

## СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЫНОК

ОВЧИННИКОВА М.С., САБЛИНА А.А.

Южно-Уральский государственный университет (НИУ), Челябинск

**Аннотация.** В данной статье рассмотрен строительный рынок, как система, состоящая из отдельных элементов, взаимодействующих между собой. Представлено наличие спроса и предложения как движущая сила рыночного механизма. Рассмотрены субъекты строительного рынка и объекты рыночных отношений, инфраструктура рынка строительного комплекса. Описаны наиболее важные составляющие создания и активизации специализированной рыночной инфраструктуры. Рассмотрена конкуренция как основа рыночной экономики. Описаны основные функции рынка. Рассмотрен строительный рынок недвижимости. Представлены данные Федеральной службы государственной статистики – среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций в целом по экономике Российской Федерации. Рассмотрено популярное жильё на сегодняшний момент.

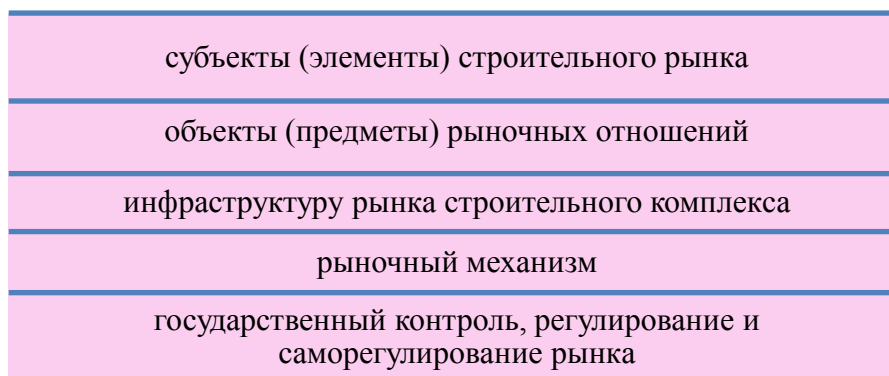
**Ключевые слова:** строительный рынок, конкуренция, спрос, предложение, инфраструктура.

Мы в повседневной жизни часто сталкиваемся с понятием строительного рынка. О строительном рынке и пойдёт речь в данной статье.

Строительный рынок представляет собой открытую организационно-хозяйственную

систему: в условиях действия товарно-денежных отношений субъекты рынка реализуют свои взаимные экономические интересы.

На рисунке 1 представлены составные части строительного рынка, как системы.



**Рис. 1. Составные части строительного рынка, как системы**

Субъектами (элементами) строительного рынка считаются: инвесторы, заказчики, подрядчики, проектно-изыскательные организации, научно-исследовательские институты, предприятия промышленности строительных материалов, изделий и конструкций, население.

Объектами рыночных отношений являются: строительная продукция (здания,

сооружения, объекты), материалы, рабочая сила, информация и т.д.

Движущей силой рыночного механизма является наличие спроса и предложения. Государство устанавливает и регулирует институциональные зависимости субъектов строительного рынка и его инфраструктуры на основе налоговых обязательств,

антимонопольных мер, амортизационных отчислений.

Саморегулирование процессов рыночных отношений осуществляется посредством работы бирж, тендерных торгов, которые представляют собой аукционы по купле-продаже инвестиционных ресурсов, строительной продукции, ценных бумаг, где цены формируются по закону спроса и предложения. При этом экономическая ответственность сторон отражается в хозяйственных и подрядных договорах.

В процессе строительного производства любого объекта участвуют: заказчик, проектировщик, подрядчик (специализированные строительные организации). Кроме того, в процессе создания строительной продукции участвуют десятки заводов-изготовителей технологического оборудования, банки и другие субъекты экономики, чей капитал, так или иначе, участвует в строительстве. В связи с большим количеством участников и многообразием производственных связей возникает необходимость выработки единой экономической политики в деле достижения единой цели – завершения строительства в заданные сроки с минимальными затратами, а не соблюдении только собственных интересов. Необходимо создание условий, обеспечивающих нормальную деятельность строительной фирмы в целом, то есть создание инфраструктуры – совокупности отраслей и видов деятельности, обслуживающих строительное производство. Для бесперебойного функционирования всей системы необходимы коммуникации, транспорт, связь, линии электропередачи и т.д. Незрелость инфраструктуры, особенно в необжитых и удалённых районах, вызывает существенное увеличение затрат, учёт которых необходим при определении сметной стоимости строительства. Наиболее важными составляющими создания и активизации специализированной рыночной инфраструктуры являются:

- создание условий привлекательности инвестиционной и строительной деятельности в конкретном регионе;
- выявление и характеристика инвестиционного и строительного потенциала конкретного региона;
- создание конкретных форм рыночной инфраструктуры, направленных на поддержание инвестиционно-строительной деятельности: банки, биржи, страховые организации, рекламные агентства, сети коммуникаций.

