

Маргарита Васильевна Акулич



Procurement

**ЗАКУПКИ
В СТРОИТЕЛЬСТВЕ
(PROCUREMENT
IN CONSTRUCTION)**

Маргарита Васильевна Акулич

Закупки в строительстве

(Procurement in construction)

http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=69760096

ISBN 9785006062832

Аннотация

В предлагаемой книге дано описание понятия закупок в строительстве (или строительных закупок). Освещены все основные аспекты, касающиеся строительных закупок в сегодняшних высококонкурентных и высокотехнологичных условиях. При подготовке книги использовались исключительно англоязычные источники.

Содержание

Предисловие	6
I Строительные закупки: базовые аспекты	7
1.1 Закупки – ключевой фактор успеха любого строительства. Процесс строительных закупок. Начало процесса закупок	7
1.2 Разработка процессов закупок. Менеджеры по закупкам	11
1.3 Компоненты процесса закупки. Важность четко спланированной стратегии закупок. Оптимизированная стратегия строительных закупок	13
1.4 Преимущества системы закупок в строительстве. Опасность наличия автономной системы	16
1.5 Кто отвечает за закупки в управлении строительством? Оценка предложений. Управление ресурсами и расписаниями	18
1.6 Какие методы закупок выбрать? Наиболее важные влияющие на закупки факторы	21
II Преимущества эффективных закупок в строительстве	23
2.1 Экономия затрат. Улучшение качества. Экономия времени	24

2.2 Сокращение задержек. Контроль качества	26
2.3 Управление рисками. Управление контрактами. Управление поставщиками	28
III Стороны, участвующие в закупках для строительного проекта	30
3.1 Владелец недвижимости. Архитектор	31
3.2 Инженер. Подрядчик. Субподрядчик	32
IV Методы закупок в строительстве	33
4.1 Традиционные контракты. Контракты на проектирование и строительство	34
Конец ознакомительного фрагмента.	35

Закупки в строительстве (Procurement in construction)

**Маргарита
Васильевна Акулич**

© Маргарита Васильевна Акулич, 2023

ISBN 978-5-0060-6283-2

Создано в интеллектуальной издательской системе Ridero

Предисловие



В предлагаемой книге дано описание понятия закупок в строительстве (или строительных закупок). Освещены все основные аспекты, касающиеся строительных закупок в сегодняшних высококонкурентных и высокотехнологичных условиях.

При подготовке книги использовались исключительно англоязычные источники.

I Строительные закупки: базовые аспекты

1.1 Закупки – ключевой фактор успеха любого строительства. Процесс строительных закупок. Начало процесса закупок



Закупки – ключевой фактор успеха любого строительства

От самой сложной городской многофункциональной застройки до реконструкции жилья для одной семьи, закупки являются ключевым фактором успеха любого строительства. В отношении профессионалов строительной отрасли речь идет не только о поиске материалов и соблюдении графиков, но и о прибыльности. От организации строительными компаниями своих команд по закупкам, а также от выбираемых ими технологий для управления закупками может существенно зависеть стоимость проектов.

Строительная отрасль представляет собой отрасль, функционирующую на высококонкурентном рынке, успех которой зависит от эффективной работы, контроля затрат и эффективного управления. Одной из ключевых областей, способной существенно повлиять на результаты проекта, являются закупки – процесс поиска и приобретения товаров и услуг, необходимых для реализации проекта.

Закупки для строительных работ являются неотъемлемой частью управления строительством, но их часто упускают из виду. При наличии надлежащих строительных закупок строительная компания может избежать серьезных неудач и задержек, которые отнимают немало времени и денег.

При строительстве строительного объекта может быть сложно найти подходящие строительные и расходные ма-

териалы по правильным ценам. Доступ к некоторым строительным материалам зачастую затруднен. Чтобы их закупить, необходимо пройти множество сложных каналов.

Закупки – это просто получение товаров или услуг, обычно для бизнеса. В мире строительства ситуация ничем не отличается, поскольку закупки в строительстве означают обеспечение в срок и в рамках бюджета всеми товарами и услугами, необходимыми для начала и завершения строительного проекта. То, как осуществляется этот процесс, имеет большое значение для успеха проекта.

