

Строительный рынок

Рекомендуемая литература

1. Олейник, П.П. Организация планирование и управление в строительстве: Учебник. / П.П. Олейник. - М.: АСВ, 2015. - 200 с.
2. Юзефович, А.Н. Организация, планирование и управление строительным производством: Учебное пособие / А.Н. Юзефович. - М.: АСВ, 2013. - 360 с
3. Ермолаев Е.Е. Управление строительством: функции заказчика-застройщика: Практикум/ГОУ ВПО Самарский государственный архитектурно-строительный университет; Е.Е. Ермолаев, А.М. Фролов. - Самара: СГАСУ, 2007. - 346 с.
4. Бачурина С.С. Стратегия корпоративного менеджмента в градостроительстве/ С.С. Бачурина, В.И. Ресин, В.А. Трайнев. - М.: Дашков и К, 2010. - 512 с.
5. <http://naloggi.ru>
6. <http://studopedia.org/14-51301.html>

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. Управление организацией, которая относится к строительному рынку имеет ряд отличительных черт из-за специфики самого рынка.



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, эне, 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.

Государственный контроль в сфере строительного рынка предполагает выделение инвестиционного (строительного) бизнеса в специальную область хозяйственного законодательства и административного надзора.



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.

Государственный контроль в сфере строительного рынка предполагает выделение инвестиционного (строительного) бизнеса в специальную область хозяйственного законодательства и административного надзора.



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 строительного-монтажных организаций, специфика выполняемых ими работ, загрузке, стоимости (ценах) выполняемых ими работ (банк данных по строительным-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.

Предполагается, что организационно-информационная система строительного рынка могла бы быть оформлена в регионах и субъектах РФ в виде акционерных обществ, а в центре (в Москве) — в виде российской ассоциации этих региональных акционерных обществ.

Организационная структура строительного рынка видится, в первую очередь, не как производственная структура, а как орган, предлагающий информационные услуги в области строительной деятельности. Этим новым организационным структурам предстоит найти формы экономического сотрудничества с местными и центральными административными органами, коммерческими структурами, банками и др., что позволило бы выработать целесообразную и эффективную инвестиционную политику в субъектах РФ, способствовало бы развитию ипотечного дела на местах.

Особенности строительного рынка

Движущая сила рыночного механизма



Движущей силой рыночного механизма остаются 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 по купле-продаже инвестиционных ресурсов, строительной продукции, ценных бумаг, где цены формируются по закону спроса и предложения.

Особенности строительной сферы

1. Неподвижность и территориальная закреплённость продукции - объектов строительства и подвижность орудий и средств производства, постоянно перемещающихся от объекта к объекту.
2. Зависимость от природно-климатических воздействий окружающей среды.
3. Большая материалоемкость.
4. Тенденция переноса производственных процессов со строительной площадки в условия стационарного заводского производства, и тем самым, ослабление действия вышеназванных негативных факторов.
5. Длительность производственного цикла и высокая стоимость строительной продукции
6. Преимущественно бригадные формы организации труда.
7. Особая форма специализации с отчуждением основных орудий труда от исполнителей.
8. Специфические формы кооперации. Большое число субподрядных организаций и сложные технологические взаимосвязи придают сугубо вероятностный характер процессу управления строительным производством. Достаточно сложны взаимодействия с заказчиками, проектными организациями, поставщиками материальных и других ресурсов.
9. Масштабность и разносторонность;
10. Многообразие создаваемой строительной продукции;
11. Разнообразие предметов труда;
12. Создание строительной продукции в большинстве своём вне помещений на открытом воздухе; в различных геологических, гидрогеологических и климатических условиях.

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, как, например, ДСК.

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



Специальные особенности строительного комплекса, возникающие при реализации рыночных отношений

Имеется в виду, что строительно-монтажные организации, занятые в жилищно-гражданском строительстве, функционируют на региональных (местных) рынках, в то время как занятые в производственном строительстве (особенно в нефтегазодобывающей промышленности, транспорте, энергетике и т.п.) работают как на территории региона, так и на территории субъектов РФ. Такой режим характерен для узкоспециализированных строительно-монтажных организаций. Что же касается промышленности строительных материалов (не местных), производства строительных машин и механизмов, технологического оборудования, то здесь рынок имеет межрегиональный ареал своей деятельности.

Вместе с тем, переход к рынку в строительстве имеет свои трудности, обусловленные общим кризисным состоянием экономики народного хозяйства (инвестиционный спад, инфляция, сокращение численности кадров и др.).

После слома старой базы материально-технического обеспечения и образования новых коммерческих структур того же назначения оперативные данные о ресурсах и продукции строительного комплекса в полном объеме (т.е. в количестве, номенклатуре, ценах, потребительских и технологических свойствах и т.п.) оказались недоступными ни органам управления в Российской Федерации, ни ее субъектам, ни регионам, ни предприятиям.

