МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ
Кафедра экономики и финансов

РЕКОМЕНДОВАНО К ЗАЩИТЕ
В ГЭК
И.о. заведующего кафедрой
канд.экон.наук
К.А. Баннова
03 декабря 2019 г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
магистра

ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРОЕКТОВ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

38.04.01 Экономика
Магистерская программа «Финансовая экономика (финансомика)»

Выполнила работу Студентка 3 курса заочной формы обучения		Погадаева Валерия Николаевна
Научный руководитель д-р.экон.наук, доцент		Толстолесова Людмила Анатольевна
Рецензент Первый заместитель генерального директора, ООО «Тюменьинвестрой»		Чистяков Родион Сергеевич

Тюмень
2019 год

Погадаева Валерия Николаевна. Финансирование проектов в сфере жилищного строительства: выпускная квалификационная работа магистра: 38.04.01 Экономика, магистерская программа «Финансовая экономика (финансомика)» / В. Н. Погадаева; науч. рук. Л.А. Толстолесова; рец. Р. С. Чистяков; Тюменский государственный университет, Финансово-экономический институт, Кафедра экономики и финансов. – Тюмень, 2019. – 94 с.: граф., фот., рис., табл – Библиогр. список: с. 88–94 (62 назв.).

Ключевые слова: финансирование проектов, жилищное строительство, источники и направления финансирования, эскроу счета.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ…… 4

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РЕАЛИЗАЦИИ И ФИНАНСИРОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА……....…… 7

1.1 Инвестиционные проекты в сфере жилищного строительства: особенности разработки, реализации и формирования стоимости…. 7

1.2. Система финансирования проектов в сфере жилищного строительства ……. 16

1.3. Риски финансирования и реализации проектов жилищного строительства ……. 25

ГЛАВА 2. АНАЛИЗ СИСТЕМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ……. 33

2.1. Оценка современного состояния и развития сферы жилищного строительства в РФ……. 33

2.2. Анализ источников и направлений финансирования проектов жилищного строительства……..... 39

2.3. Реализация проектов в сфере жилищного строительства на основе нового механизма финансирования …….. 54

ГЛАВА 3. ПРОБЛЕМЫ И СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ...……. 63

3.1. Основные проблемы и риски реализации проектов…… 63

3.2. Пути снижения рисков финансирования и реализации проектов…… 68

3.3 Разработка направлений совершенствования финансирования жилищного строительства…….. 76

ЗАКЛЮЧЕНИЕ……... 84

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК……. 87

ВВЕДЕНИЕ

Сфера жилищного строительства является в настоящее время одной из наиболее развивающихся, что позволяет удовлетворить жилищные потребности населения. Потребность населения в жилье, спрос на которое не спадает, может быть решена преимущественно путем развития жилищного строительства. Однако в последнее время происходит снижение объемов государственных инвестиций в строительство в целом, и жилищное строительство, в частности. Возникшая необходимость создания условий для привлечения инвестиций самими строительными предприятиями из внешних источников и увеличения объемов жилищного строительства, осложняется нестабильностью ситуации в жилищном строительстве

Будучи капиталоемкой, сфера строительства требует привлечения значительных инвестиционных ресурсов для развития строительных организаций, поиска возможных источников и эффективных механизмов их привлечения. Эти особенности и определяют значительный удельный вес привлеченных средств в условиях постоянного дефицита собственных источников финансирования и отсутствия оборотных средств застройщиков. Исходя из этого важное значение приобретает способность строительного комплекса рационально привлекать все возможные источники финансирования и эффективно реализовывать инвестиционные ресурсы. Механизм финансирования с преобладанием в источниках финансирования средств дольщиков изжил себя и ему на смену пришел новый механизм на основе эскроу счетов, который также не лишен определенных недостатков и рисков. Все это подчеркивает актуальность темы исследования.

Цель магистерской диссертации – исследование особенностей финансирования проектов в сфере жилищного строительства.

Достижение поставленной цели потребовало решения следующих задач:

- определить сущность инвестиционных проектов, особенности их разработки и реализации в сфере жилищного строительства;

- рассмотреть методы, источники, инструменты, составляющие систему финансирования проектов в сфере жилищного строительства;
- выявить риски финансирования и реализации проектов жилищного строительства;
- осуществить анализ источников и направлений финансирования проектов в сфере жилищного строительства;
- оценить риски проектов в сфере жилищного строительства;
- определить основные проблемы реализации и финансирования проектов в сфере жилищного строительства;
- выявить пути снижения рисков финансирования и реализации проектов жилищного строительства;
- определить направления по совершенствованию финансирования в сфере жилищного строительства.

Объект исследования – финансирование проектов в сфере жилищного строительства.

Предмет магистерской диссертации – система финансово-экономических отношений, складывающихся в процессе финансирования проектов в сфере жилищного строительства.

Элементами научной новизны в работе выступают следующие положения:

- уточнено понятие «инвестиционный процесс», включающее возможности не достижения целей инвестирования из-за существующего риска;
- определены условия для осуществления кредитования по системе эскроу счетов;
- классифицированы риски, характерные для сферы жилищного строительства, и определено их влияние на финансирование проектов.

Теоретическая значимость исследования заключается в выделении особенностей разработки, реализации, формирования стоимости, а также

осуществлении финансирования проектов в сфере жилищного строительства с учетом существующих рисков.

Практическая значимость заключается в том, что результаты исследования могут быть реализованы в практической деятельности застройщиков в процессе реализации и финансирования проектов жилищного строительства.

Теоретико-методологической основой исследования послужили научные статьи, монографии и учебные издания по теме исследования таких авторов как Ю. А. Левин, С. С. Ломаченко, Д. М. Минаев, Т. Г. Фесенко, материалы периодической печати, нормативно-законодательные акты, отчетные и статистические данные, ресурсы сети Интернет.

В работе применены такие методы научного исследования, как теоретический анализ, синтез, обобщение, дедукция, моделирование.

Структура магистерской диссертации включает введение, три главы, заключение, библиографический список.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РЕАЛИЗАЦИИ И ФИНАНСИРОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1.1. Инвестиционные проекты в сфере жилищного строительства: особенности разработки, реализации и формирования стоимости

Жилищное строительство – один из главных структурных элементов экономики любой страны. Сегодня происходит снижение объемов государственных инвестиций в строительство в целом, и жилищное строительство страны, в частности. Однако потребность населения в жилье, спрос на которое не спадает, может быть решена преимущественно путем развития жилищного строительства.

Возникшая необходимость создания условий для привлечения инвестиций самими строительными предприятиями из внешних источников и увеличения объемов жилищного строительства, осложняется нестабильностью ситуации в жилищном строительстве и неоднозначностью получаемых показателей при анализе строительного комплекса [10].

Сегодня механизмы финансирования жилищного строительства являются предметом обсуждения среди отечественных ученых и практиков. Определенные аспекты создания и функционирования этих инструментов рассмотрели в своих трудах Ю. А. Левин, С. С. Ломаченко и др. [12], но актуальным остается вопрос выбора наименее рискового механизма привлечения инвестиций для финансирования строительства, учитывая современные особенности его проявления, а также роли каждого механизма в отечественной системе финансирования жилищного строительства.

Инвестиционный процесс в жилищном строительстве следует рассматривать как совокупность последовательно реализованных процессов строительно-девелоперскими компаниями (как ключевыми субъектами инвестирования) относительно формирования денежных ресурсов из разных источников, их инвестирования в проекты строительства жилых и / или

комплексного освоения территорий с целью получения инвестиционного дохода от их реализации и дальнейшего реинвестирования полученного дохода в новые инвестиционные проекты жилищного строительства.

Состояние отрасли существенно зависит от имеющейся системы финансирования строительства. Привлечение инвестиций в строительство жилья всегда осуществляется в течение длительного периода в условиях неопределенности и всегда связано с рисками.

Проблемы определения инвестиций в проекты связаны, в первую очередь, с многоаспектностью самого понятия «проект». По результатам исследования научных источников выявлены следующие подходы к трактовке содержания понятия проекта (рисунок 1.1).

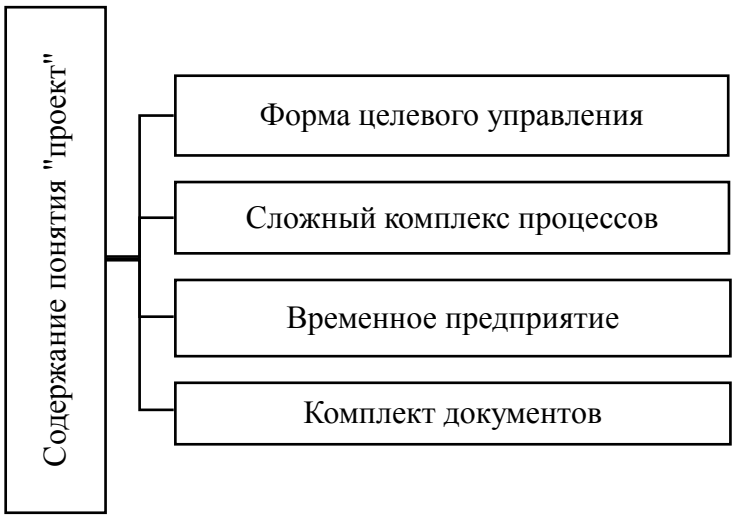

Рисунок 1.1 – Подходы к определению содержания понятия проекта

Источник: Составлено автором на основании [22]

Как форма целевого управления, проект представляет собой сложную систему взаимообусловленных и взаимоувязанных по ресурсам, срокам и исполнителям мероприятий, направленных на достижение конкретных целей по приоритетным направлениям развития науки и техники. В данном аспекте стоимость проекта, как объект управления, можно считать управленческой задачей экономического обоснования затрат и результатов проекта для достижения сформулированных целей. В зависимости от цели инвестиционной

деятельности и ожидаемого конечного результата, инвестиционные проекты могут быть производственными, научно-техническими, коммерческими, финансовыми, экономическими и социально-экономическими. Характерными чертами инвестиционного проекта в отличие от других проектов и текущей деятельности являются: длительность реализации, завершенность и структура.

Жизненный цикл проекта включает следующие стадии [15]:

- прединвестиционную (разработка и обоснование осуществимости проекта);

- инвестиционную (начало реализации проекта и его финансирования);

- эксплуатационную (предусматривает формирование активов, получение прибыли, возврат вложенных средств).

Соответствия между этапами проекта и процессами, происходящими в инвестиционном проекте, представлены на рисунке 1.2.

Рисунок 1.2 - Соответствие между этапами и процессами инвестиционных проектов

Источник: Составлено автором на основе [21]

Значительная часть проектов осуществляется в сфере строительства, особенно в таком его сегменте, как жилищное строительство.

Под термином «жилищное строительство» предлагается понимать процесс создания новых, а также расширения реконструкции и технического переоснащения старых объектов жилищно-гражданского назначения с целью получения прибыли и обеспечения граждан надлежащими жилищно-бытовыми условиями, который требует привлечения значительных финансовых, трудовых, научно-технических и административно-правовых ресурсов.

Особенностью жилищно-гражданского строительства является его большая стоимость, что требует такого объема средств, которые можно накопить в течение определенного периода иногда довольно длительного, зависит от уровня доходов населения и имеет большое социально-экономическое значение, поскольку оно влияет на улучшение условий жизни населения и осуществляет мощное мультипликационное влияние на смежные отрасли.

Как правило, инвестор, осуществляющий такие инвестиции, планирует получить строящееся жилье в собственность, впрочем, возможно также инвестирование, при котором инвестор не становится собственником жилья после ввода объекта строительства в эксплуатацию.

Инвестирование, где инвестор становится собственником жилья, построено за его средства, можно рассматривать как реальное или капитальное, тогда как инвестиции, при которых инвестор не приобретает жилье в собственность, а получает только средства от погашения ценных бумаг, является финансовым, а именно – портфельным инвестированием.

Также при инвестировании в строительство жилья средства направляются, как правило, непосредственно на создание новой ценности недвижимого имущества. Впрочем, возможны также инвестиции, за счет которых инвестор не создает, а приобретает что-то, например, инвестиции в приобретение земельного участка для строительства или объекта незавершенного строительства.

При строительстве жилья имеют место, как правило, денежные инвестиции.

По национальной принадлежности инвестора и месту осуществления, инвестиции делятся на:

- внутренние (осуществляются в РФ резидентами - ее гражданами, иностранцами и лицами без гражданства, постоянно проживающими в РФ, юридическими лицами, созданными по законодательству РФ, и государством в лице государственных органов и органов местного самоуправления);

- иностранные (осуществляются в РФ физическими лицами-иностранцами и лицами без гражданства, которые постоянно проживают за пределами).

В том, что касается именно инвестирования в строительство жилья, существуют очень серьезные ограничения по средствам привлечения застройщиком средств физических и юридических лиц, то есть по сути – частных инвестиций.

Креативные инвестиции в недвижимость совершаются путем строительства такой недвижимости. Поэтому неудивительно, что большинство исследователей отмечают значительную роль инвестиционных отношений в капитальном строительстве, или даже определяют инвестирование как цель (задачи) осуществления капитального строительства

Проектная деятельность, направленная на создание объектов недвижимости называется «инвестиционно-строительной». Она включает в себя: капитализацию инвестиций и удовлетворение потребностей потребителей в объектах недвижимости, реализованных посредством капитального строительства, а также удовлетворение потребностей и ожиданий всех участников проекта.

Для решения задач исследования, нужно проанализировать жилищное строительство как объект финансирования. Для этого строительство необходимо рассматривать, как хозяйственную деятельность по производству основных средств, которая заключается в осуществлении субъектами инвестиционной деятельности практических действий по реализации капитальных инвестиций и получению строительной продукции.

Рассматривая процесс финансирования, нужно заметить, что он может эффективно происходить лишь на основе уравновешивания спроса и предложения на кредитном рынке и рынке недвижимости, и основывается на эффективно функционирующем механизме трансформации сбережений в инвестиции. Предложение — это объекты; спрос — это, прежде всего предложение финансовых ресурсов.

Следовательно, жилищное строительство следует рассматривать, как совокупность инвестиционных проектов, которые имеют разные объекты инвестирования и направлены на достижение экономической, социальной, инновационной и иной эффективности. Это имеет определяющее влияние на особенности финансирования данной сферы относительно выбора соответствующих источников, форм, методов.

Разработка инвестиционного проекта в ЖС неразрывно связана с проектной документацией, имеющую специфику данной сферы деятельности.

Согласно ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ (далее - ГрК РФ) проектная документация представляет собой материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их капитального ремонта.

Как правило, разработку проектно-сметной документации осуществляют специализированные организации на основании договора. При заключении договора с проектной организацией следует руководствоваться гл. 37 "Подряд" ГК РФ.

Виды работ по подготовке проектной документации, оказывающие влияние на безопасность объектов капстроительства, должны выполняться только лицами, имеющими свидетельства о допуске к таким видам работ, выданные саморегулируемой организацией (п. п. 4 и 5 ст. 48 ГрК РФ) [2].

Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. Если проектная документация подлежит государственной экспертизе, она утверждается только при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации (п. 15 ст. 48 ГрК РФ).

В проекте строительства объектов жилищно-гражданского назначения находят отражение следующие элементы:

- общая пояснительная записка;
- архитектурно-строительное решение;
- технологическое решение;
- решение в отношении инженерного оборудования;
- охрана окружающей среды;
- инженерно-технические мероприятия гражданской обороны, а также мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций;
- организация строительства;
- сметная документация;
- расчет эффективности капитальных вложений.

Как видно, инвестиционный проект на жилищное строительство должен быть обоснован не только с точки зрения надежности застройки и его характеристик, но и с инвестиционной также. Для этого рассматриваются такие показатели, как потребность в жилье населения, спрос и доступность на него.

Проекты жилищного строительства должны соответствовать определённым критериям, которые регулируются государством и учитываются при его реализации.

Оценочные компоненты целесообразно разделить на расчетные, учитывающие фактор времени и те, которые учитывают неопределенность (таблица 1.1).

Вполне очевидно, что структурообразующие, вариационные и социальные компоненты стоимости проекта являются взаимосвязанными и взаимозависимыми. При этом на каждом этапе формирования стоимости возникает необходимость в формировании системы оценочных показателей.

Таблица 1.1

Характеристика стоимости проектов как экономической категории

Фундаментальный состав стоимости	Компоненты оценки стоимости
Структурообразующие компоненты (относительно стабильные) - производственные мощности; - оборудование, транспорт; - арендные и лизинговые платежи; - материалы и комплектующие; - стоимость труда персонала; - расходы на обучение и стажировку; - расходы на маркетинг; - расходы на логистику; - накладные расходы.	Расчетные компоненты - потребность в ресурсах; - общий объем работ проекта; -нормы расходования отдельных ресурсов; - бюджетные потребности в ресурсном обеспечении; - сметная стоимость проекта.
Вариационные компоненты (трудно предсказуемые) - предпринимательская составляющая; -ожидания владельцев, инвесторов и других участников проекта; - инфляционная составляющая; - институциональная составляющая.	Учет фактора времени - дисконтирование, компаундирование денежных потоков; - оценка показателей эффективности проекта с учетом фактора времени.
Социальные компоненты: -организационная составляющая; -социальная ответственность; - общественная эффективность.	Вероятностные оценки: - учет рисков проекта; - сценарное моделирование.

Источник: Составлено автором на основе [21]

В Таблице 1.1 выделены следующие компоненты оценки стоимости:

- расчетные, на основе которых составляются бюджеты и сметы;

- показатели учета фактора времени, которые дают возможность осуществлять оценку эффективности проектов, учитывая долгосрочный характер их реализации;

- показатели вероятностной оценки, которые предоставляют возможность учитывать факторы неопределенности.

Отраслевыми особенностями строительного производства являются:

- длительность операционного цикла. Если в производстве он составляет несколько часов, то в строительство может длиться год, два и более;

- не однотипность строительных процессов и конечной продукции;

- зависимость от рельефа местности, климатических условий;

- не гармоничность строительно-монтажных работ по их видам и сложности. Иногда во время строительства объекта одновременно берут участие несколько строительно-монтажных организаций, каждая из которых сдает свою часть конечной продукции.

В условия инвестиционных контрактов могут быть включены условия о том, что инвестор помимо строительства предусмотренных инвестиционным договором объектов обязан осуществить финансирование дополнительных объектов социальной и коммунальной инфраструктуры, а также инженерных сетей для нужд государственных или муниципальных органов власти, в чьем ведении находятся земельные участки, отчуждаемые под строительство.

Обременения инвестора — это дополнительные, не входящие в общий случай проектирования и строительства мероприятия, необходимые для создания и эксплуатации объекта, проводимые за счет инвестора. Как правило, обременения возникают в связи с получением прав на земельный участок, на котором планируется осуществлять строительство, а также с получением разрешения на строительство объекта.

Факторы, оказывающие влияние на формирование стоимости проекта в сфере жилищного строительства, включают три основные группы: производственные, рыночные и поведенческие [18].

Производственные факторы: затраты труда, методы технологии производства, управление и организация производственных процессов, материальные ресурсы, длительность производственного цикла. Они определяют затраты на осуществление инвестиционно-строительного проекта.

Рыночные факторы, оказывающие влияние на стоимость: спрос и предложение, уровень конкуренции, инфляция, условия сделки, рыночное пространство, финансовые возможности. Рыночные факторы определяют цену контракта на реализацию инвестиционно-строительного проекта.

Поведенческие факторы определяют полезность инвестиционно-строительного проекта для участников подрядных торгов.

Стоимость проекта жилищного строительства может претерпевать изменения на всех страданиях его реализации. Во-первых, это может быть вызвано уменьшением точных измерителей затрат в сметной документации: недостаточный расчет строительных материалов, замена оборудования, что может быть дороже заявленной ранее цены, непредвиденный рост инфляции так же сыграет немаловажную роль в удорожании конечной сметы [20, с. 42].

Следовательно, реализация проектов в сфере жилищного строительства имеет свои характерные особенности, обусловленные спецификой функционирования строительства как отрасли экономики.

1.2. Система финансирования проектов в сфере жилищного строительства

Эффективность использования источников финансирования инвестиционной деятельности зависит от соответствующих форм, методов и способов финансирования, которые имеют определенные особенности в сфере жилищного строительства. Будучи капиталоемкой, сфера строительства требует привлечения значительных инвестиционных ресурсов для развития строительных организаций, поиска возможных источников и эффективных механизмов их привлечения. Эти особенности и определяют значительный удельный вес привлеченных средств в условиях постоянного дефицита собственных источников финансирования и отсутствия оборотных средств застройщиков. Недостаток финансирования обусловлен тем, что существенно изменилась структура инвестиций. В настоящее время доля государственных капитальных вложений в общем объеме строительства является незначительной, тогда как основным источником выступают средства населения, предприятий и организаций.

Важную роль в процессе инвестирования играет эффективное функционирование механизма трансформации сбережений в инвестиции. Это связано с тем, что для приобретения жилья население должно предварительно накопить определенную сумму денег, что означает, во-первых, достаточный уровень доходов, который позволяет экономить, во-вторых, надежные

инструменты сбережения, в-третьих, эффективные механизмы трансформации сбережений в инвестиции на цели приобретения недвижимости.

В зависимости от источника финансирования инвестиций и способа их привлечения, можно выделить три механизма финансирования строительства (рисунок 1.3).

