

Заказчики. Трудности, мешающие развивать строительный бизнес

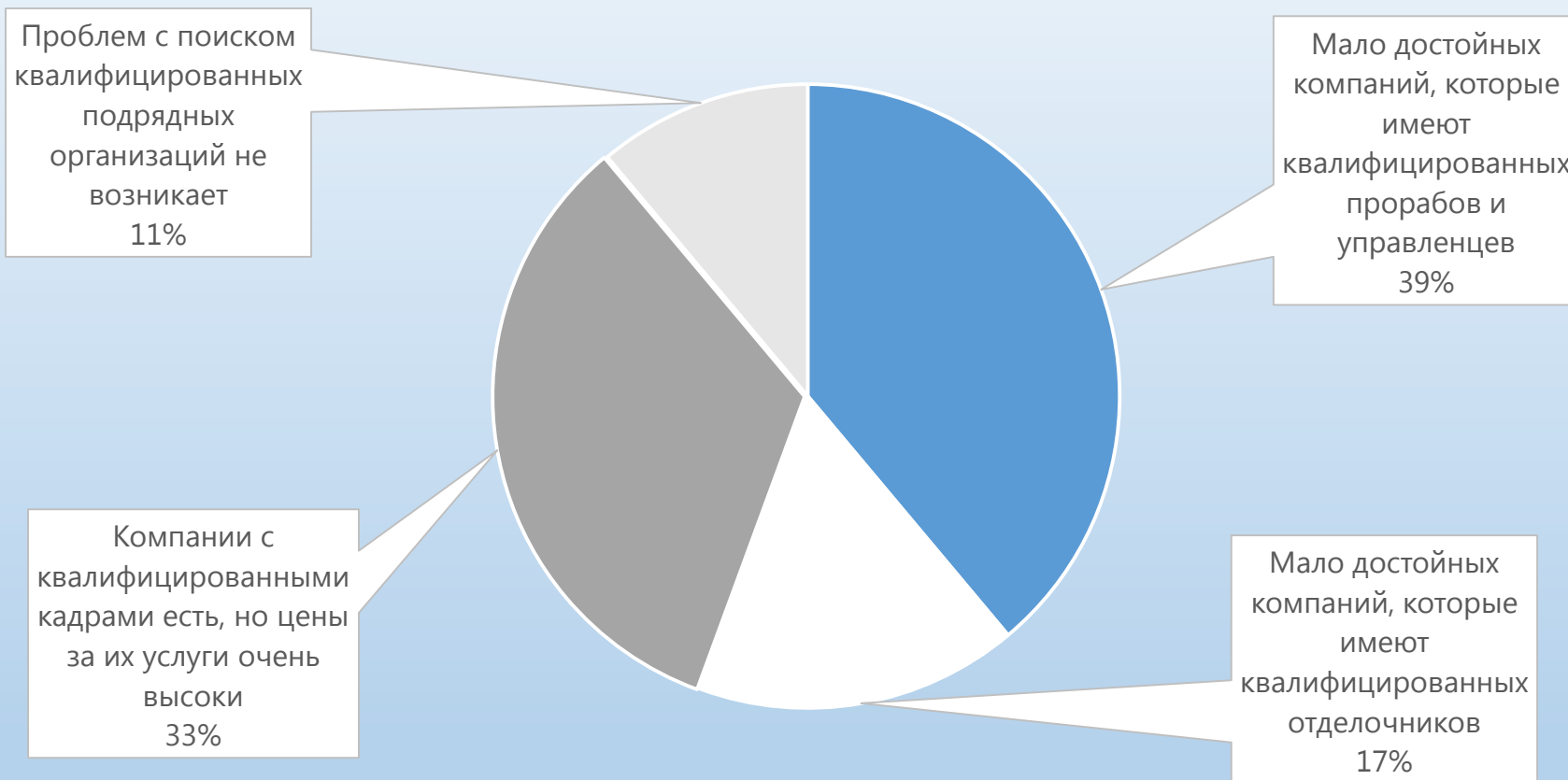
Опрос проводился с помощью онлайн анкетирования строительных компаний-заказчиков Свердловской области, 2019г.

В опросе приняли участие строительные компании-заказчики.

Данные компании производят работы в городах Свердловской, Челябинской, Тюменской областей, ХМАО, а также на всей территории РФ.

Диаграмма №1.

