

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ФИНАНСОВОЙ СРЕДЫ ОРГАНИЗАЦИЙ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Развитие организаций, осуществляющих жилищное строительство, зависит не только от их способности эффективно реализовать благоприятные внешние возможности, но и активно участвовать в процессах изменения деловой среды. При разработке финансовой стратегии должны быть проанализированы факторы финансовой среды и определены основные направления ее развития. Применение процессно-ориентированного подхода к стратегическому анализу позволяет повысить эффективность разрабатываемых на его основе финансовых стратегий.

Финансовая среда организации представляет собой совокупность хозяйствующих субъектов, влияющих на возможности финансового менеджмента размещать денежные средства и получать доходы. Условно финансовую среду подразделяют на микросреду и макросреду. Субъекты микросреды (поставщики, покупатели, кредиторы, инвесторы, страховщики и финансовые посредники) непосредственным образом оказывают влияние на деятельность организации по извлечению доходов. Факторы макросреды влияют как на состояние микросреды, так и на конъюнктуру рынка в целом. Разработка финансовой стратегии организации должна базироваться на результатах анализа финансовой среды и учитывать возможности ее изменения.

В настоящее время финансовая среда организаций жилищного строительства развивается под влиянием многочисленных факторов и в целом может быть охарактеризована как нестабильная.

Среди основных политических факторов, повлиявших на развитие финансовой среды, можно выделить президентские выборы, смену правительства и губернаторов в ряде регионов, что, с одной стороны, сняло напряженность в обществе, а с другой – способствовало повышению платежеспособного спроса за счет роста доходов политтехнологов, СМИ, шоу-бизнеса. В настоящее время в ближайшей перспективе можно говорить о невысоком политическом риске для строительных организаций и достаточно высоком уровне их финансовой безопасности.

В целом макроэкономические условия не могут быть однозначно охарактеризованы как благоприятные или неблагоприятные.

Современные тенденции развития рынка жилья объясняются, с одной стороны, ростом благосостояния населения, что выразилось в 2007 г. в росте реальных располагаемых доходов на 10,4% и реальной начисленной заработной платы на 16,2% [1], а с другой – отсутствием достаточного предложения со стороны строительных организаций и ростом цен на сырье и материалы. Наряду с проблемами ресурсного обеспечения строительных организаций и развития их материально-технической базы сохраняются проблемы с выделением земельных участков под строительство.

Высокая цена аренды или выкупа земельных участков; большие затраты на инженерную подготовку территорий; обременение застройщиков различными платежами на развитие инфраструктуры; высокие непроизводительные потери застройщиков на этапе подготовки строительства; рост цен на строительные материалы, изделия и конструкции; несовершенство нормативно-правовой базы ценообразования в строительстве и конкурсных процедур по выбору подрядчика или поставщика продукции; несовершенство правил индексации стоимости строительно-монтажных работ повышают себестоимость жилья и снижают эффективность деятельности строительных организаций.

Наряду с продолжающимся ростом ВВП и реального располагаемого уровня доходов населения можно отметить такие негативные факторы, как:

- дальнейшее повышение цен на энергоносители,
- повышение темпов инфляции,
- сокращение объемов сбережений населения, направляемых на приобретение жилья из за продолжающегося потребительского бума,

– переток капиталов с рынка недвижимости на другие рынки в результате роста доходности финансовых инструментов фондового рынка РФ,

– снижение темпов роста объемов ипотечного кредитования из-за снижения ликвидности банков вследствие увеличения невозврата задолженности по потребительским кредитам.

При сохранении данных тенденций уровень эффективности инвестиций строительных организаций будет снижаться. С другой стороны, в условиях рецессии американской экономики и падения мировых фондовых индексов может возрасти приток иностранного капитала, в том числе на рынок недвижимости. Продолжающийся процесс реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» способствует росту объемов господдержки и ипотечного кредитования, в первую очередь на рынке новостроек.

Вышеперечисленные факторы оказывают непосредственное влияние на потенциал формирования финансовых ресурсов строительных организаций и должны приниматься во внимание при разработке их финансовой стратегии.