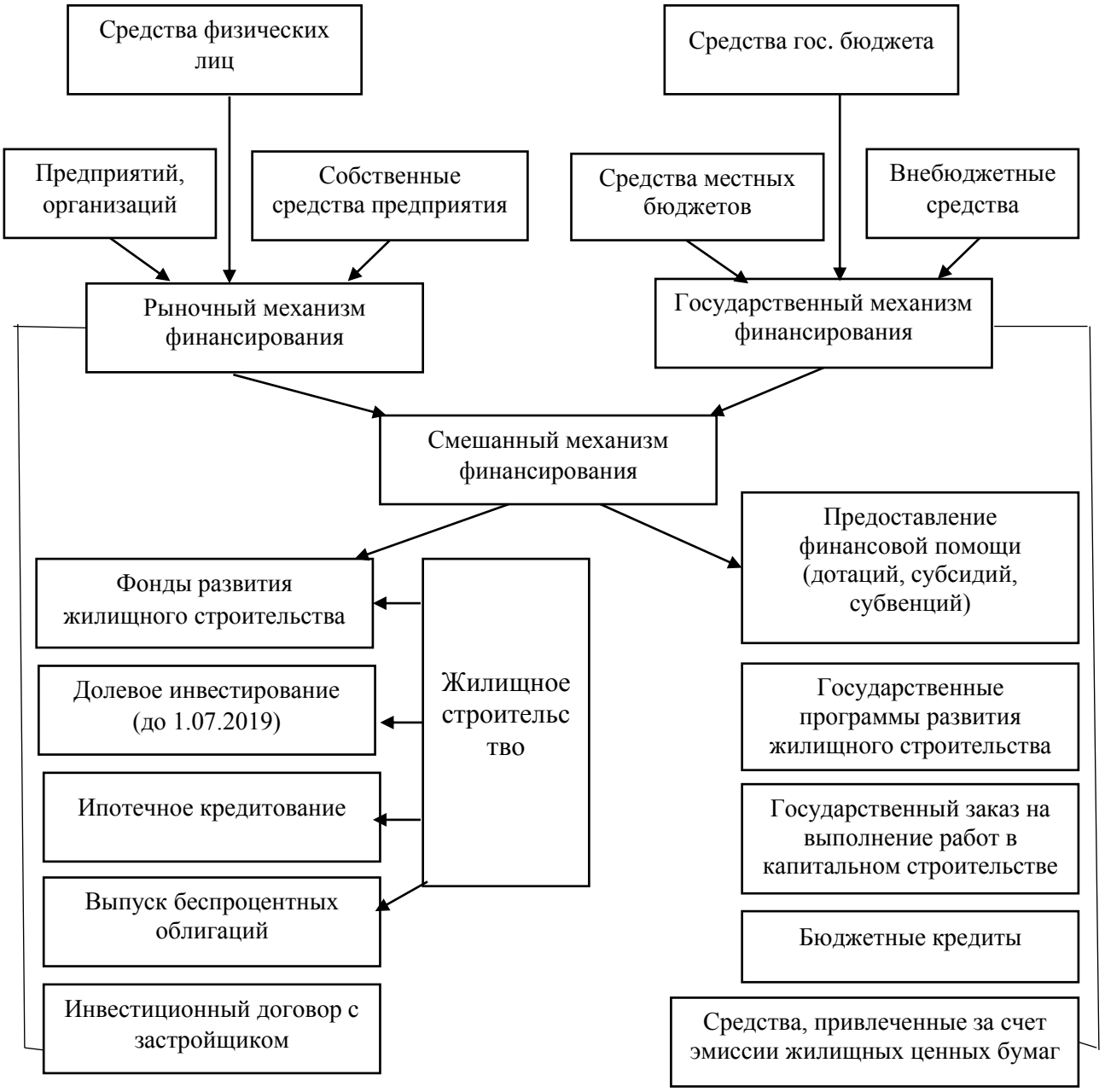

Рисунок 1.3 – Механизм финансирования строительства

Источник: Составлено автором на основе [26]

В частности это [2, с. 63]:

- рыночный механизм, предусматривающий аккумулирование в инвестиционных целях финансовых ресурсов предприятий, организаций, финансовых учреждений и денежных средств населения;

- государственный механизм, основу которого составляют способы привлечения в строительство бюджетных и внебюджетных средств;

- смешанный механизм, наиболее часто использующийся в практике.

Как видно из рисунка, сегодня может использоваться смешанный механизм финансирования жилищного строительства, который объединяет элементы рыночного и государственного. При этом могут применяться несколько инструментов финансирования – собственные средства и кредиты, собственные средства и бюджетные, выделенные из бюджета и т.д.

Рассматривая возможные схемы привлечения инвестиционных ресурсов, целесообразно рассмотреть структуру финансирования строительства в целом. В строительной сфере можно выделить две основные составляющие, имеющие свою специфику финансирования и законодательного регулирования связанной с этим деятельности строительных предприятий – это промышленное строительство, включающее построение помещений промышленно-бытового, нежилого характера, и жилищное строительство, имеющее большую социальную значимость и попадающее под более жесткий контроль со стороны государства.

Существующее законодательство в сфере строительства жилья устанавливает четкие требования к инвесторам и застройщикам, общие принципы жилищного строительства, правовые и организационные основы привлечения банками и другими финансовыми учреждениями денежных средств физических и юридических лиц в управление, с целью финансирования строительства жилья. Следует заметить, что правила государственного регулирования в сфере строительства жилья претерпевают постоянные изменения. С одной стороны – это является свидетельством попыток правительства усовершенствовать существующие финансово-кредитные механизмы финансирования объектов жилищного строительства, вместе с тем,

частые изменения приводят к неопределенности и создают налоговые трудности для субъектов инвестиционных отношений [19].

В последние годы широкое распространение получила практика строительства жилья, на основе прямых договоров с застройщиком. Этот вид строительства направлен на состоятельного потребителя и предполагает строительство частного жилья, элитных домов. Финансирование осуществляется в основном за счет собственных средств или путем получения банковских кредитов. Негативным при этом является значительная стоимость такого строительства и невозможность удовлетворить растущий спрос населения на доступное жилье [15].

Источниками собственных средств застройщика являются прибыль и средства от размещения акций. Большая часть девелоперских компаний РФ имеет незначительные по величине уставные капиталы, что является препятствием при получении заёмного финансирования.

Банковский кредит, в отличие от инвестиций, куда более привлекательный способ финансирования крупных строительных проектов. И деньги в этом случае не «бесплатные», застройщику нужно точно в срок выплачивать проценты и четко следить за выполнением графика строительства, однако все это скорее плюсы, чем минусы. Все ограничения и ответственность, которые накладывает банк на застройщика, имеют сильный мотивирующий и дисциплинирующий фактор. Именно этот фактор позволяет, а в некоторых случаях заставляет, максимально хорошо наладить бизнес-процессы внутри компании девелопера, чтобы увеличить эффективность ее работы.

До изменений в законодательстве, широкое применение находил метод финансирования строительства через долевое строительство. Говоря о долевом финансировании строительства, следует отметить, что это, безусловно, хороший источник средств для застройщика. Компании не приходится платить проценты за привлеченные средства. Однако, даже если предположить, что все обязательства, возложенные на застройщика в соответствии с условиями инвестиционных договоров, выполняются, то остается такой неприятный

момент, как инфляция. Строительство — это довольно длительный процесс. К моменту его окончания цена, указанная в смете, скорее всего, окажется неактуальной. А это значит, что застройщик будет нести дополнительные расходы и риски.

В связи с высокими рисками такого финансирования для лиц, которые участвуют в строительстве, был принят Закон об усилении контроля в сфере долевого строительства и переходе к проектному финансированию с использованием эскроу-счетов. Застройщик должен иметь собственный капитал в размере не менее 10% от общей проектной стоимости строительства объекта. Компании также смогут привлекать целевые небанковские займы от головного общества в размере до 20% от стоимости строительства по ставке не более 2 п. п. выше ключевой ставки Банка России. Вместе с долевым участием, в привычном смысле, теперь будет использоваться проектное финансирование: деньги покупателей будут храниться на банковских эскроу-счетах вплоть до ввода дома в эксплуатацию. Если стройка замрет или с застройщиком что-то случится, человек сможет вернуть свои деньги назад из банка и не стать обманутым дольщиком [32].

Рассматриваемый механизм допускает, что при строительстве жилья так называемые дольщики будут вносить средства в уполномоченный банк на специальный счет эскроу до ввода жилого объекта в действие. По сути, финансирование застройщика будет осуществлять не дольщик, а банк, который выдаст кредит под определенный процент застройщику. По окончании строительства и сдаче объекта в эксплуатацию застройщику перечисляются деньги дольщиков, в противном случае, дольщики смогут вернуть свои денежные средства.

Новая модель финансирования строительства жилья призвана минимизировать финансовые риски покупателей нового жилья, переложив их частично на самих застройщиков и на банки, предоставляющие кредиты застройщикам. Это предполагает уход с рынка финансово слабых

застройщиков и подрядчиков, не способных привлечь кредитные ресурсы или построить жилье за счет собственных средств.

В российском законодательстве предусмотрены также жилищные и жилищно-строительные кооперативы, осуществляющие возведение объектов жилья. Согласно Жилищному Кодексу, члены жилищно-строительного кооператива своими средствами финансируют строительство, реконструкцию и последующее содержание многоквартирного дома. Механизм финансирования через жилищно-строительный кооператив представлен на рисунке 1.4.

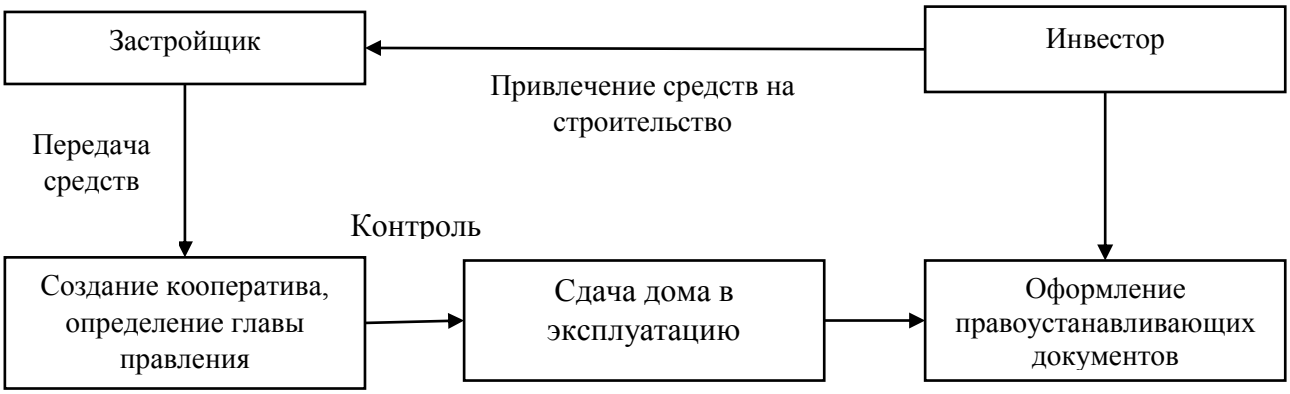

Рисунок 1.4 – Механизм финансирования строительства жилых домов через жилищно-строительный кооператив

Источник: Составлено автором на основе [16]

Следующим механизмом финансирования жилищного строительства выступает ипотека, которая является видом обеспечения выполнения обязательства заемщика перед кредитором залогом недвижимого имущества, и заключается в праве кредитора (в случае невыполнения должником своих обязательств) удовлетворить свои денежные требования за счет стоимости заложенного недвижимого имущества [17]. Банк имеет право предоставлять ипотеку наряду с другими финансовыми услугами. Ипотечное кредитование может рассматриваться с двух точек зрения: во-первых, ипотечное кредитование – это целостный механизм, который объединяет интересы заемщиков и кредиторов, в том числе интересы инвесторов, риелторов, страховых компаний, застройщиков и других субъектов рынка; во-вторых, ипотечное кредитование – это система, многофакторная модель, которая

содержит сам процесс выдачи ипотечных кредитов, механизмы привлечения финансовых ресурсов на рынке капитала и на рынке недвижимости.

Процедура оформления и выдачи ипотечного кредита достаточно отработана банковскими учреждениями, однако занимает немало времени. Несмотря на это, такой продукт является наиболее распространенным на рынке, кроме случаев финансирования нового строительства, когда банкам важно наличие залогового имущества по ипотечному кредиту.

К общим принципам ипотечного финансирования относится принцип срочности, возврата, обеспеченности, платности и целевого использования. Экономическое содержание этих принципов состоит в том, что ипотека всегда носит целевой характер, то есть средства предоставляются только для приобретения недвижимости или под ее залог. Денежные средства выдает кредитор на определенный кредитным договором срок, как правило, это долгосрочный кредит. Кроме того, средства всегда предоставляют заемщику с учетом того, что они будут возвращены, и от такой услуги кредитор получает прибыль от процентной ставки.

Представленные принципы присущи лишь ипотеке, а не кредитам на финансовом рынке. Рассмотрим эти принципы более детально.

— Принцип долгосрочности: ипотека – это долгосрочный кредит, особенно это касается жилищной ипотеки, когда средства выдают не менее чем на 20-30 лет.

— Принцип обеспеченности залогом. Ипотека всегда является тем видом взаимоотношений между заемщиком и кредитором, базирующимся на передаче залога недвижимого имущества. Например, в жилищной ипотеке таким залогом является недвижимость, на приобретение которой и берут средства.

Объект залога остается во владении и пользовании банковского учреждения, но являются собственностью самого заемщика. В случае, когда свои обязательства перед кредитором физическое или юридическое лицо не выполняет, тогда залог конфискуется и реализуется с аукциона. Средства

направляются на покрытие долгов. И в этом механизме действует такой принцип, как принцип права владения недвижимостью самим заемщиком.

Риски банка при кредитовании приобретения жилья чрезвычайно высоки, поскольку стоимость финансового продукта высокая. Поэтому финансовое учреждение обязывает заемщика страховать как недвижимость, так и жизнь.

Получил свое развитие и такой механизм инвестирования, как выпуск целевых облигаций предприятием-застройщиком, то есть предприятием, осуществляющим финансирование и строительство жилья, как собственными силами, так и с привлечением подрядчиков. Суть этого механизма финансирования заключается в том, что застройщик выпускает целевые облигации и реализуя их, аккумулирует достаточные средства для осуществления строительства.

Целевыми облигациями являются ценные бумаги, выполнение обязательств по которым осуществляется поставкой товаров или услуг. Между застройщиком и инвестором заключается договор об объекте строительства, далее через посредничество торговца инвестор приобретает пакет облигаций, которые в установленный срок сможет обменять на указанный в договоре объект недвижимости (квартиру, нежилое помещение). Общая схема взаимосвязей между основными субъектами инвестиционного процесса, который предполагает выпуск целевых облигаций, отражена на рисунке 1.5.

Рисунок 1.5 - Схема инвестирования через покупку целевых облигаций

Источник: Разработано автором

Наряду с очевидными преимуществами этого метода финансирования, заключающимися в простоте привлечения финансовых ресурсов и возможности быстрого аккумулирования значительных сумм денежных средств, негативными моментом для инвестора выступает риск банкротства застройщика. Не до конца согласованным является момент получения жилья в случае окончания срока погашения целевых облигаций, при условии невыполнения сроков строительства.

Рассматривая государственный механизм финансирования жилищного строительства, следует отметить, что эффективное сочетание элементов федеральной и региональной жилищной политики позволяет обеспечивать высокие темпы развития инвестиционно-строительного комплекса, реализацию федеральных программ, в том числе мероприятий приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Доля жилья, возводимого с участием средств федерального бюджета, составляет около 30%.

При этом основной формой финансирования является предоставление участникам программ государственной поддержки для приобретения жилья. Выделенные бюджетные средства используются непосредственно для финансирования на этапе строительства, а средства населения используются для оплаты готового жилья.

Порядок использования целевых бюджетных средств в рамках разных жилищных программ существенно различается. В рамках социальной ипотеки первичное финансирование жилищного строительства осуществляется за счет целевых средств. Однако для снижения зависимости от целевых средств механизм программы сформирован таким образом, что предоставление жилья осуществляется на конкурсной основе, побуждающей участников к внесению первоначального взноса больших размеров.

Общим моментом всех жилищных программ является то, что доступность приобретения жилья обусловлена низкой стоимостью жилья (обычно на 30–40% ниже рыночных), а также льготными условиями рассрочки.

Таким образом, имеющиеся механизмы финансирования строительства на сегодня имеют как положительные, так и отрицательные стороны, связанные с увеличением рискованности по вложенным инвестициям.

Сейчас сфера капитального строительства, в частности строительства жилья, регулируются значительным количеством законодательных актов, которые часто являются разрозненными и регулируют только отдельные аспекты, тогда как ситуация, сложившаяся на отечественном рынке жилья, требует разработки комплексного механизма решения назревших проблем, среди которых [23]:

- недостаточное предложение объектов недвижимости;
- значительная стоимость строительства;
- необоснованный рост цен на жилую недвижимость;
- ориентация на состоятельного потребителя;
- монополизация отрасли инвестиционными холдингами.

Крайне необходимым является рост объемов жилищного строительства. Для стимулирования предложения доступного жилья для населения нужно предусмотреть мероприятия, направленные на снижение стоимости его строительства из-за упрощения процедур получения договоров, снижение доли незавершенного строительства, повышение эффективности использования привлеченного капитала, уменьшение рисков.

Жилищное строительство должно стать одним из приоритетных национальных проектов, а с помощью государственных ресурсов страна должна стимулировать спрос именно на недорогое, доступное жилье. Наличие выявленных и обобщенных проблем предопределяет необходимость дальнейших исследований по их решению.

1.3. Риски финансирования и реализации проектов жилищного строительства

В современной сфере жилищного строительства часть проектов сложная и запутанная, и введение новых механизмов финансирования строительства, к

сожалению, ее не упростило. В первую очередь это касается рисков, с которыми сталкиваются все участники реализации проектов в сфере жилищного строительства. При этом у всех сторон есть собственные интересы в управлении рисками и полномочия этим вопросом заниматься.

Для банков риск проявляется в низкой кредитоспособности застройщиков. В кредитном портфеле банков ссуды, предоставленные предприятиям сферы строительства и операций с недвижимым имуществом, характеризуются низким уровнем кредитного качества, а доля просроченной задолженности является максимальной по сравнению с другими отраслями экономики, что свидетельствует о низком уровне ее кредитоспособности.

Увеличение количества банкротств застройщиков приводит к выбытию из отрасли строительных мощностей. Чтобы уменьшить такие последствия, возникает необходимость разработки механизма завершения строительства проблемных объектов, а также консолидации строительных мощностей обанкротившихся компаний (в случае отсутствия строительных компаний – покупателей их активов). Однако все это требует времени В результате низкая кредитоспособность строительной отрасли, скорее всего, негативно скажется на темпах ее роста в период адаптации к новым условиям [31].

Общий объем финансирования строительной отрасли в 2018г. составлял 4,7 трлн руб., из них 0,6 трлн руб. – кредитные ресурсы банков, 3,7 трлн руб. – средства дольщиков, остальные 0,4 трлн руб. – собственные средства застройщиков. По мере запуска новых проектов и перехода на эскроу-счета привлеченные средства дольщиков будут замещаться банковским кредитованием. В ближайшие 2–3 года объем кредитных ресурсов, необходимых для финансирования отрасли, должен вырасти до 4,5 трлн руб., а к 2024 г. – до 6,4 трлн руб. [32]. Таким образом, рост банковского финансирования застройщиков в предстоящие 6 лет предполагается увеличить в 10 раз. Это может превратить сферу строительства в крупнейшего банковского заемщика, по крайней мере, в части рублевого кредитования. Банковских ресурсов для этого достаточно, однако специфика банковского

кредитования и его регулирования предполагает ограничение кредитных рисков, которые берет на себя банк. С учетом низкого уровня кредитоспособности отрасли строительства в целом, и жилищного строительства в частности и необходимости дифференцировать кредитные риски банки столкнутся с увеличением нагрузки на капитал и повышением общего уровня кредитного риска, который они на себя берут. Частично эту проблему может сгладить новый порядок формирования резервов по ссудам, предоставленным застройщикам, использующим счета эскроу. Однако при общей готовности к переходу на эскроу-счета банки, скорее всего, будут очень осторожно увеличивать объемы и долю кредитов, предоставленных строительным организациям, поскольку банки продолжат нести высокие кредитные риски и при новой системе финансирования строительства жилья.

Обычно заказчик и генподрядная строительная организация или застройщик, является одной организацией. В ее состав может входить также и проектная организация, разрабатывающая проектно-сметную документацию для строительства. Именно заказчик (застройщик) и осуществляет управление проектом и собственно, управление рисками. Однако граница интересов застройщиков завершается на этапе сдачи объекта строительства в эксплуатацию, именно этот период рассматривается как проект, а далее осуществляется операционная деятельность [26, с. 362].

Инвесторы жилья в этом процессе участия не принимают, и осуществляют управление рисками самостоятельно, принимая решения на основе имеющейся у них информации о застройщике и кредитном учреждении.

