

ПЕРСПЕКТИВЫ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

О.В. Молчанова, к.э.н., доцент, Заслуженный экономист Российской Федерации, советник генерального директора

АО "Агентство инвестиционного развития Новосибирской области", г.Новосибирск

Последние двадцать пять лет Новосибирская область развивалась как крупный сервисный центр, что связано с выгодным географическим положением и наследием советской экономической базы. Новый облик формировался за счет: транспорта и логистики, оптово-распределительных функций; административных полномочий; научно-образовательных и медицинских организаций широкого профиля.

Реструктуризация и рост экономики обусловили миграционный приток населения, дифференциацию доходов и формирование дополнительных потребностей граждан, а также спрос на продукцию строительного комплекса со стороны других отраслей экономики. На примере Новосибирска отчетливо видны периоды роста спроса на недвижимость и строительства бизнес-центров, торгово-развлекательных центров, транспортно-логистической инфраструктуры и объектов жилищного строительства, социального назначения.

Ближайшие годы развитие строительного комплекса Новосибирской области будет непосредственно зависеть от той роли, которую регион будет играть в Южно-Сибирском макрорегионе, в Российской Федерации, на пути транснациональных транспортных коридоров в Китай и Юго-Восточную Азию. На период до 2030 года в качестве основы может рассматриваться Стратегия социально-экономического развития Новосибирской области. В более долгосрочной перспективе целесообразно ориентироваться на следующие общемировые тенденции.

Новейшие технологии в сфере производства (промышленность 4.0), на транспорте способны кардинально изменить размещение, масштабы, требования к объектам строительства и реконструкции как с точки зрения проектных решений, материалов, так и технологий возведения объектов.

Значительное влияние окажут демографические процессы и изменения правовых, экономических и социальных отноше-

ний между обществом и индивидом, работодателем и работником. Эти изменения также затронут все аспекты строительной деятельности. Одновременно может действовать несколько разнонаправленных процессов, например, стягивание населения в агломерации и стремление жить в благоприятной экологической среде.

Постоянно и быстро растущие требования потребителей в лице населения и организаций меняют сам подход к объекту строительства: нужно ли создавать объекты, рассчитанные на эксплуатацию в течение 50 или более лет? Как с точки зрения смены технологий производства, так и перехода от преобладания права собственности на право пользования. Требование экологичности жизни также может привести к созданию и использованию новых материалов.

Обсуждать эти многочисленные и часто взаимосвязанные вопросы нужно уже сейчас, так как вуз должен готовить новых специалистов. Поэтому необходимо широкое экспертное обсуждение с участием футурологов, философов и социологов, представителей естественных наук, крупного, среднего и малого бизнеса в промышленности, транспорте и логистике, ритейле, медицине и образовании, сельском хозяйстве, энергетике, градостроителей и экономистов, технологов по строительным материалам и инженеров-строителей.

ВЛИЯНИЕ ВНЕДРЕНИЯ ПРОФСТАНДАРТОВ НА ЭФФЕКТИВНОСТЬ ПРОИЗВОДСТВА

**В.З. Брацун, исполнительный директор
(СОЮЗ СТРОИТЕЛЕЙ СИБИРИ, НОВОСИБИРСК)**

Действовавшая ранее повсеместно система оценки квалификации работников и требований к их знаниям и умениям— ЕТКС и ЕКС (Единый тарифно – квалификационный справочник работ и профессий рабочих и Единый квалификационный справочник должностей руководителей...) постепенно замещается новой системой – системой профстандартов. Федеральный закон от 03. 07. 2016 г. № 238 - ФЗ «О независимой оценке квалификации», положивший начало этому замещению, основан на идее необходимости модернизации нормативно – методической базы оценки квалификации работников.

Это объясняется тем, что, во–первых, прежняя система построена на старой технологической базе отраслей и не отвечает нынешнему уровню технологий, а во–вторых, она не адекватна экономическому укладу хозяйствования в форме рыночной экономики.

Но задача состоит не в том, чтобы просто заменить один набор документов другим, а в том, чтобы это привело к осязаемому положительному результату – росту потенциала инновационного развития за счет развития системы квалификаций. Задача архисложная, и на этом пути уже сделано немало ошибок.

