



Munich Personal RePEc Archive

Construction economy analysis in the new economic

Skribans, Valerijs

Riga Technical University

2001

Online at <https://mpra.ub.uni-muenchen.de/16363/>
MPRA Paper No. 16363, posted 11 Aug 2009 07:24 UTC

M. sc. oec. Valērijs Skribans
Rīgas Tehniskā Universitāte, doktorands

Būvniecības tirgus novērtēšana jaunās ekonomikas apstākļos Construction economy analysis in the new economic.

Construction business and markets modern analysis method for a new economy is considered in this paper. From unlimited information sources of different kind there are taken indicators reflected reality, and on their basis worked out efficiency economy analysis system for construction in the new economy.

Latvijas tautsaimniecības attīstība ir tieši saistīta ar investīcijām, kapitāla ieguldījumiem pamatlīdzekļu veidošanā, jaunas rūpniecības un atsevišķu saimniecisko objektu veidošanā. Pamatlīdzekļu lielākā sastāvdaļa ir ēkas un būves, kuras prasa pastāvīgu atjaunošanu, lai nodrošinātu ražošanas nepārtrauktību. Vienlaikus tautsaimniecībā ir liels sektors, kas saistīts ar iedzīvotāju nodrošināšanu ar dzīvojamo platību. Gan valsts līmenī, gan uzņēmējdarbības un privātajā līmenī nepieciešams risināt ēkas, būves un komunikācijas nodrošināšanas problēmas.

Viena no būvniecības tirgus problēmām ir tās funkcionēšanas, attīstības novērtēšana. Valstij nepieciešams novērtēt tirgu, lai risinātu sociālās programmas, reģionālās attīstības problēmas. Uzņēmējiem, privātpersonām jāzina būvniecības konjunktūra, lai izvēlētos izdevīgāko brīdi nekustamā īpašuma uzlabošanai, paredzētu līdzekļus nepieciešamajam remontam vai jauna objekta būvēšanai. Pareiza būvniecības tirgus novērtēšana ir būvuzņēmuma, būvmateriālu tirgotāja, ražotāja konkurent- un dzīvotspējas faktors.

Jaunajā ekonomikā svarīgāka loma ir informācijai. Lai novērtētu tirgu, nepieciešams savākt, apstrādāt informāciju par to. Esošais informācijas pārpalikums, tās kārtība un struktūras nepiemērota kvalitāte neļauj novērtēt tirgu ātri un efektīvi. Lai to izdarītu, nepieciešams sakārtot rādītājus, ieviest nozares analīzes un novērtēšanas vienotu metodiku.

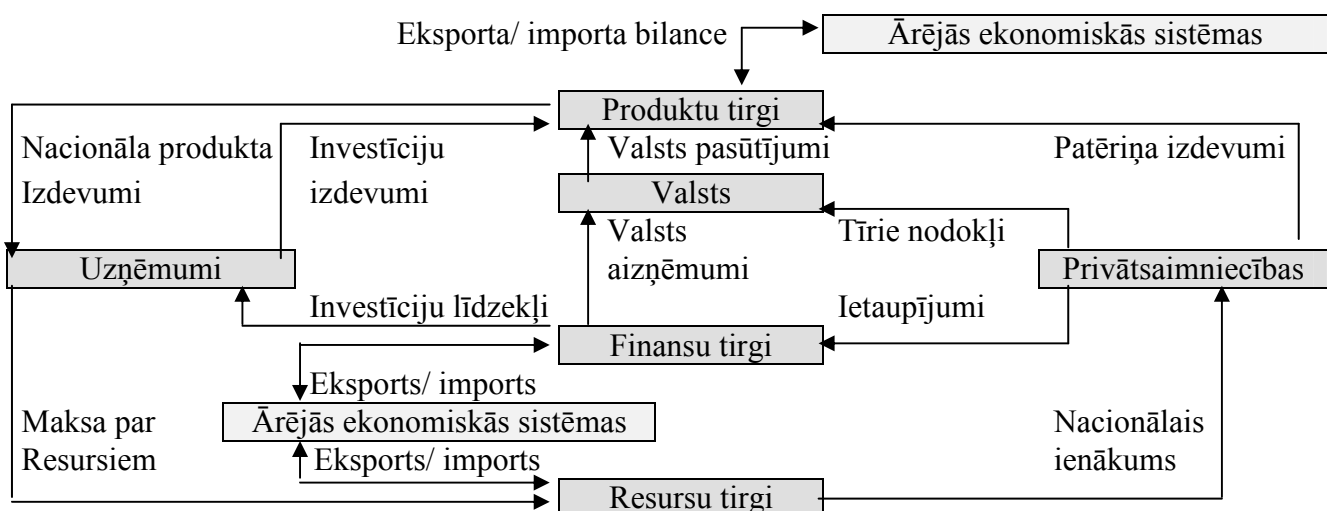
Lai novērtētu būvniecības tirgu, piedāvājam metodiku, kuru veido šādi elementi:

