

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
Институт управления бизнес-процессами и экономики
Кафедра экономики и управления в строительном комплексе

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой: доцент, к.э.н.

_____ /А.Ю. Чудновец/

«__» _____ 2018 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

38.03.01.09.09 «Экономика предприятий и организаций (строительство)»

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА СХЕМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (НА ПРИМЕРЕ ООО «МОНОЛИТСТРОЙ»)

Научный руководитель

подпись, дата

ст. преп. О.Н.Семенчук

Выпускник

подпись, дата

А.А. Максименко

Консультант

подпись, дата

доцент, к.э.н. С. Б. Глоба

Нормоконтролер

подпись, дата

ассистент М. Ю. Жуков

Красноярск 2018

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОРГАНИЗАЦИИ ФИНАНСИРОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	6
1.1 Экономическое содержание основных элементов системы финансирования жилищного строительства.....	6
1.2 Финансирование объектов жилищного строительства в российской практике.	10
1.3 Особенности применения счета эскроу в долевом строительстве.	16
1.4 Общехозяйственная характеристика ООО «Монолитстрой» и его основные финансово-экономические показатели развития	Ошибка! Закладка не определена.
2 АНАЛИЗ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ООО «Монолитстрой».....	Ошибка! Закладка не определена.
2.1 Анализ состава и структуры имущества	Ошибка! Закладка не определена.
2.2 Анализ эффективности использования основного капитала....	Ошибка! Закладка не определена.
2.3 Анализ эффективности использования оборотного капитала..	Ошибка! Закладка не определена.
2.4 Анализ эффективности использования трудовых ресурсов и затрат на оплату труда.....	Ошибка! Закладка не определена.
2.5 Анализ себестоимости, прибыли и рентабельности хозяйственной деятельности	Ошибка! Закладка не определена.
2.6 Анализ ликвидности, платежеспособности и финансовой устойчивости предприятия.	Ошибка! Закладка не определена.
2.7 Диагностика банкротства предприятия	Ошибка! Закладка не определена.

3 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА СХЕМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА **Ошибка! Закладка не определена.**

3.1 Характеристика объекта строительства, его технико-экономические
показатели **Ошибка! Закладка не определена.**

3.2 Оценка эффективности схем финансирования **Ошибка! Закладка не
определена.**

3.3 Обоснование выбора схемы финансирования объекта жилищного
строительства..... **Ошибка! Закладка не определена.**

ЗАКЛЮЧЕНИЕ **Ошибка! Закладка не определена.**

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ **Ошибка! Закладка не
определена.**

ПРИЛОЖЕНИЕ А – Бухгалтерский баланс

ООО «Монолитстрой» на период 2015-2017
гг..... **Ошибка! Закладка не определена.**

ПРИЛОЖЕНИЕ Б – Отчет о финансовых результатах

ООО «Монолитстрой» за период 2016-2017
гг..... **Ошибка! Закладка не определена.**

ВВЕДЕНИЕ

Исключительная роль жилищного строительства в обеспечении населения Российской Федерации доступным жильем, с безопасными и комфортными условиями проживания в нем, в процессе развития потребовала создания новой системы финансирования и кредитования объектов жилищного строительства.

Основным фактором, тормозящим строительство жилых домов, является дефицит долгосрочных инвестиций. Современная система финансирования сложилась на комплексном использовании собственных средств юридических и физических лиц, государственных бюджетных источников, а также кредитных ресурсов. Недостаток средств вынуждает строительные организации преимущественно пользоваться сравнительно дорогим банковским кредитом и финансировать строительство за счет средств граждан.

В связи с изменениями в Федеральном законе "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ происходит постепенный переход от заключения договоров долевого участия к проектному финансированию, поэтому строительным организациям необходимо разработать принципиально новую схему финансирования строительства.

Таким образом, актуальность данного исследования обусловлена необходимостью обоснования предложений по формированию источников финансирования строительства жилья, так как строительные предприятия напрямую зависят от инвестиций граждан в строительство и отсутствие их может повлечь за собой уход с рынка многих застройщиков.