Одна из них – отсутствие календарных приоритетов в разработке и внедрении актуальных профстандартов. Это не позволило и не позволяет своевременно стартовать подготовке образовательных стандартов и программ, а значит и подготовке требующихся производству специалистов. Сложным вопросом является отражение новой системы квалификаций в сметных нормативах, а без этого оценка стоимости строительства или ремонта объектов не может быть достаточно обоснованной.

ПРИМЕНЕНИЕ ТЕХНОЛОГИИ ИНФОРМАЦИОННОГО МОДЕЛИРОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ПРИ РАЗРАБОТКЕ КАЛЕНДАРНЫХ ПЛАНОВ ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ И ПОДГОТОВКЕ ГРАФИКА ФИНАНСИРОВАНИЯ

И.А. ВОРОНИН, заместитель директора по развитию
(ООО НПП «АВС-Н», г. Новосибирск)

В.А. ИЗАТОВ, к.э.н., директор
(ООО НПП «АВС-Н», г. Новосибирск)

Применение технологии информационного моделирования (ВІМ) для решения различных задач экономического свойства не является новшеством. Такие задачи, как оценка стоимости капитальных затрат на стадии эскизного проектирования или детальный расчёт сметной стоимости строительства на стадии создания рабочего проекта, стали повседневными рабочими процессами. Тем не менее, технология информационного моделирования очень слабо внедряется на этапах подготовки и управления строительным производством несмотря на то, что наибольшую выгоду из модели можно извлекать именно при производстве строительного-монтажных работ. Подготовка календарного графика даже в самом приближённом виде позволяет решить актуальную на сегодняшний день задачу – разработку финансовой модели строительства для согласования проектного финансирования со стороны банков. С этой проблемой уже столкнулись многие застройщики и наличие хороших инструментов по планированию позволяет выходить из ситуации максимально быстро и эффективно.

Формирование графика строительства с выходом на приближенное к реальным финансовым условиям бюджетирования с применением технологии информационного моделирования позволяет решать задачу определения эффективности инвестиционно-строительного процесса на качественно новом уровне, недоступном при применении классической технологии проектирования. Скорость прохождения данных по всей технологической цепочке от ВІМ-модели до графика финансирования делают возможным проработку нескольких вариантов с целью вы-

бора наиболее оптимального бюджета строительства, имеющего наилучшие финансовые показатели.

Описанная технология успешно применяется на этапе проработки вариантов реализации инвестиционных проектов в области жилищного строительства.

Помимо прочего, накопленный объём информации позволяет решать задачу формирования 5D-модели строительства с минимальными трудозатратами, так как инструменты позволяют не терять связь с первоисточником на всех этапах работы с проектом

ТЕХНОЛОГИЯ ИНФОРМАЦИОННОГО МОДЕЛИРОВАНИЯ В БАНКОВСКОМ СОПРОВОЖДЕНИИ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

Погребняк А. Ю., кредитный инспектор-строительный эксперт
Отдела строительного контроля Управления финансирования недви-
жимости Сибирского банка
(ПАО «СБЕРБАНК» Г. НОВОСИБИРСК)

Преимущества применения Технологий информационного моделирования для застройщика и банка в достоверности, актуальности и удобстве применения данных по проекту. Создание единого информационного поля при анализе и реализации проекта повышает прозрачность процессов, происходящих на строительной площадке. Необходимость применения технологии информационного моделирования состоит в снижении риска реализации проекта и не выполнении ключевых показателей проекта, в части корректного планирования стоимости и сроков реализации.

Технология информационного моделирования позволяет минимизировать проектные ошибки и коллизии на стадии разработки проектной документации, повышении достоверных данных по количеству и номенклатуре необходимых материалов и изделий, соответственно более точно спрогнозировать график поставки необходимых ресурсов на объект строительства, график выполнения ключевых показателей так необходимых, как застройщику, так и банку, финансирующему данный проект на инвестиционной фазе.

На эксплуатационной фазе реализации проекта цифровая модель здания позволит повысить качество услуг ЖКХ и позволит спланировать затраты на 10-15 лет эксплуатации, что соответственно должно повысить качество жизни покупателей недвижимости и упростить работу эксплуатирующих организаций.