Отсюда актуальность создания информационной системы строительного рынка России, максимально воспринимающей и оперативно отражающей широкую номенклатуру производимых и потребляемых строительных материалов, изделий, конструкций, строительных машин и механизмов, учитывающей спрос и предложение на проектную и строительную продукцию и т.д.

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 строительно-монтажных организаций, специфике выполняемых ими работ, загрузке, стоимости (ценах) выполняемых ими работ (банк данных по строительно-монтажным 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.



Организационная структура рынка

Предполагается, что организационно-информационная система строительного рынка могла бы быть оформлена в регионах и субъектах РФ в виде акционерных обществ, а в центре (в Москве) — в виде российской ассоциации этих региональных акционерных обществ.

Таким образом, организационная структура строительного рынка видится, в первую очередь, не как производственная структура, а как орган, предлагающий информационные услуги в области строительной деятельности.

Этим новым организационным структурам предстоит найти формы экономического сотрудничества с местными и центральными административными органами, коммерческими структурами, банками и др., что позволило бы выработать целесообразную и эффективную инвестиционную политику в субъектах РФ, способствовало бы развитию ипотечного дела на местах.

Центрбежными силами специализации успешно противодействуют различные организационные формы комбинирования, как, например, ДСК.

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



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. Этот фактор назвали 39% опрошенных.
- Большое количество конкурентов. 30% респондентов.
- Неплатежеспособность населения. 27% руководителей.

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 2014 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 вперёд.

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



Пирамида ценностей в бизнесе



Деятельность подрядных организаций в рыночных условиях

С переходом на рыночные условия строительные подрядные организации перешли на принципиально новый для них тип инвестиционно-строительной деятельности. Эта деятельность носит характер предпринимательства, который обобщенно можно назвать как бизнес в сфере строительства, реконструкции и реализации объектов недвижимости различного назначения.

Бизнес в сфере строительства включает в себя:

- изыскание инвестиционных ресурсов, участие в конкурсах (тендерах) на строительство или реконструкцию соответствующих объектов,
- изучение и возможность преодоления экономических и производственно-технических рисков,
- использование современного менеджмента и маркетинга,
- создание благоприятных условий для реализации построенного (реконструируемого) объекта потенциальным покупателям и заказчикам,
- разработка и введение новых идей, технологий, продукции (инноваций) в строительное производство.

Характеристики строительного рынка в РФ

Характеристики строительного рынка, в рамках которого осуществляется управление строительной организацией

Объем строительных работ:

По итогам 2017 г., по предварительным оценкам, объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», по сравнению с аналогичным показателем за 9 мес. 2016 г. снизился в сопоставимых ценах на 2%, до 7500 млрд руб. В фактических ценах объем работ увеличился на 4,7% (по итогам 2016 г. наблюдался рост на 17%).

В 2017 г. доля СФО в структуре строительных работ по отношению к аналогичному периоду прошлого года увеличилась с 9,7% до 12%, доля ЮФО — с 7,6% до более 8%, ДФО — с 6,4% до 7,0%, УФО – с 11,4% до 12%, в то время как доли ЦФО, ПФО, СЗФО и СКФО продемонстрировали незначительное снижение

Строительство жилых домов по субъектам Российской Федерации в январе-марте 2018 года

(тысяч квадратных метров общей площади жилых помещений)

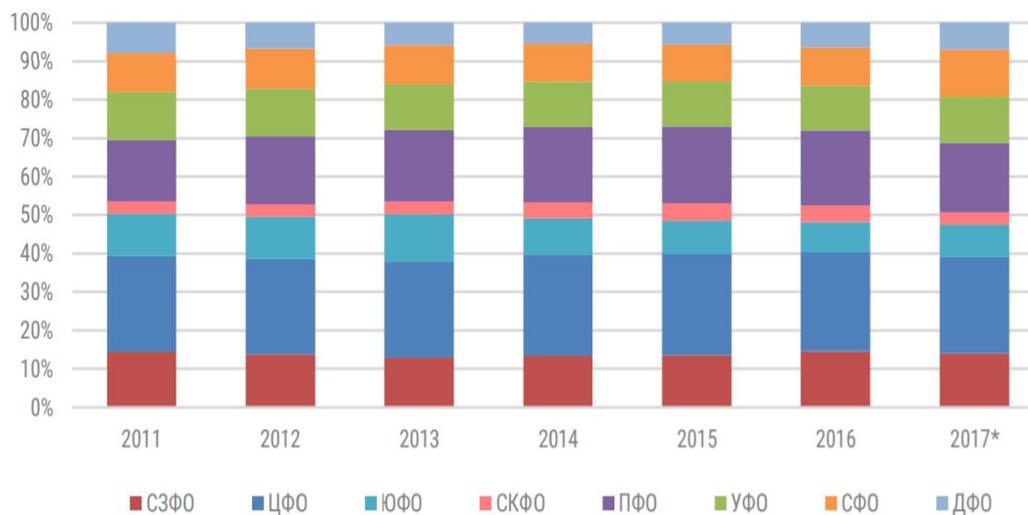
	Введено, тыс кв м общей площади жилых помещений			Из общего объема - введено населением, тыс кв м общей площади жилых помещений	
	за период с начала года	в том числе за март	в % к соответствующему периоду прошлого года	за период с начала года	в % к соответствующему периоду прошлого года
Российская Федерация	15723,0	5511,1	119,6	8407,0	172,5
Центральный федеральный округ	4643,0	1618,3	142,7	2596,9	192,8
Белгородская область	187,1	60,1	115,9	177,7	117,7
Брянская область	13,6	8,4	12,7	11,4	263,7
Владимирская область	116,5	36,1	118,8	90,0	126,8
Воронежская область	161,5	42,1	125,0	113,3	173,3
Ивановская область	105,7	31,4	280,6	48,0	703,7
Калужская область	154,8	49,7	91,5	46,6	82,8
Костромская область	43,9	22,4	72,4	33,4	128,8
Курская область	95,9	36,8	101,2	64,5	173,2
Липецкая область	195,5	86,1	89,0	155,5	99,0
Московская область	2429,2	800,3	208,4	1266,4	301,4
Орловская область	38,9	6,8	69,8	18,0	149,4
Рязанская область	185,3	46,0	104,0	64,7	103,7
Смоленская область	95,0	36,1	78,5	74,0	130,7
Тамбовская область	80,7	39,8	103,7	64,5	99,6
Тверская область	57,3	10,9	115,6	26,0	142,6
Тульская область	199,1	32,2	329,4	123,3	379,4
Ярославская область	196,7	56,6	135,1	121,5	168,8
г.Москва	286,4	216,7	88,7	98,3	297,8