Объектом исследования является ООО «Монолитстрой». Предмет исследования – финансово-хозяйственная деятельность предприятия и её результативность.

Цель дипломной работы – оценить эффективность современных схем финансирования жилищного строительства и разработать принципиально новую схему финансирования в соответствии с действующим законодательством.

Для достижения указанной цели необходимо решить следующие задачи:

- обобщить теоретические основы механизма финансирования строительства;

- оценить состояние и тенденции развития механизма финансирования строительной отрасли в России и Красноярском крае;

- проанализировать финансово-экономические показатели развития ООО «Монолитстрой» по данным бухгалтерской отчетности 2016–2017 гг. и сформулировать рекомендации по устранению отрицательных тенденций в деятельности предприятия;

- оценить существующие методы финансирования объектов жилищного строительства;

- разработать механизм финансирования в соответствии с действующим законодательством.

Анализ финансово-хозяйственной деятельности предприятия ООО «Монолитстрой» выполнен в соответствии с методическими основами, изложенными в работах авторов – Л. В. Донцовой, Н. В. Колчиной, В. В. Ковалева, М. И. Баканова, А. Д. Шеремет, Г. В. Савицкой и др.

Результаты проведенного анализа финансово-хозяйственной деятельности предприятия и предполагаемого эффекта от предлагаемых мероприятий представлены в заключении настоящей выпускной работы.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОРГАНИЗАЦИИ ФИНАНСИРОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1.1 Экономическое содержание основных элементов системы финансирования жилищного строительства

В условиях экономической нестабильности особую актуальность обретают вопросы формирования финансовых ресурсов для осуществления любой деятельности.

В частности, одним из основополагающих вопросов, требующих решения, является поиск и широкое развитие современных механизмов финансирования строительства (приобретения) жилья. Отдельные формы или модели финансирования предполагают собой взаимосвязанную систему правовых, административных, организационных, функциональных и экономических механизмов, регулирующих темпы и объемы жилищного строительства. Механизмы инвестирования в жилищное строительство основаны на совокупности форм, методов, инструментов, приемов и рычагов, влияющих на формирование и использование финансовых ресурсов для создания жилых объектов, имеющих определенную рыночную стоимость и потребительскую полезность.

Практика реализации объектов жилищного строительства насчитывает большое количество схем финансирования, которые постоянно развиваются. С увеличением прозрачности строительного сектора и развития возможностей публичного размещения ценных бумаг у компаний появляются новые источники финансирования, которые могут использоваться как основа реализации строительного проекта.

На рисунке 1.1 представлены наиболее распространенные источники финансирования.



Рисунок 1.1- Источники финансирования объектов жилищного строительства

Как показано на рисунке 1.1 основными источниками финансирования строительных объектов являются:

1. Собственные средства правообладателя проекта.

Основной регулирующий законодательный акт: Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» №39-ФЗ от 25.02.1999 г. (регулирование инвестиционной деятельности) [4].

Финансирование жилищного строительства в полном объеме за счет собственных средств правообладателя не распространено.

Первоначальное вложение средств собственника в строительный объект необходимо для последующего привлечения банковских кредитов, облигационных займов, инвесторов-партнеров и дольщиков (что возможно только после оформления разрешения на строительство и публикации проектной декларации). Средства правообладателя первично направляются на оформление исходно-разрешительной документации (ИРД), в том числе прав на земельный участок.

Использование только собственных средств целесообразно при последующей самостоятельной эксплуатации строящегося объекта, например, крупными компаниями сырьевого сектора.

Источниками привлечения собственных средств в проект могут являться:

- уставный капитал компании;
- добавочный капитал компании;
- нераспределенная прибыль компании;
- ссуды от собственников.

Привлечение собственных средств возможно на любой фазе жизненного цикла строительного проекта. Данный источник финансирования часто применяется совместно с кредитами банков и облигационными займами в размере от 20% до 80% от общего объема финансирования. При этом требованием кредиторов, как правило, является начальное финансирование из собственных средств порядка 10-15% затрат до начала кредитования.

2. Привлечение средств соинвесторов

Основной регулирующий законодательный акт: Федеральный закон №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» [3].