В итоге, в новых реалиях реализации проектов жилой недвижимости в стране, данная технология позволит сократить затраты на реализацию проекта застройщику, снизить рисковую составляющую для банка при одновременном повышении качества для конечного потребителя.

ИССЛЕДОВАНИЕ ОСНОВНЫХ СТРАТЕГИЙ ЗАСТРОЙЩИКОВ В ПЕРЕХОДНЫЙ ПЕРИОД К ПРОЕКТНОМУ ФИНАНСИРОВАНИЮ

В.В. Пухова, старший преподаватель, **Е.В. Крелина**, старший преподаватель, **И.А. Саенко**, д-р экон. наук, доцент, доцент

**(ФГАОУ ВО «СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ
УНИВЕРСИТЕТ», Г. КРАСНОЯРСК)**

В условиях трансформации отрасли жилищного строительства важным направлением влияния на экономическую отрасль становится развитие организационно-экономического механизма действий застройщиков в условиях проектного финансирования.

Объектом исследования выступает строительство многоквартирных жилых домов в рамках новых условий финансирования.

Возможно 8 основных стратегий реализации инвестиционно-строительного проекта. Стратегия 1 предусматривает, что застройщик ведет строительство за счет собственных средств без учета требований 214-ФЗ. Стратегия 2 - застройщик претендует на проектное финансирование, но без использования эскроу-счетов. Стратегии 3 и 4 предполагают, что застройщик работает с учетом положений 214-ФЗ, реализация инвестиционно-строительного проекта строительства жилого дома предусматривает кредитование с использованием счетов эскроу. Стратегия 5 – застройщик сокращает сроки строительства и применяет систему скидок, бонусов и тд. Стратегия 6 – застройщик не сокращает сроки строительства, но применяет систему скидок и бонусов. Стратегии 7 и 8 - строительство ведется в нормативный срок, реализация продукции на инвестиционной фазе.

Таким образом, совершенствование системы бюджетирования проектов многоэтажной застройки с применением эскроу-счетов призвано, не снижая рентабельность ниже сложившейся на рынке, не ухудшать показатели доступности жилья для населения.

ЦИФРОВИЗАЦИЯ КАК КЛЮЧЕВАЯ ДЕТЕРМИНАНТА РАЗВИТИЯ ИНВЕСТИЦИОННО- СТРОИТЕЛЬНОГО БИЗНЕСА

С.С. Уварова, д.э.н, профессор

А.А. Паненков, ассистент

Я.Л. Сонин, аспирант

**(ВОРОНЕЖСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ, ВОРОНЕЖ)**

В качестве ключевой детерминанты эффективного и устойчивого развития инвестиционно-строительного бизнеса сегодня выступает цифровизация строительства.

Необходимость и неизбежность цифровизации отрасли исходит из синхронизации ее системы управления с системой управления страны и мира, приводящей к фрактальности происходящих процессов как на основе самоорганизации, так и путем инициированных изменений. Соответственно, становятся актуальными вопросы научно-методического обоснования планирования и реализации изменений, связанных с цифровизацией.

Одним из ключевых направлений изменений при этом является оптимизация коммуникаций между субъектами инвестиционно-строительного бизнеса на протяжении всего жизненного цикла объекта строительства, так как понятие Request for information (RFI) в строительстве включает не столько запрос информации относительно участия в проекте, сколько уточнение тех или иных параметров проекта на каждой стадии его реализации. Повышение эффективности управления коммуникациями становится возможным при применении информационного моделирования не только за счет внесения изменений в проект на его ранних стадиях, что сокращает затраты на стадии строительства, но и за счёт увеличения точности информационной модели проекта, принятия более взвешенных и обоснованных решений, более тщательного следования первоначальному плану проекта, в том числе, в части оптимизации системы материально-технического обеспечения процесса строительства.

