

Совершенствование белорусской системы ценообразования на оказание строительных услуг в зарубежных странах с учетом мирового опыта

Андрей Бахмат

ОАО «НИИ Стройэкономика», Минск, Республика Беларусь
e-mail: newbasik@rambler.ru

Александр Маляренко

ОАО «НИИ Стройэкономика», Минск, Республика Беларусь
e-mail: imp25@rambler.ru

DOI: 10.12846/j.em.2014.02.24

Аннотация

Статья посвящена вопросам изучения международного опыта ценообразования в строительстве для совершенствования национальной системы формирования контрактных цен на оказание строительных услуг в зарубежных странах. Авторами раскрываются особенности текущего состояния системы ценообразования в Республике Беларусь. На основе анализа передового зарубежного опыта определяются пути совершенствования системы ценообразования на оказание строительных услуг отечественными подрядными организациями в странах ближнего и дальнего зарубежья.

Ключевые слова

система ценообразования, строительные услуги, международный опыт, ресурсный метод оценки

Введение

Эффективная работа строительной отрасли является важным звеном обеспечения роста национальной экономики. В условиях роста конкуренции на национальном и мировом строительном рынке на первый план выходят вопросы формирования и совершенствования ценовой политики в строительной отрасли.

Действующая в настоящий момент система ценообразования в строительной отрасли Республики Беларусь модернизируется с тем, что бы соответствовать экономическим реалиям современных экономических условий.

С 2012 года в соответствии с Указом Президента от 11.08.2011 г. № 361 «О совершенствовании порядка определения стоимости строительства объектов и внесении изменений в некоторые указы Президента Республики Беларусь» строительная отрасль перешла на методику формирования стоимости строительства в текущем уровне цен на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении и строительства по неизменным договорным (контрактным) ценам. Ресурсный метод – это калькулирование стоимости ресурсов в ценах и тарифах по состоянию на базисный уровень цен и (или) текущих (прогнозных) ценах. Калькулирование ведётся на основе потребности в материалах, изделиях, конструкциях, времени эксплуатации строительных машин и механизмов, затрат труда рабочих. Эти ресурсы определяются на основании проектных данных, нормативных источников. Переход на ресурсный метод позволил снизить влияние инфляционных процессов в ценообразовании и актуализировать подходы к формированию цен в строительстве.

1. Анализ зарубежного опыта формирования стоимости строительства

Пути дальнейшего совершенствования системы ценообразования в строительстве определены концепцией модернизации национальной системы ценообразования Республики Беларусь. Основанная на внедрении передового мирового опыта и теоретических разработок ученых и специалистов в области ценообразования стран Европы и СНГ, она определяет основные положения повышения достоверности оценки затрат в строительстве, экономического обоснования цены, а так же ее стабильности.

Разработкой и внедрением положений по совершенствованию ценообразования занимаются специалисты Минстройархитектуры совместно с Республиканским научно-техническим центром по ценообразованию в строительстве, ГП «Главгосстройэкспертиза» и ОАО «НИИ Стройэкономика».

Дальнейшее совершенствование системы ценообразования в строительстве, в том числе при оказании строительных услуг на экспорт, не возможно без изучения зарубежного опыта формирования цен в строительстве.

Цены экспортных контрактов на строительство объектов и оказание других строительных услуг в странах ближнего и дальнего зарубежья рассчитываются с учетом местной конъюнктуры рынка, что естественно отличает методику ценообразования на строительные услуги во внешнеэкономической деятельности от, той которой руководствуются при формировании цен на строительные услуги на внутреннем рынке.

Выбор методов определения стоимости строительства осуществляется в каждой стране в зависимости от условий контракта, общей экономической ситуации, уровня развития проектных, подрядных организаций. Увеличение объемов экспорта строительных услуг зависит в первую очередь от ценовой конкурентоспособности отечественных подрядных организаций.

Важнейшей составляющей оценки стоимости строительства объекта в зарубежных странах является оферта подрядной организации при подготовке к конкурсу на получение строительного подряда, на основании которой формируется договорная цена строительного подряда. В зависимости от преобладания тех или иных принципов ценообразования, а также в зависимости от вида строительной продукции и формируемой стоимости на неё, рекомендуется применять специальные подходы к ценообразованию.

