УДК 338.4

DOI 10.23968/1999-5571-2019-16-6-316-324

© А. Я. Гамзатов, канд. экон. наук
(Социально-педагогический институт, г. Дербент)
E-mail: udeysm@mail.ru

© A. J. Gamzatov, PhD in Sci. Ec.
(Social Pedagogical Institute, Derbent)
E-mail: udeysm@mail.ru

ВЛИЯНИЕ ПЕРЕХОДА СТРОИТЕЛЬСТВА К ПРОЕКТНОМУ ФИНАНСИРОВАНИЮ НА КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

THE IMPACT OF THE TRANSITION OF CONSTRUCTION TO PROJECT FINANCING WITH ACCOUNTING OF CONSTRUCTION ORGANIZATION'S COMPETITIVENESS

Статья посвящена актуальной проблеме влияния перехода строительства к проектному финансированию на конкурентную ситуацию в этой сфере. С одной стороны, это затрагивает интересы потребителей и позволяет защитить их интересы, с другой — возникает опасность дальнейшей монополизации строительного рынка, ужесточение конкуренции между застройщиками за проектное финансирование банков. Это приводит к необходимости застройщиков обратить внимание на свою финансовую устойчивость, повышение эффективности деятельности и созданию на этой основе своего конкурентного потенциала.

Ключевые слова: конкуренция, строительство, застройщики, проектное финансирование, эффективность.

The article is devoted to the urgent problem of the impact of the construction transition to project financing with due account of the company's competitiveness in this field. On the one hand, this measure is beneficial to consumers and helps protect their interests. On the other hand, there is a danger of further monopolization of the construction market, toughening of competition between developers for receiving the project financing of banks. This leads to the need for developers to pay attention to their financial stability, increase the efficiency of their activities and create their competitive potential on this basis.

Keywords: competition, construction, developers, project financing, efficiency.

Переход к проектному финансированию жилищного строительства уже начал оказывать влияние на конкуренцию в этой сфере¹. По итогам 2018 г. с использованием эскроу-счетов² уже были реализованы 77 проектов 183 объектов строительства, площадь которых составила более 1,5 млн м² [5].

24 проекта были реализованы в Республике Башкортостан. Она занимает лидирующие позиции

по их количеству, 320 тыс. м² — наибольшая площадь проектов — реализована в Московской области. По итогам года по новой схеме заработали семь банков, из них Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС) выделяет трех лидеров по количеству сделок с эскроу-счетами: Сбербанк, ВТБ и «ДОМ.РФ».

Механизм традиционного финансирования строительства — заключение договоров о долевом участии (ДДУ) пока сохраняется, и по данным Банка России было выдано 368 340 ипотечных кредитов для долевого строительства за 2018 г. Этот показатель выше на 18 % этого же показателя 2017 г. Однако в целом отмечается снижение доступности ипотечного кредитования для

¹ Блиц-опрос: как изменится рынок новостроек с отменой долевого строительства жилья. URL: https://www.novostroy-m.ru/intervyu/blitsopros_kak_otmena_shemy/

² Эскроу-счет (EscrowAccount) — специальный накопительный счет, с которого средства могут быть направлены только на погашение определенных обязательств. Открывается в целях временного хранения денежных средств до момента осуществления выплат по целевому назначению. Применительно к долевого строительству этот инструмент предполагает перечисление денежных средств дольщиков застройщику по мере выполнения определенного объема работ после отчета перед банком.

долевого строительства³. Это выражается ростом ипотечной ставки до 9,39 % под залог ДДУ⁴.

Эксперты называют ситуацию на рынке жилищного строительства ощутимой консолидацией⁵. Несмотря на общее увеличение количества строящихся объектов 38 % из них пришлось на пятерку компаний-лидеров, и 27 % из них — на группу компаний «ГК ПИК». 15 % от общего объема строительства реализуют 10 лидирующих компаний, это около 20 млн м² жилых площадей в России по итогам 2018 г.

В зависимости от региона эта доля может достигать до 30 %. Лидерами среди регионов России по объему вводимого жилья являются регионы Европейской части и Урала. Если смотреть на региональные рынки, то здесь показана умеренная концентрация: в 30 регионах на 5 лидирующих организаций приходится около 50 % рынка, и в 60 регионах — не более 70 %. Как правило, более высокую концентрацию рынка показывают регионы со сложными климатическими условиями.

Дальнейшее развитие конкуренции в сфере строительства в условиях перехода к проектно-му финансированию предсказать сложно.