1. Makroekonomiskā (tautsaimniecības) analīze.
2. Pabeigtās un veiktās būvniecības (pašreizējā stāvokļa un tendenču) analīze, struktūras analīze.
3. Investīciju un kapitālieguldījumu analīze.
4. Atsevišķa būvniecības tirgus analīze.
5. Būvuzņēmēju analīze.

1. Makroekonomiskā analīze

Būvniecības analīzes kontekstā nepieciešams apskatīt valsts ekonomikas kopējas attīstību, tās procesus. 1. zīmējums atspoguļo ekonomiskās sistēmas funkcionēšanas modeli.

Dotā shēma (1. zīm.) atspoguļo tautsaimniecības sakarus, ļauj saprast procesu būtību, bet neļauj kvantitatīvi novērtēt katras plūsmas lielumu. Reizē ar grafisko metodi tautsaimniecības analīzē izmanto vienādojumu metodi. Vienādojumu metode paredz, ka tautsaimniecībā sistēmas izdevumi sakrīt ar ienākumiem, un galveno tautsaimniecības rādītāju – iekšzemes kopproduktu - ir iespējams aprēķināt, izmantojot vai nu ienākuma, vai nu izdevuma metodes.



1. zīm. Ekonomiskās sistēmas funkcionēšanas modelis [1, 40. lpp.].

Ienākuma metode paredz, ka iekšzemes kopprodukts (IKP) sastāv no kopējām algām, procentu maksājumiem, rentes, peļņas, ienākumiem no īpašumiem, amortizācijas, netiešiem nodokļiem, sk. 1. formulu.

$$\text{IKP} = \text{darba alga} + \text{procentu maksājumi} + \text{rente} + \text{peļņa} + \text{ienākumi no īpašuma} + \text{amortizācija} + \text{netiešie nodokļi} \quad (1)$$

Praktiski 1. formulas lietošana ir apgrūtināta, jo norādītās IKP sastāvdaļas iekļauj sevī citas vienības vai rādītājus. Sniedzam IKP sastāvdaļu atbilstošu atšifrējumu, sk. 2. formulu.

$$\text{Darba alga} = W * L \quad (2.1)$$

$$\text{Procentu maksājumi} = r * S \quad (2.2)$$

$$\text{Rente} = r * \Sigma (P_{\text{zemes}} * Q) \quad (2.3)$$

$$\text{Peļņa} = P * Y - (r * K + W * L) \quad (2.4)$$

$$\text{Ienākumi no īpašuma} = r * \Sigma (P_{\text{īpašuma}} * Q) \quad (2.5)$$

kur: W - darba algas līmenis, Q - apjoms,
 L - darba spēka apjoms, K - kapitāla apjoms,
 r - kapitāla cena, S - ietaupījumu apjoms iepriekšējā periodā,
 P - cena, Y - izlaide.