ПРОБЛЕМЫ ИНВЕСТИЦИОННО СТРОИТЕЛЬНОГО БИЗНЕСА В УСЛОВИЯХ ИННОВАЦИОННОЙ ЭКОНОМИКИ

М.И.Черутова канд.экон.наук, профессор, зав.базовой
кафедрой ЭиМ

Л.А.Каверзина докт.экон.наук, профессор, профессор ба-
зовой кафедры ЭиМ

(ВГБОУ ВО «БрГУ» г. БРАТСК)

Современная экономика России встала на инновационный путь развития. Это было определено принятой Стратегией инновационного развития Российской Федерации на период до 2020 года, в соответствии с которой поставленные перед Россией цели долгосрочного развития требуют формирования экономики лидерства и инноваций.

Огромную роль в достижении поставленных целей играет инновационное развитие такой сферы экономической деятельности как строительство, которая сегодня сталкивается с рядом проблем системного характера.

Целью данного исследования является выявление проблем, с которыми в условиях инновационной экономики сталкивается инвестиционно-строительный бизнес. В работе представлены результаты исследования инновационной активности инвестиционно-строительного бизнеса, как в целом по России, так и в отдельных регионах, указаны основные проблемы, в числе которых отмечается технологическая отсталость и низкий уровень инноваций, недостаточно высокая квалификация персонала, способного генерировать и внедрять инновации в строительство. Указанные проблемы тесно связаны с низким уровнем инвестиций в инновационное развитие строительного бизнеса. Проблемы финансирования инноваций являются, по мнению авторов, наиболее значимыми, в связи с чем, более подробно рассмотрены проблемы венчурного финансирования инновационной деятельности, проведен их анализ и предложены способы решения.

ПРОБЛЕМЫ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

М.Н. Юденко, доцент, профессор
(СПбГЭУ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ)

Н.В. Чепаченко, профессор, профессор
(ПГУПС ИМПЕРАТОРА АЛЕКСАНДРА I, САНКТ-
ПЕТЕРБУРГ)

В Санкт-Петербурге растут темпы жилищного строительства, что вызывает необходимость увеличения количества объектов социальной инфраструктуры. В последние годы в Санкт-Петербурге сложилась ситуация, при которой темпы строительства жилья стали настолько высоки, что город признал невозможность самостоятельно обеспечить новые проекты необходимой социальной инфраструктурой. По данным Петростата за 9 месяцев 2019 года темпы жилищного строительства в Санкт-Петербурге увеличились по сравнению с таким же периодом 2018 год на 102,9%.

Принимая во внимание, что наиболее остро стоит проблема с дошкольными учреждениями (шаговая доступность детского сада должна составлять 300 м), Смольный уделяет этой проблеме особое внимание. В 2012 году обязательства Санкт-Петербурга по строительству объектов социальной инфраструктуры достигли 600 млрд. руб., что было эквивалентно двум годовым бюджетам города. И с того времени возникали различные решения властей города по устранению проблемы.

По данным Единого реестра застройщиков в 2018 году Санкт-Петербурге действовало 114 застройщика. В 2018 г. появилась новая инициатива от самих застройщиков жилья, которые предложили отчислять с каждого кв. метра по 11 тыс. руб. на развитие социальной инфраструктуры. Ожидалось получить общую сумму сборов в размере 30 млрд. руб. и построить 40 детских садов. К настоящему моменту времени инициатива не реализована. В связи с чем, необходим механизм решения проблемы строительства объектов социальной инфраструктуры на основе изучения практик, применяемых в регионах Российской Федерации и европейских странах.

СОВРЕМЕННЫЕ ВИДЫ КРЕДИТОВАНИЯ ПРИБРЕТЕНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

А.С. Евдокименко, канд. экон. наук, доцент

(НГАСУ (СИБСТРИН), НОВОСИБИРСК)

Отметим те виды кредитования приобретения жилой недвижимости, которые могут оказать влияние на спрос на первичном рынке недвижимости. Во-первых, это льготная ипотека для граждан, у которых родился второй или третий ребёнок в период с 01.01.2018 по 31.12.2022. Этот вид кредитования предполагает ставку для заёмщика на уровне 6% годовых, регламентируется Постановлением Правительства РФ от 30.12.2017 N 1711.