Например, есть данные ЕИСЖС⁶ с оператором ДОМ.РФ. Они говорят о том, что количество квадратных метров многоквартирного жилья, находящегося на стадии строительства на конец 2018 г. (126,5 млн), больше, чем в предыдущие годы (2017 — 115,8 млн м², 2016 — 111,0 млн м²). Таким образом, можно было бы сделать краткосрочный прогноз о том, что и дальше объемы строительства многоквартирного жилья будут увеличиваться⁷, как и конкуренция в этой сфе-

ре, т. е. возможно превышение предложения над спросом и некоторое снижение цен на жилье [4].

С другой стороны, министр строительства и ЖКХ РФ В. В. Якушев⁸ на заседании президиума общественного совета Минстроя сказал, что целевой показатель «увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. м год» (к 2024 г.) майских указов Президента РФ⁹ не выполняется, тем более что по этому показателю можно оценивать уровень достижения национальной цели «улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно». Цифры паспорта проекта «Жилье и городская среда»¹⁰ говорят, что по итогам 2018 г. ввод жилья должен был составить 86 млн м², а получилось 75,3 млн м². И первые месяцы 2019 г. показали дальнейшее его сокращение.

Здесь необходимо отметить, что дальнейшее функционирование строительства будет во многом зависеть от того, как будет происходить финансирование строительства. Эксперты ожидают роста ставок по ипотечным кредитам, что обусловлено и колебаниями инфляции, и осторожной позицией банков по принятию решений по ключевой ставке. Кроме того, государством запланированы меры социальной поддержки для семей с детьми, ипотечные каникулы и пр. Рост ставок по ипотеке может снизить спрос на жилую недвижимость¹¹.

Для того чтобы перейти к уровню проблем функционирования строительных организаций в этих условиях, необходимо коротко рассмотреть основные институциональные изменения системы долевого жилищного строительства (табл. 1) [12].

Логически резюмировать происходящие основные изменения можно следующим образом:

- у уполномоченных банков для хранения средств дольщиков увеличивается объем пас-

³ Сбербанк: застройщики медлят с поиском проектного финансирования. 13:27 01.02.2019. URL: <https://realty.ria.ru/20190201/1550249973.html>

⁴ ЦБ предложил ввести субсидирование ставки при проектом финансировании застройщиков. 7 июня 2019, 23:27. URL: <https://tass.ru/nedvizhimost/6527633>

⁵ Консолидация означает, что на рынке на время воцарилось некоторое равновесие, вызванное либо примерным равенством спроса и предложения, либо просто отсутствием большинства игроков на рынке. URL: <http://enc.fxclub.com/429/>

⁶ Система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, связанной с ним.

⁷ В «Единой России» уверены, что закон о переходе от долевого строительства к проектному финансированию позволит защитить интересы граждан. Published on Thursday, 05 July 2018 18:20. URL: <http://tz-online.ru/index.php/ru/sotsialnaya-sfera/5437-v-edinoj-rossii-uvereny-chto-zakon-o-perekhode-ot-dolevogo-stroitelstva-k-proektnomu-finansirovaniyu-pozvolit-zashchitit-interesy-grazhdan>

⁸ Протокол заседания Президиума Общественного совета при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Москва 18 декабря 2018 г. № ОС-2018/3.П.3. URL: <http://www.minstroyrf.ru/upload/iblock/44e/protokol-Prezidiuma-OS-18.12.2018.pdf>

⁹ Новые «майские указы» на период 2018–2024 годы подписаны Президентом РФ. URL: https://informatio.ru/news/glavnoe/life/novye_mayskie_ukazy_na_period_2018_2024/

¹⁰ Федеральная деловая сеть Национальный проект «Жилье и городская среда» 14 января 2019 г. URL: <https://strategy24.ru/rf/projects/project/view?category=citybuilding-and-jkh&slug=natsionalnyy-proyekt-zhil-ye-i-gorodskaya-sreda>

¹¹ Взлет или падение. Что принесет строительству 2019 год? 09.01.2019. URL: <https://kskgroup.ru/press-center/news/vzlet-ili-padenie-chto-prineset-stroitelstvu-2019-god/>