Процесс строительных закупок

Процесс строительных закупок – это набор процессов и процедур, используемых в поиске, выборе и получении товаров и услуг для строительной отрасли. Закупки для строительных работ являются ключевым процессом в жизненном цикле управления проектом. Это непрерывный процесс, который начинается с начала проекта и продолжается до его завершения. Закупки подразумевают приобретение товаров и услуг от поставщиков – для начала и завершения работ по проекту.

Надежный процесс строительных закупок имеет решающее значение для воплощения в жизнь как небольших, так и крупномасштабных проектов мечты. После того, как проект задуман, только компании, обладающие развитыми возможностями закупок, могут реализовать его прибыльными способами и сделать так, чтобы клиенты оказались до-

вольны. Вам необходимо найти более эффективные способы завершения новых строительных проектов быстрее, дешевле и с меньшими отходами. Управление закупками – краеугольный камень повышения прибыльности вашей строительной продукции. И оно также позволит вам увеличить доходы от строительства на новых рынках с меньшими затратами.

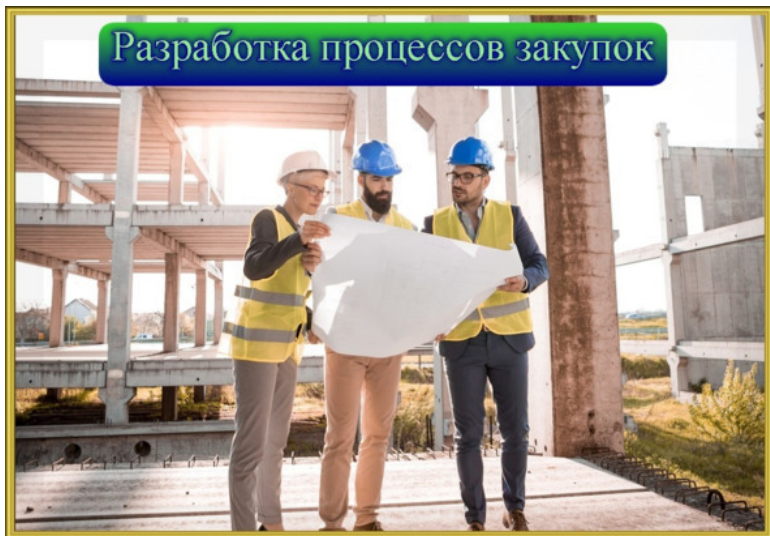
Начало процесса закупок

Процесс закупок начинается, когда кому-то нужно или хочется что-то построить. Например, кто-то может захотеть построить новое офисное здание или дом. Затем этот кто-то начинает искать компании, способные помочь это здание или дом. построить. Он расспрашивает и находит строителей, готовых взяться за строительные работы. После того, как сделан выбор застройщика, станут вестись с этим застройщиком переговоры о том, сколько денег он хочет получить за работу и сколько времени потребуется, чтобы построить новое здание или дом. Как только это будет сделано, обе стороны договариваются об управлении контрактом, в котором указывается, сколько денег застройщику заплатится за каждый элемент работы, выполненный во время строительства нового объекта недвижимости.

Любая ошибка в процессе закупок на строительство может привести к дополнительным расходам, из-за чего вам целесообразно расставить соответствующие приоритеты.

1.2 Разработка процессов закупок. Менеджеры по закупкам

Разработка процессов закупок



Разработка процессов закупок

Процессы закупок должны быть разработаны с учетом потребностей конкретного проекта или бизнес-модели организации и профиля риска.

Менеджеры по закупкам

Роль менеджера по закупкам в строительстве заключается

в координации всех аспектов закупок, включая заключение контрактов с поставщиками, ценообразование и управление рисками. Менеджеры также призваны нести ответственность за установление хороших рабочих отношений с поставщиками, ведение переговоров по контрактам и обеспечение эффективного разрешения любых споров, возникающих из-за плохой работы. Менеджеры по закупкам обычно нанимаются крупными компаниями, такими как подрядчики или девелоперы, у которых одновременно реализуется множество проектов. Они могут работать внутри одной компании или перемещаться между компаниями в зависимости от их квалификации и опыта.

1.3 Компоненты процесса закупки. Важность четко спланированной стратегии закупок. Оптимизированная стратегия строительных закупок

Компоненты процесса закупки



Компоненты процесса закупки:

Определение требований к проекту.

Запрашивание цены и выбор услуги.

Покупка или аренда расходных материалов и оборудования.

Отслеживание строительных контрактов, потенциальных колебаний стоимости и графиков завершения работ.