Во-вторых, рассмотрим т.н. «сельскую ипотеку». Правила этого вида кредитования определены постановлением Правительства РФ от 30.11.2019 N 1567. Процентная ставка может составлять 3% годовых в течение всего периода, на который выдан ипотечный кредит. Кредит выдаётся на приобретение жилья исключительно в сельской местности. Новосибирская агломерация включает сельские территории. Очевидно, что круг лиц, способных воспользоваться сельской ипотекой гораздо шире, чем по вышеуказанному виду кредита.

Это означает, что дешёвые деньги могут попасть на весьма активный, по сути городской, рынок недвижимости. С учётом того, что первоначальный взнос составляет 10% (и более) от цены приобретаемой недвижимости, можно предполагать рост спроса на фрагментах территории НСО, имеющих статус сельской местности и не исключённых из списка кредитуемых территорий в региональном нормативном акте.

Наряду с этим существует субсидирование строительства индивидуальных жилых домов в муниципальных районах Новосибирской области. Этот вид поддержки введён постановлением Губернатора Новосибирской области от 01 апреля 2010 года N102 «О государственной поддержке застройщиков, осуществляющих строительство индивидуальных жилых домов в муниципальных районах Новосибирской области».

О ФАКТОРАХ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИХ ФИНАНСОВУЮ ЭФФЕКТИВНОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

А.А. Чаецкий, аспирант

(НГАСУ (СИБСТРИН), НОВОСИБИРСК)

В настоящее время существует проблема незавершенного строительства многоквартирных домов, причина зачастую имеет финансовый характер. С 1 июля 2017 года введены изменения в законодательство, влияющие на формы и условия финансирования строительства жилых домов. Это может привести к изменениям объемов ввода нового жилья в эксплуатацию, изменениям цен, появлению новых квази форм участия граждан в долевом строительстве. Для оценки влияния этих изменений необходимо построить финансовую модель, в которой были бы отражены факторы, оказывающие влияние на финансовую составляющую, и определить влияние этих факторов на эффективность строительства.

В числе этих факторов выделим в первую очередь административные и рыночные. Новые требования к застройщикам устанавливают требования к сумме уставного капитала и площади введенных объектов за промежуток времени, что оказывает влияние на уровень конкуренции среди застройщиков.

В условиях действующего законодательства финансирование осуществляется за счет кредитования банком. Отсюда на стоимость строительства оказывают влияние банковские проценты. Банковские условия участия в инвестиционно-строительном проекте включают наличие не менее 15% собственных средств застройщика, вложенных им в этот проект. Уровень цен на недвижимость в течение реализации проекта определяет привлекательность для покупателей и динамику продаж.

Градостроительные нормы, определяющие характеристики земельных участков, также влияют на себестоимость строительства. Данные нормативы определяются местными органами власти. Градостроительное планирование и Правила Землепользования определяют во многом определяют технико-экономические показатели многоквартирных домов такими нормами как коэффициент плотности застройки, нормативы по придомовым площадкам, обеспеченность парковочными места-

ми. Во многом участие государства в инфраструктуре застраиваемых территорий может позволить снять с застройщика часть затрат обустроявая парки, скверы, мини-стадионы, игровые зоны, парковочные карманы вдоль прилегающих дорог и одновременно повысит качество окружающей среды населения. Проектные и организационные решения так же влияют на эффективность через себестоимость и срок строительства. Анализируя влияние рыночных факторов на эффективность строительства многоквартирного жилого дома с использованием финансовой модели, мы видим в какой степени, они оказывают влияние на эффективность проекта строительства.

МОДЕЛЬ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ МАЛОГО И КРУПНОГО БИЗНЕСА (ГОСКОРПОРАЦИЙ) С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СЧЕТОВ ЭСКРОУ

С. Ю. Краснов, аспирант НГУЭУ

(НГУЭУ, НОВОСИБИРСК)

В России реализуется национальный проект «Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы», бюджет которого составляет 481,5 млрд руб. Из них на расширение доступа субъектов МСП к финансовым ресурсам (в том числе к льготному финансированию) выделено 261,8 млрд руб. а на акселерация субъектов МСП предусмотрено 167,9 млрд руб. Развитие МСП рассматривается как одна из основных задач экономики страны.