Если рассмотреть жизненный цикл жилого дома, как продукта с учетом фактора времени, то, нормативный срок эксплуатации жилых домов составляет 100 лет. То есть более 95% продолжительности жизненного цикла дома остается без внимания риск-менеджмента, что приводит к негативным последствиям. Многие жилые дома имеют проблемы на этапе эксплуатации сразу после завершения строительства, или даже еще до него. Эксплуатация некоторых домов вообще невозможна. Все это связано с ошибками проектных

решений и некачественно выполненных работ. В этой связи вопрос управления рисками в сфере жилищного строительства является чрезвычайно актуальным и важным.

С целью идентификации рисков и управления ими необходимо рассмотреть методологические основы управления ими.

Если рассмотреть методы идентификации рисков, окажется множество подходов лишь к классификации рисков. В соответствии с распространенным в зарубежных странах подходом Construction Risk Management System (CRMS), предложенного американскими аналитиками, процесс идентификации рисков состоит из шести этапов:

- выявление неопределенностей;
- составление предварительного контрольного списка;
- сценарии последствий;
- отражение рисков;
- систематизированный перечень рисков;
- суммарный риск.

А. Миллс выделяет три важные группы рисков в строительстве – погодные условия, производительность труда и механизмов, качество материалов. Причем важность определяется тем, что эти сферы сложно подлежат контролю после сдачи соответствующего этапа работ [29].

М. Коэн и Дж. Палмер указывают следующие виды рисков [28]:

– изменения проекта и требований к нему;
– ошибки и пропуски в дизайне;
– недостаточно четкое определение ролей и обязанностей участников;
– недостаточно квалифицированный персонал;
– форс-мажорные ситуации;
– новые технологии.

В. Шарп разделяет риск по стадиям проявления: предоперационный и операционный [6].

Предоперационный риск предусматривает разделение и прав между учредителями и директорами, сроков строительства, превышения лимита сметной стоимости и риска несвоевременного выполнения обязательств инвесторами проекта. В Российских нормативных источниках [1] представлен обзор рисков проектов по строительству жилья, которые имеют наибольшее значение для кредиторов:

– юридический риск – риск возникновения притязаний на объект недвижимости со стороны третьих лиц;

– экономический риск;

– риск неэффективности проекта;

– строительный риск – риск возникновения ущерба в ходе строительства или реконструкции объекта недвижимости.

Отечественные ученые в области рисков жилищного строительства классифицируют риски по таким показателям как: уровню возникновения; уровню прогнозируемости; источникам финансирования; характеру проявления во времени; типам анализа; методам минимизации субъектам, характеру и по размерам потерь. Некоторые исследователи [13] выделяют в отдельную группу риски неэффективного и ложного целеполагания, связанные с неправильно выбранными целями проекта.

Обзор взглядов ученых позволяет выделить следующие риски финансирования и реализации проектов в жилищной сфере: банкротство застройщика, небольшой спрос на жилищный объект, некачественная застройка, юридические риски, изменения в законодательстве.

Склонность к возникновению рисков в сфере проектов жилищного строительства усиливается возможностью возникновения объектов незаконченного строительства. Среди причин существования повышенного риска в строительной сфере можно выделить следующие: локальность рынка недвижимости, непосредственная зависимость его от региональной и глобальной экономической ситуации, невысокая ликвидность новостроек, большой объем средств, вовлекаемых в процесс строительства,

продолжительность инвестиций и зависимость конечного результата от экономической и политической конъюнктуры в стране.

Среди причин возникновения строительных рисков можно выделить упомянутые ранее экономические факторы, связанные в первую очередь с трансформацией рыночной ситуации, юридические факторы, чрезвычайно актуальны на отечественном строительном рынке административные факторы, а также так называемые архитектурно-строительные факторы.

Ученые В.В. Бузырев, Л.Г. Селютина, В.Ф. Мартынов отмечают, что успешность инвестиционно-строительных проектов во многом зависит от выбора вариантов построения системы менеджмента, выбора наиболее оптимальных (эффективных) управленческих технологий и методов [19, с. 64]. Ю. А. Левин, С. С. Ломаченко, уделяют значительное внимание важности синергетических подходов к оценке совместного действия нескольких рисковых событий проекта. Одним из параметров проекта являются его «болезни» (риски, проблемы, изменения), которые могут приводить к определенным, в случае отдельного воздействия, и к гораздо большим неприятностям в случае совместного действия. То есть в проекте может наблюдаться явление синергизма, когда совокупный результат превышает сумму составляющих факторов [12].

Как видим, на этапе идентификации рисков процесс носит субъективный характер, базируется, главным образом, на собственном опыте исследователей, и очень трудно поддается систематизации.

Процесс идентификации рисков неразрывно связан с их оценкой. Анализ рисков может проводиться путем оценки качественных и количественных параметров. В процессе качественного анализа выявляются факторы и виды рисков, а в процессе количественного анализа оценивается величина как отдельных рисков, так и предприятия в целом.

В упомянутых выше работах российских авторов [10] рекомендуется применять два метода оценки рисков: метод определения достоверности доходов и анализ чувствительности. Метод определения вероятности доходов

заключается в прогнозировании нескольких вариантов реализации проекта - оптимистичного, наиболее вероятного и пессимистического. Расчет трех прогнозных вариантов дает три финансовых результата реализации проекта. После этого экспертами определяется вероятность проявления каждого из этих вариантов и, с учетом риска, рассчитывается финансовый эффект каждого варианта. Сумма рассчитанных таким образом показателей покажет взвешенный финансовый эффект от реализации проекта. Отрицательное значение этого показателя будет свидетельствовать о высокой степени риска неэффективности проекта, то есть о нецелесообразности участия кредитора в реализации проекта.

Оценка рисков анализа чувствительности заключается в построении интерактивной математической модели денежных потоков по проекту. Изменяя значения параметров (стоимость, спрос, и так далее), появляется возможность определить наиболее важные переменные, осуществляющие максимальное влияние на результат проекта.

По мнению российского ученого В. А. Кошелева [11], в сфере жилищного строительства риск-анализ целесообразно проводить на основе следующих методов:

1. Метод аналогий. Информация, полученная на основе реализации отдельных объектов, может быть использована и в дальнейшем, особенно если проект является типовым.

2. Методы статистического анализа могут использоваться при наличии необходимого объема информации вместе с другими методами. Применяются для проверки гипотез влияния рисков, которые отражают частоту возникновения события и величину полученного при этом ущерба.

3. Анализ чувствительности позволяет оценить влияние различных факторов на ключевые показатели реализации проекта. В ходе анализа чувствительности можно оценить предельные значения факторов рисков и выявить факторы, оказывающие максимальное влияние на результаты проекта.

4. Экспертный метод основан на использовании мнений экспертов для оценки параметров рисков.

5. Метод, который предусматривает построение диаграмм, отражающих причинно-следственные связи, позволяя выявить предпосылки рисков.

6. Нормативный метод предусматривает сопоставление реальных параметров рисков с установленными нормативами.

7. Анализ видов, последствий и критичности отказов (FMECA), является расширением метода систематического анализа системы для идентификации видов потенциальных отказов, их причин и последствий (fmea), включающий ранжирование сложности отказов, определение их критичности.

В рамках исследования В. А. Кошелева [11], оценка рисков производится на основе таких параметров, как вероятность рискового события и ее степень, измеряемая размером финансовых потерь.

Система мер и характер контроля, или обработка рисков, определяются в зависимости от величины финансовых последствий с учетом вероятности их наступления.

К сожалению, как было уже отмечено, область интересов современных специалистов по риск-менеджменту, в лучшем случае, охватывает риски доэксплуатационной фазы жизненного цикла проекта, а объектом риска является или строительная компания или заказчик строительства. Такую проблему создает сам механизм оценки рисков через прогнозирование их влияния на показатель доходности проекта. Поэтому после постройки и продажи квартир проект заканчивается. А потом все риски эксплуатации здания несет на себе эксплуатирующая организация и жители жилых домов. И именно они очень часто сталкиваются со скрытыми ошибками проекта или строительства, когда уже почти ничего нельзя поделать.

ГЛАВА 2. АНАЛИЗ СИСТЕМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Оценка современного состояния и развития сферы жилищного строительства в РФ

Жилищное домостроение в России — важный сектор строительной индустрии, решающий также социальные задачи, и не менее важное направление расходов населения.

В 2018 году вклад строительства в динамику ВВП стал положительным (0,3%). При этом на долю строительства в 2018 году пришлось 6% ВВП России (в I квартале 2019 г. значение показателя составило 3,3%, во II квартале — 4,9%) [36].

В 2018 году общий объем ввода жилья составил 75,3 млн кв. метров (рисунок 2.1). Эти показатели почти на 5% уступают уровню 2017 года. На многоквартирные дома пришлось (43,24 млн кв. метров), на индивидуально жилищное строительство - 32,42 млн кв. метров. Это связано с вводом площадок кризисного 2014 года [36].

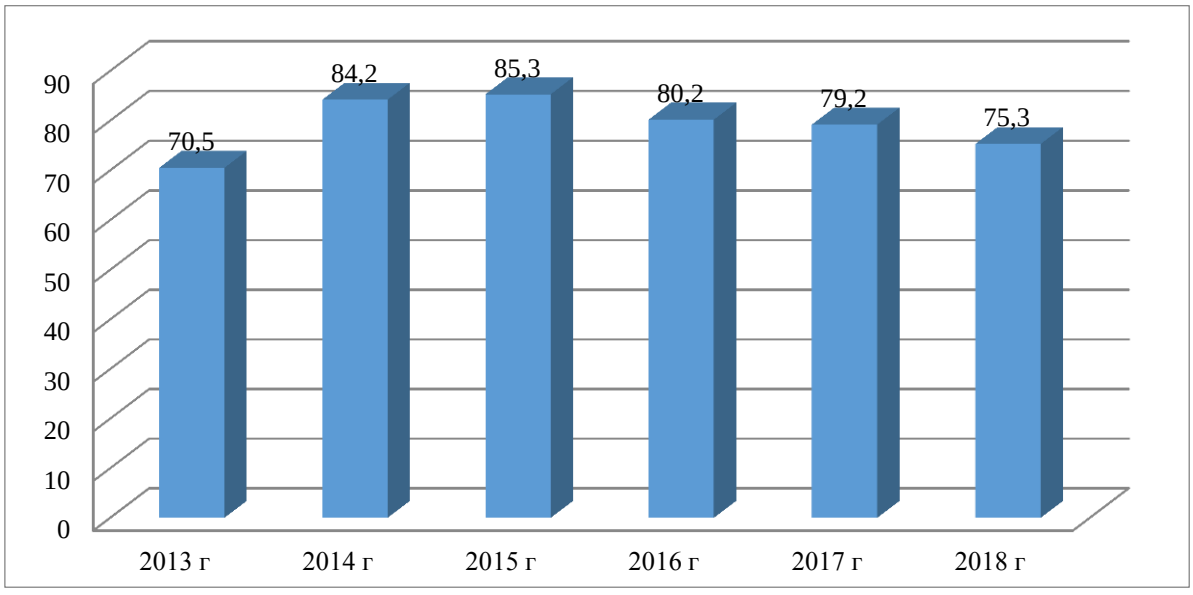

Рисунок 2.1 – Динамика ввода жилья в РФ в 2013- 2018 гг., млн. кв. м

Источник: Составлено автором на основе [36]

В таблице 2.1 представлены данные о структуре введённых в эксплуатацию зданий за исследуемый период.

Таблица 2.1

Ввод в действие зданий жилого и нежилого назначения в РФ

Показатели	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Абсолютное изменение, 2018 г к 2013 г	Относительное изменение, 2018 г к 2013 г, %
Количество введенных зданий - всего, тыс.	258,1	304,2	306,4	278,3	272,6	261,1	3	101,16
в том числе:								
жилого назначения	239,1	283,0	286,1	259,5	253,8	242,4	3,3	101,38
нежилого назначения	19,0	21,2	20,3	18,8	18,8	18,7	-0,3	98,42
Общий строительный объем зданий - всего, млн. $м^3$	526,7	617,8	622,8	608,5	599,4	584,6	57,9	110,99
в том числе:								
жилого назначения	343,5	404,4	415,7	400,4	401,3	375,3	31,8	109,26
нежилого назначения	183,2	213,4	207,1	208,1	198,1	209,3	26,1	114,25
Общая площадь зданий - всего,								
млн. $м^2$	117,8	138,6	139,4	135,8	137,3	132,7	14,9	112,65
в том числе:								
жилого назначения	87,1	104,4	106,2	103,4	104,6	101,8	14,7	116,88
нежилого назначения	30,7	34,2	33,2	32,4	32,7	30,9	0,2	100,65

Источник: Составлено автором на основе [37]

Представленные данные свидетельствуют о том, что число введенных зданий в общем объеме имеет неоднозначную динамику. Так, в 2014 году отмечен существенный рост к 2013 году (с 258,1 тыс. до 304,2 тыс.), в 2016 году началось плавное снижение практически к уровню 2013 года (до 261,1 тыс. в 2018 году). Это можно связать с тем, что в 2014 и 2015 гг. заканчивалось

строительство «докризисных» объектов, в то время как строительство новых замедлилось в период кризиса.

Проекты жилого строительства занимают ведущее место в строительстве. По состоянию на 2018 год число введенных жилых строений составляло 242,4 тыс ед., что выше 2013 года на 1,38 %.Пик ввода жилых строений пришелся на 2015 год. В период резкого ослабления российского рубля к доллару в 2014-2015 гг. вырос спрос на жилье, что спровоцировало рост объема ввода жилых строений. Постепенно данный спрос снизился.

Общий строительный объем зданий вырос к 2013 году на 12,65% и составил в 2018 году 584,6 млн $м^3$. Рост строительного объема жилых зданий составил 9,26%. Таким образом, анализ свидетельствует о росте объемов реализации проектов в сфере жилищного строительства относительно базового периода 2013 года.

В таблице 2.2 представлены также данные, иллюстрирующие структуру введенных объектов по форме собственности организаций.

Таблица 2.2

Ввод в действие жилых домов организациями различных форм собственности

Показатели	2013 г	2014 г	2015 г	2016 г	2017 г	2018 г	Абсолютное изменение, 2018 г к 2013 г	Относительное изменение, 2018 г к 2013 г, %
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Введено - всего млн м кв общей площади жилых помещений	70,5	84,2	85,3	80,2	79,2	75,7	5,2	107,38
в т.ч.								
организациями всех форм собственности	70,5	48	50,1	48,4	46,2	43,3	-27,2	61,42
из них:								
государственной	3,5	2,9	2,5	2,2	2,4	1,1	-2,4	31,43
в т.ч.								
федеральной	1,5	1,4	1	1	1,5	0,5	-1	33,33
собственности субъектов РФ	2	1,5	1,5	1,2	0,9	0,6	-1,4	30

Продолжение таблицы 2.2

1	2	3	4	5	6	7	8	9
муниципальной	1,5	1,7	1,9	1,7	1,9	0,8	-0,7	53,33
смешанной российской	0,7	0,6	0,6	0,5	0,5	0,6	-0,1	85,71
частной	62,1	41,6	41,6	40,2	38,7	38,9	-23,2	62,64
населением за счет собственных и привлеченных средств	-	35,2	35,2	31,8	33	32,4		

Источник: Составлено автором на основе [37]

Как видно из таблицы 2.2, наибольшая доля строительства приходится на организации частной собственности (38,9 млн кв м в 2018 году). Большая часть строительства также выполнена населением за счет собственных и кредитных средств (32,4 млн кв м в 2018 году). Государство и муниципальные организации принимают небольшое участие в реализации проектов жилищного строительства.

Ввод в действие жилых домов на 1000 человек населения представлен на рисунке 2.2.

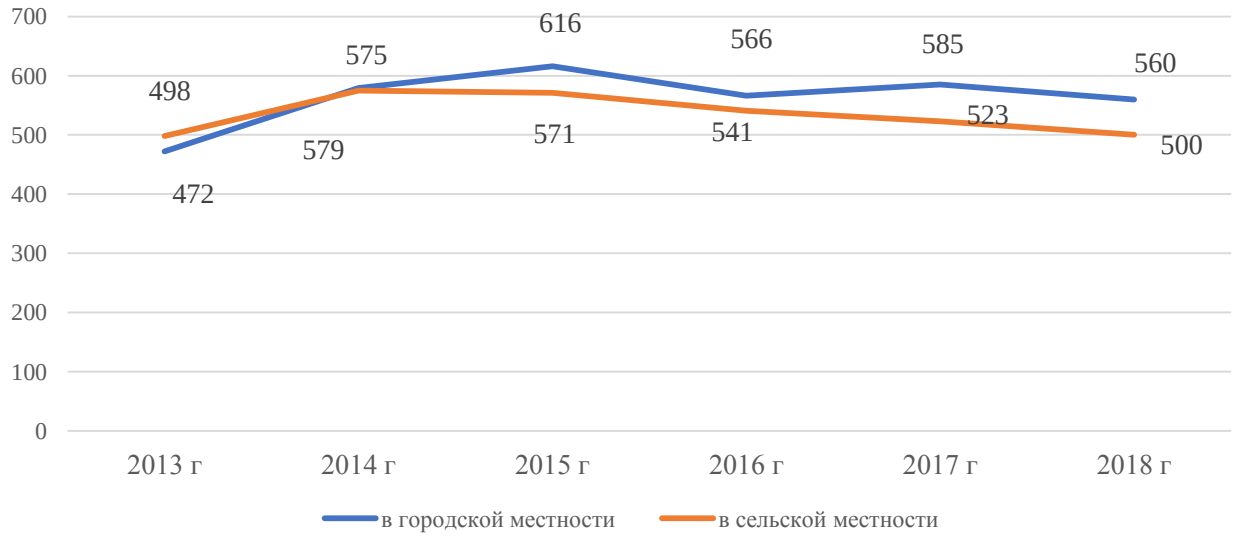

Рисунок 2.2 - Ввод в действие жилых домов на 1000 человек населения за 2013-2018 гг., м^2

Источник: Составлено автором на основе [37]

Из представленных данных следует, что и в сельской, и в городской местности ввод жилья на 1000 человек, относительно 2013 г. вырос. Можно предположить, что за счет роста возможности получения кредитных ресурсов и повышения уровня доходов, стало возможным увеличение жилищного строительства.

В таблице 2.3 представлены данные о вводе в действие жилых домов в городах и поселках городского типа и в сельской местности в 2013-2018 гг.

Таблица 2.3

Ввод в действие жилых домов в городах и поселках городского типа и в сельской местности, млн $м^2$

Годы	в городской местности		в сельской местности	
	всего построено жилья	в т.ч. населением за счет собственных и привлеченных средств	всего построено жилья	в том числе населением за счет собственных и привлеченных средств
2013 г	53	15,8	17,5	14,9
2014 г	62,2	18,1	22	18,1
2015 г	62	16,3	23,3	18,9
2016 г	58,8	14,9	21,4	16,9
2017 г	57,2	15,5	22	17,5
2018 г	54,7	14,7	21	17,7

Источник: Составлено автором на основе [37]

Из таблицы следует, что наибольший объем строительства приходится на городскую местность, однако, строительство, как в городе, так и за городом в динамике выросло. При этом в сельской местности население больше вкладывает в строительство собственных и кредитных денежных средств.

В таблице 2.4 представлены характеристики построенных квартир, как основного направления жилищного строительства.

Число построенных квартир выросло к 2013г. на 15,82%, при этом начиная с 2015г. отмечено постепенное снижение их строительства. Средний размер квартир снизился с 75,8 $м^2$ до 70,3 $м^2$, что связано с ростом стоимости 1 $м^2$ и ориентацию на платежеспособность покупателей квартир.

Таблица 2.4

Основные характеристики построенных квартир

Показатели	2013 г	2014 г	2015 г	2016 г	2017 г	2018 г	Абсолютное изменение, 2018 г к 2013 г	Относительное изменение, 2018 г к 2013 г, %
Число квартир, тыс.	929	1124	1195	1167	1139	1076	147	115,82
Их средний размер, м кв. общей площади	75,8	74,9	71,4	68,7	69,6	70,3	-5,5	92,74
Из них по видам квартир, в процентах от общего ввода:								
однокомнатные	39	41	43	46	46	47	8	120,51
двухкомнатные	31	31	30	29	29	29	-2	93,55
трехкомнатные	20	19	18	17	16	16	-4	80
четырехкомнатные и более	10	9	9	8	9	8	-2	80

Источник: Составлено автором на основе [37]

Большая часть введенных квартир приходится на однокомнатные квартиры. Структура ввода квартир изменилась: выросла доля однокомнатных квартир, снизилась доля трехкомнатных и четырехкомнатных. Таким образом, спрос населения переориентировался на более доступное жилье.

В таблице 2.5 представлены данные, позволяющие оценить изменения цен на рынке жилья, инфляцию в рассматриваемом секторе рынка.

Таблица 2.5

Индексы цен новостроек с начала отчетного года в % к соответствующему периоду предыдущего года

Показатели	2013 г	2014 г	2015 г	2016 г	2017 г	2018 г
все типы квартир	106,67	105,58	102,13	98,82	100,46	104,35
квартиры среднего качества (типовые)	106,72	106,04	101,97	99,69	101,1	103,63
квартиры улучшенного качества	106,74	105,31	101,64	97,47	99,43	105,07
элитные квартиры	105,71	106,47	107,5	104,06	103,89	102,37

Источник: Составлено автором на основе [37]

Представленные данные свидетельствуют о том, что только рынок элитных квартир имеет постоянную тенденцию роста стоимости жилья. При

этом по остальным типам квартир было отмечено снижение цены в 2016 году после падения спроса относительно 2015 года.