Показатели инвестиционной и строительной деятельности



Источник: INFOLine, по данным ФСГС, «Информация о социально-экономическом положении России – 2017 г.»

Структура объема строительных работ в РФ по ФО, %



Источник: INFOLine, по данным ФСГС, ЕМИСС

Оценки основных показателей деятельности строительных организаций

Показатели	II квартал 2014г. по сравнению с I кварталом 2014г.	III квартал 2014г. по сравнению со II кварталом 2014г.
Объем работ, выполняемых по виду деятельности "Строительство"	- 2	+ 26
Число заключенных договоров	- 3	+ 26
Численность занятых	- 6	+ 15
Обеспеченность собственными финансовыми ресурсами	- 4	+ 18
Просроченная кредиторская задолженность	- 2	+ 4
Просроченная дебиторская задолженность	0	+ 5
Цены на строительные-монтажные работы	+ 51	+ 52
Собственная конкурентная позиция	- 6	+12

Показатели	Строительные организации с численностью работников, человек				В среднем по всем строительным организациям
	до 50	51-100	101-250	свыше 250	
Уровень обеспеченности заказами, месяцев: менее 1	20	13	11	6	11
1-3	43	38	30	17	29
4-6	18	23	22	19	20
7-9	9	9	14	17	13
10-12	7	12	17	27	18
13-15	1	1	3	4	3
16 и более	2	4	3	10	6
Средний уровень, месяцев	4	5	6	8	6

Оценки основных показателей деятельности строительных организаций (баланс оценок, в процентах)

	I квартал 2017г. по сравнению с IV кварталом 2016г.		II квартал 2017г. по сравнению с I кварталом 2017г. (прогноз)	
	Всего по строительным организациям	в том числе по субъектам малого предпринимательства	Всего по строительным организациям	в том числе по субъектам малого предпринимательства
Объем работ, выполняемых по виду деятельности "Строительство"	-28	-36	+18	+13
Число заключенных договоров	-21	-34	+14	+11
Численность занятых	-19	-27	+9	+4
Обеспеченность собственными финансовыми ресурсами	-18	-20	+7	+6
Просроченная кредиторская задолженность	-7	-5	-11	-6
Просроченная дебиторская задолженность	-6	-2	-12	-5
Цены на строительно-монтажные работы	+45	+42	+45	+44
Собственная конкурентная позиция	-11	-17	+6	+3

Источник: Официальные публикации РОССТАТ о деловой активности в строительстве в 1 квартале 2018 г.

http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/#

**ПОМЕСЯЧНАЯ ДИНАМИКА ОБЪЕМА РАБОТ, ВЫПОЛНЕННЫХ ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
«СТРОИТЕЛЬСТВО» в 2018 г.**