Реализация первого условия обеспечивается органами представительной и исполнительной власти территорий (субъектов РФ и местных органов) в виде налоговых послаблений, отводов участков земли под некоторые строящиеся объекты бесплатно или на льготных условиях, создания с использованием собственных финансовых ресурсов соответствующей инфраструктуры (дороги, газоснабжение, электрификация) [1].

Конкуренция как основа рыночной экономики – это мощный стимул экономического роста. Основная цель конкурирующих субъектов на рынке строительных услуг – реализовать свою продукцию с целью удовлетворения потребностей общества и получения наибольшей прибыли. Для достижения своих целей организация выбрасывает на рынок новые виды услуг более высокого качества, устанавливает более высокую цену и стимулирует других переналаживать своё производство, выпуская хорошо зарекомендовавшую себя продукцию. При этом снижаются цены, а при насыщении рынка они стабилизируются на определенном уровне. В условиях отсутствия спроса на продукцию и услуги цены опускаются ниже себестоимости. Через колебания рыночных цен вокруг стоимости устанавливается уровень цен, при котором наблюдается равенство спроса и предложения. Однако в условиях рынка конкуренция сбивает равновесие между спросом и предложением и создает новую

рыночную ситуацию. Рынок выполняет определённые функции.

**Таблица 1**

**Функции рынка**

№	функция
1	регулирующая
2	информационная
3	стимулирующая
4	санирующая
5	ценообразующая

Регулирующая функция. Рынок даёт ответы на вопросы: Что производить? Как производить? Для кого производить?

Информационная функция через постоянно меняющиеся цены, процентные ставки на кредит даёт участникам производства объективную информацию об общественно необходимом количестве, ассортименте и качестве тех товаров и услуг, которые поставляются на рынок.

Стимулирующая функция. Посредством цен рынок стимулирует внедрение в производство достижений научно-технического прогресса, снижение затрат на производство продукции и повышение её качества, расширение ассортимента товаров и услуг.

Санирующая функция. С помощью конкуренции рынок очищает общественное производство от экономически неустойчивых, нежизнеспособных хозяйственных единиц и, напротив, даёт зелёный свет более предприимчивым и эффективным. В результате этого непрерывно повышается средний уровень устойчивости всего хозяйства в целом.

Ценообразующая функция. Происходит процесс формирования цен на товары и услуги [2].

Рыночные отношения в строительстве регулируются контрактами. Контракт (договор) становится документом, подтверждающим обоюдное взаимодействие сторон. В ГК РФ (ч. 2) содержится большое число норм, обязывающих участников контрактных отношений поступать определённым

образом. ГК определяет содержание условий соответствующих контрактов, последствия их нарушения, основания их изменения и расторжения.

В контракте может быть предусмотрена обязанность подрядчика страховать в пользу заказчика возложенные на подрядчика некоторые виды рисков и указать, какая страховая компания будет осуществлять страхование, какой будет страховая сумма, и какой именно риск застрахован.

Контрактные отношения являются своеобразным регулятором нормальной работы, так как позволяют отслеживать исполнение договора в ходе строительства и предлагают принятие соответствующих мер в случае отхода от договорённости вплоть до прекращения действия контракта.

Основная задача строительных организаций – повышение уровня конкурентоспособности строительной продукции. Это возможно за счёт снижения издержек производства. Всё, что требует стартового капитала и первоначальных затрат, требует новых вложений в обновление производства. Необходимость инвестиционных вложений создает барьер входа, как на внутренний, так и на внешний рынок. В этих условиях целесообразны арендные отношения как эффективный метод финансирования инвестиционно-строительной деятельности.

Аренда позволяет подрядным организациям вовлекать в оборот необходимое имущество без вложений, связанных с его приобретением, получая

доход от сдачи в аренду неиспользуемых объектов.

Согласно ГК РФ (ч. 2 гл. 34), в аренду может сдаваться как недвижимое, так и движимое имущество. Договор недвижимого имущества подлежит государственной регистрации. Широкое распространение получила сдача в аренду действующими предприятиями строительных механизмов, машин, оборудования. Это создаёт условия для быстрого введения в действие производственных мощностей для малого бизнеса [1].

Рассмотрим строительный рынок недвижимости.

