(cc) BY

Панеш Заира Адамовна
студентка
Руденко Ольга Николаевна
канд. экон. наук, доцент
ФГБОУ ВО «Кубанский государственный университет»
г. Краснодар, Краснодарский край

ДРАЙВЕРЫ РОСТА СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ

Аннотация: *управление стоимостью компании заключается в целенаправленном изменении факторов, определяющих стоимость предприятия. Факторы стоимости могут значительно различаться в зависимости от отраслевой принадлежности компании. В данной статье авторами раскрываются ключевые особенности управления стоимостью в сфере строительной отрасли, идентификация факторов (драйверов) роста стоимости строительных компаний, даются рекомендации в области управления.*

Ключевые слова*: строительные компании, строительство, финансирование строительных объектов, формирование стоимости строительных компаний.*

Краткий обзор рынка строительных компаний и их функционирования в части управления стоимостью в условиях трансформации национальной хозяйственной модели предполагает рассмотрение основных аспектов: обзор вызовов и угроз в области гражданского капитального строительства, идентификация факторов (драйверов) роста стоимости строительных компаний, рекомендации в области управления.

Целью данной работы является обзор сферы гражданского капитального строительства в контексте влияния внешнеэкономических вызовов и угроз, которые негативно влияют на стоимость строительных компаний.

Данная цель достижима при условии выполнения следующего перечня задач:

– обзор современных угроз строительному сектору национального хозяйства России;

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

– идентификация факторов (драйверов) роста стоимости строительных компаний в современных экономических условиях;

– приведение рекомендаций относительно управления стоимостью строительных компаний.

Гипотеза данной работы базируется на эффективности предлагаемых действий по стабилизации капитализации и ликвидности строительных компаний, рынок сбыта и резидентство которых остаётся на территории России.

Современный этап становления рынков гражданской конечной продукции претерпевает радикальные изменения. Первичный рынок недвижимости (объекты капитального строительства) существенным образом трансформируется под влиянием законодательных и экономических новаций. В частности, в первую очередь изменения на рынке гражданского строительства сильно зависят от достаточного объёма платежеспособного спроса, который пользуется услугами и готовой продукцией строительных компаний. Как известно внутрироссийский политико-экономический кризис, который разгорелся в 2014 году, крайне негативно повлиял на все сферы хозяйственной деятельности страны. В том числе, по данным Росстата, сократились объемы жилого строительства. Наравне с развитием кризиса, Правительство России ввело повышенную ставку НДС до 20%, которая негативным образом сказывается на себестоимости строительства и затрат для застройщиков. Также Правительство РФ внедрило частичный запрет на долевое участие граждан и привлечения их финансовых ресурсов в строительной сектор. Согласно новому действующему законодательству, застройщик более не имеет права привлекать финансы граждан для осуществления предпринимательской деятельности.

Таким образом, прежние схемы финансирования строительных объектов себя изжили, поэтому строительным компаниям теперь придётся изыскивать финансовые ресурсы либо на рынке ценных бумаг, либо в банковском секторе или соединять производственные и финансовые мощности с финансово-промышленными группами, а также всегда можно рассчитывать на собственные средства.

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Рынок ценных бумаг в России достаточно волатилен и имеет высокие амплитуды колебания показателей различных финансовых инструментов. К числу потенциальных рисков изыскания ресурсов на финансовом рынке относят волатильность, спекулятивность, которые порождают совокупный финансовый риск. На сегодняшний день, строительный сектор сам по себе имеет определенные риски финансового и производственного характера, к которым добавится дополнительный блок рисков. Это обязательно приведет к удорожанию строительных объектов.

Использование кредитных ресурсов снижает дополнительный финансовый риск, но в тоже время гарантированно увеличивает дополнительную стоимость, поскольку возникает плата за заимствование финансовых ресурсов из банковского сектора.

Таким образом, различные варианты альтернативных способов привлечения финансовых ресурсов в строительной сектор обязательно влекут за собой дополнительные риски и затраты, которые строительные компании будут покрывать за счёт конечных потребителей.

В то же самое время, по прогнозам большинства аналитиков и экспертов строительного рынка рост на 2 процентных пункта НДС приблизительно увеличивает стоимость жилья на 1–3%.

В контексте вышеобозначенных вызовов для строительного сектора, а также в условиях снижающейся платежеспособности населения (основной его части), строительные компании неизбежно начинают терять капитализацию и терпеть снижение ключевых экономических показателей (Правительство РФ сформировало переходный период перед полным отказом от долевого строительства, который закончится 1 июля 2019 г.).

Рассмотрим ключевые особенности формирования стоимости и оценки стоимости строительных компаний для того, чтобы предложить драйверы роста стоимости:

1. Контрактная сеть, которая обеспечивает предприятие выручкой (является нематериальным активом).

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

2. Специфика формирования денежных потоков, которая всегда имеют временной лаг.

3. Множество альтернативных способов финансирования строительства.

4. Высокий уровень незавершённого производства (строительных объектов).

5. Специфический характер имущественного комплекса фирмы и оценка его трансформации в ходе ведения хозяйственной деятельности: дорогостоящие основные средства, длительных характер использования основных средств, узкоспециализированное применение строительной техники.

Таким образом, стоимость строительной компании есть функция следующих факторов: (1) инвестиций; (2) денежных потоков; (3) экономического срока службы активов; (4) средневзвешенных затрат на капитал.

Количественные и качественные драйверы (факторы) стоимости строительного предприятия можно разделить на: факторы внешней среды; внутренние факторы; финансовые факторы.