	2018 год					
	В % к соответствующему месяцу 2017 года			В процентах к предыдущему месяцу		
	январь	февраль	март	январь	февраль	март
Российская Федерация	100,2	99,8	90,3	30,3	112,1	122,5
Центральный федеральный округ	110,4	83,2	76,3	43,7	81,1	109,3
Белгородская область	113,8	87,3	162,4	80,3	53,8	133,8
Брянская область	34,8	94,4	76,4	17,4	218,4	98,4
Владимирская область	81,0	74,7	44,0	37,7	66,7	79,7
Воронежская область	136,1	97,4	102,0	50	90,5	102,5
Ивановская область	68,2	46,2	59,2	54,4	144,5	148,0
Калужская область	80,0	44,9	62,6	16,4	94,9	161,1
Костромская область	118,0	676,3	104,5	81,1	340,9	61,6
Курская область	64,8	102,5	104,2	28,3	157,0	112,0
Липецкая область	65,8	95,2	86,4	32,6	108,4	114,7
Московская область	157,4	117,0	80,9	42,3	92,7	99,1
Орловская область	78,3	62,9	40,1	47,9	115,6	70,3
Рязанская область	254,6	167,1	120,1	60,3	131,1	157,4
Смоленская область	96,1	101,1	86,9	35,3	124,6	112,5
Тамбовская область	147,4	85,1	139,6	8,5	51,1	249,3
Тверская область	57,9	85,4	14,1	9	188,0	67,3
Тульская область	75,6	67,6	71,9	31,7	74,3	137,0
Ярославская область	524,4	60,7	58,2	222	16,1	112,2
г,Москва	90,1	72,2	72,8	40,8	84,1	107,4

Характеристики строительного рынка, в рамках которого осуществляется управление строительной организацией

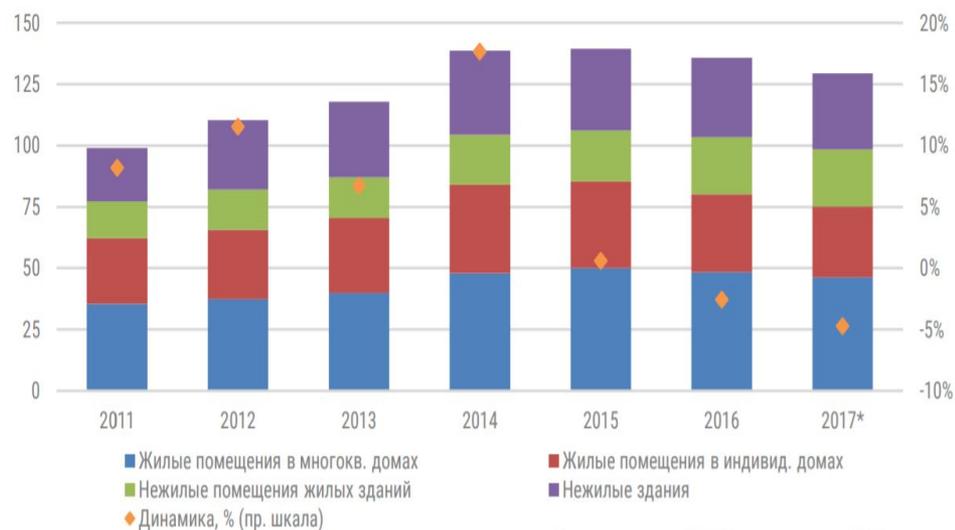
Ввод жилых и нежилых зданий:

За 2017 г. в России было введено около 130 млн кв. м жилых и нежилых зданий и помещений, что на 4-5% ниже уровня 2016 г

Ввод нежилых зданий сократился на 4% в связи с сокращением ввода коммерческих объектов. При этом доля нежилой недвижимости в общей структуре ввода увеличилась на 0,1 п.п. — до 20%

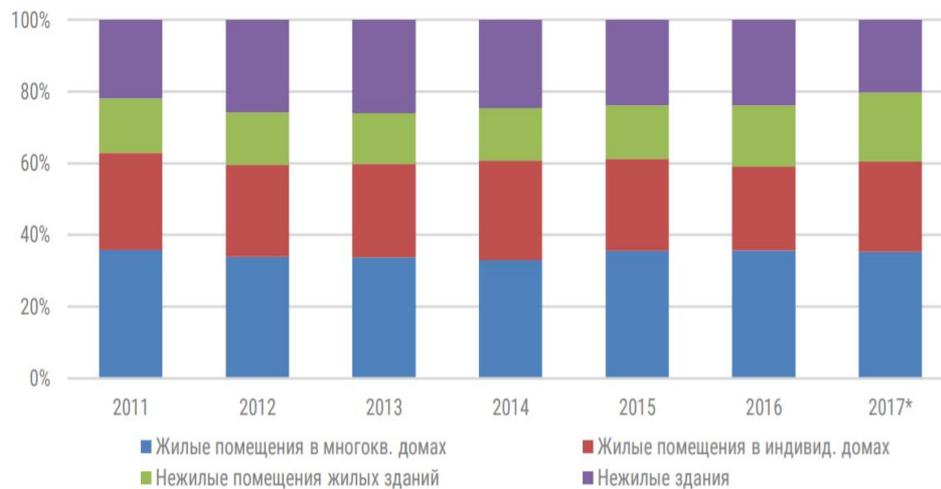
Ввод жилых зданий уменьшился на 3-5% — до 76-78 млн кв. м (против 80,2 млн кв. м за 2016 г.). Более сильное сокращение продемонстрировал сегмент индивидуального жилищного строительства.