Таким образом, анализ позволил выявить, что рынок жилищного строительства в РФ динамичен и имеет важное значение для населения, так как спрос на жилье большой. Социальная составляющая делает еще более актуальной проблему финансирования проектов жилищного строительства и рассмотреть основные источники финансирования реализации проектов в сфере жилищного строительства.

2.2. Анализ источников и направлений финансирования проектов жилищного строительства

Проведенный анализ показал, что существует несколько источников финансирования жилищного строительства: собственные средства застройщиков (0,4 трлн. руб.), заемные ресурсы (включая рынок ипотеки – 0,6 трлн. руб.), бюджетные ассигнования (в рамках целевых программ – 0,1 трлн руб.), средства дольщиков (3,7 трлн руб.). В таблице 2.6 представлены данные об общем финансировании в развитие строительства и его структуре.

Таблица 2.6

Инвестиции в основной капитал, направленные на развитие строительства, по источникам финансирования, млрд. руб.

Показатели	2013 г	2014 г	2015 г	2016 г	2017 г	2018 г
Инвестиции в основной капитал, направленные на развитие строительства, млрд. руб.	13450,2	13902,6	10496,3	11282,5	12256,3	12783,32
собственные средства	-	-	5271,1	5750,7	6283,9	-
привлеченные средства, из них:	-	-	5225,2	5531,8	5972,4	-
кредиты банков	-	-	849,9	1174,5	1369,6	-
заемные средства других организаций	-	-	701	674,4	662,5	-
инвестиции из-за рубежа	-	-	120,4	86,7	95,9	-
бюджетные средства	-	-	1922,7	1856,7	2005,5	-
средства внебюджетных фондов	-	-	27,3	27,8	24,5	-
средства организаций и населения на долевое строительство	-	-	334,3	340,7	399,7	-
прочие	-	-	1269,6	1371	1414,7	-

Источник: Составлено автором на основе [38]

Данные, представленные в отчетах Росстата, свидетельствуют о том, что достаточно большая часть строительства профинансирована за счет населения (собственных и заемных средств). В составе заемных средств весомую долю составляют ипотечные жилищные кредиты, информация о которых приведена в таблице 2.6.

Из таблицы видно, что количество предоставленных кредитов с 2013 г. значительно возросло. Прирост количества предоставленных кредитов составил 67,39% (592056 ед.). Объем предоставленных жилищных кредитов вырос в 2 раза и составил в 2018 г. 2967746 млн. руб. Таким образом, рынок ипотечного кредитования имеет тенденцию роста, что связано и со снижением ставок по ипотекам и государственными программами, стимулирующими рост ипотек (материнский капитал, например).

Таблица 2.7

Динамика ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам – резидентам в 2013-2018

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Абсолютное изменение, 2018 г к 2013 г	Относительное изменение, 2018 к 2013, %
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ипотечный кредит в российских рублях								
Количество предоставленных кредитов, ед.	878495	1058641	710450	863803	1092316	1470551	592056	167,39
Объем предоставленных кредитов, млн руб.	1385357	1808551	1169240	1481068	2027562	2967746	1582389	214,22

Продолжение таблицы 2.7

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ипотечный кредит в валюте								
Количество предоставленных кредитов, ед.	1987	807	131	55	24	18		
Объем предоставленных кредитов, млн руб.	19176	12767	5776	2061	830	1421		

Источник: Составлено автором на основе [38]

Средневзвешенная ставка по жилищным кредитам представлена наглядно на рисунке 2.3.

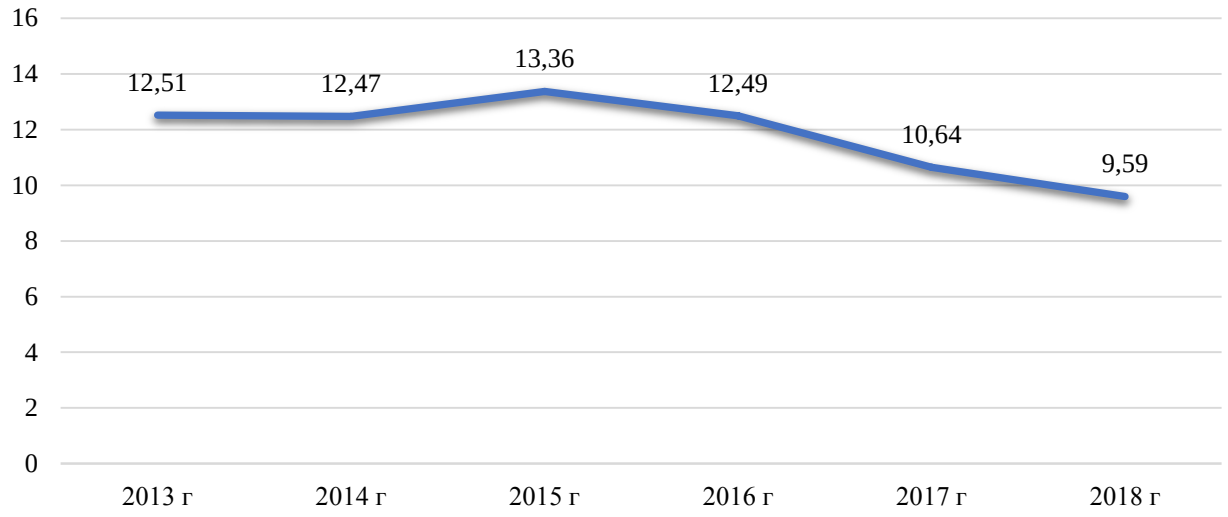

Рисунок 2.3 - Средневзвешенная ставка по жилищным кредитам в 2013-2018гг., %

Источник: Составлено автором на основе [38]

Как видно из рисунка 2.3, ставка по ипотечным жилищным кредитам снизилась с 12,51% в 2013 г. До 9,59% в 2018 году.

Необходимо отметить, что процентная ставка по ипотечным кредитам в РФ в несколько раз превышает аналогичные ставки в европейских странах (рисунок 2.6). К примеру, целевой показатель в 7,9%, который планируется достигнуть к 2024 году, в пять раз превышает текущие ставки по жилищным займам в Франции, где сложился наиболее низкий уровень процента.

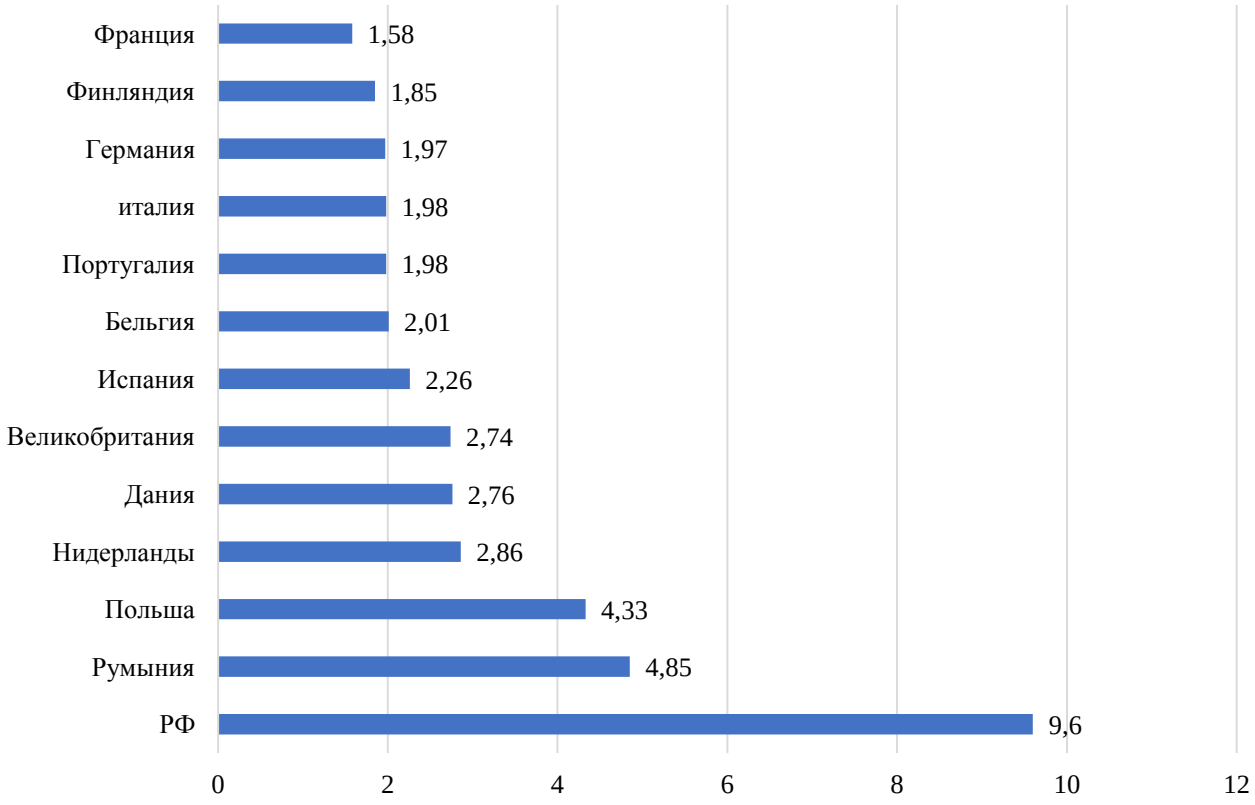

Рисунок 2.4 – Сравнение ставки по ипотеке в РФ и европейских странах

Источник: Составлено автором на основе [39]

Поддержали ипотечный рынок в 2018 г. стабильные цены на жильё. По данным Росстата, средняя цена квадратного метра в РФ на первичном рынке недвижимости в 2018 году увеличилась на 4,3% до 61,8 тыс. руб., на вторичном рынке — на 1,6% до 54,9 тыс. руб.

Динамика цен на недвижимость представлена на рисунке 2.5.

Цены на недвижимость и относительно низкие ставки при кредитовании способствовали увеличению среднего размера ипотечной ссуды и срока кредитования в 2018 г. Последний прибавил 5% и составил 196 месяцев. Сумма кредита увеличилась на 10% до 2 млн руб. По ссудам, выданным под залог прав

требования по договорам долевого участия (ДДУ), размер кредита в 2018 г. вырос на 12% до 2,3 млн руб., срок кредитования — на 3% до 195 месяцев.

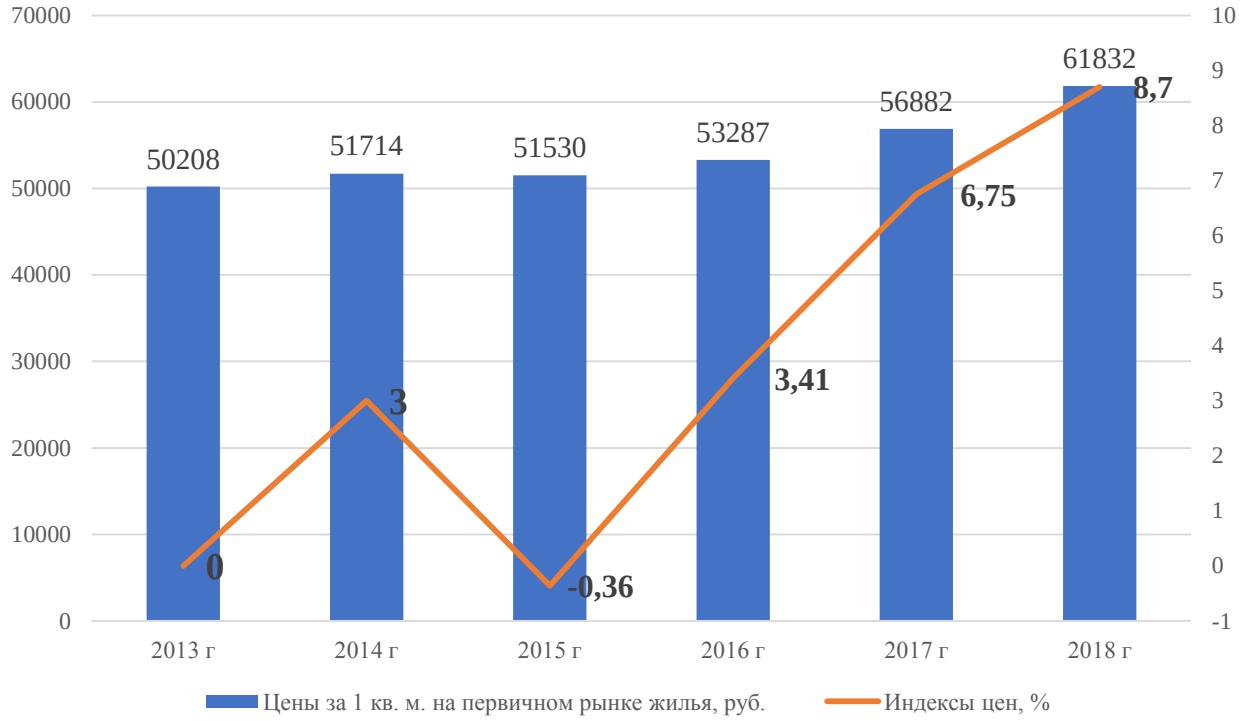

Рисунок 2.5 – Динамика цен и индекс цен на первичном рынке жилья, руб., %

Источник: Составлено автором на основе [39]

Таким образом, ипотечный кредит в России в среднем выдаётся на 16 лет. Размер займа составляет от 2 до 2,3 млн руб.

Тенденция снижения ставки по ипотеке и роста объема ипотечного кредитования позволяют спрогнозировать перспективность данного направления финансирования жилищного строительства.

Анализируя механизм строительства на основе ипотеки, следует отметить следующее. Сегодня на рынке ипотечного кредитования выступают три лица: заемщик (залогодатель), кредитор и продавец жилья. Заемщиком является физическое лицо, которое заключило с банком или иной кредитной организацией кредитный договор. Залогодателем является физическое лицо, которое в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору заключило договор залога (ипотеки) жилого помещения. Продавцом жилья выступает обычно физическое или юридическое лицо, которое, соответственно,

продает принадлежащее ему на праве собственности жилье. Кредитором (залогодержателем) здесь выступает либо банк, либо иная кредитная организация. Основанием возникновения ипотеки может являться закон или договор.

Схема функционирования первичного рынка ипотечного кредитования представлена на рисунке 2.6.

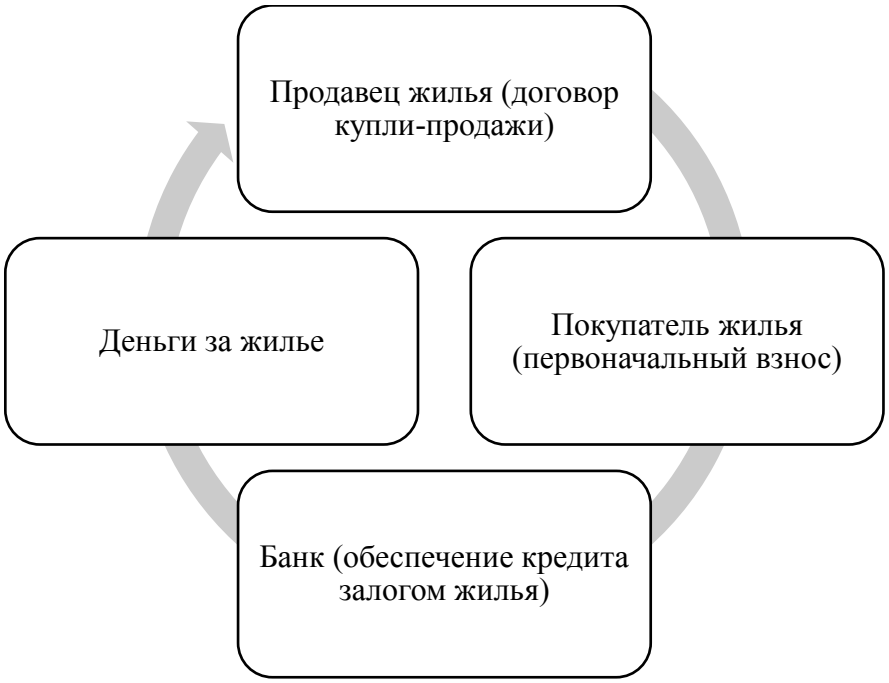

Рисунок 2.6 - Схема первичного рынка ипотечного кредитования

Источник: Разработано автором

Наиболее актуальной и массовой становится ипотека в силу закона за счет долгосрочного кредитования банками или иными кредитными организациями при совершении покупки жилых помещений. Особое внимание стоит уделить государственным программам, нацеленным поддержать определенные категории граждан.

Молодые семьи, где в 2018 году родился второй или последующий ребенок, могли компенсировать часть заемных средств за счет материнского капитала. Например, банками было получено 600 млрд рублей за счет бюджетных ассигнований на возмещение доходов, недополученных в связи с

применением льготной ставки 6%. Из всей суммы в 2018 году было освоено 75,6 млн рублей. Было подписано 4,4 тысячи кредитных договоров на сумму 10,7 млрд рублей , из которых 1, 7 тыс. ипотечных договоров были переданы на оформление рефинансирования по ранее взятым кредитам.

Всего при государственной поддержке в 2018 году было оплачено 164,1 тыс. м² жилья на первичном рынке жилья. Средняя стоимость квартиры составила 3,8 млн рублей. Средняя сумма выданных кредитов — 2,4 млн рублей. Кредиты были выданы при рождении 4556 детей, из которых 3556 — вторые в семье, 947 — третьи, 43 — последующие.

Больше всего бюджетных средств получил «Сбербанк»—22 млн. рублей, за ним следует «ВТБ»—12,6 млн. рублей. За ним следует АО «Дом. РФ» с размером полученных субсидий – 12, 5 млн. рублей. Сумма выданных ипотечных кредитов составила 2,4 млрд. рублей у «Сбербанка» и 2 млрд. рублей у «ВТБ», у АО «Дом. РФ» 1,8 млрд. рублей (таблица 2.8).

Таблица 2.8

Банки-получатели бюджетных средств, участвующие в государственных ипотечных программах в 2018г.

Банк	Размер субсидии, млн руб.	Сумма выданных кредитов, млн руб.
Сбербанк	22,0	2 375,5
ВТБ	12,6	1 998,4
АО «Дом.РФ»	12,5	1 797,4
Россельхозбанк	6,0	787,8
Райффайзенбанк	4,4	606,6
Банк «Дом.РФ»	3,6	1 101,0
Дельта Кредит	3,1	420,9
Абсолют	2,6	433,1
Возрождение	2,0	268,4
Транскапиталбанк	1,8	235,3
Газпромбанк	1,3	220,7
Другие банки	3,7	440,4
Всего	75,6	10 685,5

Источник: Составлено автором на основе [38]

Льготные программы по ипотеке предусмотрены в отношении госслужащих и военных. Для молодых семей действует госпрограмма, в соответствии с которой родители имеют право на субсидию в размере до 35% от стоимости приобретаемого жилья. Кроме того население имеет право осуществлять строительство посредством создания жилищно-строительных кооперативов, что следует из рисунка 2.7.

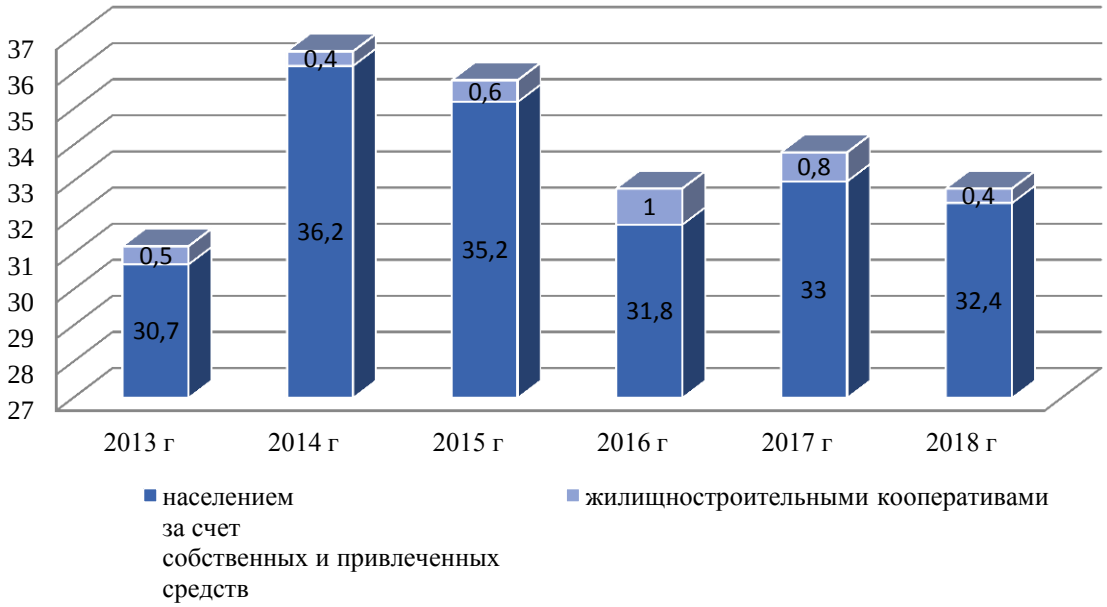

Рисунок 2.7 – Объемы введенного жилья по источникам средств, млн м^2

Источник: Составлено автором на основе [37]

Данные рисунка наглядно показывают, что преобладающим источником финансирования являются собственные и привлеченные средства населения. Доля жилищно-строительных кооперативов в объемах введенного жилья незначительна, составляет менее 1 %, и судя по динамике, особых перспектив дальнейшего развития не имеет.