Соинвесторами могут быть юридические лица, индивидуальные предприниматели и физические лица.

Привлечение стратегических инвесторов-партнеров подразумевает собой то, что чаще всего крупные соинвесторы предоставляют финансирование объектов жилищного строительства в качестве партнеров собственников на основе различных договоров инвестирования с целью приобретения площадей по стоимости близкой к стоимости строительства или при входе в проект как совладельцев.

Соинвесторы, являющиеся конечными приобретателями площадей, заинтересованы в получении в пользование площадей строительного объекта, а не доходности инвестированных вложений. К данной группе

преимущественно относятся дольщики – физические лица, приобретающие жилье в многоквартирных домах.

Основными схемами привлечения средств конечных покупателей являются:

- заключение договоров долевого участия,
- открытие специальных счетов в банке (эскроу-счет).
- заключение предварительных договоров купли-продажи,
- реализация векселей.

Поступающие денежные средства от данного источника при моделировании денежного потока относятся к операционному денежному потоку и эффективность их инвестирования определять нецелесообразно.

3. Привлечение средств кредитных организаций (банков)

Основной регулирующий документ: Федеральный закон «О банках и банковской деятельности» № 395-1 от 02.12.1990 г. (регулирование банковской деятельности)[5].

Финансирование проекта банком при согласовании кредитной сделки наиболее часто осуществляется после получения разрешения на строительство, т.е. на инвестиционной фазе.

Необходимо рассмотреть различные механизмы кредитования ИСП.

- Проектное финансирование.

Участие банка в инвестиционном проекте в форме предоставления кредитов, возврат вложенных средств и получение доходов осуществляются на эксплуатационной фазе или от реализации площадей на инвестиционной фазе преимущественно из потока денежных средств, генерируемого самим проектом. При проектном финансировании, кредитом обычно финансируется от 30% до 70% затрат.

Проектное финансирование применяется в большинстве случаев кредитования строительных проектов, так как является наиболее безопасным как для основной деятельности заемщика, так и банка.

— Инвестиционное кредитование.

Финансирование инвестиционного проекта в форме предоставления кредита, при котором источником погашения обязательств является вся деятельность заемщика, включая доходы, генерируемые проектом.

При данном типе кредитования целевое назначение кредита часто указывается, как на финансирование уставной деятельности. Компания в свою очередь корректирует устав и вносит туда пункт о строительстве объекта.

Инвестиционное кредитование характерно в большей степени для финансирования объектов коммерческой недвижимости и компаний, которые уже владеют какими-либо объектами, которые возможно использовать в качестве залога по кредиту.

1.2 Финансирование объектов жилищного строительства в российской практике.

Строительство как отдельный вид экономической деятельности имеет свои особенности в финансово-денежных отношениях, которые возникают между ее участниками.

Несмотря на рост благосостояния российского населения, доступность благоустроенного жилья для значительной массы россиян не только не увеличивается, но частично даже уменьшается в связи с интенсивным выбытием устаревшего жилого фонда при одновременном повышении цен на жилье. В России действуют федеральные целевые программы, связанные с развитием жилищного строительства.

К примеру, в данное время реализуется федеральная программа «Жилище» на 2016-2020 г. Её ключевым моментом является подпрограмма «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации»[2]. В рамках подпрограммы федеральный центр окажет регионам поддержку по строительству и развитию социальной и инженерной инфраструктуры в районах, застраиваемых жильем экономического класса.

Предполагается, что общий объем финансирования программы «Жилище» в 2016-2020 годах составит 691,82 млрд. рублей.

Чтобы сделать вывод о том, как сейчас развивается строительная отрасль, нужно рассмотреть изменение объемов вводимых зданий в России за последние годы. В таблице 1.1 представлены показатели ввода в действие жилых домов в Российской Федерации за последние три года [35].