Ввод зданий и сооружений в РФ по видам, млн кв. м



Источник: анализ INFOLine, по данным ФСГС

Структура ввода площадей зданий в РФ, %



Источник: анализ INFOLine, по данным ФСГС

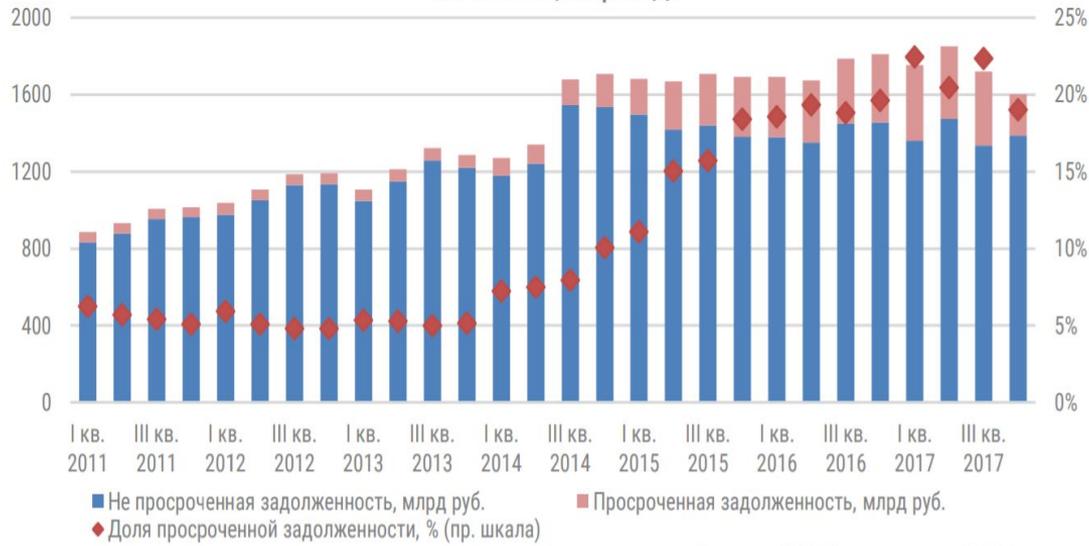
Характеристики строительного рынка, в рамках которого осуществляется управление строительной организацией

Кредитование строительных компаний:

По итогам 2017 г. совокупный объем кредитов, выданных строительным компаниям, вырос на 15-18% по сравнению с 2016 г. и составил около 1,4 трлн руб., а просроченная задолженность по кредитам составила около 280 млрд руб., что эквивалентно 15-18% от общего объема задолженности (на 3-5 п.п. выше уровня IV кв. 2016 г.).

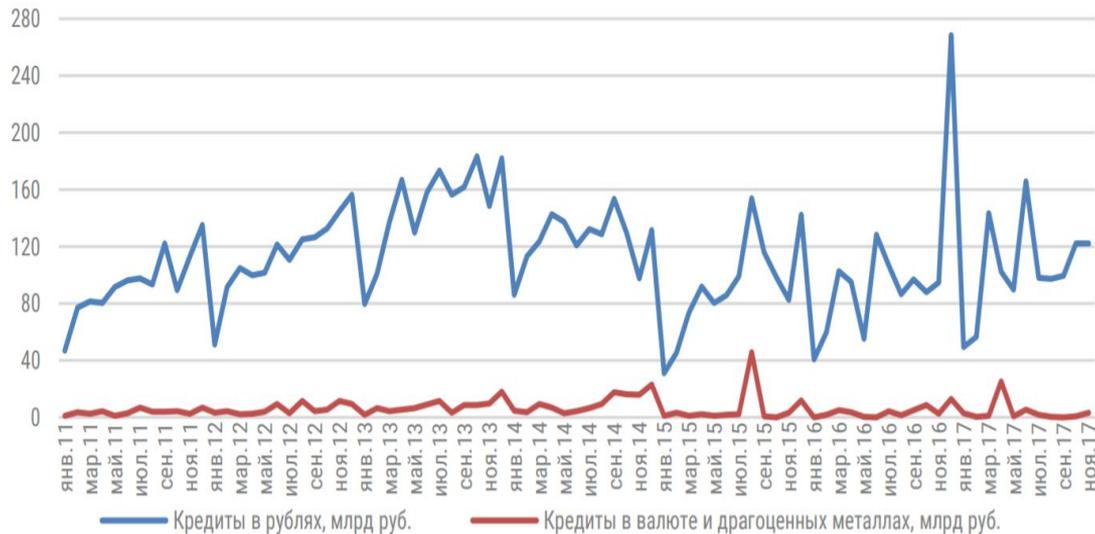
Доля просроченной задолженности в структуре кредитного портфеля строительных организаций выросла с начала 2014 года более чем в 3 раза (с 5,2% до 15-18%). В IV кв. 2017 г. наблюдается улучшение: доля просроченной задолженности снизилась на 5-7 п.п. по сравнению с уровнем III кв. 2017 г.