При формировании стоимости строительства на зарубежных рынках отечественные подрядные организации используют два основных подхода (Мартынов и др., 2010; Мартынов, 2009):

- затратный, с помощью которого для определения цены применяются фактические затраты организации на производство и организацию сбыта продукции, оказание услуг;
- сравнительный, который применяется для формирования стоимости строительной продукции или услуг путем анализа и сравнения контрактных цен недавних сделок с идентичными или аналогичными объектами строительства на свободном рынке подрядных работ.

Выбор того или иного подхода при определении стоимости строительной продукции на том или ином рынке в каждом конкретном случае осуществляется исходя из:

- специфики строительной продукции;
- особенностей конкретного рынка;
- стадии реализации инвестиционно-строительного процесса;
- интересов того или иного участника строительной деятельности;
- состава сведений и показателей, содержащихся в доступной информации.

В рамках существующего механизма ценообразования отечественные подрядные организации не в полном объеме полноценно используют основные инструменты рыночного хозяйствования при формировании стоимости строительства объекта за рубежом и оказании других экспортных строительных услуг: осуществляют мониторинг рыночных цен; оптимально планируют затраты; осуществляют учет конъюнктуры рынка труда, машин и материалов. Проведенные исследования зарубежного опыта ценообразования в строительстве позволили определить наиболее характерные для ведущих стран Европы, СНГ и Северной Америки методы определения стоимости строительства объекта местными подрядными организациями - рис. 1.

Система ценообразования в строительстве в ведущих странах мировой экономики базируется на рыночном механизме определения цен и свободной конкуренции. Существенная роль за рубежом принадлежит именно оценке затрат и эффективности строительства на начальной стадии. На начальном этапе инвестиционного процесса обычно используются методы расчета цены строительной продукции по укрупненным показателям. При наличии архитектурного проекта (при частичном отсутствии проектной документации) расчет стоимости строительства иностранными компаниями на зарубежных рынках осуществляется либо на основе ежегодных местных фирменных справочников, которые составляются на базе информации о заключенных контрактах на строительство объектов-аналогов недвижимости либо базируется на информационных базах знаний об объектах-аналогах с физическими показателями расхода ресурсов на потребительскую единицу строительной продукции и текущими ценами на все виды ресурсов.

При наличии проектно-сметной документации используются методы, базирующиеся на расходе всех видов ресурсов на единичный показатель строительной продукции по видам работ (услуг), т.е. преимущественно методы поэлементного расчета затрат и методы анализа и индексации имеющихся калькуляций. В индустриально развитых странах Западной Европы и Северной Америки предпочтение подрядчиком при подготовке тендерного предложения отдается ресурсному методу определения стоимости строительства в текущих ценах. Зарубежные подрядные организации адаптируют стоимость своего предложения к требованиям рынка путем изменения закладываемой в цену нормы прибыли, а также составляя индивидуальные единичные ресурсные нормы. Использование методов поэлементного расчета затрат позволяет подрядной организации с наибольшей точностью определить стоимость своей оферты на конкурсе. С целью ограждения от возможных инфляционных потерь западными фирмами и международными организациями выработаны меры, позволяющие компенсировать дополнительные затраты, связанные с инфляционным ростом цен. В частности, в США учет фактора инфляции при оценке стоимости контракта обычно производится по формуле «издержки плюс» с гарантированным уровнем прибыли подрядчика. При формировании цены предложения на зарубежных рынках американские крупные строительные компании в большинстве случаев используют ресурсный метод, т.е. оферта базируется на результатах анализа уровня собственных затрат на создание аналогичной строительной продукции и фактических цен на используемые ресурсы. Кроме этого подрядная компания включает затраты по страхованию строительства от рисков, перечисленных в договоре подряда, в состав сметной стоимости строительных работ. Средние и небольшие по размеру компании в США используют методы анализа и индексации имеющихся калькуляций, т.е. приобретают фирменные справочники (сборники) с последующим приспособлением их к своим индивидуальным потребностям и особенностям строящихся объектов недвижимости. Широко используемым методическим приемом ценообразования в строительстве в США является установление сметной стоимости 1 человека/часа работы бригады, учитывающей, кроме оплаты труда строителей и операторов строительных машин, затраты на эксплуатацию машин, накладные расходы и прибыль. Такие интегральные показатели цены единицы механовооруженного труда ежегодно публикуются для характерных составов бригад, что значительно упрощает разработку смет ресурсным методом (Дикман, 2004).

