

ДИНАМИКА ПРОГНОЗНЫХ ИНДЕКСОВ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

ГОЛУБОВА О.С.¹, БРУДЕР И.К.²

¹к.э.н., доцент, заведующий кафедрой

²ассистенткафедра «Экономика, организация
строительства и управление недвижимостью»

Белорусский национальный технический университет
Минск, Республика Беларусь

Изучены вопросы, связанные с применением прогнозных индексов в строительстве, используемых при определении сметной стоимости строительства и составления сметной документации. Анализ динамики индексов цен в строительстве показал, что изменение цен за период с 2012 по 2020 год замедляется. Расчеты свидетельствуют о том, что отклонение стоимости строительства, связанное с опережением темпов роста прогнозных индексов цен в строительстве от темпов роста статистических индексов цен в 2020 году нивелировано, что означает повышение эффективности прогнозирования изменения стоимости строительства.

Ключевые слова: прогнозные индексы, статистические индексы, индексы цен в строительстве, сметная стоимость строительства, динамика индексов цен в строительстве.

DYNAMICS OF FORECAST PRICE INDICES IN CONSTRUCTION

HOLUBAVA V.S.¹, BRUDER I.K.²

¹PhD in Economics, associate professor, Head of the Department

²Assistant Department «Economics, Construction
Organization and Real Estate Management»

Belarusian National Technical University
Minsk, Republic of Belarus

Issues related to the use of forecast indices in construction, used in determining the estimated cost of construction and drawing up estimate documentation, have been studied. Analysis of the dynamics of price indices in construction has shown that the change in prices for the period from 2012 to 2020 is slowing down. Calculations indicate that the deviation of the construction cost associated with the outstripping growth rates of predicted price indices in construction from the growth rates of statistical price indices in 2020 has been leveled, which means an increase in the efficiency of forecasting changes in construction costs.

Key words: forecast indices, statistical indices, price indices in construction, estimated construction costs, dynamics of price indices in construction.

ВВЕДЕНИЕ

Продукция строительного комплекса отличается большой материалоемкостью (как по объему, так и по номенклатуре), высокой трудоемкостью производства работ и многообразием выполняемых работ и видов строительной деятельности, привязкой к месту строительства. Рассматривая специфику строительной деятельности и ценообразования в строительстве, такие авторы как Асаул А.Н. [1], Ардзинов В.Д., Барановская Н.И., Курочкин А.И. [2], Мухаррамова Э.Р., Файзуллин И.Э., Ажимова Л.И. [3] Семенова А.Н., Зацаринная Е.И. [4] выделяют длительность инвестиционного и производственного циклов как отелную отличительную черту, присущую реализации проектов строительства зданий и сооружений. Савченко, А.В. [5], Соловьев, В.В.,

Корчагин, А.П. [6], Цимбал Д.С. [7], рассматривая систему обоснования цен на ресурсы, используемые в строительстве, также обозначают проблему учета стоимости ресурсов и периода времени мониторинга их цен.

Длительный срок обоснования инвестиций, проектирования и строительства зданий и сооружений, и, соответственно, влияние на стоимость строительства зданий и сооружений фактора времени, являлся предметом отдельного научного анализа специалистов, работающих в строительстве [8-10], что позволило выделить решение проблемы учета динамики цен стоимости строительства в самостоятельную научную задачу, требующую детального анализа и глубокого осмысления.

В условиях высокого уровня изменения цен, характерного для экономики Республики Беларусь, всем субъектам хозяйствования, участвующим в строительстве, приходится постоянно корректировать сметную стоимость на дату производства работ с учетом прогнозных индексов цен в строительстве, что свидетельствует об актуальности и значимости исследования проблемы динамики индексов цен в строительстве.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Система прогнозных индексов для пересчета сметной стоимости строительства является важнейшим инструментом ценообразования в строительстве, используемым в современных условиях для корректировки сметной стоимости строительства и расчетов за выполненные строительно-монтажные работы между заказчиками и подрядными организациями, который позволяет учесть фактор времени и оперативно изменять стоимость работ, обеспечивая объективность отражения динамики цен.

В соответствии с Указом Президента Республики Беларусь № 361 от 11.08.2011 г. «О совершенствовании порядка определения стоимости строительства объектов и внесении изменений в некоторые указы Президента Республики Беларусь», с целью отражения в сметной документации изменения стоимости строительства объекта с даты начала разработки сметной документации до завершения нормативного срока строительства используются прогнозные индексы цен в строительстве, утверждаемые Министерством экономики.

