

Складання індексів цін у будівництві

Україна, лютий 2012 р.

Вихідна інформація

Індекси цін у будівництві

- Індекси цін у будівництві є складними
- Методи, які використовуються, значно відрізняються в залежності від країн
 - Від ціноутворення “моделі” до “моделювання” з використанням співвідношення між прямими витратами, іншими накладними витратами та прибутком
- Була спроба впровадити стандартизований підхід в Міжнародній програмі співставлень
 - Але не повністю актуальні, не був
 - Індекс цін з часом
 - Повністю схвалений всіма країнами/регіонами

Індекси цін у будівництві

- Потрібно уникати оцінок фіксованої маржі
- Вони змінюються з часом – з'являються і зникають в рамках основних циклів, якраз тоді, коли вам потрібні точні заходи.
- Треба почати з оцінок детальних витрат на виробництво для належним чином описаних характеристик компонентів типових будівель і отримати форми збору даних для надання даних щодо цього з часом.
- Проблема полягає в тому, що потрібна стратегія для отримання інформації щодо маржі.

Індекси цін у будівництві

- Стратегія полягає в тому, щоб уникати респондентів, які надають дані без підготовки
 - Потрібно запитувати детальну інформація щодо маржі.
 - Не просто запитувати якою є маржа стосовно будівель, але й змусити респондента подумати про те, що входить до маржі
 - Отримати оцінки щодо компонентів маржі
 - Можливо попросити представників компанії прокоментувати, чому вона, скажімо, залишається постійною, або збільшується чи зменшується на певну величину, або відхиляється більше ніж на певну величину від інших проданих товарів.
- Це вимагає певних витрат як з боку респондента, так і з боку працівників статистичного органу, але.....є найкращим способом отримання надійних даних

Індекси цін у будівництві

- Індекси повинні включати тільки роботи, які безпосередньо пов'язані з будівельною діяльністю
 - За визначенням, такі витрати, як роботи з підготовки об'єкту на попереднє будівництво, благоустрій території після будівництва або відновлювальні роботи, витрати на архітектурні послуги та проектування будівель не входять до обсягу
- Нижче наведено основні етапи в методології індексу нежитлового будівництва
 - Етап 1: Розробка специфікацій типових будівель
 - Етап 2: Вибір вибірок для респондентів обстеження
 - Етап 3: Вибір компонентів будівництва для ціноутворення
 - Етап 4: Оновлення місячних цін

Індекси цін у будівництві

– Бюро США зі статистики праці (БСП)

- Питання – як скласти ціну витрат в рамках індексу Ласпейра?
 - Результат сектору нежитлового будівництва є неоднорідним і для того, щоб отримати його потрібні місяці та роки
- БСП використовує методологію, в якій моделі будівництва розроблені та визначені для представлення конкретного типу будівлі, яка створюється на ринку.
 - Наприклад, було розроблено різні моделі сховища для пристосування регіональних коливань в проекті будівництва сховища.

Індекси цін у будівництві

– Бюро США зі статистики праці (БСП): багаторазові моделі сховища

- Моделі будівництва описані як ряди конкретних елементів виробництва або “блоків” в термінології БСП.
- Кожен блок будівництва є видом будівельної діяльності, яка може бути повністю визначена як єдина частка всього проекту.
- Кожен блок складений з компонентів ціни за одиницю, які визначають конкретний тип та кількість матеріалів, робочу силу і обладнання, необхідні для монтажу блоку

Індекси цін у будівництві

– Бюро США зі статистики праці (БСП): багаторазові моделі сховища – наприклад, для плити блоку стосовно типової будівлі сховища

Activity	Description	Quantity	Measure	Material cost	Installation cost	Total cost
Assembly	Slab on grade, 5" thick, heavy industrial, reinforced	37,500.00	S.F. ¹	\$87,987.12	\$87,871.04	\$175,858.15
Unit	Fill, gravel fill, compacted, under floor slabs, 4" deep	37,500.00	S.F. ¹	\$5,625.00	\$3,586.73	\$9,211.73
Unit	Fine grade area to be paved with grader, small area	4,125.00	S.Y. ²	\$0.00	\$8,043.75	\$8,043.75
Unit	Expansion joint, premolded, bituminous fiber, 1/2" x 6"	8,250.00	L.Y. ³	\$3,135.00	\$4,400.00	\$7,535.00
Unit	Forms in place, slab on grade, edge forms, to 6" high, wood	1,125.00	L.Y. ³	\$454.62	\$1,362.30	\$1,816.92
Unit	Welded wire fabric, sheets, 6 x 6 - W2.1 x W2.1 (8 x 8), 30 lb/CSF	375.00	C.S.F. ⁴	\$3,532.50	\$5,688.39	\$9,220.89
Unit	Concrete, ready mix, regular weight, 3,500 psi	562.50	C.Y. ⁵	\$39,093.75	\$0.00	\$39,093.75
Unit	Curing, sprayed membrane curing compound	375.00	C.S.F. ⁴	\$1,942.50	\$999.16	\$2,941.66
Unit	Placing concrete, including vibrating, slab on grade, 4" thick, direct chute	562.50	C.Y. ⁵	\$0.00	\$4,626.54	\$4,626.54
Unit	Finishing floors, monolithic, machine trowel	37,500.00	S.F. ¹	\$0.00	\$13,003.64	\$13,003.64
Unit	Finishing floors, granolithic topping, 1:1:1-1/2 mix, 1" thick	37,500.00	S.F. ¹	\$10,672.50	\$33,130.43	\$43,802.93
Unit	Finishing floors, hardener, metallic, heavy service, 1.0 PSF, add	37,500.00	S.F. ¹	\$22,500.00	\$11,003.08	\$33,503.08
Unit	Building paper, polyethylene vapor barrier, standard, .006" thick	37,500.00	S.F. ¹	\$1,031.25	\$2,027.03	\$3,058.28

