



Строительный рынок

Основные положения

Строительный рынок представляет собой открытую организационно-хозяйственную систему: в условиях действия товарно-денежных отношений субъекты рынка (инвесторы, заказчики, подрядчики, проектные организации, предприятия промышленности строительных материалов и др.) реализуют свои взаимные и экономические интересы.



Основные понятия

Строительный рынок представляет собой открытую организационно-хозяйственную систему: в условиях действия товарно-денежных отношений субъекты рынка реализуют свои взаимные экономические интересы.

Рынок как система включает:

- а) субъекты (элементы) строительного рынка;
- б) объекты (предметы) рыночных отношений;
- в) инфраструктуру рынка строительного комплекса;
- г) рыночный механизм;
- д) государственный контроль, регулирование и саморегулирование рынка.

В свою очередь, субъектами (элементами) строительного рынка считаются:

- инвесторы,
- заказчики,
- подрядчики,
- проектно-изыскательские организации,
- научно-исследовательские институты,
- предприятия промышленности строительных материалов,
- изделий и конструкций,
- предприятия строительного и дорожного машиностроения,
- предприятия (заводы) – изготовители технологического, энергетического и другого оборудования,
- население.



Объекты (предметы) рыночных отношений

Объектами (предметами) рыночных отношений являются:

- строительная продукция (здания, сооружения, объекты, их комплексы и др.);
- строительные машины, транспортные средства, энергетическое, технологическое и другое оборудование;
- материалы, изделия, конструкции;
- капитал;
- рабочая сила;
- информация и т.д.

Рынок строительного комплекса сможет эффективно функционировать только при наличии **развитой инфраструктуры**, и, прежде всего, информационной системы, обслуживающей этот рынок.

Рыночная структура сложнее и многограннее плановой системы. Все субъекты строительного рынка и элементы его инфраструктуры находятся во взаимной связи и взаимоотношениях

- Движущей силой рыночного механизма остаётся наличие спроса и предложения.
- Государство устанавливает и регулирует институциональные зависимости субъектов строительного рынка и его инфраструктуры на основе налоговых обязательств, субвенций, антимонопольных мер, амортизационных отчислений и т. д.



Главные задачи информационной системы строительного рынка

- знание потребностей в строительной продукции на местах со стороны возможных заказчиков (инвесторов)
- создание соответствующего банка данных;
- владение информацией о текущих производственных возможностях строительно-монтажных организаций, специфика выполняемых ими работ, загрузке, стоимости (ценах) выполняемых ими работ (банк данных по строительно-монтажным организациям);
- владение информацией о текущих возможностях проектных и изыскательских организаций, о стоимости (ценах) проектных работ (банк проектно-изыскательских организаций);
- владение информацией об объемах, номенклатуре, качестве ценах выпускаемых строительных материалов, изделий и конструкций (банк предприятий промышленности строительных материалов);
- владение информацией по рынку строительных машин и механизмов;
- владение информацией по рынку труда в строительстве;
- владение информацией по инвестиционным проектам, обладающим коммерческой состоятельностью;
- взаимосвязь с рынком недвижимости;
- создание в центре и на местах условий для проведения тендеров (торгов) по проектам, финансовым (инвестиционным) ресурсам, строительным материалам, машинам, механизмам, строительной продукции;
- взаимодействие с центральными ведомствами — Минэкономикой, Росстроем, Минфином РФ и др., а также с местными административными органами.



Особенности строительного рынка

Движущая сила рыночного механизма



Движущей силой рыночного механизма остается наличие спроса и предложения. Государство устанавливает и регулирует институциональные зависимости субъектов строительного рынка и его инфраструктуры на основе налоговых обязательств, субвенций, антимонопольных мер, амортизационных отчислений и т.д.