Задолженность строительных организаций по банковским кредитам на конец периода



Источник: INFOline, по данным ЦБ РФ

Объем выдачи кредитов строительным организациям



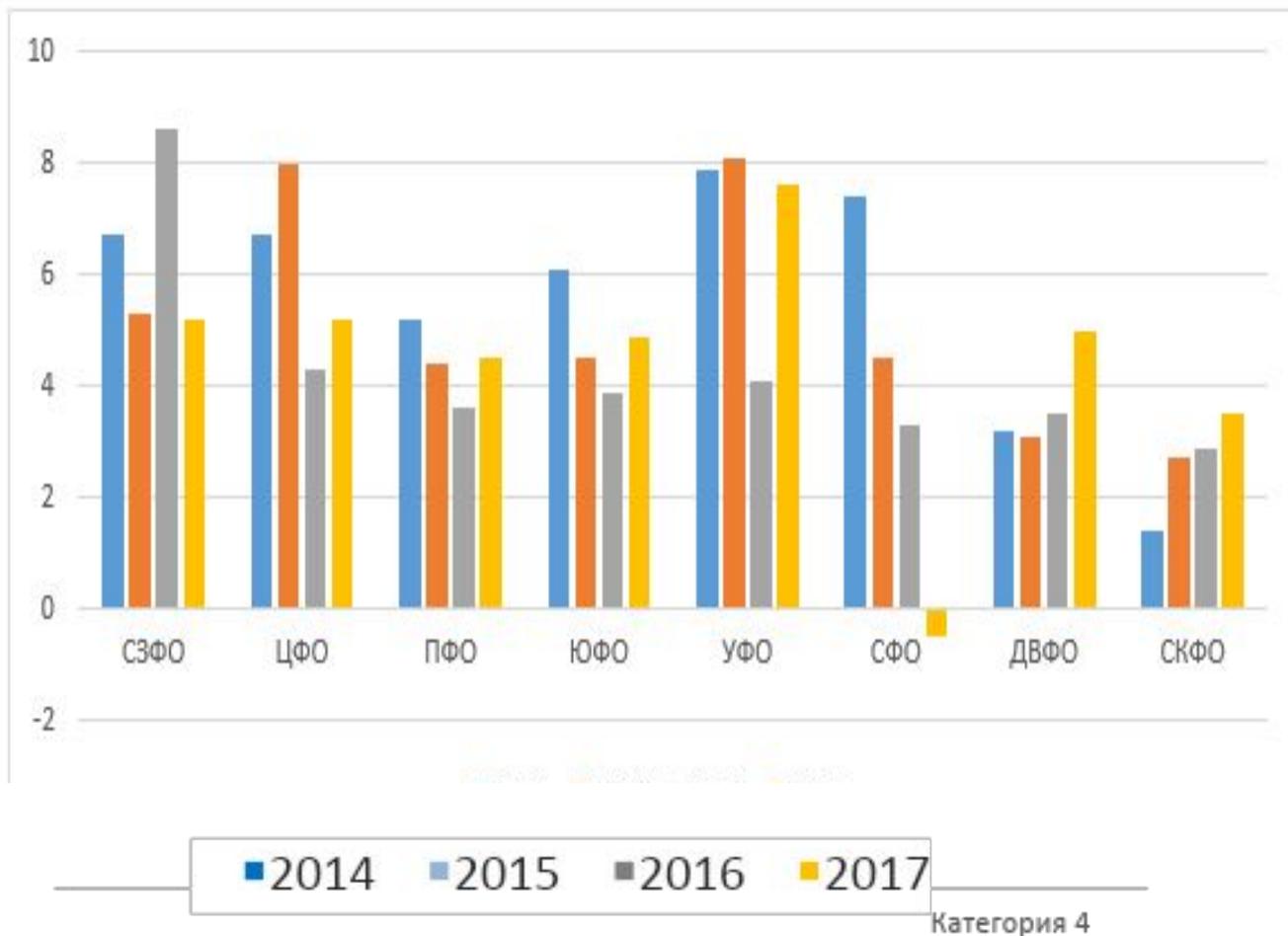
Источник: INFOline, по данным ЦБ РФ

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;
- наличие передовой технологии во многих секторах промышленности;
- низкая капиталоемкость на научно-исследовательские разработки;
- наличие высокой потребности в обновлении основных производственных фондов;
- технологическая зависимость от российского экспорта ряда стран третьего мира.

Динамика рентабельности продаж по регионам РФ, %



Обобщенная оценка конъюнктуры в строительстве.

В I квартале 2017 г. руководители 72% строительных организаций оценили экономическую ситуацию в строительстве как "удовлетворительную", 19% – как "неудовлетворительную" и 9% – как "благоприятную".

Во II квартале 2017 г. 73% руководителей строительных организаций не ожидают ее изменения, 19% – считают, что экономическая ситуация в строительстве улучшится, 8% – ожидают ее ухудшения.