Европейские подрядные компании определяют цену предложения (оферту) ресурсным методом, т.е. методом калькулирования всех необходимых ресурсов на основании своих производственных норм. Строительные компании Германии, Великобритании, Франции имеют четко отработанную систему формирования производственных норм (в каждой фирме сформирована своя база данных) с соответствующим программным обеспечением, которые разрабатываются на основании ранее сложившихся затрат предыдущего года по каждому элементу, а также с учетом прогнозируемого изменения конъюнктуры рынка.

При этом используется разумное комбинирование методов ценообразования в зависимости от стадии реализации строительного проекта и в зависимости от имеющейся информации о строящемся объекте. Сравнительный подход применяется для формирования стоимости строительной продукции путем анализа и сравнения контрактных цен недавних сделок с идентичными или аналогичными объектами строительства на эффективно функционирующем свободном рынке подрядных работ. В Германии используется основной вариант сравнительного подхода при формировании стоимости строительной продукции, а именно анализ реальных результатов состоявшихся подрядных торгов по объектам строительства или отдельным видам работ, сходным с предполагаемой строительной продукцией, т.е. анализ первичного рынка – рынка подрядных работ. Такой анализ осуществляется на разных уровнях – как по объектам в целом, так и по составляющим элементам, и по видам работ, выполняемым при возведении этих объектов. Унифицированная структура ценовых групп-подгрупп позволяет проводить сравнительный анализ, как предварительный, так и более детальный.

Нормативно-правовой основой ценообразования в строительстве ФРГ являются:

- стандарт DIN 276 *Kosten im Hochbau* (Расходы, связанные с проектированием и сооружением зданий);
- стандарт DIN 277 *Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau* (Площади основные и кубатура строительных сооружений);
- документ HOAI (*Honorarordnung für Architekten und Ingenieure*), определяющий фазы работы архитектора;
- документ VOB (*Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen*), определяющий порядок передачи заказа и оформления договоров на строительные работы, регулирует методику передачи заказа в отношении методов обсчета объемов работ, организации работ и расчетов оплаты;

- статистические стоимостные показатели реализованных инвестиционных проектов, по данным специализированных информационных изданий – ВКІ Baukosten.

Справочники по ценообразованию в строительстве ВКІ Baukosten издаются немецким информационным центром стоимости в строительстве и другими авторитетными профессиональными центрами. Так могут быть использованы собственные банки данных проектировщиков и подрядчиков. Планирование затрат в строительстве ФРГ ведется согласно правилам норм DIN 276, DIN 277. Данные нормы служат рекомендациями для всех участников инвестиционной деятельности в строительстве Германии. DIN 276 является основой планирования затрат, которые в документе распределены согласно строительному процессу. Так, например, в надземном строительстве общие затраты делятся на 7 групп, а далее каждая группа подразделяется на подгруппы и так далее (рис. 2).

Информация полученная на основе положений нормы DIN 276 может быть использована для определения размера требуемого объема финансирования, плановых затрат, мероприятий по контролю за затратами, а также для определения решений, затрагивающих планирование и проектирование, сдачу подряда и реализацию проекта.

Директивный документ DIN 277 «Поверхности и объемы помещения» устанавливает четкую и однозначную систему показателей, описывающих технико-экономические параметры зданий. Зарубежные строительные фирмы при сооружении объектов за рубежом широко практикуют привлечение как квалифицированных рабочих (преимущественно из Турции), так и низкой квалификации (из Китая и др.). Таким же образом (т.е. путем приобретения в третьих странах) американские и европейские строительные компании стремятся повысить свою конкурентоспособность в отношении как строительных материалов, так машин и механизмов.

Подрядные организации ряда восточноевропейских стран определяют цену предложения, используя, как правило, методы поэлементного расчета затрат. Прямые затраты определяются непосредственно по объекту исходя из необходимых объемов работ на основании действующих тарифов, средних региональных текущих цен на стройматериалы, изделия, конструкции, услуги, трудовые ресурсы и собственных единичных ресурсных норм. Подрядные организации постсоциалистических стран адаптируют стоимость своего предложения посредством принятия определенной величины нормы прибыли, а также индивидуально составляя единичные ресурсные нормы.

