

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой: <https://studservis.ru/glava-diploma/24562>

Тип работы: Глава диплома

Предмет: Экономика в недвижимости и в строительстве

СОДЕРЖАНИЕ

- 1. Теоретические и методические основы функционирования рынка строительных услуг в РФ 3
- 1.1. Классификация строительных услуг 3
- 1.2. Функционирование предприятий на рынке строительных услуг в настоящее время 8
- 1.3. Прогноз развития рынка строительных услуг 16
- Список используемой литературы 24

1. Теоретические и методические основы функционирования рынка строительных услуг в РФ

1.1. Классификация строительных услуг

Строительные услуги представляют собой инженерное обеспечение всех фаз строительства и реализации инвестиционно-строительных проектов. Данные фазы поделены на три основные группы: проектирование, строительство и эксплуатация. Главная особенность строительного инжиниринга заключается в отсутствии персонификации строительных функций. Такая особенность, в первую очередь, связана с наличием разнообразия в строительных проектах. Иными словами, в абсолютно разных проектах одинаковый набор функций могут выполнять проектировщик, подрядчик, инжиниринговая компания, заказчик и т. д.

Экспертами принято выделять шесть основных этапов жизненного цикла любого строительства :

- 1) Доинвестиционный этап – это этап долгосрочной планировки инвестиций и самого процесса строительства. В этом этапе главными элементами являются экономическое планирование и финансы. На основе инженерного обеспечения проводятся все необходимые расчеты и оптимизацию по схемам отраслей и территорий.
- 2) После завершения финансового планирования наступает время для проработки основных параметров будущего объекта. Данный этап называется предпроектным. В основном, составлением проектировочного задания занимается заказчик либо инжиниринговые фирмы. На данном этапе определяются основные решения по будущему проекту.
- 3) Этап проектирования включает в себя: организационно-технологический инжиниринг, детали планировки земельного участка, прочностные расчеты, объемно-планировочные решения зданий и проектировку инженерных систем.
- 4) Решения, принятые на предыдущих стадиях, осуществляются на этапе строительства. Строительство – наиболее капиталоемкий процесс во всем проекте. Для строительства необходимо: получение разрешения на строительные работы, заключение договоров с подрядчиками, организация подготовительных работ, выполнение основных работ по постройке объекта, обеспечение безопасности персонала в процессе стройки.
- 5) Эксплуатация зданий – является самым длительным этапом, включающим в себя: пусконаладочные работы необходимого оборудования, получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, получение необходимых лицензий и разрешений. Постоянное эксплуатирование строительных объектов принято разделять на фазы: технической эксплуатации, необходимых капитальных либо текущих ремонтов, модернизации (в случае с производственными объектами), организации процесса обслуживания объекта.
- 6) Этап ликвидации объектов строительства, как правило, не предусматривается заранее. Ликвидация обычно проводится при наличии необходимости освободить площадь для начала нового строительства или при достижении морального и физического износа проекта.

Строительные услуги – это широкий спектр задач, объединяющих самые разные виды деятельности. Если говорить в общих чертах, то это касается строительства жилых зданий, производственных объектов и

хозяйственно-административной недвижимости.

Что касается жилой недвижимости, то строительные услуги – это возведение объектов на различных видах грунта, в том числе и сложном. Сюда относят строительство многоэтажных и малоэтажных домов, частных домов, дач, коттеджей, таунхаусов и вилл. Крупные компании занимаются застройкой больших территорий, сооружением коттеджных поселков и жилых комплексов.

Производственные объекты представлены более широко. Это и заводы, и мастерские, и фабрики, и цеха, и склады, и многое, многое другое. Административные здания – это, в первую очередь, офисные центры и бизнес-центры.

Отдельно следует выделить торговые объекты, к которым относятся магазины, торговые центры, рыночные территории и комплексы. Также строительные компании занимаются возведением развлекательных комплексов (таких, как боулинг, бильярдная, ночной клуб) и заведений общепита (рестораны, кафе, столовые).

Вообще, строительно-производственные организации берут на себя не только выполнение задач по непосредственному строительству, но и по контролю работ. Выступая в роли подрядчика, крупная компания гарантирует выполнение в срок различных функций по проекту и следит за качеством работ отдельных бригад и сотрудников.

Строительные работы заключаются как в постройке объектов недвижимости с нуля, так и в реконструкции уже имеющихся зданий. Опытные сотрудники промышленно-строительных фирм готовят территорию к возведению нового здания, строят временные дороги к нему, проводят коммуникационные сети. Они же занимаются подготовкой фундамента для будущего объекта, монтажными работами, возведением несущих стен и перекрытий. Наконец, в завершении всех описанных выше работ, они производят отделку фасада и первичную внутреннюю отделку.