Среди субъектов финансовой микросреды важное место принадлежит финансовым посредникам, которые могут быть представлены как негосударственными, так и государственными организациями. В частности, для стабилизации финансовой среды в некоторых регионах создаются разнообразные фонды, выполняющие функции регулирования, координации и кооперации. Примером подобного института является Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан», созданное в 1997 г. с целью создания и обеспечения функционирования механизма финансирования и строительства жилья, способствующего привлечению внебюджетных средств, и прежде всего средств населения, для непрерывного финансирования жилищного строительства. В связи с изменением законодательства в жилищной сфере, развитием ипотеки изменяются механизмы оказания помощи государством своим гражданам, поэтому Фонд жилищного стро-

ительства разрабатывает и внедряет различные схемы финансирования жилищного строительства и создания благоприятных условий для реализации гражданам жилых помещений. Создание подобных институтов в немалой степени способствует улучшению состояния финансовой среды строительных организаций и конъюнктуры рынка жилья.

Кроме всего прочего ГУП «Фонд жилищного строительства республики Башкортостан» является инвестором строительства жилья в городах и районах Республики, устанавливает цены на свое жилье несколько ниже, чем они складываются на рынке. Тем самым ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан» играет роль стабилизирующего звена на рынке недвижимости, создавая другим застройщикам условия, не позволяющие значительно завышать свои цены. ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан» способствует также стабилизации цен благодаря увеличению предложения на рынке недвижимости.

Фонд может оперировать как целевыми средствами федерального и регионального бюджетов, направленными на обеспечение квартирами нуждающихся согласно действующему законодательству, так и привлекать средства граждан и банков в ходе реализации ипотечного строительства. Фонд также может приобретать квартиры на первичном и вторичном рынках, а также самостоятельно инвестировать средства в строительство новых домов и отдельных жилых микрорайонов. В результате фонды подобного типа могут существенно облегчить реализацию финансовой стратегии всех участников, задействованных в процессе строительства и реализации недвижимости.

На рисунке 1 показано место Фонда жилищного строительства в общей системе взаимодействия участников рынка жилья.

Как видно из приведенного рисунка, Фонд жилищного строительства взаимодействует со всеми участниками жилищного рынка. Целевые средства федерального и регионального бюджетов на приобретение жилья направляются в Фонд для приобретения через него необходимого жилья, как на первичном, так и на вторичном рынке. Рас-

ходование данных средств идет под строгим контролем местных властей.

В связи с этим можно выделить ряд основных функций Фонда:

- предоставление субсидий и займов на строительство (приобретение) жилья гражданам в рамках местного законодательства;
- предоставление займов молодым семьям в рамках местного законодательства;
- строительство (приобретение) жилья для предоставления льготным категориям граждан по договорам социального найма;
- строительство (приобретение) жилья для переселения граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда;
- инженерная подготовка площадок под строительство индивидуального жилья;
- аккумулирование денежных и иных средств для удовлетворения потребностей населения города и области в жилье путем участия через уполномоченные банки в финансировании строительства и приобретении жилья, в том числе помощь в ипотечном строительстве;
- содействие формированию цивилизованного рынка жилья и его инфраструктуры, создание условий для формирования механизмов продажи жилья в кредит;

➤ содействие развитию производственной базы жилищного строительства и производства строительных материалов, а также базы по обслуживанию существующего жилищного фонда;

➤ инвестирование средств в развитие предприятий строительных материалов;

➤ оказание консультативной помощи всем участникам формирования регионального рынка жилья по выбору эффективной финансовой стратегии, а также способов и источников финансирования инвестиционных проектов;

➤ участие в организации подготовки кадров для республиканского строительного комплекса.

В качестве одного из направлений деятельности Фонд осуществляет взаимодействие с ремонтными организациями по обслуживанию жилищного фонда, производителями строительных материалов, строительными организациями и конечными потребителями. В свою очередь деятельность Фонда контролируется региональными властями, которые оказывают разнообразную поддержку региональному строительному рынку через льготное налогообложение и иные законодательные акты.

