

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ МОНОЛИТНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В Г. ПСКОВЕ В 2009 ГОДУ

В данной статье рассматривается рынок монолитной недвижимости г. Пскова, анализируются его проблемы и перспективы. На основе этого предлагаются конкретные мероприятия, направленные на улучшение финансового состояния строительных организаций.

Псков – один из уникальнейших городов истории, культуры и архитектуры Российской Федерации. В условиях начала летоисчисления новейшей истории восстановление памятников архитектуры, и строительство доступного комфортного жилья стали важнейшей потребностью жителей древней Псковской земли. Население Псковщины с гордостью относится к культурному наследию своих предков и стремится жить в новой исторической эпохе красиво и достойно.

Актуальность рассматриваемой темы заключается в том, что в связи с наступившим финансовым кризисом, отразившемся на строительных организациях Пскова, предприятия стали испытывать финансовые проблемы.

На сегодняшний день из существующих технологий возведения зданий и сооружений наиболее перспективным является монолитное и кирпично-монолитное строительство, то есть возведение конструктивных элементов из бетоносодержащей смеси с использованием специальных форм (опалубки) непосредственно на строительной площадке [2].

В нашей стране долгие годы предпочтение отдавалось сборному строительству. Хотя можно отметить, что в 30-е годы – время развития конструктивизма – имелся опыт монолитного строительства. Затем настало время кирпичного строительства, также активно пропагандировалось панельное домостроение, и лишь последние 10 лет можно говорить о том, что монолитное строительство заняло свое достойное место. Технология монолитного строительства пришла в Россию с Запада, где просчитывается экономическая обоснованность того или иного проекта, учитывается также не стоимость материалов, а стоимость работы и связанные с этим затраты. Если говорить конкретно о домостроении, то сборные конструкции здесь дороги, поэтому западные строительные фирмы их применяют редко, отдавая предпочтение возведению зданий из монолита. При такой технологии становится дешевле рабочая сила [1].

Первоначально себестоимость монолитного строительства была гораздо выше, чем панельного. Однако за прошедшие годы себестоимость «монолита» существенно снизилась, сейчас она на 20-40% выше, чем панельного. В результате дома оказались доступными для более широкого круга покупателей, ведь оставшаяся разница в цене компенсируется качеством монолитного жилья [3].

Кирпично-монолитное строительство используется во всех сегментах рынка – от сравнительно недорогих домов (эконом-класса) до элитных. Столь широкое применение кирпично-монолитной технологии объясняется тем, что она позволяет в сжатые сроки создать каркас дома (из бетоносодержащей смеси), а также тем, что монолитные здания, в отличие от кирпичных и панельных, практически не имеют ограничений по высоте.

Инвестору строить кирпично-монолитный дом гораздо выгоднее, чем кирпичный или панельный: стоимость квадратного метра жилья на порядок выше, чем панельного, тем более при условии собственного производства бетона, составляющего основу строительных материалов по строительству данного типа домов [3].

Монолитное и кирпично-монолитное домостроение позволяет строить жилье с разнообразнейшими планировками квартир. Большую популярность приобретают каркасные технологии, где в качестве несущих стен используют монолитные колонны. Они позволяют спроектировать в одном доме как малогабаритные, так и большие по площади квартиры, также предусматривают свободную планировку квартир. Монолитно-каркасный дом строится по принципу сочетания двух материалов, один из которых отвечает за прочность, а второй – за теплопроводность. Сначала возводится каркас из сверхпрочных материалов, который «несет» на себе весь дом, затем выполняются стены из более легких материалов с прекрасными теплопроводными показателями (во Пскове повсеместно применяется пенобетон).

СТРОИТЕЛЬСТВО

Основное преимущество монолитных домов для застройщиков – короткие сроки возведения. Строительство дома площадью 15-20 тыс. кв. м занимает в среднем не более двух лет. Таким образом, монолитное домостроение в городе Пскове и Псковской области имеет широчайшие перспективы для своего развития.

На сегодняшний день рынок монолитного строительства города Пскова выглядит следующим образом (см. рис. 1).

Как видно на рис. 1, лидерами рынка монолитной недвижимости являются: ЗАО «Реставрационная мастерская» и ООО «Ремстрой-2». Вместе рассматриваемые организации занимают около 70% данного сегмента рынка.

До конца 2008 года цены на жилье росли довольно высокими темпами. В связи с наступлением кризиса организации-застройщики вынуждены были пересмотреть цены на производимое жилье.