При определении сметной стоимости строительства на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1553 от 18.11.2011г. определена система. В случае, если период с даты начала разработки сметной документации до даты фактического начала строительства объекта (выполнения строительных, специальных, монтажных работ) составляет до 24 месяцев, цена заказчика пересчитывается на фактическую дату начала строительства этого объекта (выполнения строительных, специальных, монтажных работ) путем применения прогнозных индексов цен в строительстве, утверждаемых Минэкономики. Также прогнозные индексы позволяют рассчитать стоимость выполнения строительных, специальных, монтажных работ в нормативный срок строительства, и сформировать график производства работ, который по сути являет собой план реализации проекта, включающий виды строительных работ, их объемы, стоимость на дату начала строительства и на дату производства работ.

Если период от даты начала разработки сметной документации до даты окончания строительства в соответствии с нормативным сроком строительства более периода, на который Минэкономики утверждены прогнозные индексы цен, то на последующий период следует применять индекс последнего года, на который утверждены прогнозные индексы, с равномерной разбивкой по месяцам.

Если период с даты начала разработки сметной документации до даты фактического начала строительства объекта (выполнения строительных, специальных, монтажных работ) составляет более 24 месяцев, сметная документация подлежит пересчету с применением цен и тарифов на дату фактического начала строительства объекта с повторным прохождением государственной экспертизы в установленном порядке.

Таким образом, прогнозные индексы цен в строительстве играют большую роль, так как позволяют сформировать твердые договорные (контрактные) цены, учитывающие будущую стоимость каждого вида строительных работ.

Прогнозные индексы цен в строительстве используются для составления сметной документации начиная с 2012 года. Постановлением Министерства экономики Республики Беларусь № 10 от 26.01.2012 г. (с изменениями и дополнениями) устанавливаются среднегодовые прогнозные индексы цен в строительстве на год. По результатам рассмотрения на Межведомственной комиссии по ценообразованию в строительстве при Минстройархитектуры и Минэкономики Министерство архитектуры и строительства, в пределах установленного Министерством экономики среднегодового прогнозного индекса цен в строительстве на год, доводит до сведения прогнозные индексы цен в строительстве с разбивкой по месяцам.

Перечень писем Минстройархитектуры Республики Беларусь и постановлений Министерства экономики Республики Беларусь, доводящих до сведения прогнозные индексы цен в строительстве с разбивкой по годам приведен в таблице 1.

Таблица 1. Перечень постановлений Минэкономики и писем Минстройархитектуры Республики Беларусь, доводящих до сведения прогнозные индексы цен в строительстве

Год, на который установлены прогнозные индексы	Значения прогнозных индексов	Изменение значений прогнозных индексов	Дата и номер постановления Минэкономики	Дата и номер письма Минстройархитектуры
2022	1,061		20.03.2020 № 3	30.04.2020 № 04-3-03/5416
2021	1,065	0,007	20.03.2020 № 3	30.04.2020 № 04-3-03/5416
2021	1,058		15.03.2019 № 6	05.04.2019 № 04-3-03/4689
2020	1,075	0,014	20.03.2020 № 3	30.04.2020 № 04-3-03/5416
2020	1,061	-0,007	15.03.2019 № 6	05.04.2019 № 04-3-03/4689
2020	1,068		29.12.2017 № 28	31.01.2018 № 04-3-03/1433
2019	1,073	-0,006	29.12.2017 № 28	31.01.2018 № 04-3-03/1433
2019	1,079		22.12.2016 № 73	31.01.2017 № 04-3-01/1462
2018	1,088	0,006	22.12.2016 № 73	31.01.2017 № 04-3-01/1462
2018	1,082		28.12.2015 № 72	29.01.2016 № 04-3-01/1217
2017	1,101	0,017	28.12.2015 № 72	29.01.2016 № 04-3-01/1217
2017	1,084		12.12.2014 № 92	23.02.2015 № 04-3-01/1873
2016	1,09	0,003	28.12.2015 № 72	29.01.2016 № 04-3-01/1217
2016	1,087	0,013	12.12.2014 № 92	23.02.2015 № 04-3-01/1873
2016	1,074		27.12.2013 № 98	31.01.2014 № 10-01/820
2015	1,089	-0,0161	27.12.2013 № 98	31.01.2014 № 10-01/820
2015	1,1051		23.11.2012 № 102	21.01.2013 № 10-01/598
2014	1,108	-0,033	27.12.2013 № 98	31.01.2014 № 10-01/820