Таблица 1

Краткая характеристика институциональных изменений в строительстве

Институциональные изменения системы долевого жилищного строительства	
➤	Исключение из набора способов привлечения средств граждан выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды (субаренды) земельный участок и получившим в установленном порядке разрешение на строительство на нем многоквартирного дома, облигаций особого вида – жилищных сертификатов , закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством РФ о ценных бумагах
➤	Допускается привлечение средств только жилищно-строительными кооперативами (ЖСК) при исключении жилищных накопительных кооперативов
➤	Смягчено одно из важных квалификационных требований к застройщику: порог площади многоквартирных домов, в создании которых он должен иметь опыт участия (не менее 3 лет), сокращен вдвое (с 10 тыс. до 5 тыс. м ²)
➤	Введен прямой запрет для застройщика одновременно осуществлять деятельность по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) объектов недвижимости по нескольким градостроительным планам земельного участка или по нескольким утвержденным проектам планировки территории
➤	К необходимости застройщику иметь на банковском счете, открытом в уполномоченном банке, на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ денежных средств в размере не менее 10 % от проектной стоимости строительства добавилась возможность на указанную дату иметь кредитный договор с таким банком , предусматривающий предоставление последним целевого кредита на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в размере не менее 40% от проектной стоимости строительства
➤	Застройщик теперь должен соблюдать нормативы финансовой устойчивости . Застройщики, не удовлетворяющие требованиям, не имеют права привлекать денежные средства любых участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов, а не только граждан, как было ранее. Число расчетных счетов застройщиков не должно превышать количество разрешений на строительство
➤	Ужесточились требования к раскрытию информации застройщиком по срокам и содержанию . Теперь это должно происходить в ЕИСЖС (ранее – на сайте застройщика). Расширен перечень требуемой информации о застройщике в части сведений о его учредителях (участниках) и бенефициарных владельцах. Увеличен (с 5 до 30 календарных дней) предельный срок для раскрытия застройщиком промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности после окончания соответствующего периода
➤	Увеличен период, в течение которого не может быть руководителем застройщика или его главным бухгалтером лицо, которое было привлечено в соответствии с законом о банкротстве к субсидиарной ответственности по обязательствам юридического лица и (или) ответственности в виде взыскания убытков с юридического лица с 3 до 5 лет
➤	На уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ возложена обязанность не только выдачи, но и подготовки заключения о соответствии застройщика и проектной декларации установленным требованиям в срок не более 30 дней со дня ее получения или отказа в выдаче такого заключения

сиров, что усиливает их позиции на рынке; на остатки по эскроу-счетам не начисляются проценты, что менее выгодно для застройщика, чем использование средств дольщика напрямую; недвижимость как актив концентрируется на счетах крупнейших банков;

- уполномоченные банки будут выбирать финансово устойчивых и надежных застройщиков для того, чтобы минимизировать риски их банкротства и изменения стоимости недвижимости;
- рост числа банкротств небольших застройщиков, не имеющих прочных связей с уполномоченными банками¹²; рост слияний и поглощений и дальнейшая монополизация строительного рынка; повышение нагрузки на рынок труда [2];
- снижение рисков обмана граждан, приобретающих недвижимость;
- появление возможностей у растущих строительных компаний для снижения издержек за счет масштаба и внедрений инновационных технологий;
- возможное усиление банковского контроля за происхождением средств граждан и увеличение количества налогов;
- введение новых инструментов мониторинга строительного рынка, оценки застройщиков и пр.

¹² За последний год количество-застройщиков банкротов в России стремительно выросло, превысив 400 компаний. Источник портал ОКНАМЕДИА. URL: <https://www.oknamedia.ru/novosti/kolichestvo-zastroyschikov-bankrotov-stremitelnyy-rost-za-posledniy-god-49495>

Для того чтобы обобщить оценку функционирования строительных организации, можно обратиться к исследованиям, которые основываются на опросах руководителей строительных организаций¹³.

Один из главных показателей делового климата — это **индекс¹⁴ предпринимательской уверенности (ИПУ)**. Как видим, на рис. 1 наблюдается снижение его значения в 2019 г. Оно обусловлено резким снижением показателя численности занятых в строительстве, что обусловило пессимистичные ожидания руководителей строительных организаций.

Также негативная динамика выявлена по многим другим показателям в сфере строительства (табл. 2).

Положительно можно ценить некоторое снижение негативной динамики по показателю «число заключенных договоров» (рис. 2). Но, как прежде, продолжается рост цен на строительные

¹³ Центр конъюнктурных исследований Института статистических исследований и экономики знаний Национального исследовательского университета «Высшая школа экономики» издает информационно-аналитический материал о состоянии делового климата в строительстве в I квартале 2019 г. и ожиданиях предпринимателей на II квартал 2019 г. В сборнике используются результаты ежеквартальных опросов, проводимых Федеральной службой государственной статистики среди руководителей более 6 тыс. строительных организаций, различных по численности занятых, в 82 субъектах Российской Федерации.