Таблица 1.1 – Ввод в действие жилых домов в России за 2015-2017 гг., млн. м²

Годы	Всего построено	в том числе		Удельный вес в общем вводе, %	
		населением за счет собственных и привлеченных средств	жилищно-строительными кооперативами	жилых домов населения	жилых домов жилищно-строительных кооперативов
2015	85,3	35,2	0,6	41,2	0,7
2016	80,2	31,8	1,0	39,6	1,2
2017	78,6	32,7	-	41,6	-

Исходя из таблицы 1.1, можно сказать, что отмечается тенденция снижения объемов вводимого жилья. Так по сравнению с 2015 г. в 2017 г. это значение сократилось на 7,85%.

Основное снижение произошло за счет индивидуального жилищного строительства. Если в 2010–2014 гг. на долю индивидуальных домов, построенных населением, стабильно приходилось 44% общей площади вводимого жилья в России, то в 2017 г. – 41% (32,7 млн кв. м). Для сравнения: в 2015 г. многоквартирных домов было введено 50,15 млн кв. м, а индивидуальных – 35,2 млн кв. м.



Рисунок 1.2 - Динамика ввода многоквартирных домов в Российской Федерации, млн. м²

По данным Федеральной службы государственной статистики, показанным на рисунке 1.2, в 2017 г. в Российской Федерации застройщиками введено 45,9 млн. м² многоквартирных домов, что на 5,2% или на 2,5 млн. м² меньше аналогичного значения за 2016 г. [41].

Ближайшие годы во многом станут определяющими на строительном рынке. С одной стороны, запускается фонд защиты дольщиков, ужесточаются требования к застройщикам, происходит постепенный переход от количества к качеству. Любое ужесточение регулирования рынка, так или иначе приводит к снижению объемов, особенно на первых, переходных, этапах. С другой стороны, нельзя не отметить развитие ипотечного рынка [28].

Ставки снижаются, в некоторых банках предлагаются ставки ниже ключевой. Все это стимулирует население брать ипотеку, создавать огромный финансовый поток в строительную отрасль. В конечном итоге, получаем: на одной чаше весов — ужесточение регулирования, на другой — в целом развитие рынка и создание новых механизмов финансирования. Уже сейчас можно говорить, что уменьшится число застройщиков, произойдет переход от количества к качеству жилья, а также будет наблюдаться плавное перетекание

финансирования от средств дольщиков к собственным средствам, что увеличит предложение уже готовых объектов.

По данным Департамента градостроительства Администрации Красноярска, в 2017 г. городские застройщики сдали в эксплуатацию 655 тыс. кв. м. жилья (64 многоэтажных жилых дома). Притом, что год назад в Красноярске построили 887 тыс. кв. м. жилья (87 многоквартирных домов). Тогда в краевом центре вообще ввели рекордный объем жилья: вместе с малоэтажным строительством объемы строительства составили 910 тыс. кв. м., столько в Красноярске не сдавали никогда.

Спад объемов строительства в 2017 г. был вполне ожидаемым. О том, что итог 2017 г. будет меньше 2016-го, застройщики говорили еще в самом начале года. Спрос на рынке снизился, и для наращивания объемов строительства, которым строители занимались на протяжении предыдущих лет, сейчас нет никаких причин.

Для покупателей это означает, что выбор на первичном рынке постепенно сокращается. В удаленных районах, где еще недавно возводили много нового жилья, объемы строительства будут постепенно снижаться. Застройщики все чаще станут ориентироваться на работу в сложившихся районах, где есть вся необходимая инфраструктура, начнут размещать дома на последних оставшихся незастроенными площадках или на участках, высвобожденных после сноса ветхого жилого фонда.

За 2017 год в Красноярском крае строительные компании заключили 8 911 договоров долевого участия, столько же, сколько год назад. При этом объем вложенных в доленое строительство средств населения продолжает снижаться. За 2017 год застройщиками было привлечено на строительство объектов 20,4 млрд рублей, на 11% меньше, чем за то же время в предыдущем году. Все это обуславливается тем, что повышается процент обманутых граждан, заключивших договор долевого участия у ненадежных застройщиков.

Риски при долевом строительстве очень велики. Гарантировать, что компания-застройщик не обанкротится очень трудно. На практике, даже зарекомендовавшие себя компании могут оказаться финансово неплатежеспособными. К преимуществам долевого участия можно отнести то, что покупка квартиры путём долевого строительства целесообразна в инвестиционных целях. Приобретение недвижимости по договору долевого участия обычно происходит по ценам на 15-30% ниже среднерыночных.