Minētie atšifrējumi balstās uz vienkāršām sakarībām: darba algas apjoms sastāv no vidējās algas un strādājošo skaita reizinājuma; procentu ienākumi atkarīgi no procentu likmes un procentu ienākumā ieguldīta kapitāla. Rente vai maksa par zemes izmantošanu apskatīta no teorijas viedokļa, tai jābūt vienādei ar procentu ienākumu, kas iegūts no zemes pārdošanas, tādējādi renti var noteikt, izmantojot procentu likmi un zemes vērtību; savukārt rādītāja "zemes vērtība" tautsaimniecībā nav, bet dažādos statistikas avotos ir informācija par zemes grupām, tās platību un cenu. Zemes platības un cenas reizinājuma summa pa grupām rezultātā dod zemes kopējo vērtību. Peļņa. Peļņa tautsaimniecībā aplūkota kā uzņēmējdarbības ienākumu un izdevumu starpība. Ienākumus veido produkcijas cenas un izlaides apjoms. Izdevumus veido darbaspēka un kapitāla piesaistīšanas izdevumi. Ienākumi no īpašuma. Ienākumus no īpašuma aprēķina līdzīgi rentei. Zemi arī var aplūkot kā īpašuma sastāvdaļu. Amortizācija. Statistikas avotos, valsts iestādēs ir tieša informācija par amortizāciju, kādēļ izmantot aprēķinus amortizācijas noteikšanā

ir lieki. Netiešie nodokļi. Statistikas avotos, valsts iestādēs ir tieša informācija par netiešiem nodokļiem, kādēļ izmantot aprēķinus netiešo nodokļu noteikšanā nav lietderīgi.

Papildus naudas pieejamība un tās apgrozības ātrums var raksturot kopējas maksātspējīgas vajadzības (pieprasījums), sk. 3. formulu.

$$M * V = P * Y \quad (3)$$

kur: M - naudas daudzums apgrozībā, P - cenu līmenis,
V - apgrozības ātrums, Y - izlaide.

Kā bija rādīts, kapitāla cena, kura izpaužas procentu likmē, būtiski ietekmē pieprasījumu. Tautsaimniecībā izšķir reālo un nominālo procentu likmi. Nominālā likme iekļauj sevī inflācijas pieaugumu, bet reālā rāda tikai reālo kapitāla pieaugumu. Tādējādi reizē ar abām procentu likmēm nepieciešams analizēt inflācijas tempus.

Izdevuma metode paredz, ka IKP var aprēķināt, zinot iedzīvotāju kopējo patēriņu, valsts patēriņu, investīcijas, tīro eksportu; sk. 4. formulu.

$$IKP = C + G + I + Nx \quad (4)$$

kur C - mājāsaimniecības patēriņš, I - investīcijas,
G - valsts patēriņš, Nx - tīrais eksports.

Ekonomiskajā literatūrā minēta vēl viena IKP aprēķināšanas metode [4, 43. lpp.]. Tās būtība ir šāda: IKP aprēķina, summējot pievienoto vērtību katra no ekonomikas sektora.

Jāpiebilst, ka, analizējot būvniecības tirgu, ir lietderīgi sadalīt investīcijas būvniecības produkcijas investīcijās un pārējās, kā arī diferencēt mājāsaimniecības patēriņu un būvprodukcijas patēriņu. Investīcijas būvniecības produkcijā un mājāsaimniecības būvprodukcijas patēriņš kopā dod būvniecības tirgus apjomu.

Aplūkojot minēto, var secināt, ka makroekonomiskā analizē būvniecības tirgus novērtēšanas kontekstā jāpētī šādi rādītāji: IKP, tā summa un dinamika; kopējā pievienotā vērtība; būvniecības daļa IKP un kopējā pievienotā vērtība, tā dinamika; valsts budžeta deficīts/ proficīts, valsts ienākumi un izdevumi, valsts parāds; banku procentu likmes, uzskaites, refinansēšanas likme; inflācijas tempi; iedzīvotāju skaits un tā izmaiņas, bezdarba līmenis un struktūra; vidējā alga, tās pieaugums; nacionālās valūtas stabilitāte; patērētāju cenu indekss un tā izmaiņas; investīciju apjoms; naudas daudzums apgrozībā un tās apgrozības ātrums; vairum- un mazumtirdzniecības apjomi un to dinamika; ēnu ekonomikas apjomi; ārējā apgrozība; rūpniecības ražošanas apjomu izmaiņas. Minēto rādītāju kopums ļauj novērtēt tautsaimniecības stāvokli, bet tās lietošanas metodika apskatīta tikai kopumā un nav detalizēta raksta ierobežota apjoma dēļ.