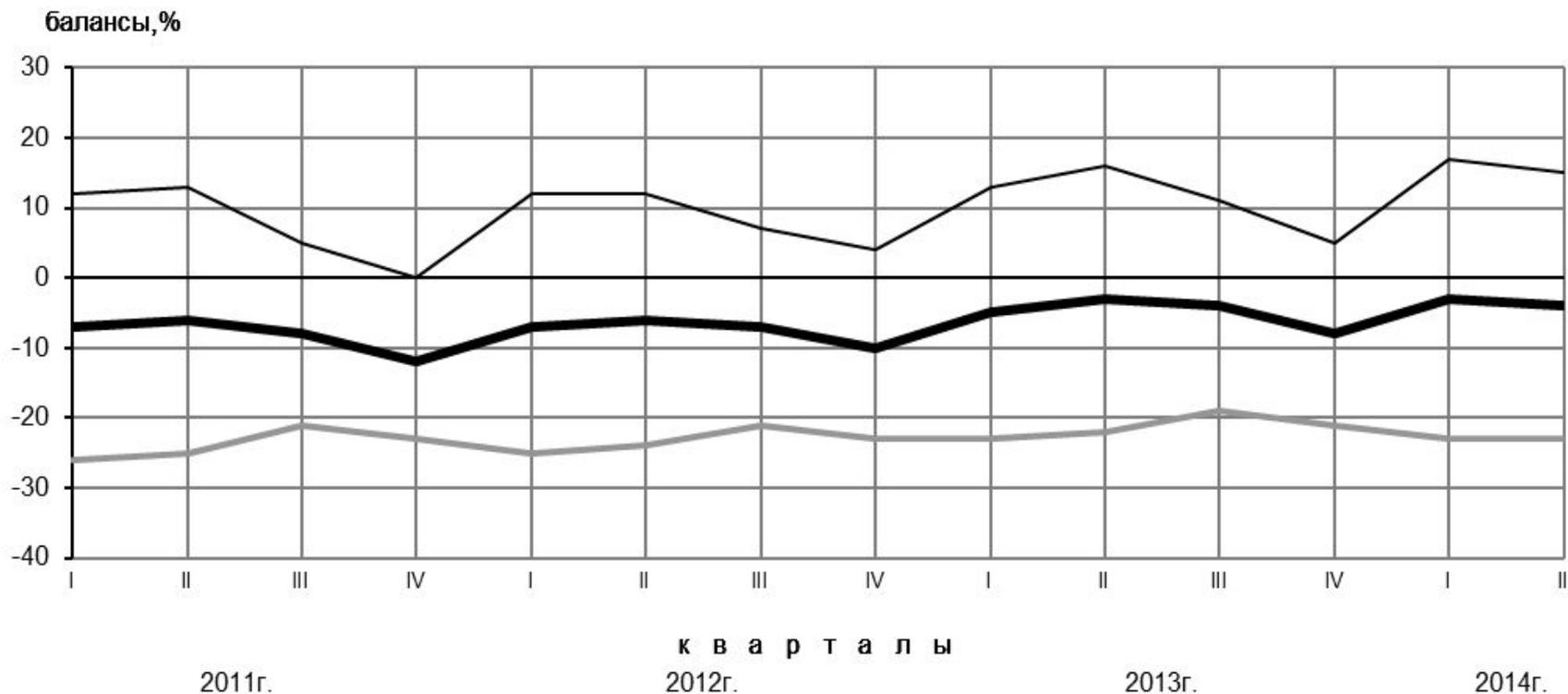
Источник: Официальные публикации РОССТАТ о деловой активности в строительстве в 1 квартале 2018 г.

http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/#

Организация документооборота и учёта имущества в подрядной организации



Динамика предпринимательской уверенности в строительстве (балансы, %)



- Численность занятых (прогноз)
- Индекс предпринимательской уверенности
- Оценка портфеля заказов (факт)

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.

Ключевые проблемы роста (мнение компаний)

	янв 14	ноя 15	ноя 16	
недостаток квалифицированных рабочих	25	22	19	-6
недостаток финансовых средств	36	39	36	0
высокий процент коммерческого кредита	27	30	31	4
неопределенность экономической ситуации	33	50	55	22
изношенность и отсутствие оборудования	22	22	19	-3
высокий уровень налогообложения	41	40	40	-1
конкурирующий импорт	24	20	19	-5
недостаточный спрос на внешнем рынке	21	20	24	3
недостаточный спрос на внутреннем рынке	51	54	53	2