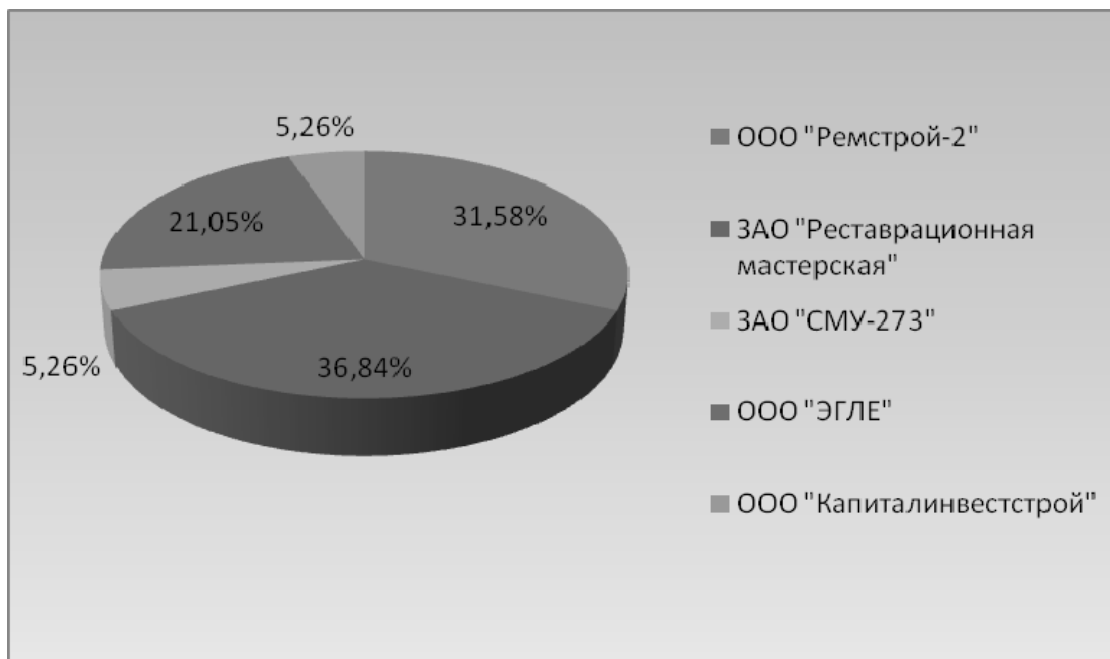


Рис. 1. Структура рынка монолитной недвижимости г. Пскова

Для стимулирования спроса на производимое жилье организации Пскова стали постепенно снижать стоимость квадратного метра жилья (см. табл. 1).

Из табл. 1 следует, что за период с 1.10.2008 г. по 1.05.2009 г. все без исключения, рассматриваемые строительные организации снизили стоимость кв. м. В наибольшей степени цены снизились в ЗАО «Реставрационная мастерская», в наименьшей – в ООО «Ремстрой-2».

Таблица 1

Изменения цен за кв. м жилья в монолитных новостройках, руб.

Наименование организации	Стоимость кв. м на 1.10.2008 г.	Стоимость кв. м на 1.02. 2009 г.	Стоимость кв. м на 1.05.2009 г.
ООО «Капиталинвестстрой»	38 000	36 000	33 000
ООО «Ремстрой-2»	38 000	36 000	36 000
ЗАО «Реставрационная мастерская»	42 000	36 000	34 000
ЗАО «СМУ-273»	36 000	34 000	33 000
ООО «ЭГЛЕ»	36 000	34 000	33 000

Основной вопрос для строительных организаций Пскова сегодня – это дальнейшее финансирование проектов и текущей деятельности. Значительную долю источников финансирования проектов составляют банковские кредиты и рефинансирование проектов за счет продаж.

В 2009 году строительные организации Пскова столкнулись со следующими проблемами:

- Значительное снижение выручки от продаж в I кв. 2009 года;
- Большой размер издержек на строительство и на ведение хозяйственной деятельности;
- Большой объем задолженности (долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы; кредиторская задолженность).

Все вышеперечисленные проблемы взаимосвязаны, однако, основной из них является снижение спроса, а, следовательно, и выручки от продаж. В условиях кризиса сложно спрогнозировать на каком уровне прекратится падение цен на жилье, тем не менее строительные организации имеют возможность провести мероприятия по снижению издержек на строительство и на ведение хозяйственной деятельности.

Для того чтобы восстановить получаемую предприятиями прибыль является целесообразным проведение ряда мероприятий:

1. По снижению затрат организации:

а) Переход на новую систему оплаты труда.

Данное мероприятие предполагает составление нового штатного расписания, в которое включаются все работники рассматриваемой организации. В соответствии с новым штатным расписанием, весь персонал организации делится на 2 вида:

- ✓ Административно-управленческий персонал;
- ✓ Прочие работники.

Как для административно-управленческого персонала, так и для прочих работников предполагается разделить заработную плату на 2 части:

1. Оклад;
2. Надбавка.

Оклад устанавливается для каждого работника организации и не подлежит изменению в отличие от надбавки. Для всего персонала организации устанавливается 50% надбавка к окладу за выполнение должностных обязанностей. Еще 50% к окладу начисляется за положительные результаты работы для административно-управленческого персонала и за качество выполняемых работ для прочих работников.

Как показывает практика, около 10% работников некачественно выполняют свою работу. Таким образом, при отрицательном результате деятельности организации переход на новую систему оплаты труда позволит сэкономить для предприятия значительную часть средств. Например, от перехода на новую систему оплаты труда ООО «Ремстрой-2» экономит до 127 213 руб.