Одна из форм поддержки МСП – обеспечение участия такого бизнеса в выполнении заказов для нужд государственных корпораций. Определённая доля заказов должна предполагать участие исключительно МБ. Но эта форма поддержки МБ связана с рядом проблем. Так, у заказчика нет гарантий того, что его заказ будет выполнен, даже по заключенному госконтракту, а у исполнителя нет гарантии того, что ему заплатят. Нередки случаи, когда приёмку со стороны заказчика ведёт сотрудник, не являющийся специалистом по принимаемым работам. Необходимо разработка новой модели взаимодействия малого и крупного бизнеса.

Автор разрабатывает модель, в которой третьим субъектом выступает банк. Банк выступает финансовым гарантом сделки: он удерживает у себя сумму контракта до получения подтверждения выполнения сторонами своих обязательств. Проверку качества выполненных работ может осуществлять инженер, подконтрольный банку. Данная модель улучшит выполнение контрактов, повысит качество работ и практически исключит коррупцию. У исполнителя появится возможность получить кредит без залога под условия выполнения контракта, т.к. денежные средства, переведенные заказчиком будут находиться в банке в качестве гарантии возврата кредита.

МЕТОДИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС ОПРЕДЕЛЕНИЯ ТРЕБУЕМОЙ ДОХОДНОСТИ РЕАЛЬНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ

И.И. Лихенко, студент магистратуры

(НГУЭУ, НОВОСИБИРСК)

Под методическим комплексом мы понимаем информационную базу, модель определения доходности. В информационную базу включаются данные о компаниях – финансовая отчетность, котировки за определенный период. В случае нисходящего определения стоимости необходимо учитывать ликвидность акции, поскольку цены на акции с низкими объемами торгов могут не обеспечивать справедливые оценки стоимости владения. В информационную базу вошло 136 торгуемых акций с данными отчетности соответствующих компаний за 2016-2017 и за 2017-2018 годы. Мы выделили подвыборки, включающие акции привилегированные и обыкновенные, а также те, что включались в индекс широкого рынка в течение двух лет.

Существует доходный, сравнительный и затратный подходы к определению стоимости бизнеса. Затратный метод основан на использовании рыночной оценки чистых активов. Сравнительный подход заключается в оценке непубличной организации исходя из показателей публичных компаний-аналогов. Оценка доходным методом включает в себя приведение будущих денежных потоков к текущему моменту. Информация, необходимая для оценки в рамках первых двух подходов, не раскрывается в отчетности. В силу этого, мы используем доходный подход. В рамках данного подхода существует несколько моделей определения требуемой доходности: бухгалтерский, фундаментальный методы и восходящая оценка. При восходящей оценке используется модель CAPM. Она имеет следующий вид (1):

$$E(R_i) = R_f + \beta_i(E(R_m) - R_f), \quad (1)$$

где $E(R_i)$ – требуемая доходность; R_f – безрисковая доходность; R_m – ожидаемая рыночная доходность; β_i – коэффициент связи доходности инвестиции с рыночной доходностью.

ПРОБЛЕМАТИКА РАСЧЁТА СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА МАЛОГО ПРЕДПРИЯТИЯ

И.И. Лихенко, студент магистратуры

(НГУЭУ, НОВОСИБИРСК)

На текущий момент оценка стоимости собственного капитала чаще всего применяется для компаний «на вершине своего развития» - публичных акционерных обществ, крупного бизнеса. В тоже время, относительно непрозрачна методика оценки малого бизнеса.

Мы попытались выявить проблемы расчета стоимости собственного капитала на примере строительной компании с выручкой 18,730 тыс. руб. Как внешние пользователи финансовой отчетности, мы выбрали доходный подход. В рамках данного подхода необходима оценка ставки дисконтирования собственного капитала, роста и его устойчивости, выявление денежных потоков. Существует 3 метода определения ставки дисконтирования денежных потоков на собственный капитал: бухгалтерский, фундаментальный методы и восходящая оценка.

Российский фондовый рынок относительно неразвит, поэтому восходящая оценка не обеспечивает точных результатов. Бухгалтерский метод также не обеспечивает достаточной точности, так как компания обладает сравнительно малой историей. Проанализировав публикации российского научного сообщества, мы не обнаружили исследований, определяющих регрессию для проведения оценки ставки дисконтирования фундаментальным методом.