Привлекательность ипотечного кредитования по долевому строительству – в низкой процентной ставке. По данным сайта «Банки.ру» на сегодняшний день известны процентные ставки по ипотеке на первичном рынке нескольких банков [29]. Процентные ставки по ипотеке представлены в таблице 1.2.

Таблица 1.2 – Процентные ставки по ипотеке на первичном рынке г. Красноярск

Наименование банка	Основная ставка, %	Минимальный взнос, %	Срок, лет
Сбербанк	7,4-9,5	15	До 30
ВТБ	9,3	10	До 30
Россельхозбанк	9,2	15	До 30
Газпромбанк	9,2	15	До 30
Альфа банк	9,79	20	До 30

Исходя из таблицы 1.2 можно сделать вывод о том, что сейчас банки предлагают выгодные условия по ипотеке на первичном рынке. Также строительные компании сотрудничают с банками, в частности с банком «Сбербанк», где предоставляется ипотека по низкой ставке от 7,4 %.

Объемы выдачи ипотеки в этом году могут превысить докризисный уровень в 1,8 трлн. руб.. Рынок ипотеки растет, основным фактором является снижение ставок.

Сегодня доля ипотеки в общей структуре продаж застройщиков в среднем составляет 50-60%. При этом увеличение спроса на ипотеку отмечают как застройщики, так и банки [25].

Привлечение средств дольщиков является наиболее дешевой и оптимальной схемой финансирования для застройщика, и, зачастую, именно дольщики формируют большую часть бюджета. Если же проект требует увеличения объема финансирования, строительная компания либо использует собственные средства, либо - обращается в банк. Банк же, в свою очередь, с большей вероятностью примет положительное решение о кредитовании проекта, в котором основная часть финансирования уже обеспечена и финансовые риски минимизированы.

Что же касается проектного финансирования, то данная схема доступна в основном крупным компаниям, которые долгое время состоят с банками в партнерских отношениях. Ведь далеко не каждая компания на этапе заключения договора соответствует жестким требованиям банка и имеет необходимое финансовое обеспечение. Высокая уверенность в том, что строительный объект будет сдан в эксплуатацию в срок – несомненный плюс схемы проектного финансирования застройщика.

Проектное финансирование в строительной сфере может принимать разные формы в зависимости от вида объекта, его размеров, качества застройщика и пр.

Преимуществами такой схемы для застройщика является гарантированное финансирование, застройщик может получить от банка до 70% бюджета проекта, на длительный срок, также застройщик получает дополнительный внешний контроль рисков.

Еще одним немаловажным плюсом такой схемы является снижение рисков, так как строительный цикл в меньшей степени зависит от текущих продаж.

Можно выделить и недостатки данной схемы: строительство становится зависимым от колебаний на финансовом рынке, жесткие требования к документации, на подготовку которой уходит большое количество времени, контроль банка над проектом.

Также высокие ставки и комиссии, предлагаемые со стороны банка, приводят к увеличению долговых обязательств у застройщика, и, как следствие, к увеличению стоимости квадратного метра для покупателей [23].

Сейчас в банках процентные ставки по строительным проектам составляют 14-15 %, причем размер зависит от застройщика — чем крупнее компания, тем ниже ставка [36]. Также, на практике только самые крупные финансово-кредитные организации, такие как «Сбербанк» и «ВТБ», занимаются проектным финансированием.

Чтобы строительный проект оказался достаточно рентабельным нужно обеспечить застройщика кредитом со ставкой 6,5-6,7 %, в противном случае высокая процентная ставка повлечет за собой увеличение стоимости квадратного метра порядка на 15 %.

1.3 Особенности применения счета эскроу в долевом строительстве.

В связи с изменениями в Федеральном законе "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ происходит постепенный переход от заключения договоров долевого участия к проектному финансированию.

В декабре 2017 года Дмитрий Медведев утвердил дорожную карту перехода к проектному финансированию жилищного строительства [6].

Это означает, что строительные компании в будущем больше не смогут привлекать деньги инвесторов на финансирование строительства.