Саморегулирование процессов рыночных отношений осуществляется посредством работы бирж, тендерных торгов, представляющих собой аукционы

Специальные особенности строительного комплекса, возникающие при реализации рыночных отношений

Это с одной стороны, привязка к земле, сравнительно длительные сроки создания, большие единовременные затраты капитальных вложений и т.п. с другой – особенности, связанные со спецификой вида (отрасли) строительной деятельности

Центробежным силам специализации успешно противодействуют различные организационные формы комбинирования.

В ближайшей перспективе будут развиваться промышленно-строительные, проектно-строительные и проектно-промышленно-строительные системы с высоким уровнем замкнутости.



Инфраструктура строительного рынка

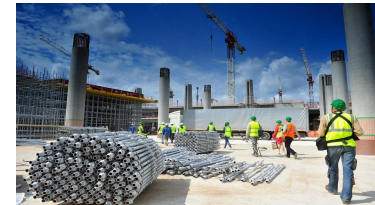
Под инфраструктурой понимается совокупность учреждений, организаций, предприятий, физических лиц и других органов деятельности, создающих благоприятные возможности для развития рыночных отношений в рыночной сфере.

Эти возможности связаны с правовым, организационным, финансовым экономическим и экологическим обеспечением создания строительной продукции в интересах инвесторов и потребителей .

Наличие инфраструктуры строительного рынка – необходимое условие его функционирования.

Главными задачами информационной системы строительного рынка являются следующие:

- знание потребностей в строительной продукции на местах со стороны возможных заказчиков (инвесторов);
- владение информацией о текущих производственных возможностях строительномонтажных организаций, специфике выполняемых ими работ, загрузке, стоимости (ценах) выполняемых ими работ (банк данных по строительномонтажным организациям);
- владение информацией об объемах, номенклатуре, качестве, ценах выпускаемых строительных материалов, изделий и конструкций (банк предприятий промышленности строительных материалов);
- владение информацией по рынку труда в строительстве;
- владение информацией по инвестиционным проектам, обладающим коммерческой состоятельностью.



Реализация рыночных отношений

Реализация рыночных отношений в строительном комплексе имеет особенности, общие для всех отраслей капитального строительства:

- с одной стороны, привязка к земле, сравнительно длительные сроки создания, большие единовременные затраты капитальных вложений и т.п.,
- с другой – особенности, связанные со спецификой вида (отрасли) строительной деятельности.

Среди факторов сдерживающих рост строительства, руководители строительных организаций отмечают следующее:

- Высокий уровень налогов.
- Большое количество конкурентов.
- Неплатежеспособность населения..

Еще один фактор, который повлияет на снижение объемов рынка – перенасыщенность предложений в некоторых регионах страны. *Так, например*, в Подмосковье, которое было лидером по объёмам жилищного строительства в 2019 году, продажи уменьшились на 40-50%, по сравнению с прошлым годом.

Все эти факторы могут привести к банкротству определенного количества строительных компаний.

Особенно эта опасность грозит мелким и средним организациям, которые не сумели обеспечить себя работой на 5-6 месяцев вперед.

Более крупные игроки смогут выжить за счёт государственных заказов собственных финансовых средств.