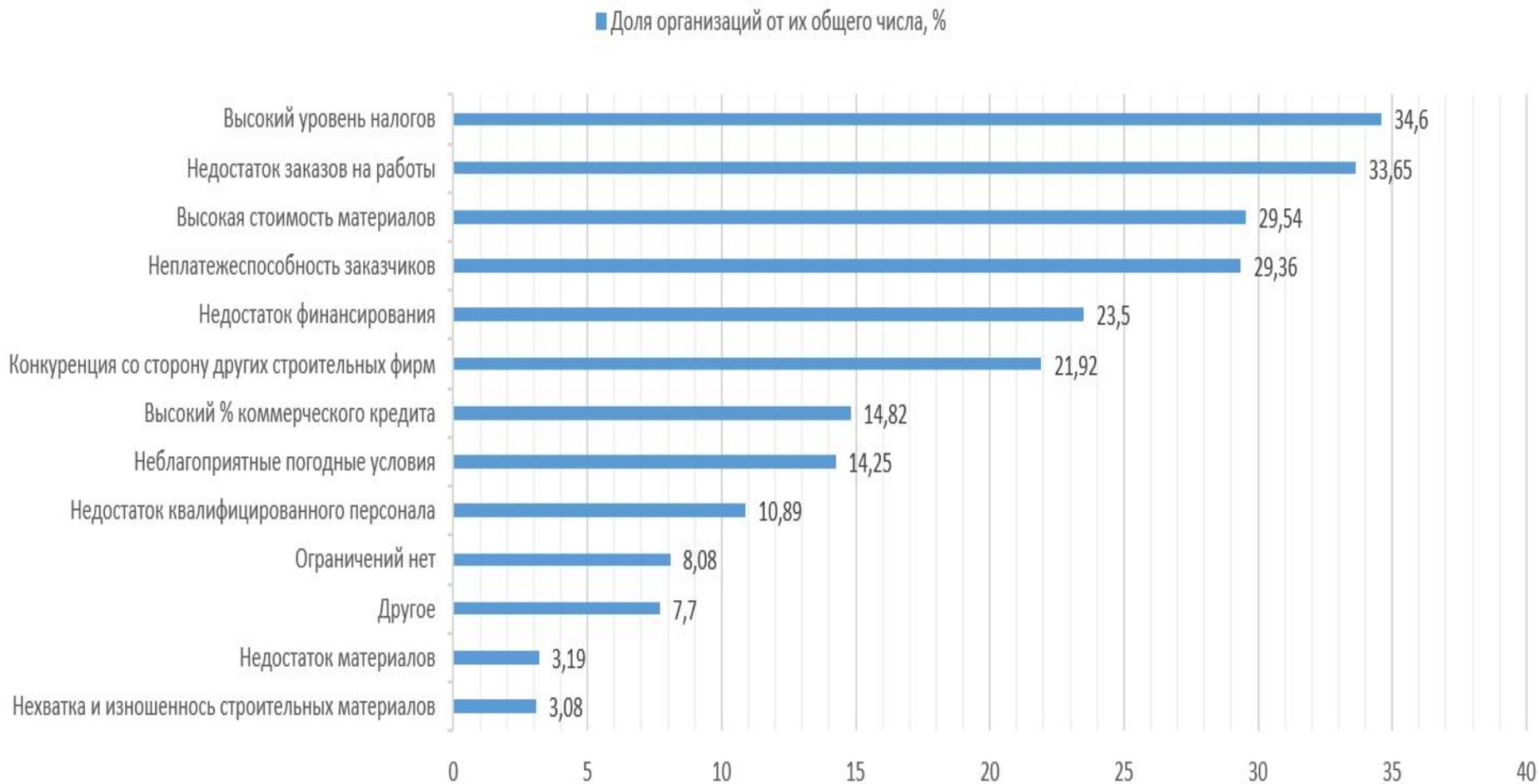
Источник: опросы Росстата

Организация деятельности подрядной организации (частной) в рыночных условиях

При организации деятельности подрядной строительной компании необходимо учитывать следующие **особенности**:

1. Вновь созданная строительная продукция вынуждена конкурировать не только в своем классе — новостроек, но и с объектами вторичного рынка недвижимости, которые уже находятся в эксплуатации и способны удовлетворить население по ряду особенностей. Реализация вновь созданной строительной продукции в этих условиях в значительной степени зависит от ее потребительского качества, инвестиционной активности предприятий и платежеспособности населения;
2. Строительная продукция зачастую является продуктом отложенного спроса, когда потребитель довольствуется имеющимся у него продуктом либо обращается на вторичный рынок за товаром худшего качества, намечая в перспективе приобретение более комфортной недвижимости;
3. Строительная продукция ориентирована на длительное пользование, вследствие чего покупатель не так часто обращается на рынок за новым продуктом, чаще его интересует улучшение имеющейся недвижимости — ремонт, модернизация, реконструкция;
4. Строительный объект «производится» непосредственно там, где он будет «потребляться», причем уже после заключения контракта на строительство;
5. Эффективность сбытовой политики фирмы зависит не только от преимуществ технологических и эксплуатационных характеристик объекта, но и от экономии затрат на его сооружение, достигнутой в процессе строительства;
6. Жизненный цикл товара, производимого строительной организацией, ограничен отдельным заказом, поэтому требуется высокая техническая, профессиональная и технологическая готовность к созданию новой единицы продукции, для ее успешной реализации;
7. Создание каждой единицы продукции требует вовлечения большого числа участников, организация вступает в деловые отношения с целой группой новых партнеров, что является дополнительным источником риска.

Динамика оценок факторов, ограничивающих производственную деятельность строительных организаций (I квартал 2017 года)



Окончание раздела