Подобный опыт ограниченного участия физических лиц в финансировании строительства существует во многих зарубежных странах и предполагает финансирование проекта за счет банковского кредитования [27].

На данный момент изменения в законе не предполагают полный отказ от долевого строительства, они направлены на изменения механизма привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства с использованием счетов-эскроу.

Эскроу-счет – это специальный счет, открываемый в банке, на котором замораживаются деньги участника долевого строительства на период строительства дома, и передаются застройщику только после того, как им будут исполнены все обязательства по договору.

Схема расчетов по эскроу выглядит так, как показано на рисунке 1.3.

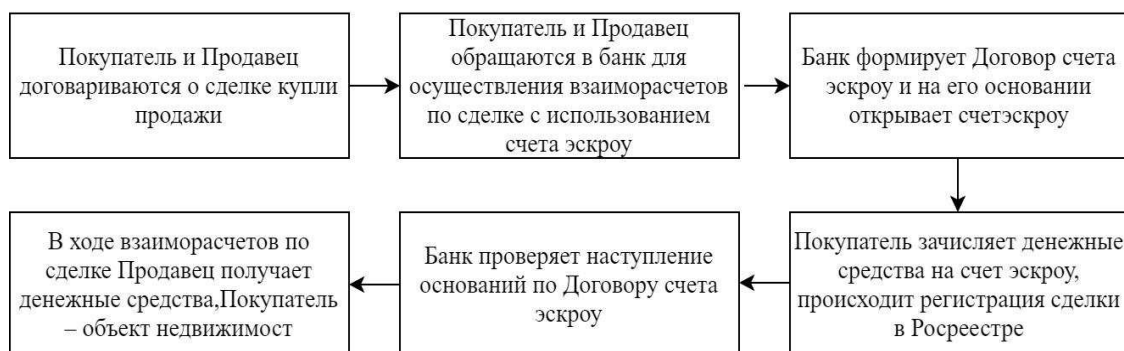


Рисунок 1.3 – Схема расчетов по эскроу.

Суть расчетов по эскроу состоит в том, что участник долевого строительства оплачивает договор долевого участия не напрямую на счет застройщика, а на специальный счет в банке (рисунок 1.3). При этом застройщик не имеет доступа к этим деньгам до момента, пока не построит дом и не передаст квартиру дольщику. А если не построит, банк возвращает денежные средства участнику долевого строительства [39].

Эта простая и безопасная для дольщика система расчетов вызвала вполне обоснованную критику со стороны девелоперов. Ведь сама суть долевого строительства состоит в том, что застройщик привлекает в проект денежные средства граждан. На них закупаются необходимые строительные материалы, оплачиваются услуги подрядных организаций и реализуется множество других статей расходов.

В отличие от процентных банковских кредитов пользование деньгами дольщиков является бесплатным, что в итоге приводит к удешевлению стоимости квартир и, как следствие, наблюдаемой популярности инвестиций в строительство [37].

Для привлечения внимания застройщиков к этой схеме предусмотрены определенные льготы: так, в отношении застройщиков, использующих счета эскроу, не применяются правила об обязательном страховании гражданской ответственности застройщика или о банковском поручительстве.

Таким образом, эскроу-счет выполняет обеспечительную функцию по обязательствам застройщика.

Так как, деньги дольщика не поступают на счет застройщика, а замораживаются в банке, для застройщика остро встаёт вопрос, откуда взять средства на строительство объекта. Поэтому банк, в котором был открыт счет-эскроу, обеспечивает средствами строительство объектов проектным кредитованием.

На данный момент право на открытие счетов эскроу имеют достаточное количество банков, что ещё раз указывает на приближающиеся изменения в схемах финансирования жилищного строительства.

С точки зрения застройщика, использование счетов эскроу не является привлекательным инструментом расчета, так как застройщик становится заложником условий банка. Банк в свою очередь предоставляет жесткие требования к компании, в плане капитала, кредитной истории компании, обеспеченности кредита, страхования объекта.