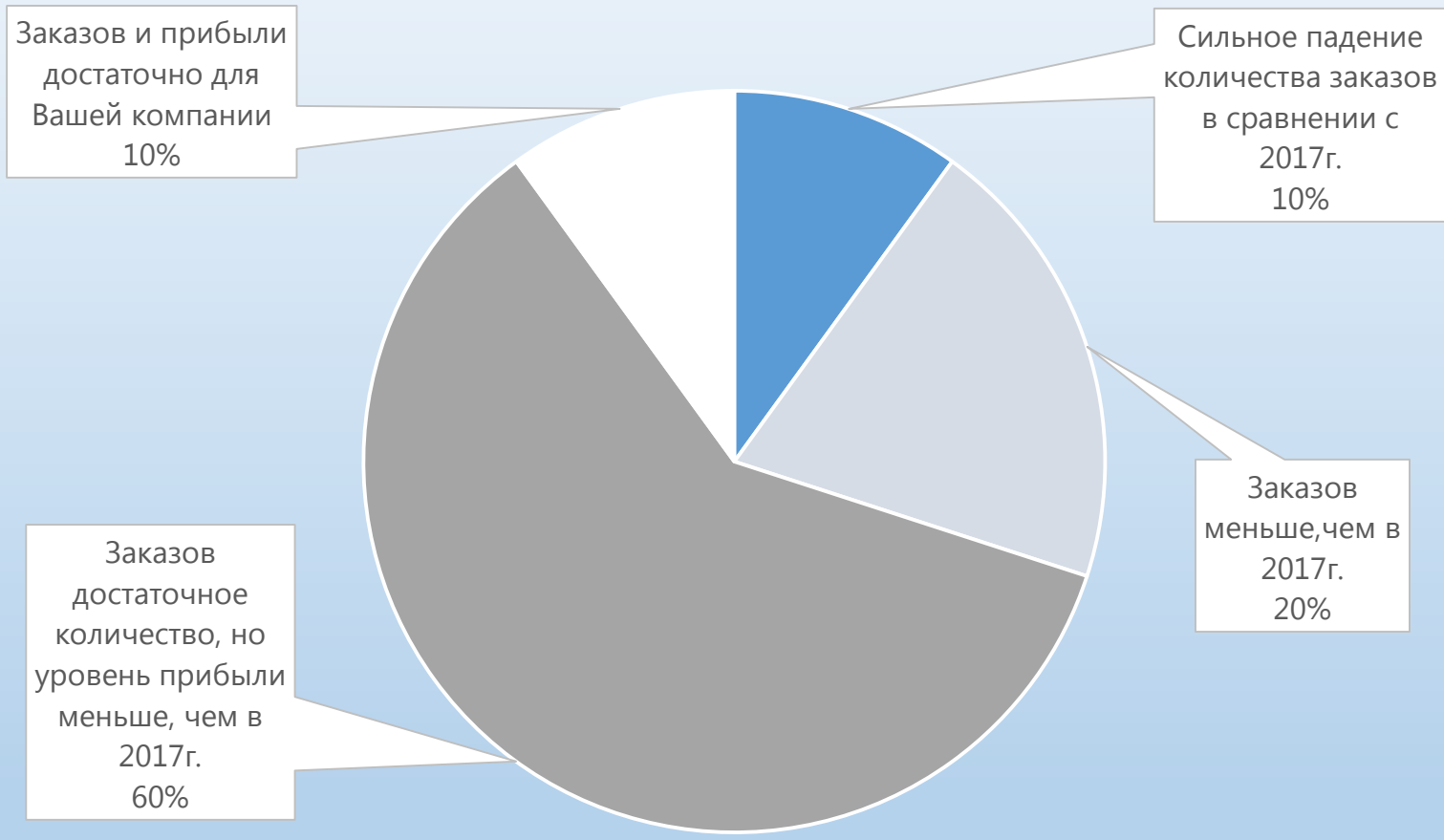
Проблема недостатка квалифицированных кадров в работе с подрядными организациями, для опрошенных компаний, % от ответов



Большинство респондентов отмечают недостаток квалифицированных прорабов, управленцев и отделочников. А также высокую стоимость оплаты работ квалифицированных кадров. Малая часть респондентов отмечает, что проблем с поиском квалифицированных кадров не возникает.

Диаграмма №2.

Подходящее высказывание для опрошенных компаний относительно количества заказов, % от ответивших



