	2	3	4	5	6	7
Прямые производственные расходы, руб. /м <sup>2</sup>	18098,8	19350,3	16333,1	16230,2	20493,9	19027,1
Прямые непроизводственные расходы, руб. /м <sup>2</sup>	3881,86	1569,87	1730,09	1399,91	2390,76	3876,55
всего прямые расходы, руб. /м <sup>2</sup>	21980,7	20920,1	18063,2	17630,1	22884,7	22903,7
Управленческие постоянные расходы, руб./м <sup>2</sup>	3278,44	6812,78	5022,56	4639,87	5409,95	2758,94
Всего постоянные расходы, руб. /м <sup>2</sup>	3278,44	6812,78	5022,56	4639,87	5409,95	2758,94
1	2	3	4	5	6	7
Рентабельность, %	11	11	11	11	11	11
Выручка (цена), руб. /м <sup>2</sup>	28600,2	30912,8	25831,4	24949,8	31773,1	29144
Маржинальный доход, руб. /м <sup>2</sup>	6619,5	9992,64	7768,17	7319,65	8888,42	6240,3
Прибыль до налогообложения, руб. /м <sup>2</sup>	4396,14	4184,03	3612,64	3526,02	4576,93	4580,73
Налог, руб. /м <sup>2</sup>	1055,07	1004,17	867,03	846,24	1098,46	1099,38
Чистая прибыль, руб. /м <sup>2</sup>	3341,06	3179,86	2745,61	2679,78	3478,47	3481,36
Точка безубыточности, м <sup>2</sup>	1813,03	1201,02	1544,95	995,78	1632,86	1923,21
Полезная площадь, м <sup>2</sup>	3660,70	1761,60	2389,50	1570,89	2682,75	4350,00
Коэффициент маржинального дохода	0,23	0,32	0,30	0,29	0,28	0,21
Кромка безопасности	0,50	0,32	0,35	0,37	0,39	0,56

Таким образом, мы видим снижение цены за один квадратный метр в среднем на 42%, в расчете на двухкомнатную квартиру, площадью 60 м<sup>2</sup>, экономия для потребителя составит ~ 1220796 руб. Чистую прибыль мы определили на уровне 11% от выручки, что является общепризнанным значением при строительстве объектов в Европе. Значение маржинального дохода мы оставили на уровне 30% от выручки, что соответствовало сметному коэффициенту маржинального дохода.

#### ***Список литературы:***

1. Государственная жилищная политика: Социальное измерение / Отв. ред. Т.В. Соколова. – М.: Книжный дом «ЛИБРОКОМ», 2009. – 288 с.
2. Индексы изменения сметной стоимости // Ценообразование и сметное нормирование в строительстве. – 2009. – №1.
3. Кошман Н. П. Программа поддержки строительного сектора экономики и сфере недвижимости // Ценообразование и сметное нормирование. – 2009. – №1.