2. Būvniecības stāvokļa un tendenču analīze

Būvniecības analīze ir līdzīga makroekonomikas analīzei. Tirgus vai nozares analīze apskata tikai daļu no makroekonomiskajiem rādītājiem, kuri ir tieši saistīti ar analīzes objektu. Makroekonomiskie rādītāji, to apraksti, klasifikācijas plaši pieejami ekonomiskajā literatūrā. Uzņēmēja praktiskais uzdevums ir izdalīt no tiem nozares (būvniecības) analīzes rādītājus. No rādītāju izvēles, to pilnības un atbilstības atkarīga analīzes kvalitāte.

Būvniecības analīzei ir šādi rādītāji:

- būvniecības daļa IKP;
- būvniecības produkcijas apjoms valstī, ekspluatācijā nodoto objektu skaits, platība;
- būvniecībā nodarbināto īpatsvars salīdzinājumā ar visiem nodarbinātiem;
- darba algas līmenis būvniecībā;
- nefinansu investīcijas un kapitālieguldījumi būvniecībā;
- veikto būvniecības darbu sadalīšana pa izpildītājiem (apakšuzņēmēji, apakšuzņēmēji no ārzemēm, ar pašiem spēkiem);
- aktīvo būvuzņēmumu skaits un lielums;
- būvuzņēmumu materiālas daļas un kapitāla nodrošināšanas stāvoklis;
- veikto būvniecības darbu sadalīšana pa uzņēmējdarbības tiesiski- organizatoriskām formām (t. sk. valsts un privāto būvdarbi);
- ārzemēs veikto būvniecības darbu apjoms;
- jaunas būvniecības un remonta īpatsvars;
- būvniecības struktūra (sadaliņums pa lielākām grupām - dzīvojamās platības, ofisu, tirdzniecības vietu, infrastruktūras objektu būvniecība u. c.);
- būvniecības darbu ģeogrāfija;
- nepabeigto objektu skaits, apjoms;
- nepieciešamais kapitālieguldījumu apjoms nepabeigtos objektos;
- cenu izmaiņas būvniecībā (pa resursu grupām, būvprodukcijas cenu izmaiņas);
- slēgto līgumu skaits un daudzums;
- būvniecības konjunktūra (būvuzņēmēju aptauja par nozarē noteicošiem procesiem).

Būvniecības stāvokļa analīzi izmanto, lai parādītu nozarē noteicošo procesu. Analīzes rezultātā iegūtos datus var izmantot statistikas prognozēšanā, plānošanā.

3. Investīciju un kapitālieguldījumu analīze

Svarīgi noteikt, ar ko investīcijas atšķiras no kapitālieguldījumiem. Investīcija (investment) – ir ekonomiskajā sistēmā funkcionējošā kapitāla palielināšana, citiem vārdiem - ražošanas līdzekļu palielināšana ekonomiskajā sistēmā [2, 440. lpp.]. Ar kapitālieguldījumiem saprot pamatkapitāla ieguldījumus, kad ekonomiskajā sistēmā pirkumu objektu apjoms nemainās [5, 67. lpp.]. Vienlaikus pie kapitālieguldījumiem pieskaita līdzekļus, kuri mājsaimniecībā tiek tērēti būvprodukcijas vajadzībām[6, 233. lpp.]. No būvnozares analīzes viedokļa svarīgi zināt investīcijas apjomu un būvprodukcijas mājsaimniecības patēriņš, jo tie raksturo pieprasījums. Investīciju analīzē izmanto šādus rādītājus:

- kopējo investīciju apjoms valstī un nefinansu investīciju daļa;
- finansēšanas avoti;
- nefinansu investīcijas struktūra, tās ēku un būvju īpatsvars;
- nefinansu investīcijas sadalījums pa nozarēm;
- reģionāla investīcijas sadalīšana;
- valsts investīcijas programmas apjoms un virzieni;
- valsts investīcijas programmas līdzekļu faktiskā izlietošana.

Kapitālieguldījumu novērtēšanas rādītāji apskatīti atsevišķo būvniecības tirgu analīzes daļā, jo tie raksturo tikai vienu tirgu - dzīvojamo ēku tirgu.