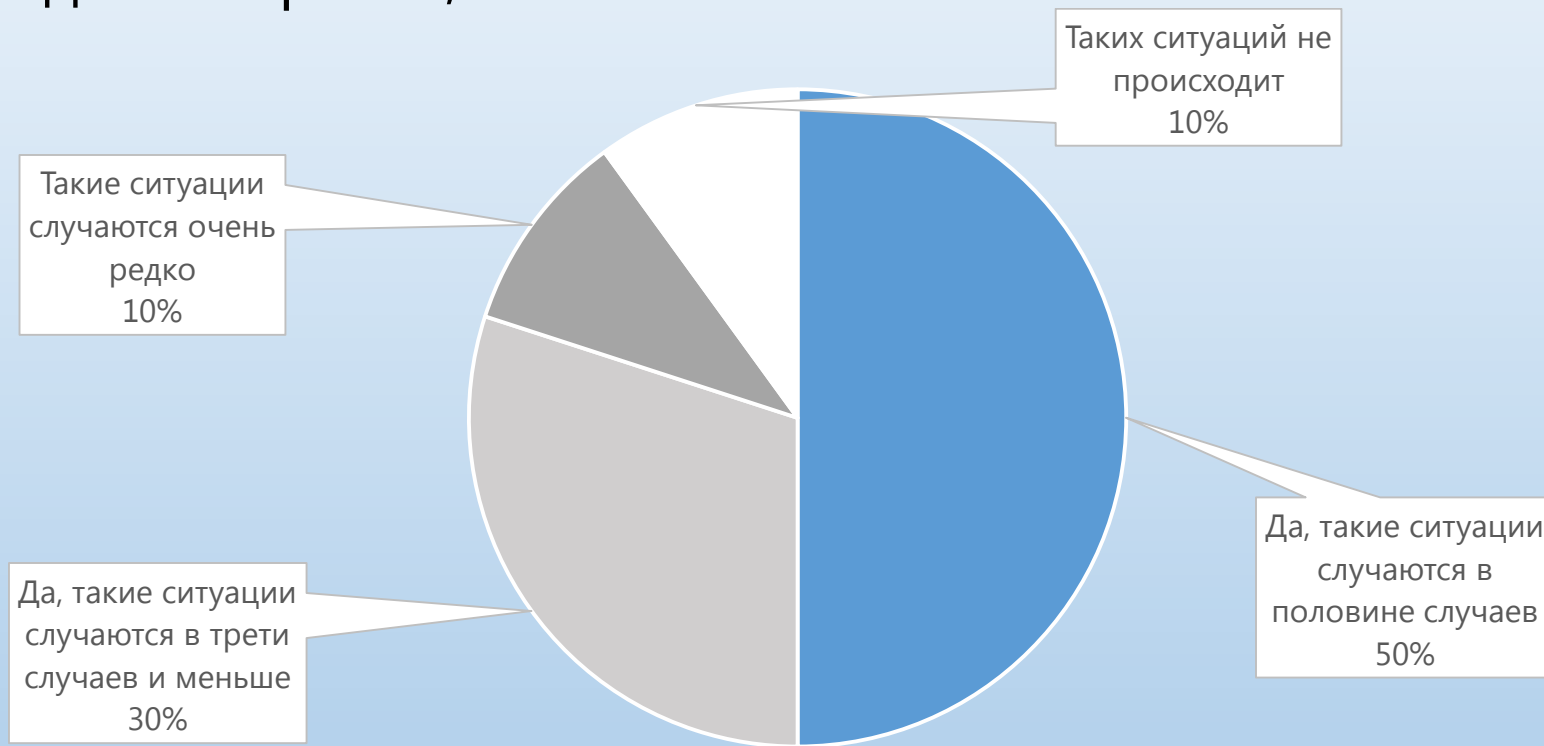
Уменьшение прибыли опрошенные компании отмечают в связи с тем, что увеличились издержки на формирование структур, оплату труда, увеличилась стоимость материалов и себестоимость работ. При этом стоимость услуг и рыночная стоимость объектов не увеличивается.

Больше половины респондентов отметили, что заказов достаточно, но уровень прибыли ниже, чем 2017г. 20 процентов отмечают падение заказов в сравнении с 2017г.

Малая часть респондентов отметила, что заказов и прибыли достаточно.

Диаграмма №3.

Сталкивается ли респондент с подрядчиками, которые по итогам подписания договора не имеют собственной техники, рабочих и др., достаточных для производства заданных работ, % от ответивших



Подобные ситуации, по мнению респондентов, возникают по двум причинам:

1.Основной критерий выигрыша контракта - низкая цена. Зачастую низкую цену подрядчик может предложить, если снизит собственные издержки (кадровое наполнение, наличие собственного парка техники и т.п.).

2.Проверить актуальность данных о компании-подрядчике не всегда возможно, так как предоставляются данные за прошедший период, а по факту часть сотрудников может уже быть уволена и т.п.;

Отмечается, что количество подобных компаний сегодня уменьшается.

С ситуациями отсутствия у подрядных организаций наличия техники, рабочих и др. после подписания договора сталкивается с разной частотой большинство опрошенных компаний. Малая часть респондентов указала, что подобные ситуации не происходят.

Таблица №1.

Трудности, с которыми опрошенные компании сталкиваются в работе с проверяющими органами, мнения респондентов



Трудности

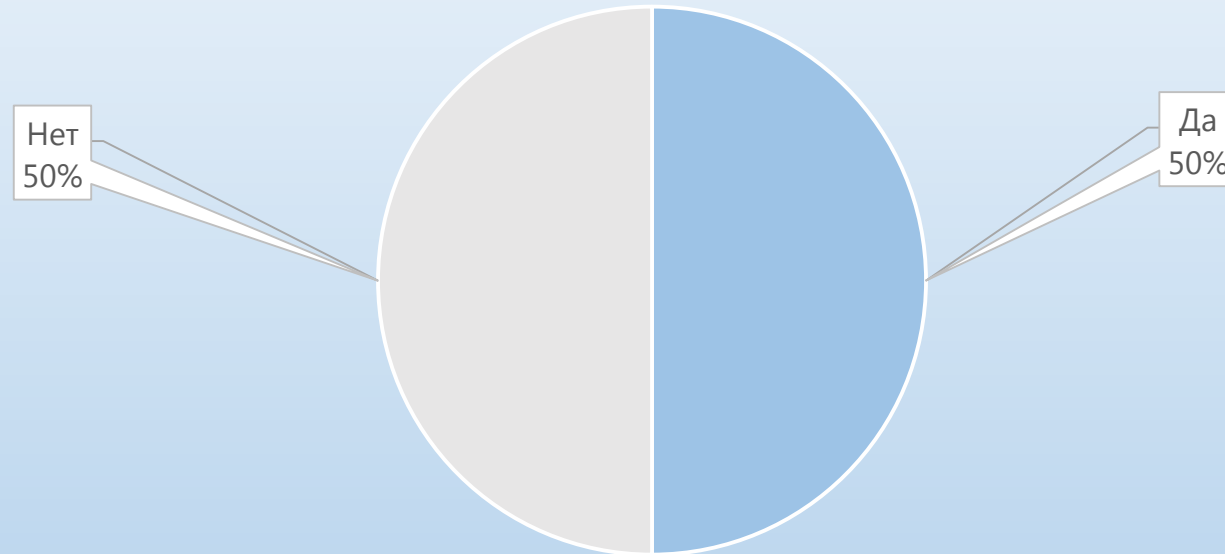
Некомпетентность сотрудников проверяющих органов

