

Особенности ценообразования в строительстве

Голубова О.С.

Белорусский национальный технический университет
Минск, Беларусь

Реферат

Ценообразование в строительстве существенно отличается от ценообразования в других отраслях производства, что связано с особенностями строительного производства.

Особенности строительного производства напрямую определяются особенностями строительной продукции. Исследованию специфических особенностей строительной продукции, строительного производства и ценообразования в строительстве и посвящена данная статья.

Ключевые слова: строительная продукция, строительное производство, ценообразование в строительстве, особенности ценообразования в строительстве

Введение.

В настоящее время система ценообразования в строительстве переживает этап бурного развития. В Республике Беларусь долгие годы используется индексный метод формирования стоимости, суть которого заключается в том, что сформированная на этапе проектирования цена являлась базисной основой формирования стоимости выполненных работ. Сама же стоимость выполненных работ определяется при помощи индексов изменения стоимости, рассчитываемых по статьям затрат, которые ежемесячно утверждает Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь.

Преимуществами данного метода является широкое его распространение, длительный опыт применения и, поскольку индексы устанавливает Минстройархитектуры, независимость изменения цены от желаний заказчика или подрядчика.

В то же время, длительное использование данного метода формирования цен привело к тому, что цена перестала быть гибким

инструментом управления ни для заказчика, ни для подрядчика. Для управления ценой стали применяться разнообразные коэффициенты, как устанавливаемые законодательно, так и предусмотренные договорами в индивидуальном порядке.

Указом Президента Республики Беларусь № 72 от 25.02.2011 установлено, что Министерство архитектуры и строительства регулирует цены на строительные материалы, изделия, конструкции, работы и услуги, используемые (выполняемые, оказываемые) при строительстве 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 (за исключением финансируемых с использованием средств иностранных инвесторов) [1].

В остальных случаях взаимоотношения сторон при формировании стоимости в строительстве регулируется договором строительного подряда. И сегодня, существует множество подходов к ценообразованию в строительстве.

Политика ценообразования в строительстве является частью общей ценовой политики и базируется на общих для всех отраслей принципах ценообразования, но имеет свои специфические особенности.

В специальной литературе часто упоминаются отдельные особенности строительства, однако системной классификации особенностей строительной продукции, особенностей строительства как вида экономической деятельности и, связанные с этим особенности ценообразования в строительстве системно не рассматривались.

Предлагается следующая систематизация особенностей ценообразования в строительстве, связанная в первую очередь с особенностями строительства, как вида экономической

деятельности и особенностями строительной продукции – как объектами строительства.

Таблица 1 – Систематизация особенностей ценообразования в строительстве в зависимости от особенностей строительной продукции и строительного производства

Особенности строительной продукции	Особенности строительного производства	Особенности ценообразования в строительстве
1. индивидуальна	1. для каждого объекта индивидуально осуществляется выбор места строительства, проектировщика, подрядчика	1.1 для каждого объекта свой проект и смета и, как следствие, индивидуальная цена, 1.2 чем индивидуальнее объект строительства, тем выше риск изменения цены и сроков строительства
<p>Примечание. Индивидуальность объектов приводит к тому, что риски увеличения стоимости, изменения сроков строительства достаточно высоки. Соответственно в стоимости учитываются дополнительные затраты на непредвиденные расходы, связанные с выполнением в процессе строительства дополнительных работ, появлением дополнительных, не предусмотренных сметой расходов. При проектировании типовых, повторно возводимых объектов стоимость строительства как правило ниже, так как проект уже апробирован и откорректирован. В любом случае, опыт проектировщиков, их квалификация, внедрение современных средств моделирования в проектировании объектов повышают качество проектов, и соответственно надежность определения стоимости строительства объектов.</p>		

Особенности строительной продукции	Особенности строительного производства	Особенности ценообразования в строительстве
2. изготавливается «под заказ»	2. изначально определяется заказчик, который выбирает проектировщика и строительную организацию для реализации проекта	2.1 в цене объекта учитываются затраты на содержание заказчика 2.2 затраты на сдачу готовой продукции
<p>Примечание. Инициатором проектирования и строительства является заказчик, который определяет цели проектирования и строительства объектов, принимает выполненные работы у проектировщиков и подрядчиков. Заказчик может передавать свои функции инженерной организации по сопровождению инвестиционного проекта. Чем грамотнее, опытнее, профессиональнее заказчик – тем профессиональнее ведется строительство и конкретнее система ценообразования в строительстве. Реализация продукции практически гарантирована подрядчику по цене, предусмотренной договором строительного подряда.</p>		
3. требует проектной проработки	3.1 постоянное взаимодействие трех участников строительства: заказчика, проектировщика и подрядчика; 3.2 производитель работ не определяет ни внешний вид, ни конструктивные особенности объекта строительства.	3.1 стоимость строительной продукции определяется сметой, составляемой на основе проекта (чертежей, спецификаций), сметных норм, расценок и других данных, формируемых заказчиком и проектировщиком.