4. Būvniecības tirgus analīze

Būvniecības tirgus ir kopējais jēdziens. Būvniecības tirgu var sadalīt pa atsevišķiem tirgiem, tie var būt jauno objektu būvēšanas vai rekonstrukcijas tirgi, ofisa vai dzīvojamo ēku būvniecības tirgi u. c. Bet visus tirgus analizē pēc šiem rādītājiem:

- būvniecības struktūra (sadaliājums pa lielākām grupām - dzīvojamās platības, ofisu, tirdzniecības vietu, infrastruktūras objektu būvniecība u. c.);
- būvniecības sadaliājums pa konstruktīvajām ēkām, izmantotām tehnoloģijām;
- būvniecības sadaliājums pa nozarēm;
- būvniecības, remonta un rekonstrukcijas galvenie objekti;
- iepriekšējo gadu nepabeigto objektu skaits, apjoms;
- reģionālā būvniecības struktūra.

Katra būvniecības tirgus novērtēšana rakstā nav apskatīta. Dažus tirgus ir iespējams novērtēt, izmantojot investīcijas analīzes daļu, piemēram, valsts būvniecības daļu. Ļoti svarīga būvniecības daļa ir dzīvojamo ēku būvniecība.

Dzīvojamo ēku būvniecības analīze

Dažādos ekonomiskajos attīstības posmos dominē dažādi būvniecības objekti. Tie varbūt rūpnieciskās vai infrastruktūras objekti, dzīvojamās ēkas u.c. Tagad Latvijā lielāku būvniecības daļu sastāda dzīvojamo ēku būvniecība. Rakstā doti analīzes rādītāji:

- uzbūvēto dzīvojamo ēku skaits, platība, tās apjoma daļa no kopēja būvobjekta;
- individuālas būvniecības īpatsvars dzīvojamo ēku būvniecībā, dzīvokļu skaits;
- nefinansu investīcijas dzīvojamo ēku būvniecībā, finansēšanas avoti;
- dzīvojamo apstākļu līmeņa apmierināšana;
- dzīvokļu un dzīvojamo māju (dzīvojamās platības) pieprasījuma lielums;
- iedzīvotāja ienākuma līmenis, kas ļauj cilvēkam aktuālos apstākļos būvēt māju un/vai nopirkt dzīvokli;
- maksātspējīgo iedzīvotāju skaits, kas vēlas uzlabot dzīvošanas apstākļus;
- uzbūvētās platības cena;
- uzbūvēto ēku tehnoloģiskā struktūra;
- uzbūvēto ēku reģionālā struktūra.

Dzīvojamo ēku būvniecības analīzi, kā arī pārējo būvtirgu analīzi izmanto konkrētiem mērķiem, taktiskai plānošanai. Visbiežāk to izmanto privātpersonas un uzņēmumi, kuri plāno paplašināt savu būves un ēku apbūvi. Tirgus analīze ir svarīga investoriem, lai izvēlētos optimālu investīcijas ceļu, tapāt svarīgi ir būvuzņēmējiem, lai noteiktu veiksmīgu darbības virzienu.

5. Būvuzņēmēju analīze

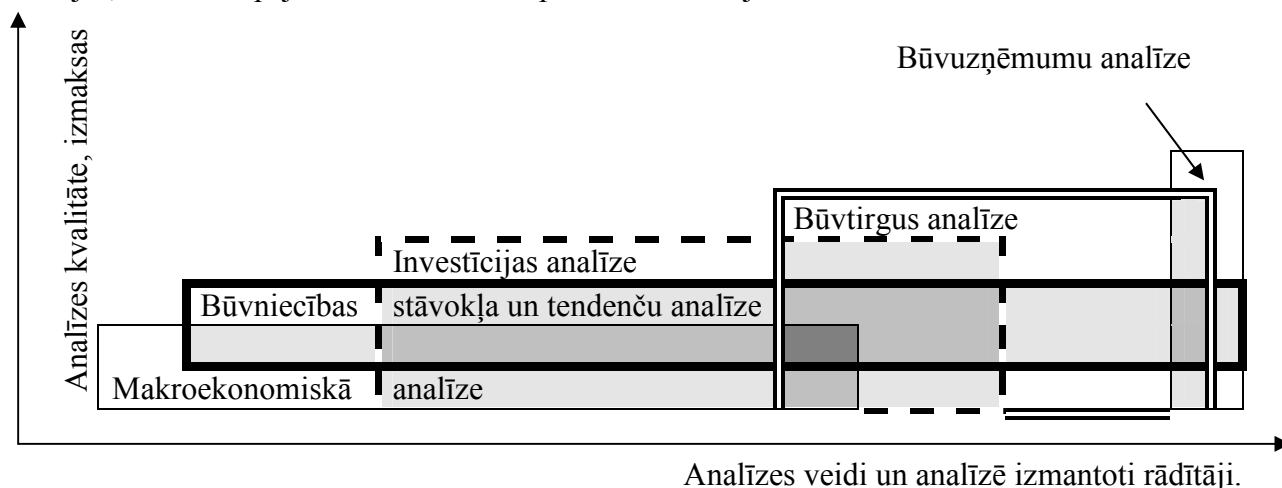
Būvuzņēmumu analīze ir būvniecības analīzes papilddaļa. Ir uzskats, ka tirgus dalībniekus apmierina esošais maksātspējas pieprasījums. Bet būvdarbu pasūtītājam arī svarīgi veikt būvuzņēmumu analīzi, lai pasargātu sevi no nekvalitatīvi izpildītiem darbiem, būvdarbu izpildītāju neattaisnotām izmaksām. Būvuzņēmumi veic šīs grupas analīzi mārketinga ietvaros, t.sk. konkurentu un partneru novērtēšanas kontekstā.