В настоящих условиях проектным финансированием могут воспользоваться только самые крупные и стабильные застройщики, что означает уход с рынка некачественных игроков, но также переход к проектному финансированию отразится на стоимости жилья, так как все свои риски и дополнительные издержки застройщик будет закладывать в себестоимость.

Застройщикам придется либо выводить в продажу объекты по более высокой стоимости, либо сохранить текущие цены, пожертвовав своей маржой.

Однако, учитывая, что доходность девелоперского бизнеса с началом кризиса и так значительно снизилась, большинство экспертов сходится во мнении, что произойдет рост цен.

Новостройки, начатые после 1 июля 2018 года, изначально могут быть уже на 5—8% дороже проектов, к строительству которых застройщики приступили еще до вступления в силу поправок. Соответственно, появление этих более дорогих новостроек подстегнет и рост цен в уже реализуемых проектах и домах, которые были сданы в эксплуатацию в текущем году [39].

После перехода к новой модели финансирования строительство будет вестись за счет кредитов, а внесенные на счет эскроу денежные средства участников долевого строительства не позднее десяти рабочих дней с даты представления застройщиком банку передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, подписанного сторонами договора об участии в долевом строительстве, будут перечисляться банком застройщику либо направляться на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (п. 7 ст. 15.5 Закона №214-ФЗ).

В настоящее время в России общая сумма средств участников долевого строительства составляет 3,5 трлн руб. При переходе на стопроцентное кредитование строительства возмещение выпадающих объемов финансирования станет решающим фактором для снижения объемов жилищного строительства. В современных экономических условиях это приведет к снижению покупательского спроса, сокращению рабочих мест в строительной отрасли.

Застройщики хотят иметь возможность привлечения денежных средств с минимальными для них накладными расходами. Сегодня таким источником финансирования являются денежные средства участников долевого строительства, привлекать которые застройщики могут только после получения разрешения на строительство.

Финансирование инвестиционно-строительного проекта до этого момента возможно только за счет собственных или заемных средств. К

настоящему времени сложился оптимальный подход к организации финансирования жилищного строительства — кредиты и займы до получения разрешения на строительство, а после этого открывается возможность привлечения средств участников долевого строительства.

Плюсом проектного финансирования является наличие одного профессионального кредитора — банка, минусом — существующие сегодня высокие кредитные ставки.

Плюс привлечения денежных средств участников долевого строительства — доступные для застройщика финансовые ресурсы, минус — наличие большого количества непрофессиональных инвесторов с повышенными требованиями к срокам и качеству строительства, а также жесткий контроль со стороны уполномоченного органа субъекта Российской Федерации, а в перспективе — еще и уполномоченного банка, который будет контролировать ход строительства.


Условием для безболезненного перехода к проектному финансированию является снижение кредитных ставок до такого уровня, который позволит заменить средства дольщиков, используемые для строительства, банковскими кредитами.

Неслучайно «дорожная карта» предусматривает переходный период. Этот период потому и называется переходным, что на его протяжении постепенно перестают действовать прежние механизмы и также постепенно набирают обороты новые. Резкие переключения режимов финансирования несут опасность и для строительной отрасли, и для граждан, желающих улучшить свои жилищные условия, и для органов исполнительной власти и местного самоуправления. Для полного перехода на проектное финансирование потребуется несколько лет, на протяжении которых должны быть обеспечены соответствующие темпы снижения кредитных ставок, включая проектное банковское финансирование и ипотечное кредитование, и роста реальных доходов населения [6].

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
Институт управления бизнес-процессами и экономики
Кафедра экономики и управления в строительном комплексе

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой: доцент, к.э.н.

 /А.Ю. Чудновец/
«15» Июля 2018 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

38.03.01.09.09 «Экономика предприятий и организаций (строительство)»

**ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА СХЕМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
(НА ПРИМЕРЕ ООО «МОНОЛИТСТРОЙ»)**

Научный руководитель


подпись, дата

ст. преп. О.Н. Семенчук

Выпускник


подпись, дата

А.А. Максименко

Консультант


подпись, дата

доцент, к.э.н. С. Б. Глоба

Нормоконтролер


подпись, дата

ассистент М. Ю. Жуков

Красноярск 2018