2014	1,141		23.11.2012 № 102	21.01.2013 № 10-01/598
2013	1,184		23.11.2012 № 101	21.01.2013 № 10-01/597
2012	1,734		03.05.2012 № 39	30.05.2012 № 04-2-01/4163

Источник: собственная разработка авторов на основании нормативных законодательных актов Министерства экономики и Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь [11]

Данные таблицы 1 показывают, что для обеспечения точности расчетов прогнозные индексы цен корректируются практически ежегодно. Величина корректировочных значений прогнозных индексов цен в строительстве относительно небольшая. За анализируемый период диапазон корректировочных изменений составил от 0,3 % в 2016 году до 1,7 % в 2017 году. На рисунке 1 приведены прогнозные индексы цен в строительстве за период с 2012 по 2022 год и можно видеть, что общий тренд значений прогнозных индексов цен в строительстве показывает снижение, что свидетельствует о постоянном уменьшении роста цен в строительстве.

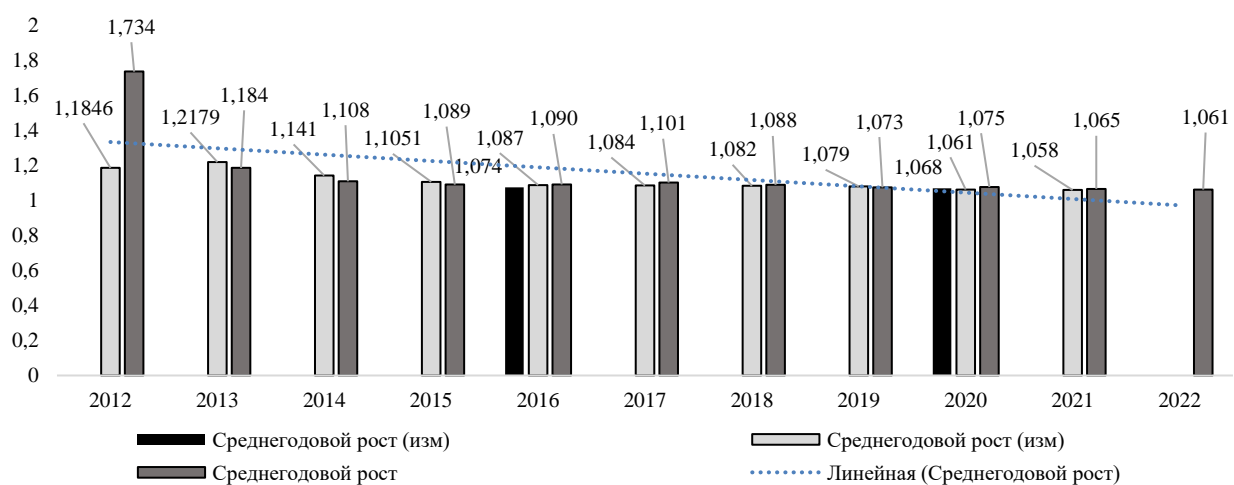


Рисунок 1 Прогнозные индексы цен в строительстве за период с 2012 по 2022 годы

Источник: собственная разработка авторов на основании нормативных законодательных актов Министерства экономики и Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь [11]

Если принимать во внимание средний период реализации проектов в строительстве, равный двум годам, то можно видеть, что за период с 2012 по 2014 год среднее значение прогнозного индекса составило 1,342, то за период с 2014 по 2016 год это значение равно 1,096, за период с 2016 по 2018 год 1,093, с 2018 по 2020 год 1,079, а за период с 2020 по 2022 год 1,067. Таким образом, за каждый трехлетний период прогнозные индексы снижались в диапазоне от 24,6 % до 0,3 %, что свидетельствует об устойчивой тенденции стабилизации цен в анализируемый период времени.