Analīzei piedāvāti šādi rādītāji:

- būvniecības uzņēmumu skaits, tās reģionālā sadalīšana;
- lielāko būvuzņēmumu apgrozījums, tīrā peļņa, likviditātes koeficienti, debitori, ilglaicīgu un īslaicīgu parādu līmenis, pamatlīdzekļi;

- tirgus monopolizācijas līmenis;
- būvuzņēmumu konkurentspejas paaugstināšanas faktori;
- lielākie būvmateriālu tirgotāji;
- lielākie būvmateriālu ražotāji.

Minētās analīzes veidi sadala rādītājus pa grupām. Veicot analīzi pēc dažādām grupām, var rasties problēma, kad vieni un tie paši rādītāji var atkārtoties dažādās grupās. Rādītāju grupas krustojas, un savstarpēja lietošanas shēma parādīta 2. zīmējumā.



2. zīm. Būvniecības analīzes rādītāju grupas.

Papildus 2. zīm. rāda analīzes veidus, izmaksas un kvalitāti. Jo vairāk analīzes veidi un rādītāji ir lieti analīzē, jo lielākas būs analīzes izmaksas un kvalitāte. Veicot analīzi un ievērojot mērķi nepieciešams noteikt pietiekošais informācijas līmenis un rīkoties pēc dotās shēmas (2. zīm.).

Rakstā piedāvātā metode atspoguļo aktuālu būvniecības rādītāju krājumu. Ekonomiskajā literatūrā ir tikai viena vispārpieņemtā analīzes sistēma, tā ir makroekonomikas analīzes sistēma. Parējos ekonomiskajos objektos tādas sistēmas nav. Ir lietderīgi izveidot analīzes unificētu metodiku katrai nozarei vai katram tirgum. Metodes unifikācija ļauj ātrāk un efektīvāk veikt analīzi, pārraida informācijas pārraidi informācijas sabiedrībā, jaunajā ekonomikā. Dotā metode var būt kā paraugs, priekšlikums unificētai būvniecības analīzes metodei, kā arī uzaicinājums tās tālākai pietīšanai un ieviešanai dzīvē.

Bibliogrāfiskais saraksts

1. Долан Э. Дж., Линдсей Д. Макроэкономика.- С-П.: Литера плюс, 1994.- 402 с.
2. Долан Э. Дж., Линдсей Д. Микроэкономика.- С-П.: Литера плюс, 1994.- 448 с.
3. Дорнбуш Р., Фишер С. Макроэкономика.- М.: Инфра-М, 1997.- 784 с.
4. Сакс Дж., Ларрен Ф. Макроэкономика. Глобальный подход.- М.: Дело, 1996.- 848 с.
5. Словарь современной экономической теории Макмиллана.- М.: Инфра-М, 1997.- 608 с.
6. Большой экономический словарь/ под ред. А. Н. Азрилияна.- М.: Институт новой экономики, 1997.- 864 с.