Что касается расходов государства, связанных с жилищным строительством и жилищно-коммунальным комплексом в целом, то они также имеют динамику роста, что проиллюстрировано на рисунке 2.8.

Данные показывают, что расходы федерального бюджета на жилищно-коммунальный комплекс выросли с 901,8 млн. руб. в 2013 г. до 1324,1 млн. руб.

в 2018 г. Объем бюджетных средств государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и жилищно-коммунальными услугами граждан РФ» составил 108,2 млрд. рублей в 2018 году.

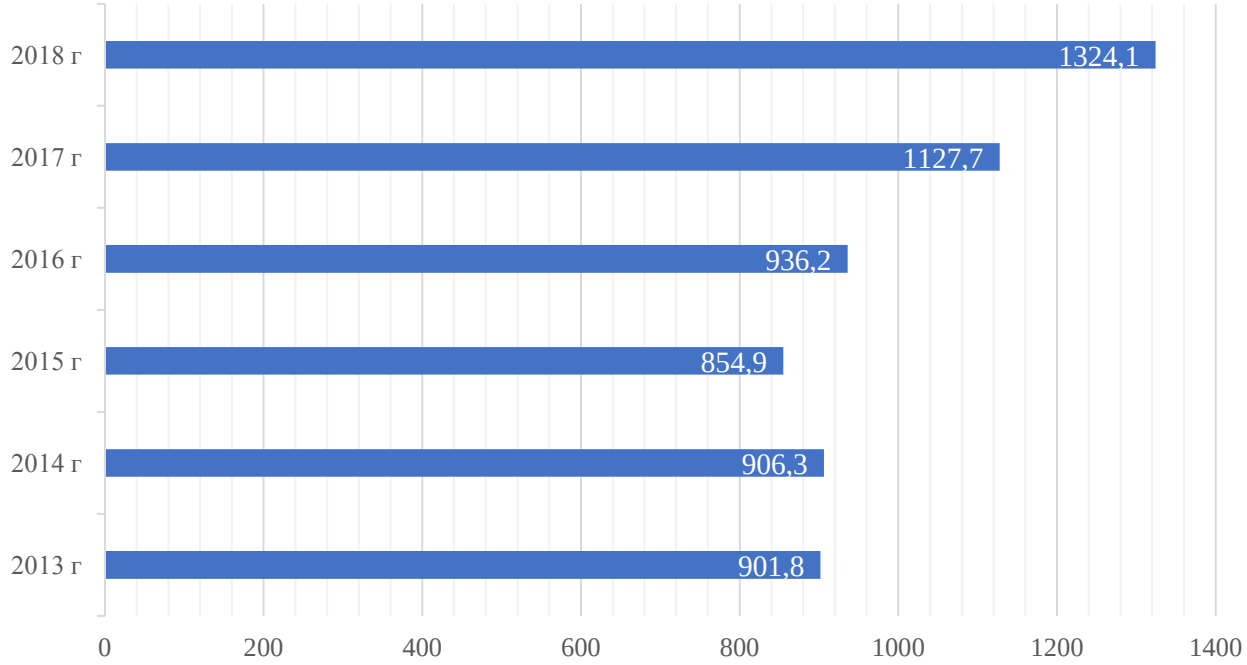

Рисунок 2.8 – Динамика расходов федерального бюджета на жилищно-коммунальный комплекс и жилищное строительство, млн. руб.

Источник: Составлено автором на основе [39]

Кассовое исполнение – 105,1 млрд. рублей, что составило 97,1% от утвержденных бюджетных назначений, в том числе [36]:

- по приоритетным проектам:

«Ипотека» - 97,2%;

«Формирование комфортной городской среды» - 96,3%;

«Обеспечение качества жилищно-коммунальных услуг» - 100% взнос в Фонд ЖКХ;

- мероприятия по обеспечению жильем отдельных категорий граждан (ГЖС, молодая семья, ветераны Великой Отечественной войны, участники боевых действий, инвалиды и др.) – 98,6%.

Государственные жилищные сертификаты получили 7 269 семей. Многодетные семьи сумели получить земельные участки для возведения

капитальных строений. Для этого муниципалитеты безвозмездно выдали 72,3 тыс. участков.

1 482 ветерана Великой Отечественной войны и их родственники были обеспечены новым жильем. Также новое жилье получили ветераны и участники боевых действий- 1691, люди, имеющие инвалидность, и семьи с детьми-инвалидами- 1500 человек.

Дополнительные меры предприняты и для других категорий граждан. В 2018 году жильем были обеспечены 190 молодых ученых, а также по программе переселения из ветхого жилья в зоне Байкало-Амурской магистрали были выданы квартиры 400 семьям.

Существуют социальные выплаты молодым семьям на приобретение или строительство жилья согласно Правила Приложения 3 подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище». Участником данной подпрограммы может быть любая молодая семья, включая не полную, состоящую из одного молодого родителя и одного и более детей, соответствующая следующим критериям: возраст участников не превышает 35 лет; признаны нуждающимися в жилом помещении; обладают доходами для получения займа.

Социальные выплаты предоставляются из расчета:

- 30% расчетной (средней) стоимости жилья - для молодых семей без детей;

- 35% расчетной (средней) стоимости жилья - для молодых семей с 1 ребенком и более, аналогично для неполных семей из 1 молодого родителя и 1 ребенка или более.

Государственная программа «Жилище» позволила создать нормативно-правовую базу, обеспечивающую регулирование строительных вопросов, права собственности, жилищно-коммунальное хозяйство и другие.

Основными задачами Федеральной целевой программы "Жилище" являются: формирование рынка доступного жилья эконом сегмента, отвечающего классу энергоэффективности и экологичности; решение вопросов

перехода к устойчивому функционированию жилищной отрасли, предоставление доступного жилья, безопасность и комфорт проживания в нем; поддержание платежеспособного спроса, повышение доступности приобретения жилья для молодых семей; повышение эффективности исполнения государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан; повышение качества и энергоэффективности жилищного фонда. Таким образом, рассмотренные механизмы оказывают значительное влияние на формирование рынка жилищного строительства и особенности его финансирования.

В 2018 г. общий объем финансирования строительной отрасли составлял 4,7 трлн руб., из них 0,6 трлн руб. – кредитные средства банков, 3,7 трлн руб. – средства дольщиков, остальные 0,4 трлн руб. – собственные средства застройщиков. (рисунок 2.9)

Как видно из рисунка, основная доля в источниках финансирования строительных проектов приходится на средства дольщиков, т.е. несмотря на изменения законодательства, данный источник финансирования является преимущественным. Следует рассмотреть данный механизм финансирования (до изменений законодательства о проектном финансировании).

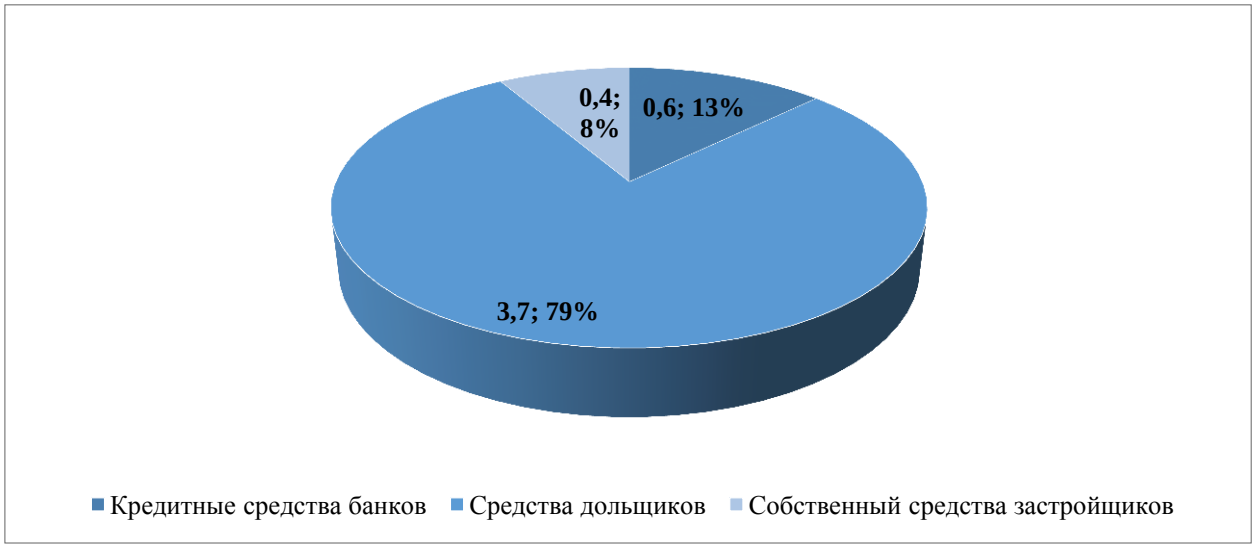

Рисунок 2.9 – Структура финансирования строительной отрасли в РФ за 2018 год, трлн руб.

Источник: Составлено автором на основе [36]

Закон о долевом строительстве представляет два варианта получения средств на строительство жилья: договор участия в долевом строительстве (ДДУ) и жилищно-строительный кооператив. Оба варианта относятся к институту долевого строительства жилья, их основная цель- приобретение жилья в собственность.

В число жилищных вошли только отношения по созданию и деятельности ЖСК, но не долевое строительство по ДДУ (ст. 4 ЖК РФ). Это создало проблему в правовом поле двух моделей долевого строительства жилья и отсутствию их понятного применения на практике. Например, целью ЖСК выступает обеспечение граждан в жилье. Участие юридических лиц в ЖСК с внесением изменений в ЖК РФ в 2011 г. было ограничено случаями, установленными законом. Подобных ограничений для участников ДДУ закон не подразумевает, среди них могут быть физические и юридические лица. Поэтому используется дифференцированный механизм правового регулирования обеих моделей одного института: в ЖСК — нормы частного порядка, корпоративное решение всех вопросов членами; в ДДУ — большая доля регулирования, установление жестких требований к договору и его условиям, регламентация исполнения договора.

Статистические данные о динамике договоров на долевое строительство доступно за период 2016-2018 гг. по данным Росреестра и представлены на рисунке 2.10.

В условиях, когда рынок настороженно относится к планируемым поправкам в Закон о долевом строительстве, кроме того, ожидаются дальнейшие решения регулятора по ключевой ставке. Данные за 2018 г. свидетельствуют, что максимальные колебания по количеству сделок на рынке жилищного кредитования зависели от решений Банка России. Согласно данным ЦБ РФ, доля собственных средств застройщиков в структуре источников финансирования жилищного строительства в РФ традиционно невелика. Значительная часть фондируется за счет средств населения уже на стадии строительства [37].

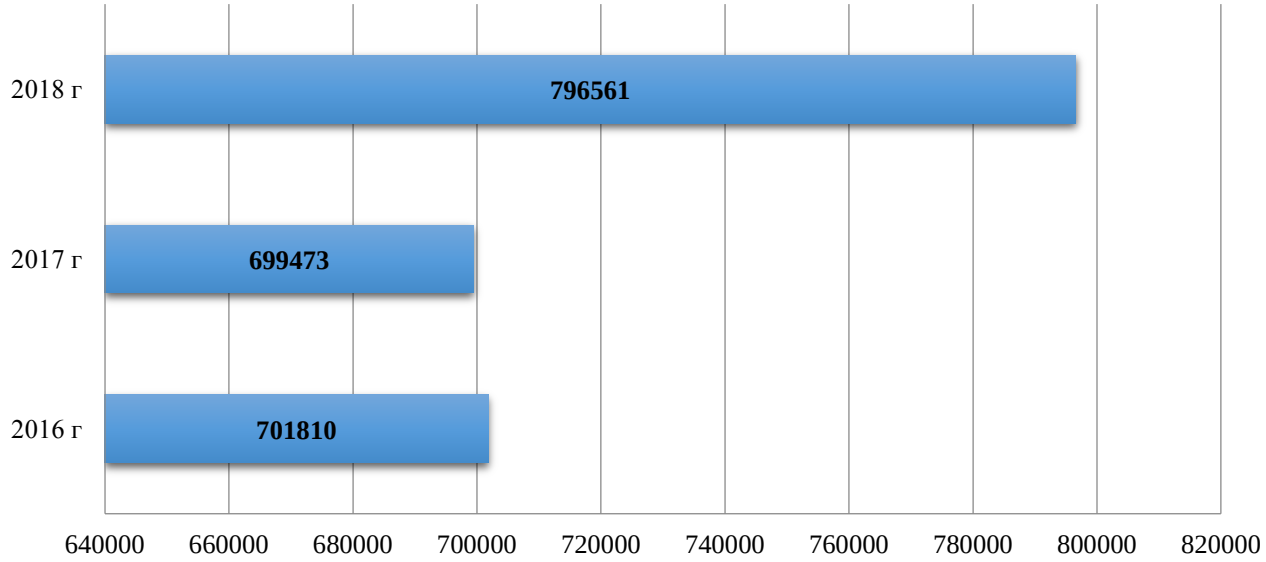

Рисунок 2.10 - Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве за 2016-2018 гг., ед.

Источник: Составлено автором на основе [40]

По данным АО «ДОМ.РФ», в 2018 г. собственные средства застройщиков в системе финансирования объектов жилищного строительства не превышали 8% .В среднем собственные средства варьируются от 5 до 15%. Однако банки-кредиторы выдвигают свои требования по отношению к застройщикам. Строительные компании должны иметь более 15% собственных средств, чтобы быть допустимыми к кредитованию по счетам эскроу. Те застройщики, которые не обладают такими суммами, будут кредитоваться под более высокие проценты. Это может привести к дополнительной докапитализации застройщиков.

В случае полного перехода отрасли на счета эскроу потребуется докапитализация застройщиков на 70 млрд руб. для соответствия требованиям устойчивости в 10% достаточности капитала.

Относительно введения эскроу-счетов, необходимо отметить, что по состоянию на 2018 год рынок недвижимости с использованием эскроу-счетов отражал следующую картину [36]: 77 проектов, включающих 183 объекта строительства общей жилой площадью более 1,5 млн кв. м.; 85 застройщиков; 7 банков; 39 регионов.

Топ-3 регионов по количеству объектов возглавляет Республика Башкортостан с 24 объектами строительства, далее идет Московская область с 21 проектами и Челябинская область —19 проектов.

По суммарной общей площади реализуемых проектов лидируют Московская область и Краснодарский край.

В рамках схемы проектного финансирования жилищного строительства девелопер будет оплачивать следующие виды расходов:

- проценты по займам, привлеченным в объеме, эквивалентном поступлениям на счета эскроу;

- проценты по займам, привлеченным из рыночных источников (в том случае, если сумма средств на счетах эскроу меньше суммы необходимого финансирования).

Таблица 2.9

Заключение кредитных договоров с застройщиками, использующими счета эскроу для расчетов по ДДУС и открытие счетов эскроу для расчетов по ДДУС на 28.10.2019

Количество заключенных кредитных договоров	Сумма кредитных договоров, млн руб.	Количество счетов эскроу	Остатки средств на счетах эскроу, млн руб.	Количество «раскрытых» счетов эскроу3	Сумма средств, перечисленных с «раскрытых» счетов эскроу, млн руб.
519	640865,6	23165	73830,6	859	1587,5

Источник: Составлено автором на основе [39]

На рисунке 2.11 представлена структура стоимости предоставляемых заемных средств.

При сохранении базовых предпосылок на указанных уровнях (стоимость привлечения рыночных средств, риски дефолта, размеры обязательных отчислений) стоимость фондирования проектов жилищного строительства в той части, которая будет осуществляться за счет рыночных источников,

составит 10-13%, а стоимость фондирования, предоставляемого в объеме, эквивалентном денежным средствам на счетах эскроу — около 6%.

Рисунок 2.11 - Структура стоимости предоставляемых заемных средств, %

Источник: Составлено автором на основе [38]

По данным опросов Росстата, в II квартале 2019 г. в строительной отрасли наметились позитивные изменения в оценках обеспеченности как собственными, так и кредитными средствами. Баланс оценки изменения показателя, оставаясь в отрицательной зоне, повысился относительно предыдущего квартала на 2 п.п., составив (-2%) за счет сокращения доли организаций, в которых уменьшилось заимствование средств. При этом почти каждый четвертый участник опроса (24% опрошенных) не пользовался «длинными» кредитами [39].

Таким образом, рынок жилищного строительства имеет динамику снижения объемов строительства при имеющемся спросе и необходимости ввода нового жилья. Выявлено, что основным источником финансирования выступают денежные средства дольщиков.

2.3. Реализация проектов в сфере жилищного строительства на основе нового механизма финансирования

Современные проблемы финансирования проектов в сфере жилищного строительства связаны с адаптацией новой модели финансирования. Эта модель должна сократить финансовые риски потенциальных собственников жилья, делегировав их на застройщиков и банковский сектор. Застройщики, которые не обладают собственными денежными средствами и зарекомендовавшие себя как неблагонадежные, должны прекратить свою деятельность. Такой процесс будет длительным и относительно сложным. В среднесрочной перспективе может сократиться объем строящегося жилья, что приведет к слабой реализации национальных программ

Дабы это избежать, нужно решить две проблемы. Одна из них - уход с рынка «слабых» застройщиков и введение в эксплуатацию ранее строящихся ими домов. Вторая - финансовая поддержка «сильных» застройщиков, только переходящих на счета эскроу [42].

Начало проблем в строительной сфере зародилось 5-10 лет назад, когда увеличивалась стоимость квадратного метра жилья. Доходы со строящихся объектов позволяли увеличивать объемы строительства, приобретать на перспективу земельные участки, достраивать ранее начатые дома. Стагнация рынка жилья и падение стоимости жилья привели к нехватке оборотных средств застройщиков на завершение строительства начатых объектов, деньги на которые с инвесторов (включая дольщиков) были собраны ранее.

По данным ЦБ РФ, по состоянию на 1.04.2019г., в корпоративном кредитном портфеле банков долгосрочные займы строительной отрасли отличаются низким уровнем кредитного качества. Просроченные платежи по кредитам предприятиями строительной отрасли составляли 21,7%, по кредитам организациями в сфере недвижимости – 6,1%. [39].

Как уже было ранее сказано, строительная отрасль обладает низкой кредитоспособностью. По данным ДОМ.РФ, только 64% проектов смогут

заручиться банковским финансированием, остальные реализуемые проекты имеют едва «удовлетворительный» уровень кредитоспособности. На эти проекты приходится около 40 млн кв. м из находящихся в стадии строительства 130 млн кв. м жилья. В качестве показателя финансовой устойчивости рассматривается коэффициент покрытия долга за период кредитования (LLCR).

Кредитный механизм ЖС предполагает наличие банковских средств для требуемого объема кредитования застройщиков по финансово рентабельным проектам. Денежные средства дольщиков будут замещаться банковским кредитованием на новых проектах со счетами эскроу. В ближайшие 2–3 года объем заемных средств, необходимых для финансирования отрасли, должен увеличиться до 4,5 трлн руб., а к 2024 г. – до 6,4 трлн руб. [42]

Рост банковского финансирования застройщиков за 6 лет будет увеличен в 10 раз. Строительная отрасль станет крупнейшим заемщиком банков среди всех остальных отраслей экономики в части рублевого кредитования. Но важно, чтобы это не стало причиной снижения объемов вводимого жилья. Имеющийся запас банковского капитала для этого достаточен. Однако с учетом низкого уровня кредитоспособности строительной отрасли и необходимости дифференцировать кредитные риски банки столкнутся с увеличением нагрузки на капитал и повышением общего уровня кредитного риска.

Частично это может решить новый порядок формирования резервов по ссудам строительным компаниям со счетами эскроу. Однако банки будут очень аккуратно наращивать объемы займов, предоставленных строительной отрасли. Банковская система будет делегирована высокими рисками при новой системе финансирования отрасли, без существенного улучшения финансового состояния строительной сферы, включая решение проблемы накопленной задолженности операционно эффективных компаний с высокой долговой нагрузкой, вливание новых кредитных средств в отрасль может отрицательно отразиться на финансовом состоянии банковской системы и создать риски для вкладчиков.

Нужно отметить, что аналитическое агентство EY провело исследование, согласно которому был проведен анализ финансовой устойчивости отрасли жилищного строительства. Исследование финансовой устойчивости основано на выборке 9586 объектов строительства жилья, которые соответствуют следующим критериям: наличие информации об объекте строительства, в том числе о площади и стоимости строительства; статус строящегося объекта; соответствие удельных затрат на строительство обоснованному рыночному диапазону (фильтрация выбросов по стоимости строительства 1 м кв.)

В качестве показателя финансовой устойчивости анализируется показатель LLCR (Loan Life Coverage Ratio) — коэффициент покрытия долга за период кредитования, отражающий соотношение объема средств, доступных для обслуживания долга и величины требуемых выплат. Было выявлено, что в среднем по России порядка 28% на стадии строительства могут быть отнесены к проектам с существенной вероятностью неисполнения обязательств, в связи с вероятно несбалансированным уровнем цен реализации и стоимости строительства в сложившихся рыночных условиях. На рисунке 3.1 представлены результаты исследования.