Национальный статистический комитет Республики Беларусь ежемесячно рассчитывает индексы цен в строительстве, с выделением индексов стоимости строительно-монтажных работ (статистические индексы) [11]. На рисунке 2 приведены ежемесячные значения прогнозных индексов цен в строительстве, используемых для формирования сметной стоимости строительства и статистических индексов цен на строительно-монтажные работы за период с января 2012 по сентябрь 2020 года. Рисунок показывает, что прогнозные индексы цен с 2016 года по 2020 год характеризуются относительно стабильными значениями и не имеют высокой динамики. А статистические индексы стоимости строительно-монтажных работ отражают характерные сезонные колебания цен и имеют высокую амплитуду изменений: от 0,918 в феврале 2014 года до 1,068 в апреле 2014 года. Сезонные колебания индекса стоимости СМР начиная с 2014 года характерны для каждого календарного года: минимальные значения в феврале, и максимальные значения в апреле. Однако амплитуда колебаний становится более умеренной.



Рисунок 2 – Ежемесячные значения прогнозных индексов цен в строительстве и статистических индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ за период с 01.01.2012 по 01.10.2020г.

Источник: собственная разработка авторов на основании нормативных законодательных актов Министерства экономики и Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь [11]

При оценке сметной стоимости строительства, формировании неизменных договорных (контрактных) цен, расчетах за выполненные работы стоимость строительства определяется с учетом произведения прогнозных индексов цен в строительстве с даты составления сметной документации до даты выполнения работ.

Динамика ежемесячных значений прогнозных индексов цен в строительстве и статистических индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ за период с 01.01.2012 по 01.10.2020г. рассчитанных нарастающим итогом представлена на рисунке 3.

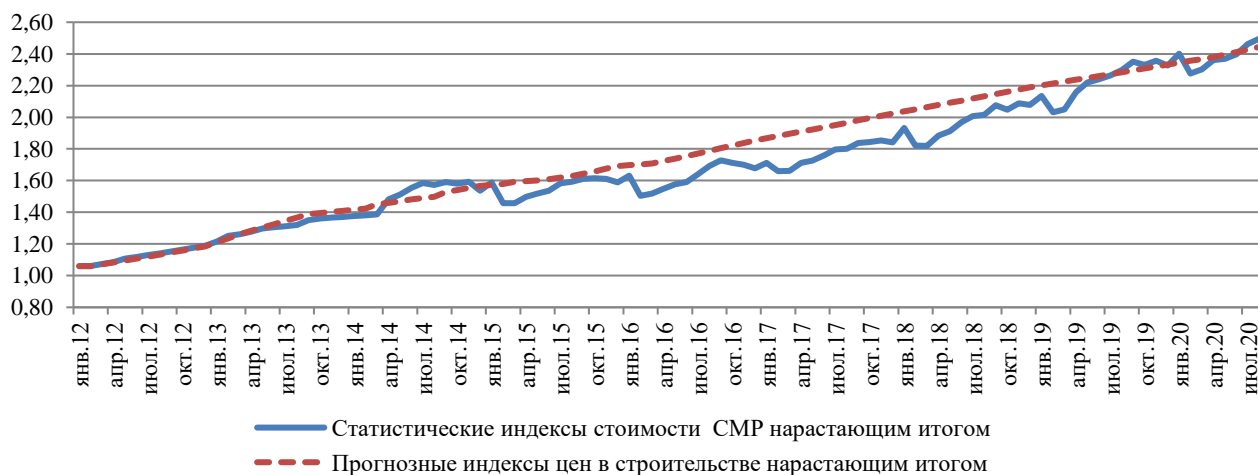


Рисунок 3 – Динамика ежемесячных значений прогнозных индексов цен в строительстве и статистических индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ за период с 01.01.2012 по 1.10.2020г. рассчитанных нарастающим итогом

Источник: собственная разработка авторов на основании нормативных законодательных актов Министерства экономики и Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь [11]

Анализируя динамику величин статистических изменения стоимости строительно-монтажных работ и прогнозных индексов цен в строительстве нарастающим итогом, можно отметить,

что опережение роста значений прогнозных индексов цен в строительстве, наблюдавшееся в период с декабря 2014 по июль 2019 года ликвидировано. И в период с августа 2019 года прогнозные индексы цен в строительстве соответствуют усредненным значениям статистических индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ.

Среднегодовые значения прогнозных индексов цен в строительстве и статистических индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ за период с 01.01.2012 по 01.10.2020г. приведены в таблице 2.

Таблица 2 – Среднегодовые значения прогнозных индексов цен в строительстве и статистических индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ за период с 01.01.2012 по 01.10.2020г.