Формальный подход, не оценивающий объективные стороны ситуации

Опрошенные компании отмечают, что зачастую все трудности в работе с проверяющими органами решаются в рабочем порядке.

Диаграмма №4.

Возникают ли сложности при поиске проектных организаций, соответствующих уровню потребностей опрошенных компаний, % от ответивших



Мнения опрошенных компаний разделились поровну.

Сложности при поиске достойной проектной организации опрошенные компании связывают с тем, что:

1. много проектных организаций, которые после заключения договора с заказчиком начинают заключать договора с большим количеством физических лиц для выполнения своих обязательств, что приводит к срыву сроков проектирования, либо к снижению качества выполняемых работ.

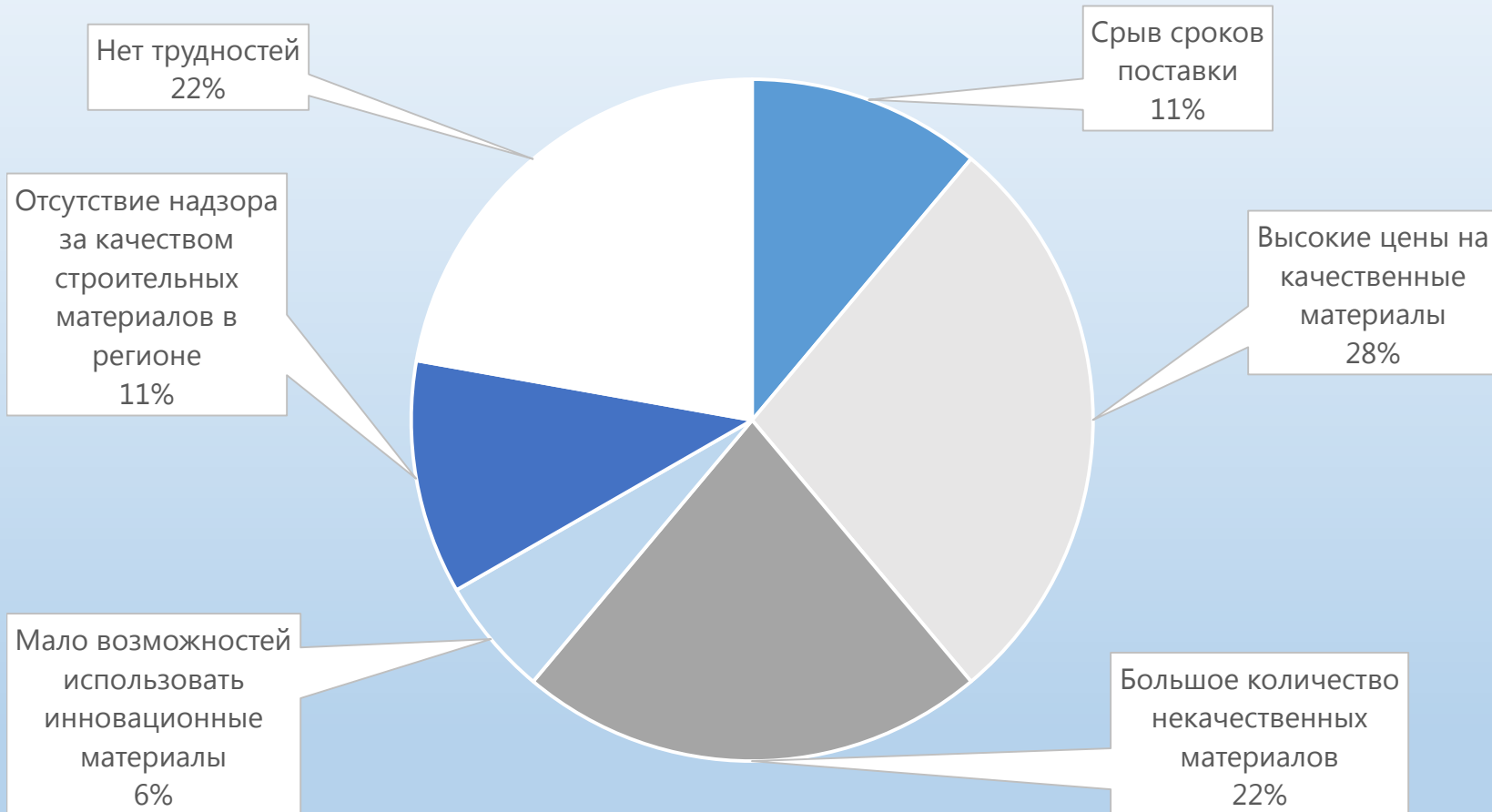
2. сегодня нет достаточного количества квалифицированных специалистов и малая степень внедрения BIM технологий.