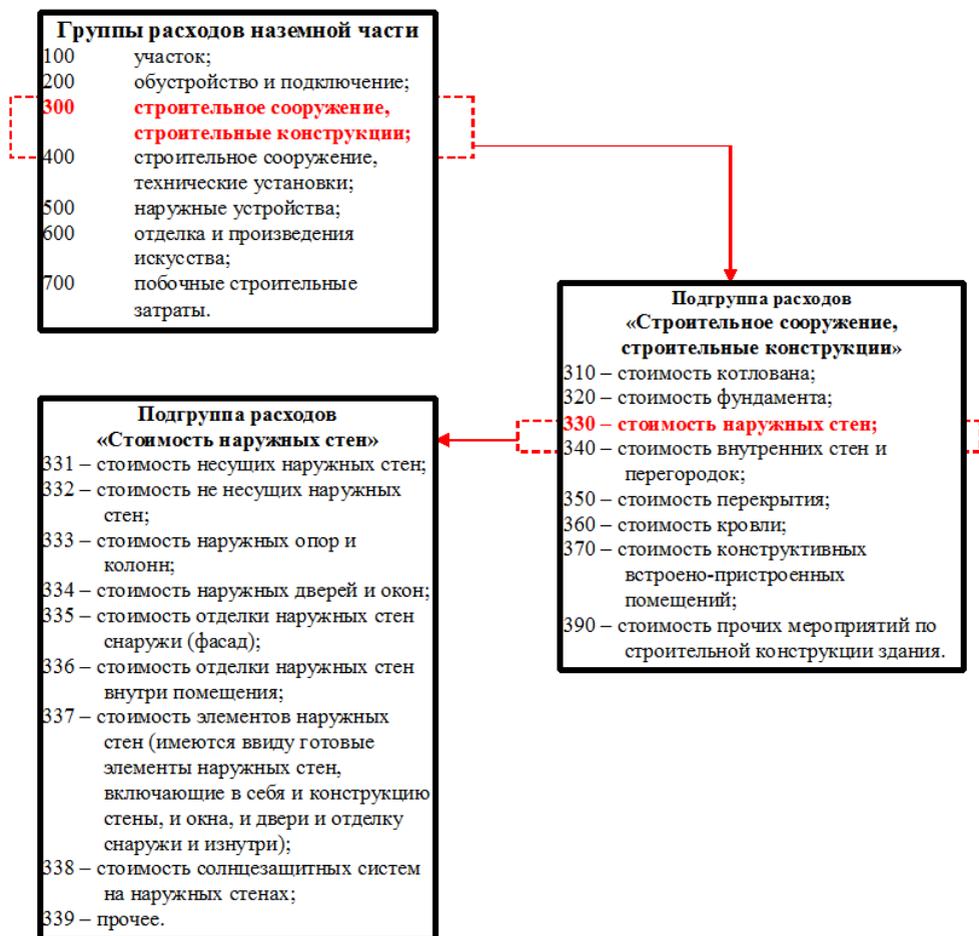


Рис. 2. Схема группировки затрат в Стандарте немецкого института по стандартизации в DIN 276 «Стоимость строительства»

Источник: (VKI Baukosten, 2011).

В Российской Федерации при разработке конкурсного предложения рекомендовано несколько методов определения стоимости строительства: базисно-индексный; базисно-компенсационный, ресурсный; ресурсно-индексный и др. Выбор метода определяется на предпроектной стадии совместно заказчиком и исполнителем или только заказчиком. Особое внимание уделяется

точности оценки, ведь погрешности могут повлиять не только на стоимость всего строительства, но и на принятие решения о его целесообразности.

На Украине цена предложения рассчитывается на основании нормативной потребности в трудовых и материально-технических ресурсах, необходимых для осуществления проектных решений по объекту строительства и текущих цен на них. Подрядчик на основании сформированной собственной базы данных рассчитывает стоимость основных материалов в текущем уровне цен. На этапе взаиморасчетов подрядчик должен подтвердить стоимость затрат на основные материалы своими накладными (при твердой договорной цене такое подтверждение необязательно).