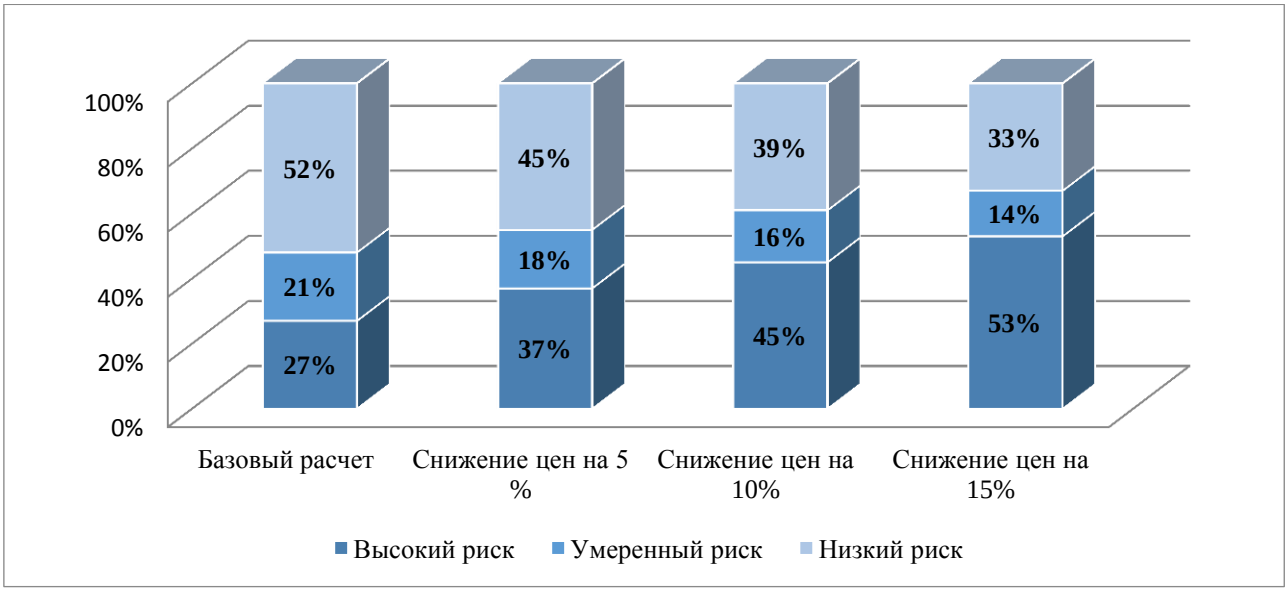

Рисунок 3.1 - Распределение строящихся объектов по уровню LLCR в зависимости от снижения цены

Источник: Составлено автором на основе [42]

В случае снижения средних цен реализации на 10% во всех объектах, 55% из них остаются кредитоспособными.

В условиях проектного финансирования, когда анализ экономической целесообразности и окупаемости проектов должен подтверждать возможность возврата кредита, ожидание неблагоприятного изменения цен вынуждает застройщиков корректировать затратную часть, операционную модель бизнеса, стратегию выхода на рынок. Поэтому даже для объектов с потенциально высоким уровнем риска существует возможность оптимизации параметров проекта, которая позволит стабилизировать ситуацию, обеспечить возврат проектного финансирования и маржу застройщика. В то же время небольшое регулирование цен в рамках конкретного проекта может служить инструментом управления темпами продаж, позволяя застройщику балансировать процентные расходы и получаемую маржу.

В связи с повышением ставки НДС до 20% актуальным становится вопрос о влиянии этого изменения на финансовую устойчивость отрасли.

В среднем по России увеличение себестоимости строительства меньше влияет на финансовую устойчивость проектов, чем снижение цен реализации. Незначительное увеличение бюджета строительства (на 2-3%), обусловленное корректировкой цен на ставку НДС или индивидуальным изменением условий застройщика, в меньшей мере скажется на вероятности исполнения застройщиком обязательств по кредиту. Увеличение бюджета на 5% добавляет к группе проектов в зоне риска дополнительно 9% объектов.

Таким образом, были рассмотрены основные риски финансирования строительных проектов, касающиеся низкой кредитоспособности застройщиков и их сниженной возможности кредитного финансирования.

Переход от долевого строительства к проектному финансированию – это последовательный шаг стратегии развития жилищного строительства в России. Продуманный и сбалансированный механизм проектного финансирования может обеспечить развитие отрасли жилищного строительства и решить

комплекс проблем, в том числе с обманутыми дольщиками и недобросовестными застройщиками.

В соответствии с 214-ФЗ с 1 июля 2018 года получение кредитных средств застройщиком возможно только целевым образом, то есть под конкретный проект. Большинство застройщиков и девелоперских компаний на этапе предварительной оценки перспективных проектов определяют стоимость инструментов кредитования будущего проекта, стараясь минимизировать затраты. На практике, основной выбор инструментов финансирования – это финансирование через договоры долевого участия (ДДУ) или получение проектного финансирования в крупном банке.

Ранее было отмечено, что банки, не имеющие более 15 % собственных средств, кредитуются под более высокие ставки. По данным «ДОМ.РФ», доля собственного капитала застройщиков на конец 2018 года составляла не более 8 %, что дает структурную нехватку капитала для плавного перехода отрасли на новое финансирование.

Таблица 3.1

Изменение финансирования в жилищном строительстве, трлн руб.

Показатели	Старая система	Новая система	Изменение, %
Объем кредитования	0,6	4,23	605
Объем собственных средств	0,4	0,47	18
Итого, финансирование без учета дольщиков	1	4,7	
Объем финансирования от дольщиков	3,7	0	-100

Источник: Составлено автором на основе [38]

При переходе на финансирование по счетам эскроу, средства дольщиков, их размер 3, 6 трлн рублей, будут замещены платными кредитами. К тому же требуется докапитализация на более 70 млрд рублей для соответствия требованиям нового норматива финансовой устойчивости в 10 % собственного капитала. Для соответствия текущих показателей объем кредитования должен увеличиться в 6 раз. При этом пропорция 85:15 % между кредитом и

собственными средствами означает еще большее кредитование до 6,4 трлн рублей4, или более чем в 10 раз, к 2024 году при условии выполнения цели национального проекта.

Все эти расчеты характерны для условий замещения под регуляторную достаточность капитала в 10 % и не включают в себя темпы роста строительных объемов. В связи с тем, что банки требуют от застройщиков от 15 % собственных средств, реальная потребность отрасли в капитале значительно выше. Докапитализация под 15 % в масштабе отрасли означает необходимость вложения в проекты еще 300 млрд рублей. Это критично лишь для небольших компаний. Для других, строящих 1–2 проекта и не имеющих ресурсов докапитализации, требования банков к капиталу скорее всего окажутся непосильными, особенно если это низкомаржинальные региональные застройщики с невысоким LLCR5 (<1,1) [39].

Для оценки финансовых последствий важно учитывать практику кредитования первых проектов с эскроу-счетами. Обычно банки налагают гибридный механизм начисления процентов. Сумма долга облагается спецставкой от 4 до 7 % с преобладанием ставки 6 %. Сумма превышения долга над средствами на эскроу-счетах облагается базовой ставкой от 11 до 14 %, с преобладанием ставки 12 %. Бывают примеры перехода банков на ступенчатую систему скидок по спецставке в зависимости от доли профицита средств на эскроу-счетах. С каждым увеличением на 20 % понижается спецставка на 1 %, в итоге в моменте можно достичь ставки 0,01 % по выборке кредита при превышении, близком к 100 %.

Интересны результаты исследования агентства Эксперт, которое оценило эффект удорожания экономики 12 публичных застройщиков по их МСФО-отчетностям. Был составлен модельный отчет о прибыли и убытках типового застройщика

Анализ отчетностей застройщиков показал долю процентных расходов, которая равна 4,9 % от выручки. В среднем для застройщика в старой системе финансирования маржинальность составляла 14 % до процентных доходов и

расходов. Доля долговой нагрузки в структуре балансов исследуемых застройщиков даже больше, чем в среднем по отрасли и оценивается в 35 %.

Таблица 3.2

Модельный отчет о прибыли и убытках застройщика

	К выручке, %	К валовой прибыли, %	К операционной прибыли, %	К прибыли до налогообложения, %	Типовой ОПУ (модель), %
Выручка	100				100
Себестоимость	-75				-75
Валовая прибыль	25	100			25
Коммерческие расходы	-5	-21			-5
Административные расходы	-5	-20			-5
Прочие операционные доходы/расходы	-1	-4			-1
Прибыль от операционной деятельности	14	55	100		14
Финансовые доходы	0,5	2	4		0,5
Финансовые расходы[6]	-4,9	-19	-35		-4,9
Прочие неоперационные доходы/расходы	0	-1	-2		-0,3
Прибыль до налогообложения	12	49	88	100	12,3
Расходы по налогу на прибыль	-3	-11	-20	-23	-3
Чистая прибыль	9	37	67	77	9

Источник: Составлено автором на основе [41]

Это связано с наличием непроектного долга, направленного на приобретение площадок и бюджеты развития. Застройщики среднего и малого размерных классов смещены в сторону фондирования за счет средств дольщиков. То есть оценка усредненного процентного расхода в 4,9 % от выручки даже несколько консервативна, поскольку учитывает расходы как по проектному, так и по общекорпоративному долгу застройщика. По прогнозной оценке, доля процентных расходов, приходящаяся только на проектное финансирование среднего застройщика, может составлять от 3,5 до 4 % от выручки.

В ситуации, когда спецставка составит 6 % (средняя ставка в отрасли на текущий момент), даже самый исполнительный застройщик получает рост доли процентных расходов в операционной прибыли с прежних 35 до 50 % из-за

того, что меняется его структура финансирования и резко возрастает доля платного фондирования [41].

Введение счетов эскроу может стать причиной сокращения объемов строительства. По данным Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК), в 2019 г. уже увеличилось количество банкротств по сравнению с 2018 годом: с рынка уходят в основном мелкие компании. Чтобы сохранить прежнюю доходность, девелоперам приходится поднимать цены. Средняя стоимость 1 кв. м жилья по стране выросла на 4%: если в июне 2019 г. стоил в среднем 70 532 руб., то в октябре – 73 342 руб. Согласно данным портала недвижимости Domofond.ru цены на квартиры в новостройках поднялись в 62 городах страны. Но спрос упирается в ограниченные доходы населения. Если продажи встанут, в затруднительной ситуации могут оказаться и крупные игроки. Если не предложить бизнесу своевременную помощь, отрасль неминуемо столкнется с массовым банкротством компаний. Поэтому необходимы меры государственной поддержки.

Удорожание жилья – это плата за то, что риски переходят на банки: ранее дольщик за счет дисконта на стадии строительства фактически кредитовал застройщика, а в проектах с эскроу этот дисконт уменьшается вслед за перераспределенными рисками.

Отдельно строит проанализировать особенности и проблемы ипотечного финансирования жилищного строительства. Это обусловлено тем, что 2018 год стал рекордным для рынка ипотеки. Рост жилищного кредитования достиг максимума с 2011 года. Банки выдали ипотечных кредитов почти на 3 трлн рублей, что на 49% превышает уровень 2017 года (в 2011 году рост составил 89%).

Рост выдачи ипотеки в 2018 году обеспечили низкие ставки кредитования и стабильные цены на жильё. Средняя ставка по ипотечному кредиту составила 9,6% — это минимальный уровень с момента зарождения ипотечного рынка в России в 1998 году. Цены на жильё выросли на первичном рынке недвижимости на 4%, на вторичном — на 2%. При этом активность

покупателей подогревали прогнозы о быстром подорожании квартир: рынок будоражили новости о законодательных новациях у застройщиков, в результате которых увеличится себестоимость строительных работ и как следствие вырастут цены на новостройки. По оценкам Минфина и Минстроя, рост цен в 2019 году составит около 8%.

Значительный вклад в прирост ипотечного рынка внёс запуск в 2018 году госпрограммы поддержки молодых семей, имеющих двух и более детей. Для таких семей ипотечные кредиты с 1 января 2018 года выдаются по ставке 6% при условии, что займ используется на покупку жилья в новостройке или на рефинансирование ранее взятой ипотеки. Срок субсидирования банковского процента составляет три года при рождении второго ребёнка и пять лет – третьего. После этого семья должна выплачивать кредит по полной ставке. В будущем субсидирование льготной ставки планируется сохранить на весь срок кредитования.

В 2018 году правительство определилось с мерами поддержки ипотечного рынка на период до 2024 года. В рамках реализации нацпроекта «Жильё и городская среда» предусмотрено четыре федеральных проекта, одним из которых является «Ипотека». Предусмотрено, что к 2024 году объём рынка ипотечного кредитования должен составить 17 трлн рублей, а ежегодный объём выдачи кредитов — 6,2 трлн рублей. Ставка кредитования при этом должна опуститься ниже 8% (в 2019 году — 8,9%, 2021 — 8,5%, 2024 — 7,9%).

Масштабным планам развития ипотечного рынка может помешать ситуация на строительном рынке. Объёмы строительства жилья в стране падают четвёртый год подряд. В 2018 году объём жилищного строительства в России сократился на 5%, в 2019 году спад продолжился.

Таким образом, основными проблемами в финансирования и реализации проектов жилищного строительства являются большие риски повышения цен на жилищное строительство в связи с переходом на новую модель финансирования. Данные проблемы ведут к снижению спроса и объемов строительства.

ГЛАВА 3. ПРОБЛЕМЫ И СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Основные проблемы и риски реализации проектов

Современное состояние реализации жилищных проектов связано с определенными рисками. Согласно экспертному мнению, рынок жилищного строительства будет испытывать напряжение, обосновывается это переходом на проектное финансирование застройщиков. Это будет сопровождаться сокращением капитала на 20% и падением маржинальности в 1,5-2 раза на протяжении ближайших трех лет в связи с процентными расходами. К тому же четверть застройщиков могут не перейти к проектному финансированию, так как не смогут придерживаться необходимых банковских критериев. [45].

Следует раскрыть основные современные риски проектов в сфере ЖС:

- дефицит капитала застройщиков;
- задержки строительства и ввода в эксплуатацию;
- дефицит проектного финансирования;
- снижение рентабельности застройщиков.

Для проектов с эскроу-счетами введен норматив собственных средств, их должно быть 10 % от общего бюджета. Для их реализации отрасли потребуется увеличение капитала на 18 % под новый регуляторный минимум. Однако банки выдвигают серьезные требования, они намерены выдавать кредиты на те проекты, где собственных средств застройщика от 15 % бюджета. Для продуктивной работы с банками общий капитал застройщиков нужно увеличить в два раза. Но собственных средств для докапитализации у отрасли нет, более заметно это на примере региональных застройщиков.

Существует опасение, что застройщики, которые постоянно увеличивают объемы продаж, все-таки столкнутся с чрезмерным ростом издержек на кредитные расходы, что не может не привести к падению прибыли. В среднем проектное финансирование может поспособствовать увеличению процентных расходов в выручке большинства проектов до 11 % и выше, что более чем в 2

раза превышает сегодняшний показатель в 5 %. Это возможно при условии, если банки откажутся устанавливать льготную ступенчатую систему дисконта на специальную ставку, а застройщики не смогут увеличить стоимость жилья. В целом это приведет к более длительному использованию строительными компаниями кредитных средств, что окажет дополнительное влияние на рентабельность [40].

Надо признать, что треть жилых объектов в России возводится с переносом срока ввода в эксплуатацию ,и средний срок задержки от одного года. На практике застройщик в подобной ситуации не несет финансовых расходов, поскольку большая часть денежных средств была предоставлена беспроцентно за счет участников долевого строительства. Мнение экспертов сходится на том, что ежеквартальные просрочки в новой системе финансирования будут сокращать маржу проекта на 1,3 % от выручки. Просрочка по истечению года приведет к уменьшению маржинальности за счет переплаты процентов по кредиту в размере 5,2 % от выручки.

Надо отдать должное, что по оценке финансистов, не каждый застройщик сможет перейти на проектное финансирование, предполагается, что их будет порядка четверти. Как бы банковская система не была заинтересована в сотрудничестве со строительными компаниями, ей придется жестко оценивать свои риски и отказывать тем, кто ранее допускал просрочки платежей, подавал на банкротство по проекту, имеет низкомаржинальные объекты застройки. На сегодняшний день можно спрогнозировать, что четверть застройщиков не соответствует банковским критериям для получения кредитов по эскроу-счетам [45].

Новые риски станут причиной сокращения объемов жилищного строительства на 25% . Это длительный процесс, который будет только нарастать в период замены старой системы финансирования на новую, проектную. Полный переход проектов планируется к 2022 году, когда будут завершены все объекты, реализуемые за счет денег участников долевого

строительства. Избежать сокращения застройщиков невозможно без финансовой поддержки, на это требуется 1 трлн рублей в течение 3 лет.

Согласно данных Единого реестра застройщиков в конце марта 2019 года [44], в стадии строительства находились 131,4 млн кв. м жилья, совокупный объем отраслевого финансирования составлял 4 700 млрд рублей. Общий объем финансирования - 3 700 млрд рублей, это 79 % за счет бесплатных источников в виде полученных авансов дольщиков. Еще около 600 млрд рублей – платное кредитное финансирование.

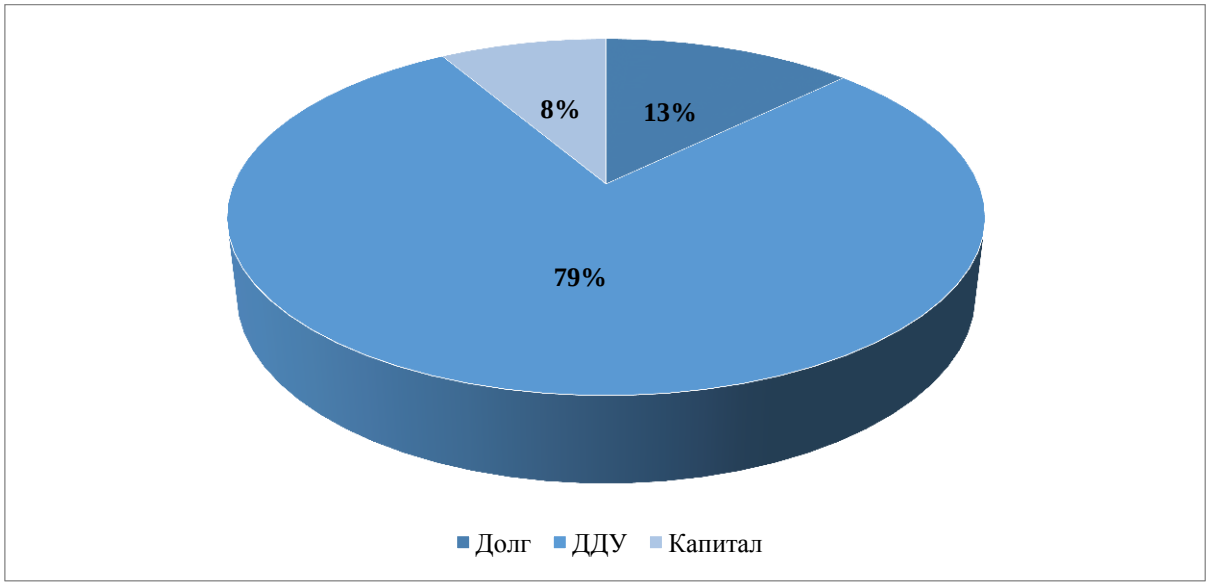

Рисунок 2.12 – Структура фондирования строительной отрасли

Источник: Составлено автором на основе [44]

Сейчас банки активно участвуют в программах и проектах застройщиков, рентабельность по которым превышает 20 процентов. Такая рентабельность существует только в центральной части России. Все остальная часть жилищного строительства такой рентабельностью не обладает. Если не будет поддержки со стороны субсидирования процентных ставок по кредитам строительных компаний, конечно, реализовывать такие задачи будет сложно.

Проекты, которые не смогли заручиться банковскими кредитованиями, могут надеяться только на государственную поддержку. По расчетам, государственная поддержка должна измеряться в миллиардах рублей. Даже если взять 10% денег дольщиков из общего объема- это уже 370 млрд. рублей.

Это станет причиной падения темпов строительства на 25 % от текущих показателей. В противном случае государство будет вынуждено вмешаться, чтобы профинансировать, либо упростить условия банковского кредитования застройщиков. Особенно это будет актуально для проектов с незначительной маржой.[40].

Для сохранения текущих показателей строительства нужна государственная поддержка в размере от 860 млрд до 1 трлн рублей. Приближение к сумме в 30 % от средств граждан, вложенных в строительные проекты, дает объем необходимой помощи в 1,1 трлн рублей в масштабах всей системы, если двигаться по первому варианту через докапитализацию «Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства». Второй вариант менее реалистичный за счет дефицитности региональных бюджетов и отказа региональных администраций по собственной инициативе брать на себя дополнительные финансовые обязательства и гарантии.

Кроме того, изменения в регулировании рынка строительства происходят постоянно, и получается, что при среднем цикле строительства жилого дома - два - два с половиной года - технические регламенты, градостроительное законодательство, законодательство о долевом строительстве неоднократно меняются.

Кроме того, существует риск, что применение эскроу-счетов увеличит срок кредитной нагрузки из-за того, что застройщики не смогут распоряжаться деньгами дольщиков напрямую. Ставка кредитования банков при применении эскроу-счетов будет зависеть от того, сколько денег поступило от дольщиков: чем больше денег поступит на счет, тем меньше будет ставка. Согласно данным исследования, ставка по кредиту при использовании эскроу-счетов будет составлять 4–6% для доли кредита, обеспеченной средствами дольщиков, и 10–12% для остальной части кредита [40].