Год, на который установлены прогнозные индексы	Среднегодовые значения		Отклонение	
	прогнозные индексы цен в строительстве	статистические индексы стоимости СМР	Абсолютное (гр. 2 – гр. 3)	Относительное (гр. 2 / гр.3)
2012 год	1,014	1,014	0,000	1,000
2013 год	1,012	1,015	0,003	1,003
2014 год	1,010	1,009	-0,001	0,999
2015 год	1,003	1,006	0,003	1,003
2016 год	1,005	1,008	0,003	1,003
2017 год	1,008	1,007	-0,001	0,999
2018 год	1,011	1,007	-0,004	0,996
2019 год	1,010	1,005	-0,004	0,996
2020 год	1,008	1,006	-0,002	0,998
В среднем за период	1,009	1,009	0,000	1,000

Источник: собственная разработка авторов на основании нормативных законодательных актов Министерства экономики и Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь [11]

Таким образом, динамика прогнозных индексов цен в строительстве, в период с 2013 по 2017 год носила опережающий характер. Сдерживание темпов роста прогнозных индексов цен в строительстве в период с 2017 по 2019 год позволило выровнять темпы с роста прогнозных индексов цен в строительстве в соответствии с динамикой статистических индексов стоимости строительно-монтажных работ.

Соответствие прогнозных индексов цен в строительстве статистическим индексам изменения стоимости строительно-монтажных работ обеспечивает объективное отражение роста цен в сметной документации, формирование твердых договорных (контрактных) цен и расчетов за выполненные работы.

Предусмотренное пунктом 10 Положения о порядке формирования неизменной договорной (контрактной) цены на строительство объектов, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1553 от 18.11.2011г. условие о том, что неизменная цена корректируется в случаях изменения прогнозных индексов цен в строительстве, утверждаемых в установленном порядке позволяет учесть объективные значения роста стоимости строительно-монтажных работ, отражающие статистические показатели.

ВЫВОДЫ

1. В соответствии с Положением о порядке формирования неизменной договорной (контрактной) цены на строительство объектов, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1553 от 18.11.2011 г. неизменная договорная (контрактная) цена определяется на дату начала строительства объекта (выполнения строительных, специальных, монтажных работ), указанную в конкурсной документации (документации для переговоров), с применением прогнозных индексов цен в строительстве, утверждаемых Министерством экономики, с учетом нормативной продолжительности строительства, налогов и отчислений согласно законодательству и корректируется в случаях изменения прогнозных индексов цен в строительстве.

2. Если рассматривать средний период реализации проектов в строительстве, равный двум годам, то можно видеть, что за период с 2012 по 2014 год среднее значение прогнозного индекса составило 1,342, то за период с 2014 по 2016 год это значение равно 1,096, за период с 2016 по 2018 год 1,093, с 2018 по 2020 год 1,079, а за период с 2020 по 2022 год 1,067. Таким образом, за каждый трехлетний период прогнозные индексы снижались в диапазоне от 24,6 % до 0,3 %, что свидетельствует об устойчивой тенденции стабилизации цен в анализируемый период времени.