Эти затруднения не возникают у второй половины респондентов, потому что компании работают с проверенными партнерами, имеющими достаточный опыт проектирования или проектированием занимаются самостоятельно.

Диаграмма №5.

Трудности, с которыми встречаются опрошенные компании в работе с поставщиками строительных материалов,

% от ответов



Для решения данных трудностей, по мнению респондентов, необходимо:

1. Развивать здоровую конкуренцию (за счет региональности, импортозамещения). Многие компании занимают роли монополиста, нет стимула для развития качества;

2. Надзор должны осуществлять контролирующие органы и наказывать за ошибки.

Возможно создание независимой комиссии, которая бы осуществляла контроль качества материала на производствах и складах.

Почти четверть ответов респондентов отмечает, что трудностей в работе с поставщиками строительных материалов не возникает. Остальная часть ответов респондентов указывает на встречающиеся трудности разного характера.

Таблица №2.

Основные трудности (проблемы), которые мешают опрошенным компаниям реализовывать более успешный (прибыльный) бизнес в строительной сфере, мнения респондентов



Трудности

Проблема организации как технического заказчика связана с тем, что нам приходится вступать в СРО для приемки работ от организаций, выполняющих работы по своим СРО (не строительным), что приводит к дополнительным необоснованным затратам. Чтобы принять работы у проектировщиков, мы должны быть членами СРО проектировщиков. Чтобы принять работы по выполненным геоизысканиям, мы должны быть членами СРО геоизыскателей.

При этом для вступления в СРО проектировщиков достаточно иметь свои квалифицированные кадры (они у нас есть) и оплатить все взносы, включая компенсационный. А для СРО изыскателей необходимо иметь буровую установку (по требованию СРО) в собственности или аренде и 2 геологов в штате. Зачем мне буровая установка для приемки работ у изыскателей, которые работают на основании членства в своем СРО? Закон, действующий сегодня, создает абсурдную ситуацию.

Сотрудники администраций, архитектуры не имеют надлежащей квалификации, подходят формально, нарушают сроки рассмотрения, не разбираются в технической документации. Возникает волокита.

Несоответствие рыночной заработной платы рабочих-строителей заработной плате, декларируемой региональными центрами Челябинской и Курганской области. Найти, например, каменщиков, бетонщиков за те деньги, что заложены в сметы на строительство объектов, финансируемых из бюджета, не представляется возможным.

Низкая производительность труда в отрасли.

Таблица №3.

Плюсы и минусы в изменениях в 214 ФЗ про долевое строительство, мнения респондентов



Мнения респондентов

Увеличение финансовой нагрузки (финансирование за счет денежных средств банка).

Необходимо большее количество разъяснений Заказчикам требований 214 ФЗ. В том числе об отчислениях. Возможно проведение семинаров, конференций.

У этого изменения для застройщиков только минусы. Всех небольших застройщиков просто выдавят со строительного рынка. С одной стороны, мы говорим о необходимости конкуренции, а на самом деле своими руками заведомо уничтожаем конкурентов.

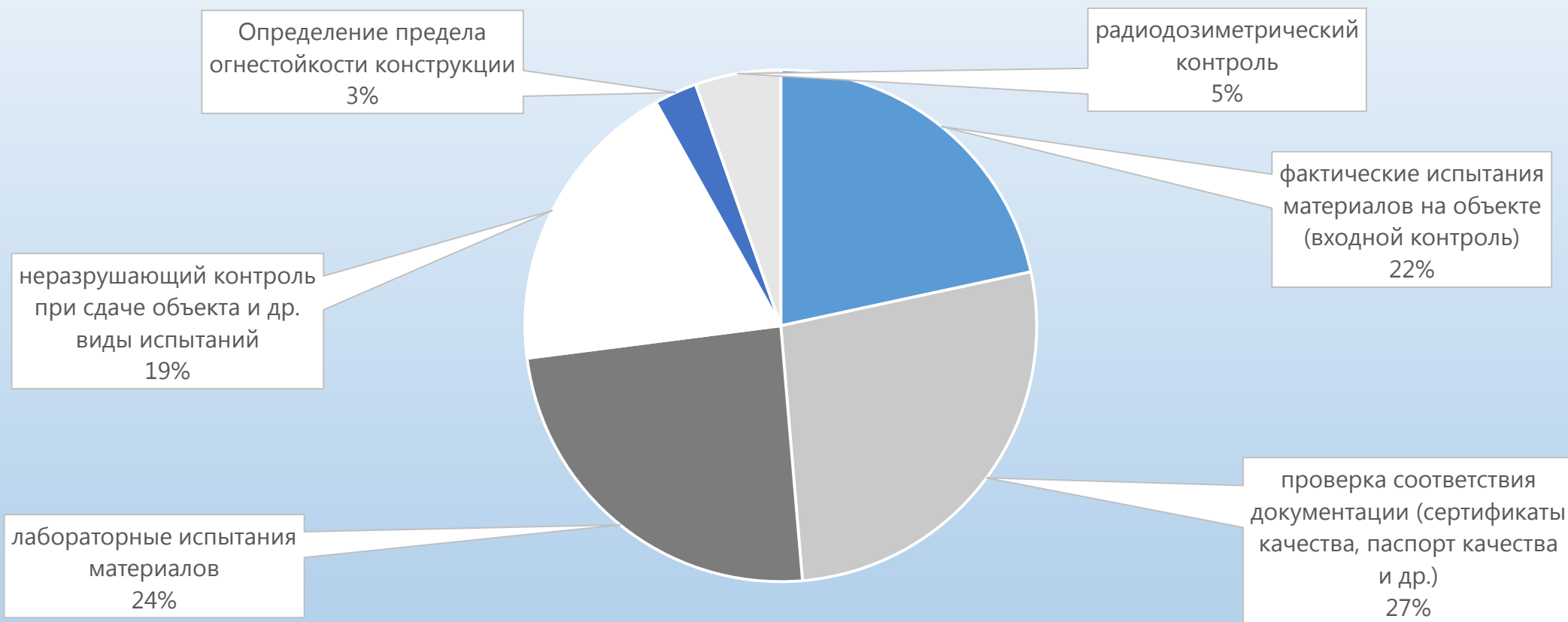
Для дольщиков эти изменения не являются положительными: если раньше у предприятия были другие объекты и был шанс заставить компанию рассчитаться каким-то образом из своих активов, то сейчас, в случае проблем у застройщика, у этой фирмы есть единственный объект, больше нет источников финансирования.