Вообще, строительные услуги представляют собой комплекс процессов и различных действий, которые проводятся с целью возведения зданий, сооружений, а также их ремонта или реконструкции. Но это понятие достаточно обширное и включает в себя несколько десятков разных типов работ. Для того чтоб проще было в них ориентироваться, их систематизировали в определенную классификацию:

- специальные работы;
- транспортные;
- общестроительные;
- погрузочно-разгрузочные.

Итак, начнем с рассмотрения специального комплекса строительных услуг. К ним относятся работы, которые касаются в основном установки различного санитарно-технического оборудования, устройства антикоррозионных покрытий и даже укладки проводов (например, телефонных). Транспортные услуги заключаются в доставке разного рода материалов, а также в вывозе строительного мусора со стройплощадки. Общестроительные услуги заключаются в основных работах по возведению зданий. И наконец, к погрузочно-разгрузочным строительным услугам относят погрузку и выгрузку разнообразных материалов, необходимых в процессе строительства.

Если брать отдельно строительные работы, то они, как правило, предусматривают проведение :

- земляных работ;
- свайных работ;
- плотничных и столярных работ;
- монтажных работ;
- кровельных работ;
- каменных работ;
- бетонных и железобетонных работ;
- отделочных работ.

Каждая из вышеназванных подгрупп предполагает проведение определенного комплекса работ, а также наличие своих результатов.

Еще одна классификация строительных услуг выглядит таким образом:

- предоставление проектных услуг;
- предоставление монтажных услуг;
- предоставление ремонтно-строительных услуг;
- предоставление пусконаладочных услуг.

Одним из самых важных, пожалуй, является комплекс проектных услуг, так как от него зависит общий вид будущего здания, а также расположение комнат и коммуникаций. Именно проектные услуги нужно

заказывать прежде всего, и только после этого заниматься поиском фирмы, которая сможет выполнить остальные работы.

Конкуренция в этой сфере достаточно высока, поэтому фирмы стараются любым способом привлечь клиентов, предлагая достаточно демократичные цены, прекрасный сервис, достойное качество выполнения работ.

В целом, строительные организации предлагают клиентам полный спектр услуг :

- детальная разработка проекта любой сложности;
- любой тип ремонта, от «косметики» до полной перепланировки;
- строительные и электромонтажные работы;
- внутренняя и внешняя отделка;
- монтаж инженерных систем.

Клиентами строительных компаний являются не только физические, но и юридические лица. Такие организации справляются с ремонтом коттеджей и офисов, строят дома и бани. Услуги по капитальному ремонту квартир являются наиболее востребованными, поэтому именно на этот сервис ориентирована деятельность многих подрядчиков.

Основные этапы ремонтных работ – это:

- осмотр объекта прорабом;
- разработка дизайн-проекта;
- составление сметы и ее согласование с заказчиком;
- непосредственно ремонт.

На все виды строительных работ солидный подрядчик дает гарантию, и это обязательно указывается в договоре. Очень многие фирмы, стараясь сэкономить средства клиента, самостоятельно занимаются приобретением необходимых материалов, и это очень выгодно заказчикам. Стоимость любого вида строительных услуг будет вполне демократична, и это еще один плюс сотрудничества с солидным подрядчиком.

Таким образом, в настоящее время выделяют большой перечень строительных услуг, которые предлагают компании на рынке. В целом, их классификация определяется Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству в форме лицензий для таких организаций.

1.2.Функционирование предприятий на рынке строительных услуг в настоящее время

Как известно, сегодня строительные компании могут предлагать достаточно широкий перечень осуществляемых ее сотрудниками видов деятельности. Именно поэтому приходится очень часто искать такую строительную компанию, в которой можно было бы заказать весь комплекс необходимых человеку услуг. Именно поэтому строительные компании всегда стремятся к тому, чтобы расширить перечень своих услуг.

Каждый новый вид деятельности строительной компании подлежит лицензированию, если только услуга не подходит под уже имеющуюся группу строительных лицензий. На сегодняшний день лицензии выдаются на такие виды деятельности, как строительство зданий и сооружений, проведение геодезических и изыскательских работ, а также ландшафтное и архитектурное проектирование. Каждый из данных видов деятельности может быть очень значимым и востребованным.

Основным видом деятельности каждой строительной компании является строительство зданий и сооружений. Сюда мы включаем строительство квартир, загородных домов и прочей частной собственности, используемой в качестве жилья, здания и сооружения коммерческого назначения, производственные здания и многие другие объекты, включая бани, бассейны, гаражи и так далее . Если у компании нет строительной лицензии, то она не сможет осуществлять данный вид деятельности, даже при наличии опытных квалифицированных специалистов.