Еще существуют риски, сопутствующие реализации государственных жилищных программ.

Рассмотрим национальный проект «Жилье и городская среда». Он подразумевает увеличение ежегодного объема жилищного строительства до– 120 млн кв. м к 2024 г. (+30% к 2018 г.). Однако эти планы могут быть разрушены за счет снижения спроса и предложения на рынке жилья. Учитывая опыт зарубежных стран, где любой рост недвижимости заканчивался кризисом надо быть готовыми преодолевать последствия в течение нескольких лет. И тут очень важно, чтобы жилищное строительство развивалось стабильно без накопленных рисков. Увеличение объемов строительства будет проходить параллельно внедрению кредитной системы финансирования, что позволит избежать социального напряжения по минимальным рискам потенциальных собственников жилья

Процесс перехода на проектное финансирование будет сложным из-за накопленных проблем в строительстве. Финансово несостоятельные компании уйдут с рынка, что позволит оздоровить отрасль и оставить сильных игроков. Надо признать, что только треть проектов имеют невысокий уровень кредитоспособности. Поэтому их строительные компании будут ощущать проблемы при переходе на новую модель банковского финансирования с использованием эскроу-счетов.

Важно, чтобы рост банкротств строительных организаций не стал причиной сокращения производственных мощностей, в том числе высокоэффективных. Процедура банкротства должна обеспечивать переход таких производственных мощностей к финансово здоровым строительным компаниям [45].

Кредитоспособные проекты могут быть подвержены ограничению , так как за шесть лет банки вынуждены увеличить объем кредитования жилищного строительства более чем в 10 раз. Таким образом, строительная отрасль станет крупнейшим банковским заемщиком, а банки возьмут на себя все риски, что потребует эффективного управления. Банк России в свою очередь изменяет порядок формирования резервов на вероятные потери по кредитам застройщикам и незначительно решает проблему роста нагрузки на банковский

капитал. Поэтому риски строительной отрасли должны своевременно быть решены, иначе это отразится на банковской среде и на покупателях недвижимости. [42].

Предполагается, что банки будут осторожно вводить кредитование, учитывая высокий уровень задолженности среди застройщиков. Если прибегнуть к увеличению производительности труда в строительной отрасли, то это позволит сократить себестоимость проектов и улучшить финансовое состояние компаний.

Особое внимание нужно уделить падению спроса. Цели национального проекта должны обеспечить ускорение темпов роста ипотечного кредитования по сравнению с 2018 годом. Достижение целей приведет к большей закредитованности населения и сокращению их сбережений. При этом спрос переместится с приобретения жилья в новостройках на вторичный рынок. [45].

Уже в течение 7-9 лет может быть покрыт весь текущий спрос приобретения жилья в новостройках за счет ипотечного кредитования по рыночным ставкам, это сделает реализацию национального проекта успешной. Прогнозируется, что новые значимые источники спроса на ипотеку не появятся.

Таким образом, для современного развития строительного рынка и жилищных проектов существует ряд рисков, в основном связанных с источниками финансирования и финансовым состоянием застройщиков.

3.2. Пути снижения рисков финансирования и реализации проектов

Анализ особенностей финансирования и реализации проектов в жилищном строительстве позволил выявить ряд проблем и сопутствующих рисков. От риска трудно избавиться, но его можно регулировать, заранее оценивая, рассчитывая, описывая, планируя действия, которые могут снизить вероятность нежелательных событий, однако для этого нужно знать, с какими видами рисков жилищного строительства можно будет столкнуться во время реализации проекта жилищного строительства.

Исходя из проведенного анализа, предлагается классификация рисков жилищного строительства, которая основывается на систематизации классификационных признаков и видов рисков жилищного строительства и содержит основные из них (таблица 3.1).

Таблица 3.1

Классификация рисков, возникающих во время жилищного строительства

Признаки классификации	Виды рисков, возникающих во время жилищного строительства
1 По уровню возникновения	– макросреды (цена денежного кредита, бюджетно-финансовая политика, инфляция, инвестиции, налоги, юридически-институциональная система и др); – микросреды (цена, объемы производства и доходы, спрос и предложение, конкуренция и т. д).
2 По уровню прогнозируемости	- прогнозируемые (риск инфляции, валютный риск, проектный риск, рыночный риск); – не прогнозируемые (форс-мажорный риск)
3 По источникам финансирования	– инвестиционные (угроза банкротства); – кредитные (отсрочка сроков сдачи объектов жилищного строительства)
4 По характеру проявления во времени	– постоянные (адаптация к изменениям факторов макро-, микросреды); – временные (погодные условия)
5 По типам анализа	- количественные (среднеквадратичное отклонение); – качественные (метод экспертных оценок “Делфи”)
6 По содержанию	– экономические (инфляция, дефляция); – правовые (налоговая политика, законодательная база, политическая стабильность общественной системы); – проектные (превышение сметы, несвоевременное завершение строительства, нарушение условий договора); – рыночные (колебания рыночной конъюнктуры, цен на строительные материалы, недвижимость); – валютные (изменение валютного курса); – репутации (опыт работы на рынке жилищного строительства, общий уровень квалификации и т. п); – форс-мажорные (природные, политические, ценовые)
7 По методам минимизации	– избежание риска (отказ от сомнительных проектов, от ненадежных партнеров, клиентов); – снижение уровня риска (резервирование средств, распределение, рассеивание риска), лимитирование, создание системы гарантий); – передача (страхование риска (частичная, полная)
8 По субъектам воздействия	– потребительский (спрос, доверие населения); – предпринимательский (влияние органов государственной власти)

Продолжение таблицы 3.1

Признаки классификации	Виды рисков, возникающих во время жилищного строительства
9 По характеру	– технические (недостаток информации о динамике технико-экономических показателей, параметров новой техники и технологии, низкое качество технологических процессов или продукции); - ресурсные (низкое качество входных и исходных материалов, комплектующих изделий, недостаточность финансовых, материальных, информационных, трудовых ресурсов); – коммерческие (нарушение условий договора инвесторами, партнерами и т. п, маркетинговые)
10 По размерам потерь	– незначительные; – большие; – критические

Источник: Составлено автором на основе [44]

Приведенные обобщенные критерии классификации рисков, возникающие во время жилищного строительства, содержат комплексную оценку характерных признаков, учитывающих элементы системы регулирования рисками.

Процесс регулирования рисков в результате должен обеспечить уменьшение возможных потерь. В результате проведенных исследований по вопросам сущности регулирования риска, под регулированием риска жилищного строительства будем понимать процесс идентификации всех возможных факторов и видов риска, которые будут влиять на этот проект, их оценку, разработку мер по снижению риска в зависимости от величины возможных потерь и постоянный мониторинг риска при реализации проекта жилищного строительства на всех стадиях его жизненного цикла.

Заметим, что значительное количество рисков, связанное с потерями вложений частных инвесторов, требует поиска путей их минимизации с помощью таких мероприятий:

− осуществление конкурсного отбора участников реализации проекта;

− привлечение компетентных юристов и строителей для подготовки и укладки соглашений с подрядчиками и другими субъектами рынка;

− заказать у юридической фирмы проведение экспертизы правоустанавливающих документов строительной фирмы и договоров;

− анализа предложенной цены квадратного метра помещений на возводимом объекте;

− детального изучения вопроса относительно существования строительной компании, наличия документов на землеотвод, разрешения на строительство;

− проверки конкретного адреса, по которому ведется строительство;

− страхование своих инвестиций;

− внедрение системы управления рисками и их минимизации, и прочее.

Стоит отметить, что с рисками в своей деятельности имеют дело финансовые посредники, в частности финансово-кредитные учреждения, осуществляющие финансирование строительства жилья. Важнейшими для этих учреждений являются финансовые риски, определяющие финансовое состояние финансово-кредитного учреждения.

Следующая группа рисков связана с финансированием подрядчиков и других застройщиков, а именно: риски потери средств при незавершенных объемах строительных работ; инфляционные риски, связанные с удорожанием строительных материалов и строительных работ, земли и процедур землеотвода; ценовые риски, в частности приостановление темпов роста цен на новое жилье.

Относительно подрядных строительных организаций, которые сооружают жилье, то они имеют дело со всем комплексом неизбежных рисков предпринимательской деятельности. Заметим, что подрядные организации сталкиваются с рисками на всех стадиях инвестиционного цикла в жилищном строительстве, а именно:

− подрядные организации несут ответственность за потерю или повреждение объекта строительства до принятия его заказчиком;

− они отвечают за несохранность предоставленного заказчиком имущества для исполнения договора подряда, а также за несоответствующее качество предоставленных заказчику материалов и работ;

− подрядчики ответственны за нарушение начального, конечного и промежуточных сроков работ, а также за качество готового объекта.

Поскольку подрядчики в процессе осуществления строительной деятельности несут наибольшую ответственность за ее результаты, они призваны тщательно изучать риски своей деятельности и эффективно ими управлять. Риски подрядных организаций могут быть классифицированы как внешние и внутренние. Основными внешними рисками подрядных организаций являются: финансовые, маркетинговые, управленческие, юридические, политические.

Внутренние риски деятельности подрядных организаций зависят от решений, принимаемых их руководителями. Возникновение рисков обусловлено ошибочными решениями руководителей, а именно: решения, приводящие к снижению конкурентоспособности организации, ошибки в процессе выбора поставщиков продукции и субподрядчиков; выбор несостоятельного застройщика; ошибки при заключении сделок и поставки; ошибки производственного характера, приводящие к потерям и убыткам; внутренние управленческие ошибки, недостатки в организации менеджмента, низкая квалификация персонала и рабочих; невыполнение условий соглашений.

В этом направлении целесообразно предложить возможные организационные методы по предупреждению и минимизации рисков подрядных организаций:

− выявление и устранение причин снижения конкурентоспособности;

− анализ обеспеченности клиентов, работа с постоянными, проверенными поставщиками и подрядчиками;

− усиление юридического отдела, страхование договоров;

− усиление контроля за сроками выполнения работ, создание резерва мощностей;

− устранение причин нарушения договоров, материальная ответственность виновных;

− повышение квалификации руководителей, прием новых специалистов, разрыв трудовых договоров.

В целом, основными постулатами эффективного регулирования риска являются [45, с. 33]:

1) адекватная реакция, то есть быстрое реагирование на возникновение любых изменений, которые могут привести к риску;

2) масштабность, которая заключается во всестороннем охвате всех возможных сфер возникновения рисков, что позволит снизить степень неопределенности до минимума;

3) взвешенное принятие риска, величина которого не будет превышать допустимого уровня;

4) минимизация с помощью существующих мер риска.

Оценка рисков жилищного строительства является очень важной, ведь позволит провести обоснованное сравнение проектов и выбрать наименее рискованный.

Как свидетельствуют результаты исследований, регулирование рисков во время макроэкономического планирования развития строительства жилья целесообразно осуществлять в такой последовательности [46, с. 19]:

1. Определение всех возможных рисков с целью формирования информационной базы для последующей оценки их влияния. Факторами риска жилищного строительства для предприятий-застройщиков в РФ выступают: штрафы, пени, неустойки; проявления стихийных бедствий, аварии вследствие воздействия человека; ошибки в исследовании рынка, в эффективности рекламы; незапланированные законодательные ограничения хозяйственной деятельности, изменение налоговых ставок или появление новых налогов; нанесение ущерба жизни и здоровью персонала; негативные ситуации связанные с деятельностью предприятия на территории иностранного государства; нанесение ущерба окружающей среде; изменение демографической ситуации, смена мировоззрения населения; утечка информации, политика “черного PR” со стороны конкурента; остановка

производственного процесса, нарушения дисциплины, перебои в энергоснабжении; недостаточность квалификации работников или текучесть кадров; изменение стоимости финансовых инструментов; невозможность погашения задолженности собственными средствами; непредвиденное изменение курса валют; неэффективность вложения капитала; падение покупательной способности денег.

Проранжировав все факторы риска по значимости, предприятие-застройщик сможет не только определить самые опасные из них, но и значительно снизить вероятность появления убытков от воздействия кризисных явлений.

2. Оценка влияния потенциальных рисков на развитие доступного жилья. Поскольку риск является вероятностной категорией, поэтому для оценки его влияния на конкретные методы финансирования жилищного строительства, необходимо использовать статистические и экспертные методы. На этом этапе необходимо определить зону риска. Для определения зоны риска нужно рассчитать величину возможных потерь, которые будет иметь предприятие в случае неудачи.

Современная экономическая литература выделяет следующие зоны риска: безрисковая зона; зона минимального риска; зона повышенного риска; зона критического риска; зона недопустимого риска.

Безрисковая зона характеризуется отсутствием каких-либо потерь (или их минимумом) с гарантией получения расчетной прибыли.

Зона минимального риска характеризуется уровнем потерь, не превышающих размера чистой прибыли предприятия.

Зона повышенного риска характеризуется тем, что предприятие-застройщик в результате своей деятельности в худшем случае покроет все расходы, а в лучшем – получит прибыль намного меньше расчетной.

В зоне критического риска возможны достаточно большие потери, поэтому этот риск является нежелательным.

В зоне недопустимого риска возможны потери, близкие к размеру собственных средств, то есть предприятие может потерпеть полное банкротство.

3. Выбор наилучшего проекта финансирования строительства жилья с учетом влияния возможных рисков. Предпосылкой принятия оптимального варианта является рассмотрение различных проектов финансирования развития строительства жилья с учетом сценарных прогнозов развития.

Величина уровня риска, который может принять предприятие-застройщик является чисто субъективным явлением и зависит от склонности рисковать. Некоторых руководителей предприятия не пугают даже слишком высокие риски, ведь вложив свой капитал в такой проект, они будут иметь возможность получить сверхприбыль в случае успешной его реализации. Однако это могут позволить себе только те предприятия-застройщики, которые имеют достаточное количество собственных финансовых ресурсов, а следовательно, в случае провала проекта, они не смогут получить банкротство.

4. Выбор и использование необходимых методов регулирования рисками. Под регулировкой рисками будем понимать процесс, который состоит из анализа факторов макро – и микросреды, которые влияют на процесс финансирования, оценки риска, контроля за ним (разработки и выбора методов его минимизации).

Меры по ограничению риска делят на внешние и внутренние. К внешним методам минимизации риска относятся: передача риска, страхование, финансовая диверсификация, управленческое консультирование.

Выбирая меры ограничения риска, стоит помнить, что каждый из них имеет свою цену, то есть ведет к увеличению затрат на реализацию определенного строительного проекта. В случае страхования риска, ценой будет величина страховых взносов, в случае резервирования средств – расходы на создание резервные фонды, диверсификация может привести к снижению прибыли из-за выбора менее доходных вариантов. Поэтому без их

оптимального использования невозможно активизировать инвестиционные процессы в жилищном строительстве.

Области минимального риска соответствует величина потерь в размере чистой прибыли. Поэтому нет смысла выбирать внешние меры ограничения риска, поскольку их цена может превысить вероятный размер ущерба. В этом случае стоит воспользоваться комплексным использованием внутренних мер минимизации риска, что даст возможность существенно его снизить.

В области повышенного риска максимальным размером вероятных потерь будет расчетная прибыль. Поэтому, помимо комплексного использования внутренних способов ограничения риска, предлагаем воспользоваться страхованием.

Область критического риска характеризуется возможными потерями в размере валового дохода, что является достаточно опасным для предприятия. Поэтому здесь целесообразно воспользоваться не только внутренними способами ограничения риска, но и страхованием его части и частичной передачей другим инвесторам на условиях контракта.

5. Контроль за выполнением разработанной программы регулирования риском и оценке ее эффективности. Необходимость постоянного контроля за выполнением программы регулирования риском обусловлена тем, что реальные процессы часто отличаются от тех, которые в ней были предусмотрены. Условием умелого регулирования рисков является учет всей динамики реальных процессов.

Эффективность программы регулирования рисков может быть оценена на основе сопоставления значений максимально возможного, наиболее вероятного и ожидаемого убытков до и после внедрение программы регулирования риском.

3.3. Разработка направлений совершенствования финансирования жилищного строительства

Анализ актуальных проблем финансирования в сфере жилищного строительства показал, что введение новой системы, связанной с

использованием экроу-счетов, приводит к удорожанию жилья. Это приведет и к снижению спроса. Снижение цен на жилье — это задача государственного финансового контроля.

На цены, как на результат обмена, сильное влияние оказывают два основных метода их определения: затратный и рыночный.

На предприятиях строительного комплекса РФ используют наиболее простой подход к определению цены с позиции продавца – метод «себестоимость + прибыль». Он заключается в начислении определенной наценки на себестоимость товара. Это так называемый расходный метод [7, с.23].

При экономически обоснованных ценах, определяемых на базе общественно необходимых затрат, уровень рентабельности показывает, насколько затраты на строительном рынке соответствуют общественно необходимым. В настоящее время в строительстве наблюдается ситуация, когда цены на строительные товары и услуги необоснованно повышаются, поэтому картина эффективности производства полностью искажается.

Переход на рыночные отношения поставил предприятия в условия самостоятельного принятия решений, когда приобретают актуальность вопросы финансового мониторинга и внутреннего финансового контроля, то есть пути поиска резервов снижения себестоимости строительной продукции и повышения рентабельности. Это требует анализа реального уровня затрат.

Теоретические положения финансового контроля за объемами затрат не всегда удается применить в отношении строительной отрасли, которая имеет свои особенности – технические и экономические.

Особенности строительства и учета в нем состоят в следующем [24]:

1. Продолжительность производства порождает объекты незавершенного строительства и иные условия расчета с подрядчиками. Например, строительные компании вынуждены брать займы для оплаты строительных работ, так как у них медленный оборот собственных денежных средств.

2. Существуют логистические затраты на перемещение строительной техники до объектов строительства и затраты на сооружение временных построек.

3. Застройщики в ряде случаев могут являться генеральными подрядчиками, поэтому вынуждены предоставлять отчеты о затратах и доходах по договорам заказчику

4. Строительные участки, находящиеся вдалеке от головного офиса руководства, подвержены ослабленному контролю над строительными материалами.

5. Вспомогательное производство, например, монтажные, штукатурные, отделочные, санитарно-технические, электротехнические работы с различной трудоемкостью усложняет первичный и аналитический контроль.

6. Климатические условия являются причиной финансовых потерь, так как объекты строительства находятся под открытым небом и подвержены дождю, морозу, снегу и ветру.

7. В строительстве возможен индивидуальный и мелкосерийный характер производства, обусловленный различными типами сооружений.

8. Одни и те же ресурсы используются на строительстве различных объектов, ресурсы не закрепляются за постоянным местом ведения работ, то есть существует проблема подвижности ресурсов предприятий.

9. Типовые проекты применяются в различных территориальных условиях.

10. Строительная продукция имеет большую материалоемкость.

11. В строительных процессах участвует большое количество исполнителей, существует также возможность выполнения работ собственными силами или с использованием подрядных организаций.

12. Большие расходы связаны с начальным этапом работ: проектами, планами, сметами.

Учитывая эти особенности строительного комплекса, система внутреннего финансового контроля должна способствовать

совершенствованию финансового управления и усилению ответственности на всех уровнях руководства производственным процессом.

Внутренний финансовый контроль – это целостный процесс, который осуществляется руководителями предприятий и их административным персоналом и имеет целью обеспечить уверенность в достижении цели и осуществления экономичных, эффективных и результативных операций, защиты ресурсов от потерь, нецелевого использования, злоупотребления, других незаконных действий или ошибки руководства и исполнителей.[45].

Одним из главных компонентов внутреннего финансового контроля является оценка рисков финансовой деятельности строительной организации, которая включает в себя определение, анализ, разработку и внедрение контрольных процедур для предупреждения или ограничения рисков. Контрольные процедуры для управления рисками – это: контроль за доступом к ресурсам и их учет, достоверностью проводимых операций; сверка учетных данных с фактическими; оценка общих результатов деятельности строительной организации.

Для минимизации затрат нужно учитывать, кроме политических и инфляционных, обусловленных неопределенностью динамики цен и номинальных доходов населения, еще и риски, связанные:

- с изменением конъюнктуры рынка, которые в значительной мере обусловлены двумя причинами: длительностью строительного цикла и нехваткой оперативной информации об изменениях платежеспособного спроса;

- с возможной нехваткой выручки от реализации залога для погашения займа и процентов по ней;

- с добросовестностью и профессионализмом строителей;

- с возможным банкротством инвестиционных компаний и неплатежами заказчиков.

В процессе «накручивания» цен чаще всего встречаются два варианта: накрутка для увеличения себестоимости из цепочки субподрядчиков, которая смещает прибыль на подрядчиков с минимальным налогообложением, или

накрутка риэлтерских агентств, которые закрепляют объекты инвестирования на себя по себестоимости, а затем уступают права по договорам участия доверителей, но по рыночным ценам, сбрасывая прибыли на партнеров с минимальным налогообложением. Эти методы накладывают дополнительные риски на строительство. Бизнес вынужден пользоваться такими инструментами, потому что не этапе землеотвода, проектирования, получения разрешительной документации, ввода в эксплуатацию и получения прав собственности постоянно должен учитывать «внебалансовую» составляющую, которую необходимо погасить прибылью проекта. Изменить ситуацию может безрисковый финансовый инструмент, на который будет массовый спрос и который, соответственно, сможет полностью удовлетворить этот спрос.