Устранение конфликтов, связанных с бюджетами, сроками или качеством, а также другими моментами

Важность четко спланированной стратегии закупок

Ключом к успеху процесса закупок является использование правильных стратегии и технологий закупок, позволяющих обеспечить высокое качество материалов и услуг и их доступность на рабочей площадке, когда это необходимо.

В большинстве строительных проектов участвует команда профессиональных консультантов, будь то инженеры, геодезисты, архитекторы и поставщики. Четко спланированная стратегия строительных закупок гарантирует, что все эти стороны смогут выполнять свою работу своевременно, экономически эффективно и безопасно – и ключом к достижению этого является структура закупок. Системы закупок поддерживают строительные проекты, помогая покупателям разумно тратить деньги, а также способствуют построению долгосрочных отношений между задействованными в проектах сторонами.

Оптимизированная стратегия строительных заку-

пок

Оптимизированная стратегия строительных закупок или маршрут закупок способна не только помочь сэкономить время и деньги, но и повысить общее качество строительного проекта.

1.4 Преимущества системы закупок в строительстве. Опасность наличия автономной системы

Преимущества системы закупок в строительстве

Наличие специальной, хорошо обученной системы строительных закупок является преимуществом для любой строительной операции. Это единственное направление деятельности компании, единственной функцией которого является развитие строительных работ от идеи до завершения, в идеале в рамках бюджета и с опережением графика.

Фактически, многие компании получают бонусы за достижение заранее поставленных целей. Важно, чтобы строительная компания имела комплексную и простую в использовании систему, помогающую команде проекта управлять закупками.

Опасность наличия автономной системы

Опасность наличия автономной системы

Автономная система, не имеющая плавной интеграции между функциями, может привести к хаосу в строительных проектах и вызвать ошибки, необходимость повторного прогнозирования, дорогостоящие изменения заказов и перерасход бюджета. Хорошей новостью является то, что строительные закупки доступны компаниям любого размера.

1.5 Кто отвечает за закупки в управлении строительством? Оценка предложений. Управление ресурсами и расписаниями

Кто отвечает за закупки в управлении строительством?

Каждый из большинства квалифицированных подрядчиков для управления строительными закупками нанимает менеджера по закупкам. Этот человек (или команда) является руководителем логистики, который курирует торги, закупки, графики и бюджеты, другие области, такие как оплата труда сотрудников. Менеджеры по закупкам имеют множество обязанностей в зависимости от размера компании и масштаба проекта, но как минимум они создают стратегический план закупок

Хотя у многих компаний есть план закупок, в уравнения проектов всегда попадают «неизвестные». По этой причине менеджер по закупкам должен помнить о цели и быть готовым приспособиться к изменениям в поставках, объемах или графиках за счет резервных систем (или дополнительного времени), встроенных в график строительства. Менеджеры всегда должны иметь запасной план, особенно во время перебоев в поставках. Проявляя стратегический подход с са-

мого начала, менеджеры по закупкам в своей работе могут столкнуться с множеством проблем, но при этом добиться удовлетворительного результата.

Оценка предложений

Многие менеджеры по закупкам тратят много времени на создание запросов на предложения, проведение торгов и управление контрактами. В сегодняшних сложных условиях осуществления строительных работ с ограниченным предложением рабочей силы и перебоями в цепочках поставок требуется тщательное рассмотрение этих предложений. Кроме того, новые показатели отчетности, такие как ESG (экология, социальная сфера и управление), могут еще больше усложнить масштаб проекта.

Управление ресурсами и расписаниями

Менеджер по строительным закупкам должен создавать и соблюдать сложные графики как по людям, так и по материалам. Основная цель соблюдения этих графиков – убедиться, что у сотрудников есть все необходимое для продвижения вперед. Технология управления этим позволяет менеджерам создавать график, охватывающий весь процесс строительства, который можно изменить, если имеет место задержка материалов или строительства.

Наиболее важным аспектом процесса строительных закупок является мониторинг. Если менеджеры смогут видеть, что происходит в режиме реального времени, у них будет шанс быстро скорректировать или обновить весь график,

чтобы он отражал реальность на местах. Это также дает им время для разработки решений, которые компенсируют задержки в проекте.

1.6 Какие методы закупок выбрать? Наиболее важные влияющие на закупки факторы

Какие методы закупок выбрать?