¹⁴ Индекс предпринимательской уверенности в строительстве рассчитывается как среднее арифметическое значение балансов оценок уровня портфеля заказов и ожидаемых изменений численности занятых в процентах.

Рис. 1. Динамика индекса предпринимательской уверенности и его компонентов в строительстве (в процентах)
(Источник: Деловой климат в строительстве в I квартале 2019 года. М.: НИУ ВШЭ, 2018. 17 с.)

Таблица 2

Оценки основных показателей деятельности строительных организаций (баланс*, в процентах)

Показатели	2018 г.		2019 г.
	I квартал	IV квартал	I квартал
Индекс предпринимательской уверенности	-20	-19	-20
Число заключенных договоров	-7	-5	-1
Физический объем работ	-12	-7	-12
Численность занятых	-14	-13	-14
Цены на строительно-монтажные работы	+36	+39	+43
Цены на строительные материалы	+67	+66	+72
Обеспеченность собственными финансовыми ресурсами	-8	-5	-12
Обеспеченность кредитными и заемными финансовыми ресурсами	-1	-2	-4
Прибыль	+4	+4	-5

Источник: Центр конъюнктурных исследований ИСИЭЗ НИУ ВШЭ; Росстат.

* Баланс — разность долей респондентов, отметивших «увеличение» и «уменьшение» значения показателя по сравнению с предыдущим периодом, или разность долей респондентов, отметивших уровень показателя как «выше нормального» и «ниже нормального» в отчетном периоде, в процентах.

Рис. 2. Динамика оценок изменения числа заключенных договоров и физического объема работ в строительных организациях (Источник: Деловой климат в строительстве в I квартале 2019 года. М.: НИУ ВШЭ, 2018. 17 с.)

материалы, а соответственно, и на строительно-монтажные работы. Это отметили около 70 % руководителей строительных организаций.

Также можно наблюдать небольшое увеличение значения показателя «средний уровень загрузки производственных мощностей» (рис. 3). Причем организации использовали их по-разному: 23 % — на 50–60 %, 14 % — на 90 %. Большинство руководителей считают, что в ближайшее время им хватит для работы имеющихся мощностей.

Можно наблюдать сохранение устойчивой негативной тенденции сокращения численности

персонала в строительных организациях (рис. 4), как уже было отмечено выше.

Наблюдать динамику инфляции можно по росту цен на строительные материалы (рис. 5) и, как было отмечено, на строительно-монтажные работы (рис. 6). Это обусловлено прямой зависимостью цен на строительные услуги от конъюнктуры рынка строительных материалов.

Описанная ситуация в строительстве не способствует улучшению финансового состояния организаций. Наблюдается увеличение отрицательной динамики значений показателей обеспе-

Рис. 3. Динамика среднего уровня загрузки производственных мощностей в строительных организациях (в процентах) (Источник: Деловой климат в строительстве в I квартале 2019 года. М.: НИУ ВШЭ, 2018. 17 с.)

Рис. 4. Динамика оценок изменения численности занятых в строительных организациях (балансы в процентах) (Источник: Деловой климат в строительстве в I квартале 2019 года. М.: НИУ ВШЭ, 2018. 17 с.)

Рис. 5. Динамика оценок изменения цен на строительные материалы в строительных организациях (Источник: Деловой климат в строительстве в I квартале 2019 года. М.: НИУ ВШЭ, 2018. 17 с.)

Рис. 6. Динамика оценок изменения цен на строительно-монтажные работы в строительных организациях
(Источник: Деловой климат в строительстве в I квартале 2019 года. М.: НИУ ВШЭ, 2018. 17 с.)

ценности организаций собственными, а также кредитными и заемными финансовыми ресурсами. То же можно сказать и о показателях инвестиционной активности в строительстве (рис. 7).

Увеличилась доля организаций, у которых ухудшилась ситуация с собственными средствами, а также, только в меньшей мере, с кредитными и заемными финансовыми средствами.

Завершая общий обзор экономической ситуации в строительстве, необходимо оценить факторы, сдерживающие их производственную деятельность.

