

Разработка технико-экономических показателей индивидуальных жилых домов

Корбан Л.К.

Белорусский национальный технический университет

Государственной программой «Строительство жилья» на 2016-2020 гг., утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21.04.2016 г. № 325 предусмотрено расширение строительства индивидуальных жилых домов, объем которых к 2020 г. должен составлять не менее 40 % от общего строительства жилья.

В соответствии с данным решением планируется внедрять прогрессивные технологии при строительстве индивидуальных жилых домов: в монолитном исполнении с использованием несъемной опалубки, с использованием легких стальных тонкостенных конструкций, каркасное домостроение из дерева, строительство из мелкоштучных материалов, панели из ячеистого бетона и т.п. В связи с этим актуальным вопросом является разработка укрупненных технико-экономических показателей индивидуальных жилых домов, которые можно будет использовать при определении стоимости объекта заказчиками, разработчиками проектной документации и подрядчиками. Последовательность разработки структуры стоимости строительства по объектам-аналогам можно разбить на четыре этапа. Первым этапом является выбор объектов-представителей на основе банка данных объектов-аналогов. Второй этап – систематизация данных по объектам-аналогам: индивидуальным жилым домам, которая включает подбор и изучение проектно-сметной документации и формирование ТЭП в соответствии с действующими требованиями. Третий этап предполагает структурирование данных по объектам и включает: определение структуры затрат в разрезе объектной сметы на строительство по отношению к общестроительным работам; определение структуры затрат по главам сводного сметного расчета стоимости строительства по отношению к главе 2.

После определения структуры затрат по каждому анализируемому объекту необходимо провести их оптимизацию по группе объектов-аналогов, т.е. на этом этапе рассчитываются и формируются усредненные показатели структуры стоимости строительства по группам (подгруппам) объектов-представителей. Полученная усредненная структура стоимости может быть использована на предпроектной (предынвестиционной) стадии, на стадии архитектурного проекта, а также при формировании стартовой цены заказчика и цены предложения подрядчика при строительстве индивидуальных жилых домов.