В Республике Узбекистан стартовая стоимость объекта в договорных текущих ценах определяется подрядными организациями ресурсным методом. Особенности формирования стоимости строительства объектов недвижимости в Узбекистане следующие: включение в прочие затраты при определении стартовой цены процентов за банковский кредит (при финансировании строительства за счет заемных средств); включение затрат на страхование в размере 0,4% от страховой суммы при определении стоимости по объектам, возводимым за счет государственных средств и кредитов под гарантию правительства; определение и включение в цену коэффициента риска, который рассчитывается исходя из прогнозируемого индекса роста цен на основные ценообразующие ресурсы (трудовые ресурсы, электроэнергия, цемент, металл и др.).

2. Комплекс мер по совершенствованию белорусской системы ценообразования на оказание строительных услуг в зарубежных странах

Наиболее подходящим при формировании оферты на выполнение строительных услуг в зарубежных странах с точки зрения точности отражения потребляемых ресурсов в натуральном и стоимостном разрезах, учета специфических условий (сложившегося уровня производительности труда и др.) деятельности отечественных подрядных организаций является ресурсный метод. Отечественная подрядная организация формирует свою цену предложения иностранному заказчику на основе плановой себестоимости, всех видов установленных налогов и неналоговых платежей в соответствии с налоговым и бюджетным законодательством данной страны и нормы прибыли, с учетом складывающейся рыночной конъюнктуры в стране (регионе) строительства. Формирование экспортной цены на строительные услуги связано с влиянием мно-

жества переменных факторов, различных для отдельных региональных рынков и видов строительных услуг на прямые затраты: приобретение сырьевых ресурсов на местных рынках или поставка отечественных строительных материалов на объект строительства; привлечение трудовых ресурсов на местном рынке труда и (или) командирование высококвалифицированных штатных специалистов белорусского подрядчика; аренда строительных машин или временный ввоз собственной техники и механизмов. Величину накладных расходов целесообразно определять на основе: индивидуальной нормы данных расходов для конкретной отечественной строительной организации путем калькулирования общехозяйственных и общепроизводственных расходов на основании сметы фактических затрат за предыдущий период. Формирование цены на строительство объектов и оказание строительных услуг за рубежом часто сопряжено с возникновением прочих затрат, непосредственно вызванных спецификой экспорта (командировочными расходами, оплатой проживания, транспортными затратами на доставку строительной техники, затратами на получение различных согласований и разрешений и др.). Величина затрат на страхование рисков отечественной подрядной организации исчисляется в процентах от общей стоимости строительно-монтажных работ и зависит от конкретной зарубежной страны (региона), где выполняются строительные услуги. Использование текущих показателей стоимости ресурсов при определении цены-оферты на оказание строительных услуг на внешних рынках отечественными подрядными организациями позволит сделать процесс определения стоимости строительной продукции более прозрачным и объективным, вследствие того, что заказчику видны стоимостные показатели всех ресурсов, объемы их применения. Решение вопроса о том, какую цену внести в оферту, зависит напрямую от умения подрядной организации ориентироваться в ситуации, владеть информацией о потенциальных возможностях других составителей на получение строительного контракта. Отечественным подрядным организациям целесообразно комбинировать существующие методы сравнительного и затратного подхода для определения конкурентоспособной цены предложения на зарубежных рынках. При формировании стоимости строительства здания или сооружения на первом этапе можно воспользоваться методом аналогового сравнения, а затем, после получения проектно-сметной документации — ресурсным методом. Эффективное управление стоимостью строительства должно базироваться на базе постоянного накопления, обработки и применения текущих цен на ресурсы и услуги в данном регионе строительства и формирования на их основе адекватной стоимости по стадиям не-

прерывного управления строительством объекта. Основопологающим направлением модернизации системы ценообразования в строительстве является совершенствование механизма формирования неизменной цены. Это подразумевает более пристальное внимание к изучению опыта Германии в области поэтапного формирования стоимости строительства на различных стадиях инвестиционного процесса с учетом интересов, как заказчика, так и подрядчика.