Это борьба с добросовестными застройщиками приведёт к увеличению стоимости жилья. При этом обманутых дольщиков не убавится. В выигрыше будут только банки.

Проиграют подрядчики – у заказчиков не будет возможности рассчитываться квартирами.

Диаграмма №6.

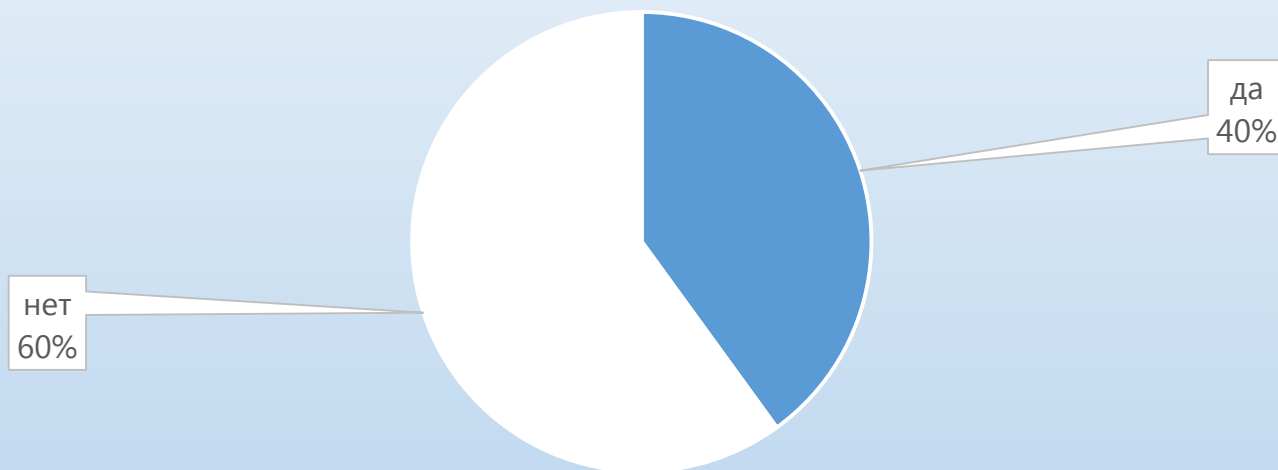
Каким образом опрошенные компании производят испытания материалов на объекте (проверка строительных материалов), % от ответов



Опрошенные компании производят испытания материалов на объектах различными способами.

Диаграмма №7.

Уместна ли инициатива централизованной проверки строительных материалов независимыми экспертными организациями в строительстве по мнению респондентов, % от ответивших



Респонденты сомневаются, что подобная инициатива уместна, потому что проверки нужно осуществлять на заводах-производителях, а не на объектах. Были высказаны сомнения в независимости организаций, осуществляющих данные проверки. Есть сомнения, что квалификация и предполагаемое формальное отношение сотрудников данной организации к своим функциям может стать очередной проблемой.

По мнению респондентов, данная инициатива может быть полезна на объектах, строящихся за государственных средства.

Таблица №4.

Основные плюсы работы с тендерной системой, мнения респондентов



Мнения респондентов

Принцип конкуренции всегда стимулирует подрядчиков, по цене, срокам, а мы видим их опыт и качество

Возможность участия в закупках по всей территории РФ

Поиск объемов в онлайн режиме

Тендер хорош тогда, когда дает оптимальное решение не только и не столько по стоимости выполнения работ, но и учитывает качественную составляющую организаций, претендующих на выполнение работ

Прозрачный подход к подбору подрядчиков, возможность снизить стоимость строящегося объекта

Таблица №5.