В контексте рассмотренных вызовов часть факторов формирования стоимости строительной компании изменяются и вместо положительного эффекта, эффект становится отрицательным. Трансформация инвестиции, которые раннее осуществляли граждане, теперь будут иметь повышенный риск или дополнительную стоимость, что негативно скажется на конечной стоимости объектов. Общее конъюнктурное падение российской экономики обусловливает рост стоимости основных средств для капитального строительства (особенно та часть основных средств, которая запрещена к импортированию в результате санкций). В свою очередь, фактор денежного потока наоборот примет более равномерный и предсказуемый характер, поскольку банки или инвесторы при заключении договора о финансировании строительного проекта эффективно справляются с функцией финансирования в отличие от хаотичного заключения договоров о долевом строительстве гражданами.

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Тем не менее, рассматривая современные риски и трансформации строительного сектора в России, следует понимать, что стоимость конечных объектов – их доступность существенно сократится. Для того чтобы нивелировать возникающий риск утраты части клиентов, в свою очередь, коммерческим банкам необходимо снизить ставки по ипотечному кредитованию, чтобы компенсировать перекладывание на спрос дополнительных издержек.

Обобщенно ключевые факторы стоимости строительной компании можно сформулировать как сочетание роста, риска и качества результатов ее деятельности.

Рост прибыли является одной из основных целей корпоративной деятельности, однако зачастую решения по ее достижению сопровождаются принятием значительных рисков, не приводя к соответствующему приросту стоимости.

Риск состоит из риска основной деятельности (бизнеса) и финансового риска (структуры капитала). Строительным предприятиям следует избегать сочетания высоких отраслевых рисков и высоких рисков финансирования, поскольку для них характерны высокие риски осуществления деятельности и зависимость от экономической конъюнктуры.

Достижения положительных результатов в борьбе с негативной конъюнктурой и вводимыми ограничениями на ведение хозяйственной деятельности строительной компании обусловлено транспарентностью прибыли и применяемых методов бухгалтерского учета, формированием чистой прибыли в результате деятельности компании, а также в эффективном воздействие чистой прибыли на денежные потоки (от операционной деятельности компании).

При оценке эффективности конкретных мер и их результатов необходимо дать четкую и изолированную оценку каждого фактора, который обуславливает рост стоимости компании. В частности, необходимо отличать внутренние и внешние, положительные и негативные факторы, которые воздействуют на изменение стоимости компании. Для строительной компании следствием понимания и корректирования влияния драйверов стоимости является гармонизация целевых установок и следование стратегии наращивания внутренней стоимости.

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

В контексте реального противостояния строительного сектора негативным внешнеэкономическим вызовам, которые, в свою очередь, порождают трудности внутреннего характера – является сплоченная и упорядоченная связь банковского и строительного секторов экономики. Вновь складывающийся механизм финансирования капитального строительства требует синергизации банковского авансированного капитала и производственных (и иных) возможностей строительных фирм.

В качестве примера одной из успешных разновидностей объединения (слияния) банковского и промышленного капитала является объединение структур договором о сотрудничестве или генеральном подрядчике, который позволит совместно управлять ликвидностью на партнёрских основаниях. С одной стороны, банковские средства требуют размещения, а строительный сектор является одним из самых крупных и растущих даже в кризисный период, а с другой стороны – строительным компаниям требуются дополнительные средства для поддержания ликвидности. В данном ключе необходимо разработать финансовую стратегию о совместном управлении ликвидностью банка и строительной компании. Например, банк-партнёр размещает привлеченные депозитные ресурсы в капитальное строительство в определенное время, под определенный процент. В ходе реализации проекта и по мере осуществления продаж – строительная компания постепенно рассчитывается с банком за предоставленную ссуду.

Мгновенную или быструю ликвидность для строительной компании всё же можно получить на рынке ценных бумаг с приемлемым уровнем риска для каждой конкретной строительной компании, исходя из её текущего финансового планирования. На сегодняшний день существуют инвестиционные стратегии поведения на рынке, позволяющие иметь системный заработок в качестве портфельного инвестора. Для этого необходимо располагать определенным финансовым пулом и иметь соответствующих специалистов.

Управление текущей и мгновенной ликвидностью позволит стабилизировать капитализацию строительной компании, а банковскому капиталу надёжно

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

разметить депозитные средства в среднесрочной перспективе в материальные активы, имеющие высокий уровень ликвидности на рынке гражданского капитального строительства.

С точки зрения экономической философии, данный аспект рассматривается как необходимость проводить реформы внутри компании, которые будут отвечать современным экономическим реалиям, а также внутренним хозяйственным потребностям производства.

Обобщая изложенное, гипотеза данной работы носит утилитарный характер, и доказательство её эффективности основывается на эффективности известных механизмов по элиминированию и нивелированию стандартных динамических макроэкономических угроз, которые возникают на трансформирующихся рынках в условиях сужающейся инклюзивности финансовых ресурсов для рынка капитального гражданского строительства.

Список литературы

1. Новиков А.В. Финансовые инструменты создания стоимости компании / А.В. Новиков, И.Я. Новикова // Имущественные отношения в РФ. – 2018. – №8.

2. Зайнуллина Т.Г. Проблемы и перспективы малоэтажного жилищного строительства // Пространство экономики. – 2017. – №4–3.

3. Погодина Т.В. Строительная отрасль в России: риски предпринимателей / Т.В. Погодина, А.Ю. Твердохлеб // Науковедение. – 2019. – №2 (21).

4. Медовый А.Е. Развитие системы эффективного управления компанией по оказанию услуг на рынке недвижимости с использованием концепции управления стоимостью // ПСЭ. – 2019. – №4.

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)