Содействие экспорту строительных услуг предполагает осуществление государством разносторонних мер, среди которых в качестве приоритетных можно выделить следующие: проведение систематической работы по изучению экспортного потенциала страны в области строительного комплекса, отслеживание динамики конкурентоспособности, а также тенденций в развитии политической ситуации и конъюнктуры мирового рынка строительных услуг для определения приоритетов содействия экспорту; построение современной системы внешнеторгового информационно-аналитического обеспечения; создание системы государственного гарантирования долгосрочных политических и коммерческих рисков при экспорте строительных услуг; расширение долгосрочного экспортного кредитования, в первую очередь операций, связанных со строительством объектов за рубежом; расширение подготовки квалифицированных специалистов, обладающих знаниями и навыками, необходимыми для реализации зарубежных проектов в сфере капитального строительства, в частности, в сфере управления международными проектами.

Резюме

По результатам исследования были сделаны следующие выводы:

- наиболее применяемым методом формирования для отечественных подрядных организаций оферты (стартовой цены) на оказываемые экспортные строительные услуги является - ресурсный метод;
- без системного и постоянного наблюдения за текущими ценами на ресурсы, формирование конкурентной цены на выполнение экспортных строительных услуг отечественной подрядной организации будет затруднительно. Без создания современного рыночного мониторинга (банка данных текущих цен) отечественная подрядная организация не сможет полноценно функционировать на внешнем рынке; чтобы реализовать схему определения договорных (контрактных) цен на внешнем рынке на базе составления банка данных необходимо отечествен-

ным организациям перестроить систему учета и отчетности и обеспечить учет затрат не только по объектам, но и по видам работ и конструктивным элементам.

Внедрение предлагаемого комплекса мер, направленного на совершенствование системы ценообразования на зарубежных рынках, будет способствовать росту объемов экспорта строительных, инженерных и архитектурных услуг к 2015 году до 1 млрд. долл. США (в том числе, валютная выручка от реализации услуг строительными и проектными организациями Минстройархитектуры составит 200 млн. долл. США). Данный объем экспортной выручки был определен, исходя из заключенных контрактов и имеющихся договоренной на строительство объектов отечественными подрядными организациями в Российской Федерации, Туркменистане, Азербайджане, Венесуэле.

Список литературы

1. Арdziнов В. Д. (2007), *Ценообразование и составление смет в строительстве*, Санкт-Петербург
2. ВКI Baukosten 2011, ВКI GmbH, http://download.bki-files.de/presse/20110511_Pressemitteilung%20VKI-Baukosten_2011.pdf [04.07.2012]
3. Дикман Л. Г. (2004), *Организация строительства в США*, Ассоциации строительных вузов
4. *Изучить отечественный и зарубежный опыт экономического обоснования стоимости строительства объекта недвижимости на различных стадиях его создания и разработать новый механизм определения стоимости строительства: отчет о НИР* (2009), НИАП Стройэкономика, рук. Мартынов С. А., Минск
5. Казакова О. Г. (2004), *Формирование цены строительной продукции как основы согласования экономических интересов субъектов первичного рынка жилья*, Новосибирск
6. Курочкин Г.Ф. (2003), *Система ценообразования в строительстве стран СНГ*, Г. Ф. Курочкин, БСТ. 8, с. 7-12
7. Мартынов С. А., Сидоров А. Н., Маляренко А. В. (2010), *Направления совершенствования системы формирования цен на строительную продукцию*, Экономический бюллетень Научно-исследовательского экономического института Министерства экономики Республики Беларусь 9, с. 5-12
8. *Подготовить проект Концепции развития системы ценообразования в строительстве стран СНГ в рамках предложений белорусской стороны Комиссии по ценообразованию Межправительственного Совета по сотрудничеству строительной деятельности государств участников СНГ: отчет о НИР (промежуточный)*, (2011), НИАП «Стройэкономика», рук. Мартынов С. А., Минск

9. Сидоров А. Н., Сидорова Е. И. (2008), *Европейский опыт ценообразования в строительстве*, Строительная наука и техника 1, с. 3-7
10. Харченко Е. В. (2005), *Некоторые проблемы государственного регулирования и стимулирования инвестиционно-строительной деятельности*, Экономика строительства 12

Improving of Belarusian pricing system in construction taking into account international experience

Abstract

Article is devoted to the study of international experience in construction pricing for improving the national system of pricing in construction services in foreign countries. The authors reveal the features of the current state of pricing in Belarus. The Article focuses on international experience in construction price. The ways of improving the system of pricing in construction in the Republic of Belarus identifies on the bases on the analysis of advanced foreign experience.

Keywords

pricing system, construction services, international experience, resource pricing method