Основные минусы работы с тендерной системой, мнения респондентов



Мнения респондентов

Занижение стоимости строительства при первоначальной стоимости, что влечет падение качества работ.

Если тендером установлена в приоритете стоимость выполнения работ, то можно напороться на подрядчика, который сорвет все сроки и сделает работу с минимально допустимым качеством.

Сроки заключения контракта, невозможность изменения существенных условий контракта после заключения, например, при выявлении ошибки в проектной документации, ограничение на проведение строительства объектов «под ключ».

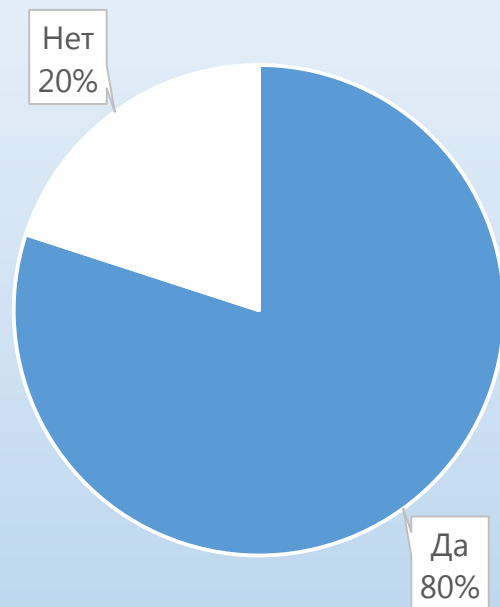
Необходимы большие оборотные средства для взносов по обеспечению контрактов.

Тендер как поиск более дешевого подрядчика часто заканчивается выбором более неопытного подрядчика, который не имеет достаточного количества оборудования и опытного персонала.

Диаграмма №8.

Уместна ли инициатива ввести реестр недобросовестных и добросовестных строительных организаций,

% от ответивших



Критерии для ведения подобного реестра, по мнению респондентов:

Неисполнение договорных обязательств.

Банкротство предприятия до завершения работы.

Такой срыв сроков, что возникает необходимость поручать работу другому подрядчику.

Необоснованное поднятие стоимости работ после заключения договора на их выполнение.

Выполнение работ с низким качеством.

Замена материалов на более дешевые без согласования с заказчиком.

Попытка скрыть замену, отказ в переделке работ или пропорциональном снижении стоимости.

Отсутствие выполнения обязательств по контракту, которые не позволили ввести объект в эксплуатацию.

Опыт работ (введенные в эксплуатацию объекты).

Наличие техники (перечень) и кадровых ресурсов.

Респонденты сомневаются, что подобная инициатива уместна, потому что этой информацией уже владеют, благодаря долгосрочной работе на рынке.

Таблица №6.

Позитивные изменения на рынке строительства в 2018г., мнения респондентов



Большая часть опрошенных компаний отметили, что позитивных изменений на рынке строительства в 2018г. нет.

Однако, есть мнения, что возросло количество разыгрываемых конкурсов на строительство. При этом качество рабочей документации, на основе которой играют конкурсы, очень низкое.

Также к позитивным изменениям, по мнению респондентов, можно отнести увеличение количества застройки на месте частного сектора.

Таблица №7.

Основные «игроки» на рынке строительства, мнение респондентов



Мнения респондентов

Администрация города МКУ «УЗКР»

«Группа компаний ТЭН»

«ЛСР»

«СтройТек»

«ПИК»

«Атомстройкомплекс»

«Русград»

АО «Монтажник»

«Брусника»

«Малышего73»

ОАО «Прокатмонтаж»

МКУ «УКС г. Екатеринбурга»

УКС Свердловской области

«НКС-Девелопмент»

«ЮИТ»

«Монетка»

«Магнит»