б) Проведение энергоаудита на предприятии.

Энергоаудит – комплекс мероприятий по обоснованию необходимости внедрения, внедрению и последующему контролю за работоспособностью энергосберегающих технологий. Энергоаудит предполагает проведение экономических расчетов, обосновывающих выгоду энергосберегающих мероприятий.

Данное мероприятие целесообразно проводить организациям, у которых помимо администрации предприятия существует собственное производство, требующее потребления большого количества электроэнергии. В частности, некоторые строительные организации Пскова производят бетон, раствор, пеноблоки, изделия из камня, пластиковые окна, изделия из металла.

Как правило, стоимость проведения энергоаудита составляет 5% от стоимости годового энергопотребления. Нормативных документов, регулирующих стоимость проведения данного предприятия в настоящее время в Российской Федерации нет. Потенциал энергосбережения может достигать 30%.

2) Мероприятия, направленные на снижение стоимости квадратного метра производимого жилья:

а) Увеличение объема работ собственными силами

На рынке труда города Пскова в 2008 году наблюдалась острая нехватка квалифицированных каменщиков, маляров-штукатуров, бетонщиков. В связи с нахлынувшей волной кризиса, вызвавшей сокращение заработных плат, их задержку, квалифицированные рабочие стали активно искать стабильно оплачиваемые места работы. В настоящее время появилась возможность переманить работников более высокой заработной платой.

Строительным организациям гораздо выгоднее выполнять работы собственными силами, чем привлекать к этому посредников.

б) Смена поставщиков материалов.

Наиболее востребованным материалом для данного сегмента строительного рынка является кирпич. Большинство организаций закупают его в Санкт-Петербурге. Наиболее дешевый и качественный кирпич можно закупать в Белоруссии. Таким образом, при экономии на данном виде материалов организация сможет снизить себестоимость производимого жилья на 1-2%.

Существует возможность экономии и на других видах материалов, но это требует более детальной проработки и зависит от конкретной организации.

Сложно сказать когда закончится кризис, тем не менее, можно спрогнозировать, что с завершением финансового кризиса цены на квартиры снова потянутся вверх. Таким образом, для организаций-застройщиков 2009 год является переломным. Наиболее вероятно, что те предприятия, которые наиболее благоприятно «переживут» кризис, смогут в будущем развиваться и увеличивать масштабы своей деятельности.

ЛИТЕРАТУРА

1. Алексеева М.М. Планирование деятельности фирмы. – М. : Финансы и статистика, 1999.
2. Экономика строительства: Учебник / Под ред. И.С. Степанова – 3-е изд., доп. И перераб. – М. : Юрайт – Издат, – 2004.
3. Синицин Н.Е. Монолитное домостроение. // Вестник строительного комплекса Северо-Запада. – 2005. – №6.

П.И. САФРОНОВ, А.А. СПИРИДОНОВ

ОСОБЕННОСТИ РАСЧЕТА БАШЕННЫХ СООРУЖЕНИЙ В АВАРИЙНЫХ РЕЖИМАХ РАБОТЫ

Рассматривается расчетная схема для свободно стоящей стальной башни с разрушающимся фундаментом. Приведены результаты статического расчета и расчета на устойчивость. На основе анализа и интерпретации полученных результатов даются рекомендации по усилению конструкции на время ремонтных работ.

В одном из районов Вологодской области была установлена стальная секционная сборная на болтах свободно стоящая башня сети сотовой радиотелефонной связи (тип: УК, высота $H = 85$ м). Башня представляет собой пространственную четырехгранную ферму с поясами и решеткой из угловых равнополочных прокатных профилей. Конструкция ствола башни состоит из 16-ти секций с номинальной длиной пояса 5 м для секций №№ 1-15 и 10 м для секции № 16. Три верхние секции спроектированы в виде правильной призмы со стороной грани 1600 мм. Нижерасположенные секции имеют вид усеченной правильной четырехгранной пирамиды. Уклон поясов пирамидальной части башни постоянен по её высоте. Сторона грани в основании башни составляет 11050 мм. Башня изготовлена в соответствии с чертежом № ТР-А2-2029 (проект разработан фирмой ЗАО «Трансмаст СПб», шифр: ТР-0133-2007-КМ). Профили поясов башни выполнены из горячекатаного равнополочного углового профиля из стали С255 (по ГОСТ 27772-88) с расчётным пределом текучести 250 Н/мм^2 и 240 Н/мм^2 . Башня оцинкована и окрашена. Для соединений применяются болты нормальной точности, класса прочности 8.8 по DIN 7990 с цинковым покрытием.

В процессе эксплуатации сооружения было установлено, что один из опорных фундаментов не обладает должными расчетными характеристиками и разрушается (характер разрушения – прогрессирующий). В связи с этим было принято решение о полной замене старого фундамента на новый фундамент. Основная задача при составлении расчетной схемы башни состояла в том, чтобы обеспечить прочность и устойчивость, а также ограничить деформации башни на период отсутствия одного из фундаментов. Общий вид башни и разрушающийся фундамент показаны на рисунке 1.