Как и раньше, по опросам руководителей строительных организаций, лидирует показатель «высокий уровень налогов», за ним следуют «высокая стоимость материалов, конструкций

Рис. 7. Динамика оценок изменения обеспеченности собственными, кредитными и заемными финансовыми ресурсами, инвестиционной активности в строительных организациях (балансы, в процентах)
(Источник: Деловой климат в строительстве в I квартале 2019 года. М.: НИУ ВШЭ, 2018. 17 с.)

Рис. 8. Оценки факторов, ограничивающих производственную деятельность строительных организаций (Источник: Деловой климат в строительстве в I квартале 2019 года. М.: НИУ ВШЭ, 2018. 17 с.)

и изделий» и «недостаток заказов на работы». «Недобросовестная конкуренции со стороны других строительных фирм» на шестом месте, и замыкает список «недостаток квалифицированных рабочих» (рис. 8).

Доля организаций от их общего числа, в процентах

Подводя итог оценке современного состояния конкуренции в сфере строительства в условиях перехода к проектному финансированию, можно сделать следующий вывод.

Конкуренцию и раньше в сфере строительства можно было описать как **несовершенную с растущей монополизацией**, а в условиях перехода к проектному финансированию эти тенденции будут только усиливаться [1]. **Конкурировать** строительным организациям придется не за потребителя, а за **банковское финансирование**. И это обязывает строительные организации не только быть финансово устойчивыми, но и прийти к осознанию, что **повышение эффективности их деятельности** теперь становится **основой создания их конкурентного потенциала** в борьбе за проектное финансирование.

Библиографический список

1. Асаул В. В., Песоцкая Е. В. Мониторинг конкурентоспособности строительной организации // Вестник гражданских инженеров. 2015. № 1 (48). С. 218–223.
2. Асаул В. В., Федосеев И. В. Институциональные проблемы государственного управления в сфере строительства // Вестник гражданских инженеров. 2015. № 2(49). С. 168–173.
3. Асаул В. В., Михайлова А. О., Кошечев В. А., Кришталь В. В. Развитие конкурентоспособности саморегулируемых организаций в строительной сфере. СПб.: СПбГАСУ, 2016. 160 с.
4. Надежда Косарева. Для полного перехода от долевого строительства жилья к проектному финансированию потребуется не менее пяти лет 28 октября 2017 19:09. URL: http://rusipoteka.ru/ipoteka_sekyuritizaciya/ipoteka_sekyuritizaciya_stati_2004/k_2010_zhiliwnye_usloviya/
5. Российская экономика в 2018 году. Тенденции и перспективы / Мау В. и др.; науч. ред. д-р экон. наук Кудрин А. Л., д-р экон. наук С. Г. Синельников-Мурылев М.: Изд-во Ин-та Гайдара, 2019. Вып. 40. 656 с.

References

1. Asaul V. V., Pesotskaya E. V. *Monitoring konkurentosposobnosti stroitel'noy organizatsii* [Monitoring

of the construction organization's competitiveness]. *Vestnik grazhdanskikh inzhenerov – Bulletin of Civil Engineers*, 2015, no. 1 (48), pp. 218–223.

2. Asaul V. V., Fedoseev I. V. *Institutsional'nye problemy gosudarstvennogo upravleniya v sfere stroitel'stva* [Institutional problems of state management in the sphere of construction]. *Vestnik grazhdanskikh inzhenerov – Bulletin of Civil Engineers*, 2015, no. 2 (49), pp. 168–173.

3. Asaul V. V., Mikhaylova A. O., Koshcheev V. A., Krishtal' V. V. *Razvitie konkurentosposobnosti samoreguliruemyykh organizatsiy v stroitel'noy sfere* [Development of competitiveness of self-regulatory organizations in the construction sector]. St. Petersburg, SPbGASU Publ., 2016, 160 p.

4. Kosareva N. *Dlya polnogo perekhoda ot dolevogo stroitel'stva zhi'lya k proektnomu finansirovaniyu potrebuetsya ne menee pyati let* [It will take at least five years for the full transition from shared housing construction to project financing]. October 28, 2017. Available at: http://rusipoteka.ru/ipoteka_sekyuritizaciya/ipoteka_sekyuritizaciya_stati_2004/k_2010_zhiliwnye_usloviya

5. Mau V., et al. *Rossiyskaya ehkonomika v 2018 godu. Tendentsii i perspektivy* [Russian economy in 2018. Trends and prospects]. Sci. eds. Kudrin A. L., Sinel'nikov-Murylev S. G. Moscow, In-t Gaydara Publ., 2019, iss. 40, 656 p.