Пирамида ценностей в бизнесе



Характеристики строительного рынка в РФ

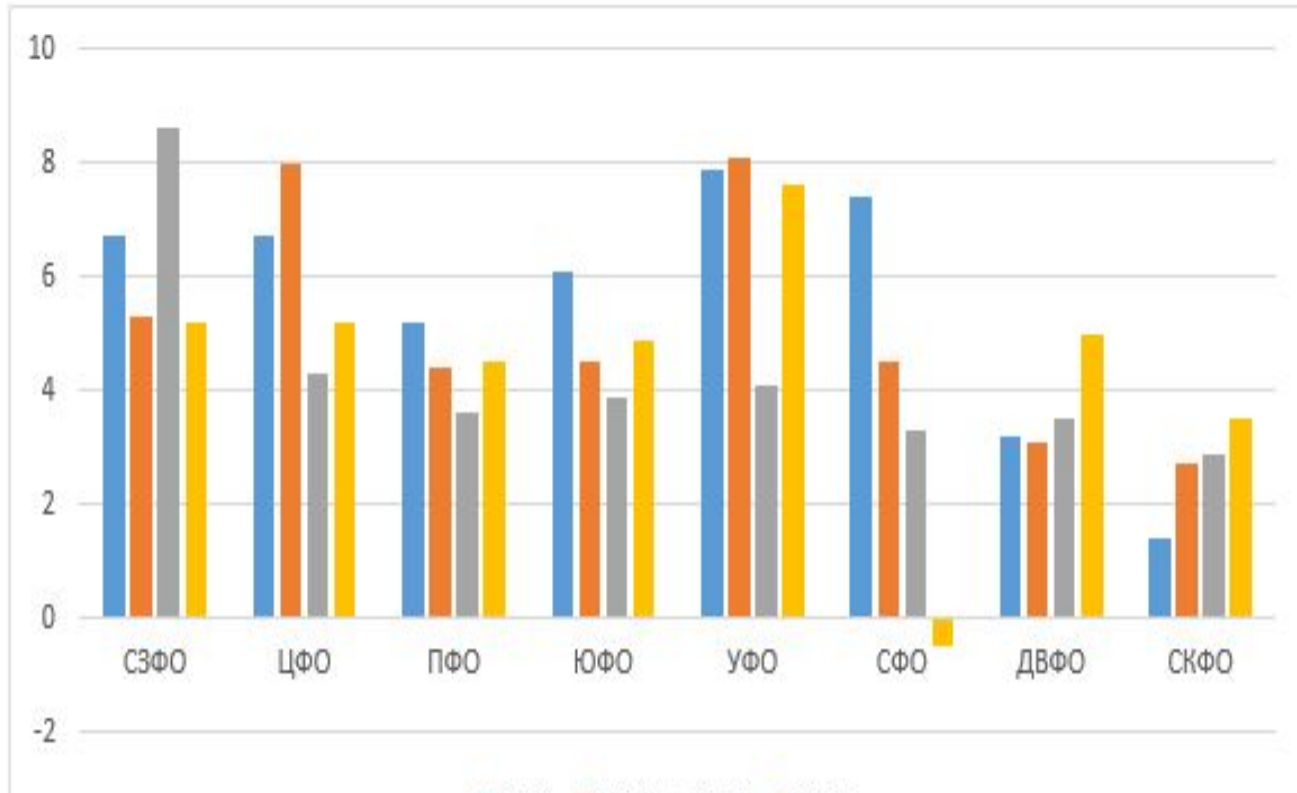


Рост эффективности российского бизнеса

Рост эффективности российского бизнеса напрямую связан с расширением инвестиционной активности в корпоративном секторе экономики. Выделим безусловные преимущества инвестирования в этот сектор:

- низкая конкуренция на российском рынке;
- низкие цены на ресурсы;
- дешёвая высококвалифицированная рабочая сила;
- развитость российской фундаментальной и прикладной науки:

Динамика рентабельности продаж по регионам РФ, %



Организация документооборота и учёта имущества в подрядной организации



Закономерности, свойственные предприятиям строительного комплекса

Закономерности свойственные строительным предприятиям, которые функционируют в рыночных условиях современности:

- устойчивость потребительского спроса на строительную продукцию;
- возможность возрастания стоимости строительных объектов с течением времени;
- наличие весьма ощутимых социальных последствий развития строительного производства, что предопределяет увеличение степени государственного вмешательства;
- асимметрия представлений о характеристиках товара, вводимых в эксплуатацию зданий со стороны потребителей и производителей (во многих случаях). Производитель реализует на рынке законченный, целостный объект или их комплекс, что соответствует интересам инвесторов. Потребитель потребляет лишь часть объекта (квартиры, секции);
- длительный срок окупаемости инвестиций в строительство.