Особенности строительной продукции	Особенности строительного производства	Особенности ценообразования в строительстве
<p>Примечание. Строительство – выполнение работ в соответствии с проектом и сметной документацией. Стоимость строительства определяется проектировщиком до начала строительства и поэтому весьма неопределенна, так как неизвестен ни исполнитель, ни будущая конъюнктура рынка. При проведении подрядных торгов определяется порядок формирования стоимости при выполнении работ.</p>		
4. разнообразие видов и назначения строительной продукции	4.1 разнообразная специализация строительного производства	4.1 учет особенностей производства в различных сферах деятельности
<p>Примечание. Огромное разнообразие строительной продукции приводит к специализации как службы заказчика, так и проектных и строительных организаций. В каждой сфере деятельности есть свои отраслевые особенности оказывающие прямое влияние на цены в строительстве.</p>		
5. недвижна	5.1 создание строительного производства в местах строительства объекта, мобильность, временность всех сооружений и средств производства	5.1 затраты на временные здания и сооружения, оборудование строительной площадки, 2. транспортные расходы по доставке материалов, строительной техники зависят от расстояния перевозки 5.3. территориальные (местные) цены на ресурсы

Особенности строительной продукции	Особенности строительного производства	Особенности ценообразования в строительстве
		5.4 подвижной и разъездной характер работ рабочих, перевозка рабочих 5.5 расходы на изыскания, разбивку территории
<p>Примечание. Территориальная закреплённость объектов строительства требует высокой мобильности строительного производства. так как производственная база, рабочие места и бытовые условия обустраиваются на каждом объекте, а потом убираются с него. Это приводит к высокой степени динамичности, мобильности в строительстве. В строительстве не формируется «оседлый образ жизни» и очень высока текучесть кадров, мобильность самих строительных организаций, которые могут выполнять работы как в разных городах, областях, так и в разных государствах. Формирование цены всегда соответствует условиям возведения объекта на конкретной территории.</p>		
6. длительный производственный цикл	6.1 длительность производственных процессов на объектах строительства определяет срок строительства объекта	6.1 высокое воздействие инфляции, влияние фактора времени на стоимость работ
<p>Примечание. Большая длительность производственного цикла означает, что проектная цена может не совпадать с фактической (особенно в условиях инфляции). Это вызывает необходимость постоянно учитывать фактор времени при формировании цены в строительстве. Наряду с этим длительные сроки строительства вызывают у заказчика отвлечение средств из хозяйственного оборота в незавершенное строительство.</p>		
7. имеет большие	7.1 использование	7.1 затраты на

Особенности строительной продукции	Особенности строительного производства	Особенности ценообразования в строительстве
физические объемы	габаритных материалов и техники, определяющей производительность работ в строительстве.	перемещение по фронту работ, перемещение ресурсов в пределах строительной площадки 7.2 затраты на ограждение строительной площадки охране, организации работ
Примечание. Габаритность строительной продукции требует использования мощной техники, производительность которой во многом и определяет стоимость работ и сроки их выполнения		
8. высокая материалоемкость	8.1 тесная связь и привязка к предприятиям стройиндустрии, неэффективность строительства при удалении от базы производства материалов	8.1 высокий удельный вес стоимости материалов, и соответственно относительно низкий уровень добавленной стоимости. 8.2 большой удельный вес транспортных расходов по доставке материалов
Примечание. Высокая материалоемкость (более 60 %) означает, что стоимость строительных работ в большей степени зависит от цен на строительные материалы, чем от стоимости выполнения строительных работ. Соответственно выполнение работ вдали от базы стройиндустрии может сделать строительства объекта экономически нецелесообразным. При строительстве крупных		

Особенности строительной продукции	Особенности строительного производства	Особенности ценообразования в строительстве
<p>объектов производство основных строительных материалов организуется при объекте строительства. При экспорте строительных работ габаритные строительные материалы используются местного производства.</p>		
<p>9. широкая номенклатура ресурсов, необходимых для строительства объектов</p>	<p>9.1 многообразие технологий и способов выполнения работ, технологическая зависимость отдельных видов работ от других 9.2 сложность организационно-экономических связей, участие большого числа субподрядчиков постоянное согласование сроков выполнения работ, фронта работ</p>	<p>9.1 невозможность самостоятельно нормировать и обеспечивать строительство всеми видами ресурсов 9.2 оплата процентов за генуслуги, 9.3 использование материалов заказчика, генподрядчика</p>
<p>Примечание. Технологическая взаимосвязь всех операций, входящих в состав строительного процесса. В строительстве объектов одновременно участвуют несколько строительно-монтажных организаций (генподрядчик, субподрядчики), создающих отдельные конструктивные элементы зданий и сооружений. Поэтому в строительстве как правило устанавливаются цены не на законченный объект или отдельное сооружение, а в основном на отдельные единичные виды строительно-монтажных работ (СМР) или законченные элементы конструкции. Это обуславливается тем, что в процессе строительства объекта может принимать участие большое количество подрядных и субподрядных узкоспециализированных</p>		