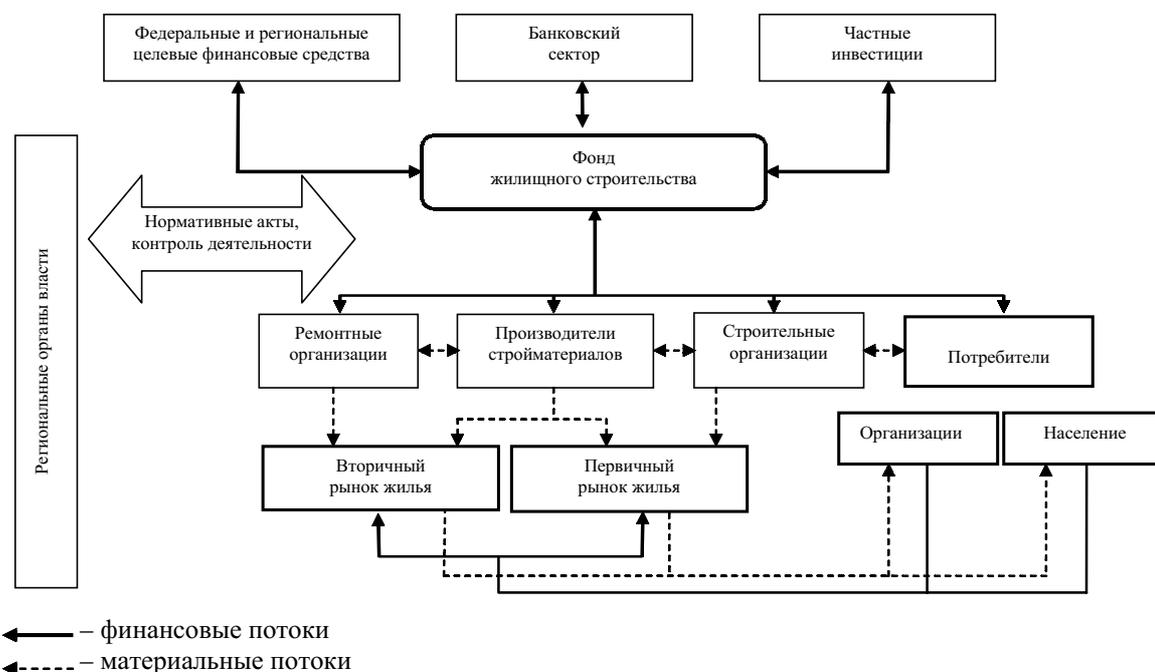


Рисунок 1. Схема взаимодействия участников рынка жилья

Эффективность финансовой стратегии зависит не только от способности организации адаптироваться к условиям финансовой среды, использовать благоприятные факторы и противостоять угрозам с ее стороны, но и активно участвовать в происходящих изменениях.

Строительные организации, реализующие различные схемы сотрудничества с финансовыми посредниками, получают преимущества по сравнению с конкурентами, что может выражаться в получении гарантированных заказов на строительство; получении инвестиционных ресурсов; выгодных ценах и гарантиях оплаты, что в определенной степени снижает неопределенность финансовых и рыночных условий деятельности.

Посреднические институты, например в форме описанного выше фонда, также могут способствовать развитию межотраслевой интеграции, создавая устойчивые хозяйственные связи между поставщиками и потребителями. Такая схема гарантирует поставки сырья, повышение уровня загрузки производственных мощностей, сбыт продукции.

Адаптация строительных организаций к условиям финансовой среды или их активное участие в процессах ее формирования и развития непосредственным образом зависит от уровня качества управления финансовой деятельностью строительной организации. Среди факторов финансовой среды, определяющих эффективность финансового менеджмента, необходимо проанализировать уро-

вень подготовки финансовых специалистов в системе высшего образования; состояние корпоративной культуры в стране; стандарты финансовой отчетности организации; уровень технического прогресса в сфере управления финансами; технологический прогресс в сфере финансовой деятельности. Те организации, которые смогут обеспечить должный уровень качества управления финансовой деятельностью, сформируют необходимый финансовый потенциал, адекватный состоянию финансовой среды, получат возможность эффективно реализовать выбранную финансовую стратегию.

Традиционные методы стратегического анализа (SWOT-анализ, STEEP-анализ, ресурсный анализ), применяемые в настоящее время, позволяют выявить те факторы финансовой среды, которые оказывают значительное воздействие на организации строительной отрасли в целом. Стратегические решения конкретной организации должны учитывать ее специфику, систему создания стоимости, схему взаимодействия с другими субъектами финансовой среды.

В этой связи построение региональных систем финансовой поддержки предприятий строительного комплекса на основе организации централизованного фонда позволяет, во-первых, облегчить процедуру стратегического анализа их внешней среды и, во-вторых, повысить эффективность реализации финансовой стратегии.

Список использованной литературы:

1. Российская экономика в 2007 году. Тенденции и перспективы (Выпуск 29). – М.: ИЭПП, 2007. – 657 с.