Індекси цін у будівництві

– Бюро США зі статистики праці (БСП)

- Професійна компанія з оцінки витрат розробила моделі будівництва
- Для отримання вихідної ціни, БСП
 - Поєднує детальні дані витрат щодо матеріалів та монтажу (робоча сила і відповідне обладнання)
 - Оновлювала щоквартально за допомогою компанії з оцінки витрат
 - За допомогою маржі (накладні витрати та прибуток) дані збираються щомісячно фахівцями БСП безпосередньо від будівельних підрядників.
- Потім БСП агрегує зміни вихідної ціни, отримані кожного місяця на рівні блока для представлення зміни в вихідної ціни для загальної структури.
 - Індекси продукції вимірюють витрати для таких структур плюс зміна в націнці підрядника.

Індекси цін у будівництві

– Бюро США зі статистики праці

(БСП)

- Після того, як завершено етап деталізації моделі, БСП
- Вибирає вибірку респондентів обстеження для надання співвідношень накладних витрат і прибутку, які застосовуються до даних щодо витрат, отриманих від фірми з оцінки витрат
- Від генеральних підрядників вимагається надати цифри щодо накладних витрат та прибутку для управління проектом, а також надати процентні співвідношення накладних витрат і прибутку для будь-яких блоків, які фірма, як правило, встановлює.
- Для вибору блоків, на які компанія встановлює ціну, БСП визначає, яка компанія встановлюватиме кожен з 50-ти блоків, які включені в кожную модель
- БСП вимагає, щоб кожен підрядник, який бере участь, надавав цифри щодо накладних витрат та прибутку для чотирьох блоків, які компанія збирається встановлювати в конкретних сховищах
- Регіон, в якому базується кожна компанія, визначає яку модель сховища використовує БСП для отримання потрібної інформації щодо накладних витрат і прибутку від цієї фірми.

Індекси цін у будівництві

– Бюро США зі статистики праці (БСП): після того як завершено етап деталізації моделі

- БСП вибирає вибірку респондентів обстеження для надання співвідношень накладних витрат і прибутку, які застосовуються до даних щодо витрат, отриманих від фірми з оцінки витрат
- БСП вимагає від генеральних підрядників надати цифри щодо накладних витрат та прибутку для управління проектом, а також надати процентні співвідношення накладних витрат і прибутку для будь-яких блоків, які фірма, як правило, встановлює
- Для вибору блоків, на які компанія встановлює ціну, БСП визначає, яка компанія встановлюватиме кожен з 50-ти блоків, які включені в кожну модель
- БСП вимагає, щоб кожен підрядник, який бере участь, надавав цифри щодо накладних витрат та прибутку для чотирьох блоків, які компанія збирається встановлювати в конкретних сховищах
- Регіон, в якому базується кожна компанія, визначає яку модель сховища використовує БСП для отримання потрібної інформації щодо накладних витрат і прибутку від цієї фірми.

Індекси цін у будівництві

– Бюро США зі статистики праці (БСП)

- Кожного місяця респонденти обстеження отримують форму ціноутворення для кожного блоку, щодо якого компанія погодилася надати процентні співвідношення щодо накладних витрат і прибутку
- Форма включає поточні оцінені квартальні витрати на матеріали та встановлення (робоча сила та відповідне обладнання), опис блоків, загальний опис сховища, а також найостанніші цифри накладних витрат і прибутку, надані респондентом
- Не вимагаються фактичні ціни трансакції
 - БСП вимагає від респондентів надати цифри накладних витрат та прибутку, які б вони додали до інформації щодо оцінених витрат, якщо б їхня компанія надала цінову заявку на такий проект сховища в поточному місяці

Індекси цін у будівництві

– Бюро США зі статистики праці (БСП)

- БСП радить респондентам розглянути звичайні фактори, які впливають на їхні тендерні рішення, наприклад, сучасний рівень незавершеного виробництва компанії, складність та розмір проекту, а також економічні умови, що переважають
- Кожного місяця БСП вимагає від компаній розглянути ці фактори знову при наданні ними цифр щодо накладних витрат та прибутку

Індекси цін у будівництві

– Бюро США зі статистики праці (БСП): оновлення моделі

- БСП оновлює моделі будівель кожних 5 років, згідно з процесом, описаним раніше
 - В проміжні роки компанія-постачальник здійснить коригування блоків в моделях як вимагається змінами в практиці будівництва
 - БСП намагається здійснити якісні коригування для цих змін
- БСП планує, що індекси відображатимуть зміни в цінах, які стосуються сучасних матеріалів та методів будівництва, що використовуються на ринку для створення цільових структур
- Подібний підхід використовується для іншого будівництва, наприклад, будівель шкіл, офісів

Індекси цін у будівництві – сучасна практика в Україні

- В даний час

“розраховує індекс цін на будівельно-монтажні роботи (ІЦ БМР) на основі “ресурсно-технологічних моделей об’єктів-представників (25 моделей) за видами економічної діяльності та типами будівель і споруд”

- Необхідна розробка

Індекси цін у будівництві

Кінець презентації