Особенности строительной продукции	Особенности строительного производства	Особенности ценообразования в строительстве
<p>организаций, продукцией которых является не готовый к продаже объект, а выполняемые ими отдельные виды СМР. Цена за законченный объект, складывающаяся из стоимостей выполненных работ или стоимостей отдельных сооружений, имеет значение в основном для заказчика, инвестора или застройщика.</p> <p>На цену строительных или монтажных работ значительное влияние оказывают применяемые строительные технологии и оборудование. Поэтому цена на один и тот же вид строительного-монтажной работы может быть различной у разных строительных организаций. На начальных этапах проектирования объекта при определении его стоимости закладываются усреднённые (чаще всего нормативные) расценки, учитывающие усредненный сложившийся уровень цен на строительные материалы, действующий уровень заработной платы и наиболее распространённые строительные технологии.</p>		
10. длительный срок эксплуатации	10.1 надежность, долговечность выполняемых работ, техническое обслуживание объектов недвижимости	10.1 длительные гарантийные сроки, возможность проверки объемов, качества, а соответственно и стоимости работ и через несколько лет после окончания строительства
<p>Примечание. Длительный срок эксплуатации позволяет предъявить претензии к объемам, качеству и стоимости выполненных работ и спустя несколько лет.</p>		
11 продукция создается в естественной природной среде	11.1 воздействие на производство работ атмосферно-климатических факторов	11.1 учет влияния атмосферно-климатических факторов на производство работ
<p>Примечание. На производство работ, а следовательно на его сроки и стоимость оказывают непосредственное воздействие природно-</p>		

Особенности строительной продукции	Особенности строительного производства	Особенности ценообразования в строительстве
<p>климатические факторы. Например, выполнение отдельных видов работ в зимних условиях невозможно, выполнение других – требует больших дополнительных затрат. Снег, дождь, сильный ветер, жаркое солнце могут существенно влиять на технологию и производительность труда в строительстве.</p>		
<p>12. многообразие видов строительной деятельности (новое строительство, ремонт, реконструкция, реставрация)</p>	<p>12.1 специализация строительных организаций, выполняющих различные виды строительных работ 12.1 дополнительное согласование работ с эксплуатирующими службами, выполнение обследований и изысканий</p>	<p>12.1 различные методики формирования стоимости, учет факторов стесненности</p>
<p>Примечание. Строительные специализированные организации осуществляют возведение, реконструкцию, капитальный ремонт зданий и сооружений, монтаж оборудования. Специальные строительные организации осуществляют проектирование и воссоздание объектов реставрации. Специфика выполнения работ оказывает влияние на производительность труда, состав работ, технологии выполнения и, как следствие, разные виды строительных работ расцениваются по различным методикам.</p>		
<p>13 капиталоемкая</p>	<p>13.1 высокая степень государственного регулирования</p>	<p>13.1 формирование стоимости строительства на торгах, аукционах, 13.2 большие суммы средств, необходимые для реализации</p>

Особенности строительной продукции	Особенности строительного производства	Особенности ценообразования в строительстве
		инвестиционных проектов строительства, связаны как правило, со смешанным финансированием 13.3 Расчеты за выполненные работы ведутся не по окончании строительства, а за отдельные объемы выполненных работ, как правило за месяц.

Примечание. При оплате строительства за счет бюджетных, или приравненных к ним источников финансирования, формирование стоимости строительства объектов регулируется Министерством архитектуры и строительства. Контролирующие организации проверяют правильность расчетов и целевое использование средств. Кроме того, при увеличении сроков строительства, удорожании строительства, когда финансирования не хватает, добавить недостающую сумму очень сложно. Появляются проблемы с замораживанием объектов, консервацией, что также приводит к увеличению стоимости строительства.

Из-за неспособности строительных организаций иметь в обороте средства, достаточные для строительства объектов в строительстве существует система расчетов за отдельные виды (комплексы) работ, а не за полностью построенные здания и сооружения. Фактическая стоимость объекта недвижимости складывается из суммы средств, оплаченных за множество отчетных периодов, различным организациям за разные виды работ и в полном объеме известна только заказчику.

Заключение

Понимание объективных причин специфики ценообразования в строительстве, связанных с особенностями строительной продукции и строительного производства позволяет грамотно воздействовать на стоимость строительных работ. Анализ и глубокое понимание специфики строительной отрасли, и соответственно ценообразования в строительстве позволяют учитывать объективные особенности отрасли в договорной практике, формировании системы планирования, ценообразования, анализа показателей деятельности строительных организаций.

Список использованных источников

1. О некоторых вопросах регулирования цен (тарифов) в Республике Беларусь: Указ Президента Респ. Беларусь 25 февр. 2011 г. № 72 // Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». - М., 2013