Несмотря на то, что существует ряд методов закупок, компаниям, которые хотят ускорить и качественную работу в рамках бюджета, необходимо тщательно рассмотреть, какие из методов работают для них лучше всего.

Наиболее важные влияющие на закупки факторы

Наиболее важными факторами являются:

Расходы

Бюджет

Условия финансирования

Качество

Скорость

Толерантность к риску



II Преимущества эффективных закупок в строительстве



Закупки при реализации строительных проектов превратились в обширную отрасль, в которой многие компании борются за одни и те же контракты. Использование закупок имеет ряд преимуществ, в том числе описанных ниже.

2.1 Экономия затрат. Улучшение качества. Экономия времени

Экономия затрат

Если у вас отличный процесс закупок, вы можете получить более выгодные цены от своих поставщиков. Это означает, что вы можете сэкономить деньги на закупках и использовать их в других целях своего бизнеса. Кроме того, хороший метод закупок строительства должен предусматривать потенциальные колебания затрат и учитывать их. *Улучшение качества*

Уровень конкуренции между фирмами имеет тенденцию улучшать качество, поскольку они пытаются выиграть контракты по более низким ценам. Риск, связанный с низким качеством, также снижается, когда в проекте участвуют несколько поставщиков.

Экономия времени

Совместная работа всей проектной команды позволяет легко управлять ресурсами и беспрепятственно добиваться успеха проекта. Управляющий подрядчик должен придерживаться графика строительства, чтобы завершить проект быстро и эффективно, не теряя времени и ресурсов из-за недопонимания между людьми. Это также исключает любую потенциальную путаницу между представителями компаний, поскольку все они будут общаться одним голосом —

вашим!

2.2 Сокращение задержек. Контроль качества

Сокращение задержек

Гарантируя, что все материалы окажутся заказанными до того, как они потребуются, будет меньше задержек реализации проекта, вызванных отсутствием компонентов или материалов. Это означает меньшее время простоя, что повысит уровень производительности на всем объекте и поможет более эффективно соблюдать сроки, чем если бы возникли проблемы с поставками или другие проблемы, связанные с отсутствием необходимых материалов.

Контроль качества



QUALITY CONTROL



Эффективные закупки гарантируют, что приобретаемые материалы и услуги соответствуют требуемым стандартам качества. Специалисты по закупкам могут оценивать качество материалов и услуг, проводя проверки и аудиты контроля качества, а также работая с поставщиками, чтобы гарантировать, что продукция соответствует спецификациям проекта. Это помогает гарантировать, что конечный продукт соответствует желаемым или необходимым стандартам качества.

2.3 Управление рисками. Управление контрактами. Управление поставщиками

Управление рисками

Специалисты по закупкам могут помочь проектной команде управлять рисками, связанными со строительными проектами. Выявляя потенциальные риски, такие, к примеру, как риски банкротства поставщика или нехватки материалов, специалисты по закупкам могут разработать стратегии снижения рисков и планы действий в чрезвычайных ситуациях, чтобы минимизировать влияние этих рисков на реализацию проекта.

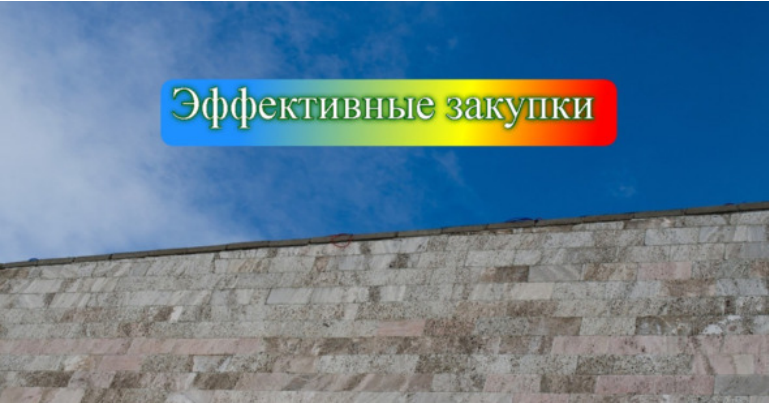
Управление контрактами

Эффективные закупки включают эффективное управление контрактами. Специалисты по закупкам могут разрабатывать контракты с поставщиками и управлять ими, чтобы обеспечивать четкое определение условий и понимание обеими сторонами своих обязательств. Это помогает предотвратить недоразумения и споры, способные задержать реализацию проекта либо увеличить затраты.