Как правило, строительство также сопровождается и проведением геодезических, а также изыскательских работ. На сегодняшний день они играют важнейшую роль в данной области. Благодаря проведению геодезических и изыскательских работ, строители могут тщательно изучить почву, ее свойства, глубину подземных и грунтовых вод, определить оптимальное место для строительства, проведения коммуникаций и создания инфраструктуры. Таким образом, те строительные компании, которые включают в себя данный вид деятельности, могут помочь вам в решении многих сложнейших задач.

Все строительные компании отличаются между собой по некоторым признакам. В зависимости от особенностей договора, заключенного между заказчиком и подрядчиком, строительные компании делятся

на :

- Генподрядные — представитель компании заключает соглашение с заказчиком, в котором говорится о том, что он будет сам выполнять весь спектр строительных работ и контролировать этапы их проведения, при этом, генподрядчик отвечает и за качество работ, и за своевременность их завершения. Такие договора обычно заключаются общестроительными компаниями.

- Субподрядные – организации, отвечающие по договору только за определенный вид производимых работ. Такие договора заключаются специализированными организациями.

В зависимости от вида строительства компании подразделяются на производственные, транспортные, сельскохозяйственные и так далее.

По территории деятельности их можно поделить на:

1. Тресты – организации, выполняющие крупные строительные работы в пределах специально отведенных для этого площадок.

2. Городские и региональные – организации, выполняющие строительные работы в пределах определенного города, района или отдельного региона.

По количеству работников строительные компании могут быть:

- маленькие (от одного до ста человек);
- средние (от ста до пятисот);
- крупные (более пятисот).

Несмотря на то, что строительные компании несколько отличаются между собой, все они должны отвечать определенным требованиям :

- Быстро приспосабливаться к новым условиям ведения строительного бизнеса.
- Строго соблюдать обещанные сроки строительства.
- Периодически анализировать окупаемость своих услуг.
- Повышать квалификацию сотрудников и, соответственно, качество своих работ.
- Внедрять инновационные технологии.

Бизнес строительных компаний чаще всего является проектным, а не процессным. В отличие от процессных оптовых торговых компаний (или процессных производственных предприятий) данный вид бизнеса не строится на более-менее регулярных бизнес-процессах. Компании, занимающиеся строительным бизнесом, зарабатывают на конкретных проектах (строительных/ремонтных объектах). Причем эти строительные (или ремонтные) проекты могут носить нерегулярный характер и существенно отличаться друг от друга, как по суммам, так и по срокам

Список используемой литературы

1. Градостроительный Кодекс РФ
2. Письмо Минстроя РФ №3004-ЛС от 6.02.2015 года «О прогнозных индексах изменения стоимости строительства»
3. Приказ Госстроя №17-ГС от 5.02.2013 г. «Об утверждении порядка формирования и ведения федерального реестра сметных нормативов, подлежащих применению при определении сметной стоимости объектов строительства»
4. Приказ Госстроя №76-ГС от 4.12. 2012 г. «Об утверждении классификации сметных нормативов при определении сметной стоимости объектов, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета»
5. Арdziнов В.Д. Сметное дело в строительстве. – М: Инфра-М, 2013. – 432 с.
6. Голубев Б.И. Определение объемов строительных работ. – СПб: Питер. 2012. – 318 с.
7. Носенко И.Ю. Сметное дело в строительстве. – М.: Дашков и К, 2013. – 410 с.
8. Кудерин А.И. Определение сметной стоимости строительства. – Павлодар, 2012. – 372 с.
9. Комаринский М.В. Сметный расчет стоимости в строительстве. – М.: Дашков и К, 2012. – 371 с.
10. Летчфорд А.Н. Исполнительная документация в строительстве. - СПб.: Экономика, 2012. – 173 с.
11. Рой А.Н. Сметное дело. – М.: Инфра-М, 2012. – 504 с.
12. Экономика строительного производства// Электронный учебник Государственной Академии строительства и ЖKK России, Москва, 2012
13. <http://rosstroy.biz/> - Росстрой России
14. <http://cmet4uk.ru/> - сметный портал
15. <http://smedelo.ru> – ценообразование в строительстве

16. <http://smetnoe.ru/> - сметное дело
17. <http://institutiones.com> – экономический портал
18. <http://www.economicportal.ru> – статьи по экономике
19. <http://pravo.gov.ru/ips/> - правовой портал РФ
20. <http://www.indexbox.ru/> - состояние и перспективы строительной отрасли РФ

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой: <https://stuservis.ru/glava-diploma/24562>