Оценка денежных потоков осложняется тем, что большинство компаний не раскрывают денежные потоки от основной деятельности. К тому же, возможны искажения оценки в силу отсутствия аудиторских, ограниченности информации в рамках отчетности, отсутствие информации о стоимости собственного капитала, отсутствие разделения между дивидендами и вознаграждением менеджеру в случае, если оба – одно лицо.

АКТУАЛЬНАЯ ПРОБЛЕМАТИКА ДЕВЕЛОПЕРСКОГО БИЗНЕСА

А.Б. Коган, д-р экон. наук, завкафедрой экономики и финансов де-
велопмента

(НГАСУ (СИБСТРИН), НОВОСИБИРСК)

Девелоперский бизнес, зародившийся в России примерно двадцать пять лет назад, периодически претерпевает изменения. Управленческая культура в этой сфере консервативна, её трансформации обусловлены изменением спроса и городской ситуации, изменением нормативов и общими изменениями в бизнесе.

Наиболее значимым обстоятельством, которое будет влиять на девелопмент жилищного строительства, является переход на проектное финансирование, вызванный изменениями в профильный федеральный закон (214-ФЗ), внесёнными в 2019 году. Согласно этим изменениям, заключение договоров участия в долевом строительстве (ДУДС) становится возможным только при участии банка. Банк удерживает на счетах эскроу деньги, перечисленные участниками долевого строительства, до момента ввода дома в эксплуатацию. Наряду с этим банк выдаёт застройщику кредит в размере затрат на строительство дома.

При этом кредит выдаётся путём перечисления денег на счета контрагентов застройщика, а не самому застройщику. Приняв решение об участии в проекте строительства многоквартирного дома (МКД), банк уже не может отказаться. С учётом того, что строительство МКД осуществляется, как правило, с использованием ДУДС, решение банка об участии в проекте (или отказе) приобрело силу решения органа власти о разрешении строительства (или отказе). Банки получают контроль девелопера, их стандарты де-факто становятся обязательными для инвестиционно-строительного сектора экономики.

Для получения решения банка подаётся два комплекта документов – по проекту и по застройщику. Документы по проекту включают расчёт финансовой модели с обоснованиями финансирования. Это требует наличия у персонала девелоперов новых компетенций. Часть проектов создания МКД не будет реализована, поскольку в соотношении цена/себестоимость для некоторых районов Новосибирска не соответствует критериям банков.

ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ И ЭКОЛОГИЧНОСТЬ КАК ОСНОВА ОБЕСПЕЧЕНИЯ УСТОЙЧИВЫХ КОНКУРЕНТНЫХ ПРЕИМУЩЕСТВ СУБЪЕКТОВ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЫ

Х.М. Гумба, д.э.н., профессор

Я.А. Андриянина, старший преподаватель

Е.И. Киселева, аспирант

(ВОРОНЕЖСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ, ВОРОНЕЖ)

В условиях повышенной урбанизации энергоэффективность и экологичность объектов строительства способствуют не только снижению антропогенной нагрузки, но и повышению качества и комфорта как самих зданий, так и городской среды, что, в конечном итоге, является имманентным условием устойчивого экономического развития. Обеспечение устойчивости городской среды, являющееся экзогенным эффектом для инвестиционно-строительной сферы, в качестве эндогенного эффекта формирует устойчивость конкурентных преимуществ субъектов, задействованных в процессе жизненного цикла энергоэффективного и экологичного строительства. Устойчивые конкурентные преимущества, характеристиками которых являются инновационность и направленность на удовлетворение будущих потребностей, позволяют субъектам инвестиционно-строительной сферы реализовать стратегию интеллектуального лидерства.

Обеспечение энергоэффективности и соответственно экологичности при реализации строительных инвестиционных проектов достигается за счёт применения экосертификации, комиссинга и энергоаудита. Стоимость экологичного строительства остается значительно выше средней, однако, следует говорить о множественном характере эффекта, начиная от экологического, социального, репутационного и заканчивая получением экономического эффекта как от реализации устойчивых конкурентных преимуществ проекта и предприятия, так и от снижения затрат в течение жизненного цикла здания, повышения его ценности для потребителей.