Собственное жильё – это мечта многих, и чтобы получить его, люди готовы ждать своей очереди по программе социального строительства десятки лет, работать долгие годы за небольшую зарплату на предприятиях жилищно-коммунального хозяйства. Только эти способы получения квадратных метров подходят не всем гражданам.

Например, встать в очередь на жильё могут только те люди, которые живут в стесненных условиях и имеют в пользовании не более 10 кв. метров или льготные категории россиян.

Но все же большинство россиян не надеются на государство и предпочитают приобретать жильё самостоятельно. Но, учитывая уровень среднестатистической зарплаты в стране, заработать на собственную квартиру получается только у одного человека из 100. По данным Федеральной службы государственной статистики среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников по

полному кругу организаций в целом по экономике Российской Федерации в феврале 2016 г. составила 33873, а по Челябинской области в феврале 2016 г. составила 28652. Поэтому нужны десятки лет, чтобы честным трудом заработать на собственную квартиру. Обычно, граждане Российской Федерации приобретают жильё в ипотеку.

Показатель среднего размера общей площади квартиры с каждым годом уменьшается. Это связано с постоянно возрастающей долей однокомнатных квартир в строящихся домах. Поскольку «однушки» имеют самую низкую стоимость – они больше всего востребованы на рынке. Хотя на самом деле стоимость 1 кв.м. в однокомнатной квартире на 8-10% больше, чем в двухкомнатной, находящейся в этом же доме.

Последнее время популярность приобретают небольшие квартиры-студии. Квартиры, отличительной особенностью которых является отсутствие перегородок. Такое жильё очень популярно среди молодежи, так как является самым доступным на рынке. Процентное отношение квартир по количеству комнат выглядит так:

Однокомнатные – 41%.

Двухкомнатные – 31%.

Трёхкомнатные – 19%.

Четыре и более комнат – 9% [3].

В данной статье был рассмотрен строительный рынок как система, выявлены его особенности. Таким образом, строительный рынок играет немалую роль в жизни каждого из нас и является неотъемлемой частью рыночной экономики.

#### Литература:

1. Экономика строительства, Ю. Ф. Симонов –М: Ростов-на-Дону «ФЕНИКС», 2009 – С. 386.
2. Экономика строительства, И. С. Степанов –М: Юрайт-Издат, 2007 – С. 313.
3. Федеральная служба государственной статистики. <http://www.gks.ru/>

**Овчинникова Марина Сергеевна** – доцент, доктор экономических наук, кафедра «Экономика и управление на предприятиях строительства и землеустройства», Южно-Уральский государственный университет (НИУ), г. Челябинск.

**Саблина Анна Анатольевна** – студент, Южно-Уральский государственный университет (НИУ), г. Челябинск.

Дата поступления 19 марта 2017 г.

DOI: 10.14529/iimj170115

## CONSTRUCTION MARKET

**OVCHINNIKOVA M.S., SABLINA A.A.**

South Ural State University (National Research University), Chelyabinsk

**Abstract.** In this article, the construction market is considered as a system consisting of separate elements interacting with each other. Subjects of the construction market and objects of market relations, infrastructure of the construction complex market are represented. The main functions of the market are described. The construction market of real estate is considered. Data of the Federal State Statistics Service: the average monthly nominal added salary of workers in general of the Russian economy is submitted. Popular housing is considered up to date.

**Key words:** construction market, competition, demand, supply, infrastructure.

### References

1. Construction economics, Yu.F. Simonov – M: Rostov-on-Don PHOENIX, 2009 –386 p.
2. Construction economics, I.S. Stepanov – M: Yurayt-Izdat, 2007 – 313 p.
3. The Federal State Statistics Service. <http://www.gks.ru/>

**Ovchinnikova Marina Sergeevna** – associate professor, candidate of economic sciences of the Department “Economics and management in construction and land development”, South Ural State University (National Research University), Chelyabinsk.

**Sablina Anna Anatolyevna** – student, South Ural State University (National Research University), Chelyabinsk.

Received 19 March 2017

---

### ОБРАЗЕЦ ЦИТИРОВАНИЯ

Овчинникова, М.С. Строительный рынок / М.С. Овчинникова, А.А. Саблина // *Журнал управление инвестициями и инновациями.* – 2017. – №1. Стр. 112 – 116. DOI: 10.14529/iimj170115

### FOR CITATION

Ovchinnikova M.S., Sablina A.A. Construction market. *Investment and innovation management journal.* – 2017. – No. 1. Pp. 112 – 116. DOI: 10.14529/iimj170115

---