3. Динамика прогнозных индексов цен в строительстве за период с 01.01.2012 г. по 01.10.2020 г. в целом отражает статистические показатели роста стоимости строительно-монтажных работ. Отклонения прогнозных индексов цен в строительстве от значений статистических индексов цен находятся в диапазоне от «минус» 0,004 до «плюс» 0,003, что свидетельствует о высокой степени точности планирования динамики цен. Система расчета, корректировки и использования прогнозных индексов цен в строительстве позволяет объективно отразить рост стоимости строительства, а условие обязательной корректировки твердых договорных (контрактных) цен в случаях изменения прогнозных индексов цен в строительстве для объектов, финансируемых полностью или частично за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, в том числе государственных целевых бюджетных фондов, а также государственных внебюджетных фондов, внешних государственных займов и внешних займов, привлеченных под гарантии Правительства Республики Беларусь, кредитов банков Республики Беларусь под гарантии Правительства Республики Беларусь и областных, Минского городского исполнительных комитетов, а также при строительстве жилых домов с государственной поддержкой обеспечивает контроль обоснованного расходования средств на строительство зданий и сооружений.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Асаул А. Н. Проблемы инвестиционно-строительной деятельности // Научные труды Вольного экономического общества России. – 2015. – Т. 190. – №. 1. – с. 253 – 266.
2. Арdziнов В.Д. Сметное дело в строительстве. Самоучитель / В.Д. Арdziнов, Н.И. Барановская, А.И. Курочкин. – Питер, 2017. – 464 с.
3. Мухаррамова Э.Р. Стоимостной инжиниринг: формирование стоимости строительства / Э.Р. Мухаррамова, И.Э. Файзуллин, Л.И. Ажимова // Сибирский журнал науки и технологий. – Т. 19. – №1. – 2017. – С. 162–172
4. Семенова А. Н., Зацаринная Е. И. Особенности сметного нормирования и ценообразования в строительстве // Бухучет в строительных организациях. – 2018. – №. 11. – С. 60-65.
5. Савченко, А.В. Существующие проблемы обоснования цены строительства в Российской Федерации // Инновации и инвестиции. 2019. № 12. – С. 229 – 231.
6. Соловьев, В.В., Корчагин, А.П. Актуальные вопросы совершенствования системы ценообразования в строительстве в переходном периоде // Вестник МГСУ. 2020. № 4. – С. 605 -616.
7. Цимбал Д.С. Зарубежный опыт нормирования затрат в строительстве // Актуальные вопросы экономических наук. 2016. №48. – С. 107-113
8. Миронова П. А. Изменения в стоимости строительства // Сметно-договорная работа в строительстве. – 2018. – №. 8. – С. 50-56.
9. Голубова О. С. Динамика стоимости строительства // Труды БГТУ. Серия 5: Экономика и управление. – 2018. – №. 1 (208).
10. Васильева Н. В., Кудрявцева В. А. Анализ изменения стоимости Строительства в ходе проведения экспертизы сметной документации // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. – 2018. – Т. 8. – №. 4 (27).
11. Национальный статистический комитет Республики Беларусь / Изменение цен в январе 2019 г. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://belstat.gov.by/ofitsialnaya-statistika/realny-sector-ekonomiki/tseny/tseny-proizvoditeley/operativnyye-dannye/izmenenie-tsen/izmenenie-tsen-v-yanvare-2019-g/> – Дата доступа: 05.11.2020г.

REFERENCES

1. Asaul A.N. Problems of investment and construction activities // Scientific works of the Free Economic Society of Russia. - 2015. - T. 190. - No. 1. - p. 253 - 266.
2. Ardzinov V.D. Estimated business in construction. Self-study guide / V.D. Ardzinov, N.I. Baranovskaya, A.I. Kurochkin. - Peter, 2017. - 464 p.
3. Mukharramova E.R. Cost engineering: construction cost formation / E.R. Mukharramova, I.E. Faizullin, L.I. Azhimova // Siberian Journal of Science and Technology. - T. 19. - No. 1. - 2017. - P. 162–172
4. Semenova A.N., Zatsarinnaya E.I. Features of estimated rationing and pricing in construction // Accounting in construction organizations. - 2018. - No. 11. - p. 60-65.
5. Savchenko, A.V. Existing problems of justifying the price of construction in the Russian Federation // Innovations and investments. 2019. No. 12. - p. 229 - 231.
6. Soloviev, V.V., Korchagin, A.P. Topical issues of improving the pricing system in construction in the transition period // Vestnik MGSU. 2020. No. 4. - p. 605 -616.
7. Tsimbal D.S. Foreign experience of cost regulation in construction // Actual problems of economic sciences. 2016. No. 48. - p. 107-113
8. Mironova P.A. Changes in the cost of construction // Estimated contractual work in construction. - 2018. - No. 8. - p. 50-56.
9. Holubava V.S. Dynamics of construction cost // Proceedings of BSTU. Series 5: Economics and Management. - 2018. - No. 1 (208).
10. Vasilyeva N.V., Kudryavtseva V.A. Analysis of changes in the cost of construction in the course of the examination of the estimate documentation // Izvestiya vuzov. Investments. Construction. The property. - 2018. - T. 8. - No. 4 (27).
11. National Statistical Committee of the Republic of Belarus / Price changes in January 2019 [Electronic resource] - Access mode: <https://belstat.gov.by/ofitsialnaya-statistika/realny-sector-ekonomiki/tseny/tseny-proizvoditeley/operativnye-dannye/izmenenie-tsen/izmenenie-tsen-v-yanvare-2019-g/> - Access date: 05.11.2020