Рыночный метод ценообразования заключается во взаимодействии спроса и предложения. Для снижения цен необходимо повысить предложение жилья, для чего прежде всего необходимо проконтролировать процесс производства строительных товаров и услуг, а не их продажу. Цель перераспределения ресурсов в направлении менее привилегированных слоев общества является общим мотивом для вмешательства в финансирование строительства жилья и состоит в том, чтобы способствовать росту предложения за политику, которая уменьшает себестоимость строительства, и способствовать спросу с помощью программ, по которым предоставляются средства непосредственно для будущих владельцев жилья.

Государственное регулирование строительного рынка предусматривает возможность государственных учреждений самим стать финансовыми посредниками. С помощью органов государственного финансового контроля государство имеет возможность контролировать, регулировать деятельность субъектов строительного рынка. Такая государственная политика в области финансирования строительства может значительно улучшить ликвидность ипотечных активов. Государственные гарантии могут хорошо сработать, если будут сопровождаться приемлемым регулированием и надзором.

Главный вопрос заключается не в том, что банки и другие депозитные учреждения могут профинансировать кредитования жилья за счет депозитов, а в том, в состоянии ли государство через органы государственного финансового контроля способствовать способности заемщика обеспечивать надежность возврата ссуд, помочь финансовым учреждениям в управлении системными рисками, агентским рисками или рисками ликвидности.

Контроль факторов, которые делают кредитование жилья рисковым, заключается в том, чтобы:

- установить правила, которые будут определять кредитный риск и агентский риск, чтобы они были приемлемыми для государства;

- повлиять на покупательную способность, установив доступные процентные ставки.

- учитывая право печатать деньги, государство не имеет никаких рисков ликвидности, и может лучше выдержать кредитные убытки.

Но правительственные финансовые учреждения имеют более высокие операционные расходы, что влияет на цену противоположно – в сторону повышения себестоимости строительства.

Увеличение объемов производства в строительстве возможно при условии мобилизации финансовых ресурсов, внедрении принципиально нового инвестиционного механизма, который обеспечивал бы поступления в определенную сферу экономики средств из разных источников финансирования: государственных, частных, коммерческих, иностранных. Механизм прямого финансирования застройщиков для строительства жилья требует контроля за работой ипотечного учреждения, которое будет привлекать дешевые деньги и через рефинансирование коммерческих банков, и специальных правил, которые не позволяют «накручивать» лишние средства при возврате кредитов.

Другой взгляд на механизм привлечения банковских средств для финансирования жилья заключается вот в чем: целесообразнее было бы направить государственные средства не на финансирование застройщиков, а на

уменьшение процентных ставок или полное покрытие процентных ставок по кредитам.

Важное значение имеет научное обоснование решений о целесообразности путей финансирования строительства жилья из государственного бюджета. Осуществляя проверку, органы финансового контроля констатируют выявление нарушений, тогда как бюджетные средства уже потрачены. Эта парадигма сводится к алгоритму осуществления сначала планирования, а затем контроля.

Во время контрольных действий готовится информация о фактических расходах на реализацию программы, выявляется степень достижения цели, оценивается действенность системы управления программой, выдвигаются предложения по улучшению ее функционирования. Важно не только контролировать выполнение, но и осуществлять контроль за качеством исполнения. Когда вопрос ставится так, то меняются приоритеты контрольной деятельности.

Государственный финансовый контроль является функцией и инструментом управления производительными силами и производственными отношениями, в том числе в строительном комплексе. Поэтому повышение эффективности этого контроля будет иметь следствием усиление роли государства в процессе обеспечения массового жилищного строительства и расширения доступности жилья.

Эффективность финансового контроля – производная от его методологии. Специфические особенности контроля финансов в строительстве требуют использования новых методов. Ведь процессы в строительстве, как было указано выше, имеют более динамичный характер, чем в других сферах производства, а государственный финансовый контроль в настоящее время осуществляется только в статике, используя данные финансовой отчетности, которые собираются четыре раза в год, после окончания каждого очередного квартала. Такой подход к методологии контроля обусловлен исключительно традициями бухгалтерии, а не функциональными требованиями динамической

системы, которой является система финансов. Главное – не констатировать, фиксировать допущенные нарушения, а предупредить негативные последствия. Это возможно при условии отслеживания динамики изменений, которые происходят в строительном процессе, опираясь на критерии, выработанные с помощью методов математического моделирования экономических систем в строительстве.

Таким образом, основными направления улучшения финансирования в сфере жилищного строительства является эффективный финансовый контроль, увеличение государственного финансирования и обеспечения государственными гарантиями кредитных ресурсов наиболее надежных застройщиков.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Особенностью жилищно-гражданского строительства является его большая стоимость, что требует такого объема средств, которые можно накопить в течение определенного периода иногда довольно длительного, зависит от уровня доходов населения и имеет большое социально-экономическое значение, поскольку оно влияет на улучшение условий жизни населения и осуществляет мощное мультипликационное влияние на смежные отрасли

При инвестировании в строительство жилья средства направляются, как правило, непосредственно на создание новой ценности недвижимого имущества. Впрочем, возможны также инвестиции, за счет которых инвестор не создает, а приобретает что-то, например, инвестиции в приобретение земельного участка для строительства или объекта незавершенного строительства. Такие инвестиции называют креативными, то есть направленными на создание нового имущества или прав, направленных на уже существующие прав или имущество.

Существующее законодательство в сфере строительства жилья устанавливает четкие требования к инвесторам и застройщикам, общие принципы жилищного строительства, правовые и организационные основы привлечения банками и другими финансовыми учреждениями денежных средств физических и юридических лиц в управление, с целью финансирования строительства жилья.

До изменений в законодательстве, широкое применение находил метод финансирования строительства через долевое строительство. Говоря о долевом финансировании строительства, следует отметить, что это, безусловно, хороший источник средств для застройщика. Компания не должна платить проценты за привлеченные деньги. Однако, даже если предположить, что все обязательства, возложенные на застройщика в соответствии с условиями

инвестиционных договоров, выполняются, то остается такой неприятный момент, как инфляция.

Проектное финансирование призвано сократить финансовые риски покупателей жилья, переложив их на самих застройщиков и на банки, предоставляющие кредиты строительным организациям. За этим последует уход с рынка неблагонадежных застройщиков.

Анализ позволил выявить, что рынок жилищного строительства в РФ динамичен и имеет важное значение для населения, так как спрос на жилье большой. Социальная составляющая делает еще более актуальной проблему финансирования проектов жилищного строительства и рассмотреть основные источники финансирования реализации проектов в сфере жилищного строительства.

Основная доля в источниках финансирования строительных проектов приходится на средства дольщиков, т.е. несмотря на изменения законодательства, данный источник финансирования является преимущественным.

Доля собственных средств застройщиков в структуре источников финансирования жилищного строительства в России традиционно невелика. Значительная часть фондируется за счет средств населения уже на стадии строительства

Закон о долевом строительстве закрепил две модели привлечения средств на строительство жилья: договор участия в долевом строительстве (ДДУ) и жилищно-строительный кооператив, в то время как обе модели по существу относятся к одному институту долевого строительства жилья с общей целевой направленностью — приобретение жилья в собственность участника (члена).

Наиболее актуальной в настоящее время становится ипотека жилых домов и квартир, приобретенных за счет кредита банка или иной кредитной организации (ипотека в силу закона), приобретающая в последнее время, можно сказать, массовый характер.

Нововведения в жилищном законодательстве еще больше обостряют проблемы финансово несостоятельных застройщиков, закрывая перед ними возможность перекредитовываться у новых инвесторов и вытесняя их с рынка.

Система внутреннего финансового контроля должна способствовать совершенствованию финансового управления и усилению ответственности на всех уровнях руководства производственным процессом.

На эффективность форм привлечения средств для финансирования долгосрочных жилищных ипотечных кредитов прежде всего влияет наличие надежных финансовых инструментов или механизмов, обеспечивающих кредиторам возможность получения ресурсов в необходимых объемах по сравнительно низкой рыночной стоимости и на условиях, согласованных по срокам и стоимости привлечения.

Другой взгляд на механизм привлечения банковских средств для финансирования жилья заключается вот в чем: целесообразнее было бы направить государственные средства не на финансирование застройщиков, а на уменьшение процентных ставок или полное покрытие процентных ставок по кредитам.

Важное значение имеет научное обоснование решений о целесообразности путей финансирования строительства жилья из государственного бюджета. Осуществляя проверку, органы финансового контроля констатируют выявление нарушений, тогда как бюджетные средства уже потрачены. Эта парадигма сводится к алгоритму осуществления сначала планирования, а затем контроля.

Для того, чтобы строительный комплекс превратился в ключевой фактор экономического роста, федеральный экономический приоритет, необходима надежная, адекватная, эффективная система внутреннего и внешнего контроля, которая не только выявляет финансовые нарушения, но и предотвращает их.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Берваль, А. В., Управление рисками основных участников рынка долевого строительства жилья: Монография / А.В. Берваль // Научная мысль; Экономика – 2014. 154с.
2. Бланк, И.Л., Управление финансовыми ресурсами / И.Л. Бланк.// М.: Издательство «Омега-JI», 2011. 768 с.
3. Болдова, А.А., Методы привлечения финансирование в современные строительные проекты/ А.А. Болдова, Л.А. Витренко, А. Абраамян [электронный ресурс]: URL: http://8cent-emails.com/metody-privlechenija-finansirovanie-sovremennye-stroitelnye-proekty/ (дата обращения 1.12.2019).
4. Бородин, С.И., Понятие и функции застройщика на рынке жилищного строительства / С.И. Бородин // Экономика строительства – 2011. - №3. – С. 57-60.
5. Бузырев, В.В., Внедрение инноваций и совершенствование финансирования как факторы ускорения жилищного строительства в Российской федерации / В.В. Бузырев // XI Международная конференция «Российские регионы в фокусе перемен». Екатеринбург, 17-19 ноября 2016 г.: сборник докладов. — Екатеринбург: Издательство УМЦ УПИ, 2016. — Ч. 2.— С. 227-234.
6. Бюллетень о текущих тенденциях российской экономики [Электронный ресурс]: URL: http://ac.gov.ru/files/publication/a/18317.pdf (дата обращения 2.12.2019).
7. Воронова, А.А. Предоставление сведений об объектах недвижимости / А.А. Воронова / – 2016. – С. 27-29.
8. Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 02.08.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2019)/ / Консультант Плюс. [электронный ресурс]: URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/

9. Единый ресурс застройщиков [Электронный ресурс]: URL: https://erzrf.ru/publikacii/prezentatsii-kruglogo-stola-dlya-zastroyshchikov-perekhod-k-proyektnomu-finansirovaniyu-v-zhilishchnom-stroitelstve (дата обращения 19.10.2019).
10. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 26.07.2019)// Консультант Плюс. [электронный ресурс]: URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/
11. Жилищная политика Российской Федерации"//[Оф. сайт Минстрой России]: URL:http://www.minstroyrf.ru/trades/zhilishnaya-politika/(дата обращения 28.05.2019).
12. Загидуллина, Г.М., Экономика строительства: Учебник / Г.М. Загидуллина // 2 изд. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2015. - 360 с.
13. Иванова, Я.А. Совершенствование организационно-экономических методов принятия решений на эксплуатационной фазе жизненного цикла объекта недвижимости [электронный ресурс]: URL: http://www.eduherald.ru/pdf/2018/2/18338.pdf (дата обращения 26.10.2019).
14. Сайт Минстрой РФ: URL: http://www.minstroyrf.ru/trades/zhilishnaya-politika/ (дата обращения 28.09.2019).
15. Игошин, Н.В. Инвестиции. Организация, управление, финансирование: Учебник для студентов вузов, обучающихся по специальностям 060000 экономики и управления / Н.В. Игошин. — 3-е изд., перераб. и доп. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 448 с.
16. Инвестиции: учебник: пер. с англ. / У.Ф. Шарп, Г.Д. Александер, Д.В. Бэйли. — М.: ИНФРА-М, 2019. — XII, 1028 с.
17. Инвестиции: Учебник / Нешитой А.С., - 9-е изд., перераб. и испр. - М.:Дашков и К, 2018. - 352 с.
18. Инвестиции / Николаева И.П. - М.:Дашков и К, 2017. - 256 с.
19. Инвестиции в инфраструктуру: Деньги, проекты, интересы. ГЧП, концессии, проектное финансирование: Научное / Еганян А. - М.:Альпина Пабл., 2016. - 715 с.

20. Комплексная безопасность в строительстве: Учебное пособие / Теличенко В.И., Ройтман В.М., Бенуж А.А., - 2-е изд., (эл.) - М.:МИСИ-МГСУ, 2017. - 145 с.
21. Кошелев В.А. Оценка проектных затрат в строительстве с учетом рисков // Российское предпринимательство. – 2014. – Том 15. – № 5. – С. 63-68.
22. Крутик, А.Б., Никольская, Е.Г., Инвестиции и экономический рост предпринимательства: Уч. пособие / А.Б. Крутик, Е.Г. Никольская // Санкт- Петербург: Лань, 2000. - 544с.
23. Левин, Ю.А. Актуальность трансформации модели финансирования проектов жилищного строительства/ Ю. А. Левин, С. С. Ломаченко/ Инновации и инвестиции № 3. 2016.- С. 82-84.
24. Малина, В.А. Методология формирования стоимости строительства на этапе бюджетного планирования/ В. А. Малина …дисс. Санкт-Петербургский государственный политехнический университет - Санкт-Петербург. 2013. – 76 с.
25. Мироненко, А.С., Олатало О.А. Управление инвестисционно-строительными жилыми проектами // Материалы IX Международной студенческой научной конференции «Студенческий научный форум» [электронный ресурс]: URL: href="https://scienceforum.ru/2017/article/2017038357"> https://scienceforum.ru/2017/article/2017038357 (дата обращения 12.11.2019).
26. Москвин, В.А. Инвестиционные проекты в мире социальных систем: монография / В.А. Москвин. - Москва : КУРС, 2018. - 256 с.
27. Обзор рынка жилищного строительства России за 2018 год от E&Y: [Электронный ресурс]: URL: https://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-building-survey-rus-2019/$FILE/ey-building-survey-rus-2019.pdf.(дата обращения 20.11.2019).
28. Организация строительства. Календарное и сетевое планирование: Учебное пособие / Михайлов А.Ю. - Вологда:Инфра-Инженерия, 2016. - 296 с.

29. Перечень поручений по итогам заседания президиума Государственного совета Российской Федерации от 01.02.2018г. "//[Оф. сайт Президента России]/URL: .05.2019http://kremlin.ru/acts/assignments/orders/57151/print (дата обращения: 29.05.2019).
30. Першина, Т.А., Жипецкий, А.Б., Резервы повышения эффективности деятельности строительных предприятий в условиях нестабильной экономики / Т.А. Першина, А.Б. Жипецкий // Экономика строительства – 2016. - №4. – С. 42-45.
31. Плотников, А.Н., Финансирование инновационной деятельности / Плотников А.Н. // М.:НИЦ ИНФРА-М. - 2016. - 163 с.
32. Плотников, А.Н., Экономика строительства / Плотников А.Н. // М.:НИЦ ИНФРА-М, - 2016. - 114 с.
33. Правовое регулирование городской деятельности и жилищное законодательство : учебник / В.И. Римшин, В.А. Греджев ; под ред. проф. В.И. Римшина. — 4-е изд., перераб. и доп. — М. : ИНФРА-М, 2018. -479 с.
34. Проблемы и риски кредитного финансирования жилищного строительства [электронный ресурс]: URL:https://www.cbr.ru/content/document/file/ 73070/ analytic_note_20190711_dip.pdf (дата обращения 20.10.2019).
35. Проблемы и тенденции развития малоэтажного жилищного строительства России: Монография / С.А. Баронин, Е.Л. Николаева, А.Г. Черных, А.Н. Андросов, В.С. Казейкин. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2016. - 239 с.
36. Реальные инвестиции: учеб. пособие / М.В. Чараева. — М. : ИНФРА-М, 2018. — 265 с.
37. Романова, А.И., Формирование доступной среды жилищного фонда: Монография / А.И. Романова, Д.О. Буркеев // М.: НИЦ ИНФРА-М, - 2015. - 157 с.
38. Росреестр. Статистика [Электронный ресурс]: URL: https://rosreestr.ru/ site/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/(дата обращения 20.11.2019).

39. Росстат [Электронный ресурс]: URL: https://www.gks.ru/ (дата обращения 10.11.2019).
40. Современные методы управления жилищным строительством: Учебное пособие / Бузырев В.В., Селютина Л.Г., Мартынов В.Ф. - М.: Вузовский учебник, НИЦ ИНФРА-М, 2016. - 240 с.
41. Солдатова, Л.А., Чигрова, Н.В., Финансовое регулирование развития жилищного строительства / Л.А. Солдатова, Е.Г. Никольская // ВЕСТНИК Оренбургского государственного университета – 2015. - №1. – С. 83 – 85.
42. Солдатова, Л.А., Финансовое обеспечение жилищного строительства. Монография / Л.А. Солдатова// Оренбургский институт экономики и культуры. – Оренбург: НОУ ВПО Оренбургский институт экономики и культуры, 2011. – 250 с.
43. Солдатова, Л.А., Гражданско-правовые и финансовые аспекты реализации федеральных жилищных целевых программ в РФ. Монография / Л.А. Солдатова, О.А. Ковалёва, Т.В. Бегун //Оренбургский институт экономики и культуры. – Оренбург: НОУ ВПО Оренбургский институт экономики и культуры, 2012. – 292 с.
44. Стерник, Г.М., Единая методика классификации жилых объектов по потребительскому качеству (классу) //2012г. [Официальный сайт Аналитической группы Г.М. Стерника]/URL: http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/Edinaya-metodika-klassifikacii-jilix-obektov-po-potrebitelskomu- ka-estvu-klassu-..html (дата обращения: 1.06.2019).
45. Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года//[Оф. сайт Минстрой России]: URL: http://www.minstroyrf.ru/trades/zhilishnaya-politika/ (дата обращения: 27.05.2019).
46. Строительство в России. 2018: Стат. сб. / Росстат. - М., С863 2018. – 119 с. [Электронный ресурс]: URL: https://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/stroit-2018.pdf

47. Строительство и архитектура. 2016. Том 4. Вып. 1 (10): Научно-практический журнал / Евтушенко С.И. (гл. ред.) М.: ИЦ РИОР, НИЦ ИНФРА-М, 2016. - 52 с.
48. Твердохлеб, А. Ю. Формирование структуры источников финансирования жилищного строительства/ А. Ю. Твердохлеб/ Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации, дисс. Москва – 2016. – 148 с.
49. Трифоненкова, Т.Ю., Финансирование инноваций: Учебное пособие / Т.Ю. Трифоненкова. // М.: НИЦ ИНФРА-М, - 2013. - 141 с.
50. Управление инвестициями: Учебник для бакалавров/К.В.Балдин - М.: Дашков и К, 2016. - 240 с.
51. Учет затрат и калькулирование себестоимости готовых объектов и отдельных циклов работ при долевом строительстве : монография / Т.П. Карпова, С.Ф. Шарафутина. — М. : Вузовский учебник : ИНФРА-М, 2018. — 276 с.
52. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений//[Оф. сайт КонсультантПлюс]/URL:http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/(дата обращения: 27.05.2019).
53. Федеральный закон от 3 июля 2016 г. N 304-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"//[Оф. сайт КонсультантПлюс]/URL:http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200751/(Дата обращения: 27.05.2019).
54. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ "//[Оф. сайт Консультант Плюс] / URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/(дата обращения: 27.05.2019).

55. Федоров, М.В. Оптимизация рисков взаимодействия участников инвестиционного процесса в строительстве/ М. В. Федоров, Е. Г. Матыс. - Вестник Омского университета № 1. – 2017. - С. 54-61.
56. Фесенко, Т.Г. Интеграция интересов бенефициаров жилищного строительства в систему ценностей проекта / Т. Г. Фесенко, Д. М. Минаев // Управління розвитком складних систем. - 2015. - Вип. 21(1). - С. 81-86.
57. ЦБ РФ [Электронный ресурс]: URL: https://www.cbr.ru/Content/Document/File/84168/analytic_note_20191004_ddkp.pdf (дата обращения 12.11.2019).
58. Черняк, В.З. Формирование системы управления стоимостью инвестиционных проектов/ В.З. Черняк, Е. С. Гервиц/ Вестник экономической безопасности. – 2018. – с. 365-368.
59. Шрейбер, А.К., Опарина, Л.А., Современные проблемы управления крупными проектами капитального строительства / А.К. Шрейбер, Л.А. Опарина // Экономика строительства – 2016. - №6., с 5-10.
60. Экономическая оценка инвестиций: Учебное пособие / Маркова Г.В. - М.:КУРС, НИЦ ИНФРА-М, 2015. - 144 с.
61. Cohen, M. W. Project Risk Identification and Management / M.W. Cohen, G.R. Palmer // AACE International Transactions. – 2004. – № 3. – P. 11–15.
62. Mills, A. A systematic approach to risk management for construction / A. Mills // Structural Survey. – 2001. – Vol. 19 – № . 5. – P. 245–252.
63. RAEX [Электронный ресурс]: URL: https://www.raexpert.ru (дата обращения 20.11.2019).