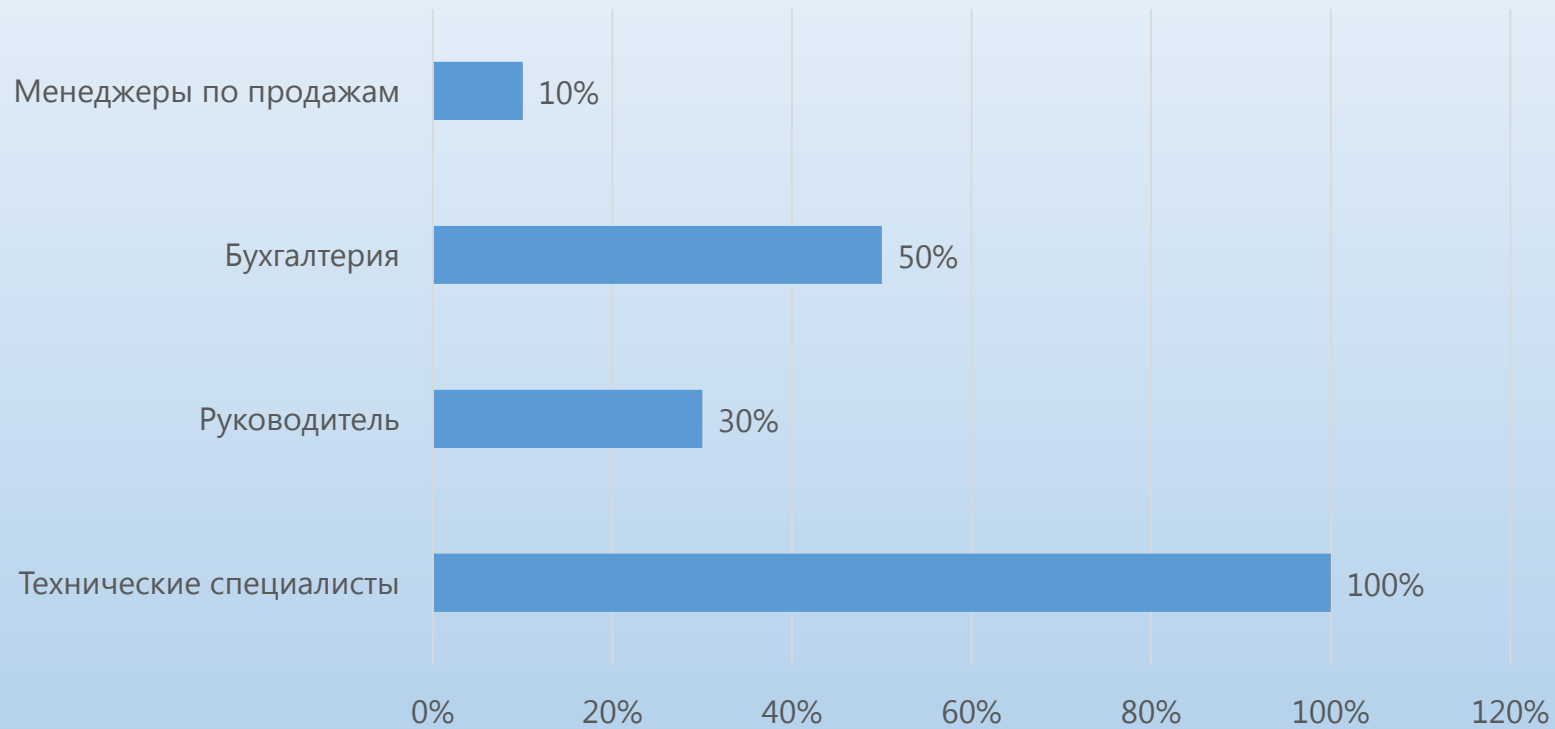
«Верный»

«Пятерочка»

«Форум Групп»

Диаграмма №9.

Специалисты какой сферы проходят в опрошенных компаниях регулярное повышение квалификации, % от ответивших



Технические специалисты проходят регулярное повышение квалификации у всех опрошенных компаний. Менеджеры по продажам проходят регулярное повышение квалификации у малого числа компаний.

Таблица №8.

Какие проблемы в строительстве сегодня возможно решить с помощью применения инновационных материалов и технологий, мнение респондентов



Мнения респондентов

Повысить качество работ

Необходим более профессиональный подход к планированию и организации производства, контроль за качеством технологических процессов, только материалами без вышеуказанных критериев проблем не решить

Проблему однообразия

Энергосбережение, качество дорог, создание объектов более привлекательных для последующего содержания

Проблему сроков

Новые материалы могут быть направлены на энергосбережение и инженерные коммуникации

Таблица №9.

Прогнозы относительно состояния рынка строительства на период 2018-2020г.г, мнение респондентов



Мнения респондентов

Падение рынка. Снижение спроса на жилую недвижимость в связи с понижением покупательской способности и ростом ипотечных ставок. В Челябинской области, скорее всего, рынок строительства будет расти, что связано с подготовкой к саммиту ШОС и БРИКС.

Основные выводы о состоянии строительного бизнеса и его трудностях у заказчиков



НАД ЧЕМ СТОИТ РАБОТАТЬ:

- 1) Большинство респондентов отмечают недостаток квалифицированных прорабов, управленцев и отделочников. А также высокую стоимость оплаты работ квалифицированных кадров.
- 2) Больше половины респондентов отметили, что заказов достаточно, однако, уровень прибыли ниже, чем в 2017г., также отмечают падение заказов в сравнении с 2017г.
- 3) Большинство опрошенных компаний сталкиваются с ситуациями отсутствия у подрядных организаций после подписания договора наличия техники, рабочих и др.
- 4) Половина опрошенных компаний встречается со сложностями при поиске достойной проектной организации, так как некоторые проектные организации передают работы на субподряд физическим лицам, а также на данном рынке недостаточное внедрение инновационных технологий.
- 5) Большинство ответов респондентов указывает на встречающиеся трудности разного характера в работе с поставщиками строительных материалов.
- 6) Большая часть опрошенных компаний сомневаются, что инициатива централизованной проверки строительных материалов экспертными организациями уместна, потому что нет уверенности в добросовестности проверяющих компаний, их компетенции.
- 7) Основными минусами в работе тендерной системы опрошенные компании называют падение качества работ, срыв сроков сдачи объектов, риск выбрать недостаточного опытного подрядчика в связи с тем, что оценочная система неидеальна.
- 8) Респонденты отмечали, что сталкиваются с кадровыми трудностями при строительстве в удаленных, закрытых городах.
- 9) Большая часть опрошенных компаний отметили, что позитивных изменений на рынке строительства в 2018г. нет.