Управление поставщиками

Эффективные закупки подразумевают эффективное управление поставщиками. Специалисты по закупкам могут

оценивать работу поставщиков и развивать отношения с надежными поставщиками. Они могут гарантировать, что приобретаемые материалы и услуги соответствуют требуемым стандартам качества и доставляются в срок.



Эффективные закупки

III Стороны, участвующие в закупках для строительного проекта



В строительной отрасли в процессе закупок по проекту участвует множество различных сторон. В число ведущих игроков входят указанные ниже.

3.1 Владелец недвижимости. Архитектор

Владелец недвижимости

Владелец недвижимости несет ответственность за все аспекты проекта и имеет полную власть над решениями, влияющими на процесс проектирования или строительства. Владельцы обычно участвуют в предварительных встречах с проектировщиками и подрядчиками для определения объема работ и связанных с ними затрат.

Архитектор

Архитектор проектирует здание или сооружение, которое построит подрядчик. Архитекторы иногда контролируют весь процесс закупок от начала до конца. Однако во многих случаях они предоставляют только услуги по проектированию и не контролируют какую-либо часть строительства, кроме начальных этапов планирования. Подрядчики могут запросить у архитектора проектную документацию, чтобы гарантировать, что проект соответствует всем этапам проектирования.

3.2 Инженер. Подрядчик. Субподрядчик

Инженер

Инженер может работать с архитектором, чтобы обеспечить соответствие планам строительным и нормам, связанным с соображениями безопасности. В некоторых случаях инженеры также могут провести обследование объекта, чтобы определить, пригодна ли земля для строительных целей. И он может вникать в вопросы закупок.

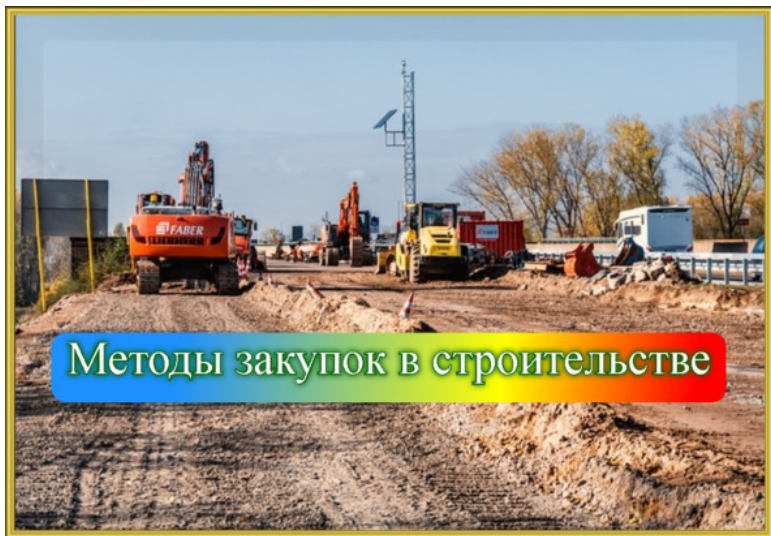
Подрядчик

Подрядчики нанимаются владельцем для завершения определенных этапов строительного проекта, таких как выравнивание грунта или заливка бетонного фундамента. Подрядчики обычно имеют многолетний опыт работы над аналогичными типами проектов, поэтому они знают, как эффективно завершить каждый этап, сохраняя при этом бюджетные ожидания, установленные владельцами.

Субподрядчик

Подрядчики нанимают субподрядчиков для выполнения сантехнических или электромонтажных работ.

IV Методы закупок в строительстве



4.1 Традиционные контракты. Контракты на проектирование и строительство

Традиционные контракты

Традиционные закупки являются наиболее часто используемым методом закупок для управления строительством и предполагают соглашение между клиентом, консультантами и подрядчиком. После проведения тендера клиент назначает строительного подрядчика для выполнения работ в соответствии с проектом, в согласованные сроки и по согласованной цене. Это вариант с низким уровнем риска благодаря предсказуемости времени и определенности затрат. ***Контракты на проектирование и строительство***

Этот метод строительных закупок предполагает, что подрядчик берет на себя ответственность как за проектирование, так и за строительство. Это дает клиенту единую точку контакта на протяжении всего проекта и будет полезно для проектов, в которых клиент готов потратить немного больше, чтобы поддерживать индивидуальное общение на протяжении всего проекта.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.