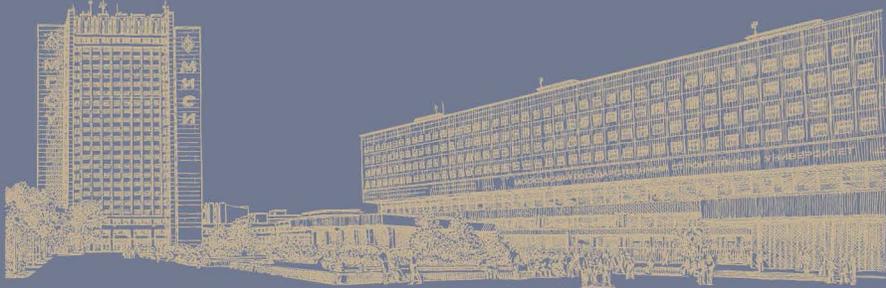


НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ

М И С И



БИБЛИОТЕКА НАУЧНЫХ РАЗРАБОТОК И ПРОЕКТОВ НИУ МГСУ

Е.А. Соболева, В.П. Луговая

**ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ
ПРОЕКТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА:
ДЕТАЛИЗАЦИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ**



Министерство образования и науки Российской Федерации
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

Библиотека научных разработок и проектов НИУ МГСУ

Е.А. Соболева, В.П. Луговая

ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ ПРОЕКТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА:
ДЕТАЛИЗАЦИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Москва 2016

УДК 338:69
ББК 65.263
С54

СЕРИЯ ОСНОВАНА В 2008 ГОДУ

Рецензенты:

доктор экономических наук *Ю.О. Бакрунов*, начальник бюро комплексного строительства ОАО «Трансинжстрой»;
доктор экономических наук, профессор *А.Н. Ларионов*,
ООО «Научно-исследовательский центр «Стратегия»

*Монография рекомендована к публикации
научно-техническим советом НИУ МГСУ*

Соболева, Е.А.

С54 Особенности развития проектной деятельности инвестиционно-строительного комплекса: детализация и перспективы : монография / Е.А. Соболева, В.П. Луговая ; М-во образования и науки Рос. Федерации, Нац. исследоват. Моск. гос. строит. ун-т. Москва : НИУ МГСУ, 2016. 160 с. (Библиотека научных разработок и проектов НИУ МГСУ).

ISBN 978-5-7264-1287-0

Рассмотрены проблемы оценки рисков, анализ стратегий развития в условиях кризиса, принятия решений для финансовых инвестиций в строительный проект, финансирование проекта, оценка эффективности девелоперского проекта. Проанализированы и рассмотрены инвестиционно-строительный комплекс, его основные характеристики, достоинства и недостатки эффективности реализации инвестиционно-строительных проектов, оценка, методы, принципы и технологии.

Для научных работников, аспирантов, специалистов организаций, занимающихся разработкой и оценкой девелоперских проектов в инвестиционно-строительной сфере, а также для студентов экономических специальностей в области строительства и всех интересующихся проблемами управления проектами в инвестиционно-строительной сфере.

**УДК 338:69
ББК 65.263**

ISBN 978-5-7264-1287-0

© НИУ МГСУ, 2016

Оглавление

Глава 1. РАЗВИТИЕ РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКИ В КРИЗИСНЫХ УСЛОВИЯХ	5
1.1. Проектная деятельность инвестиционно-строительного комплекса России в условиях кризиса	5
1.2. Тенденции мировой экономической системы	17
1.3. Развитие предпринимательской активности и необходимость улучшения инвестиционного климата	28
Глава 2. ОСНОВЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА.....	33
2.1. Методология формирования и анализа внешней среды проекта инвестиционно-строительного комплекса.....	34
2.2. Актуализация системы классификации инвестиций для реализации проектов в инвестиционно-строительном комплексе	40
2.3. Основы финансирования проектной деятельности инвестиционно-строительного комплекса	42
2.4. Оценка эффективности проекта как основа успеха качественного управления результатом.....	46
2.5. Анализ методов оценки эффективности проекта	51
Глава 3. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА	57
3.1. Основы формирования принципов оценки эффективности проекта.....	57
3.2. Факторный подход к управлению реализацией проекта.....	61
3.3. Основы методики проведения предварительной и текущей оценки эффективности проекта для принятия стратегических решений по его реализации	68
3.4. Этапы оценки эффективности девелоперского проекта	69
Глава 4. МЕТОДИЧЕСКИЙ ПОДХОД К ФОРМИРОВАНИЮ ПРИНЦИПОВ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА.....	76
Глава 5. ОСНОВЫ МЕТОДОЛОГИИ УЧЕТА ФАКТОРА ВРЕМЕНИ И ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ ПРИ РАССМОТРЕНИИ СПОСОБОВ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА.....	82

Г л а в а 6. ОСНОВЫ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ.....	89
6.1. Основные показатели эффективности инвестиций.....	89
6.2. Коммерческая (финансовая) эффективность	95
6.3. Бюджетная эффективность.....	99
6.4. Народнохозяйственная эффективность.....	101
Г л а в а 7. ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ЭКОНОМИЧЕСКУЮ ОЦЕНКУ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ	103
7.1. Учет риска и инфляции при оценке инвестиционных проектов.....	103
7.2. Анализ безубыточности проекта.....	108
7.3. Операционный рычаг (леверидж).....	109
Г л а в а 8. СПОСОБЫ ОЦЕНКИ КОНКУРИРУЮЩИХ ИНВЕСТИЦИЙ	110
Г л а в а 9. ОЦЕНКА ЦЕННЫХ БУМАГ И ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ ПО ФИНАНСОВЫМ ИНВЕСТИЦИЯМ	114
Г л а в а 10. ОСОБЫЕ ФОРМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ	122
Г л а в а 11. ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ В ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ	126
11.1. Источники и организационные формы финансирования проектов.....	126
11.2. Источники финансирования проектов.....	127
11.3. Организационные формы финансирования	130
11.4. Организация проектного финансирования	133
11.5. Преимущества и недостатки проектного финансирования.....	135
Г л а в а 12. МЕТОДОЛОГИЯ ФОРМИРОВАНИЯ ЗАДАЧ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА НА ОСНОВЕ ФУНКЦИОНАЛА УЧАСТНИКОВ.....	140
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	156
Библиографический список	158

РАЗВИТИЕ РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКИ В КРИЗИСНЫХ УСЛОВИЯХ

1.1. Проектная деятельность инвестиционно-строительного комплекса России в условиях кризиса

В последнее десятилетие инвестиционно-строительный комплекс нашей страны движется по пути активизации проектной деятельности в формате девелопмента — комплексного развития территории с улучшением ее качественных характеристик и достижения общей эффективности. Существенное влияние на технико-экономические показатели продукта проектной деятельности инвестиционно-строительного комплекса оказывает фактор времени. Продолжительность строительства любого объекта, особенно крупного, может исчисляться годами. При общей оценке текущей макро- и микроситуации и влиянии ее на проектную деятельность сегодня не стоит исключать и саму сложность реализации проекта. Последнее заключается в многообразии организационных форм процесса строительного производства, большом количестве участников, имеющих различные функциональные цели и задачи.

Важно отметить, что сам продукт девелопмента отличается многообразием и уникальностью проектных решений, что усложняет организацию, технологию строительного производства и ценообразование девелоперского проекта. Строительство любого объекта осуществляется в определенной естественной природной среде, которая характеризуется своими топографическими, инженерно-геологическими и климатическими условиями, что накладывает на реализуемый проект дополнительные сложности и многокритериальность оценки эффективности. Девелоперский проект представляет собой сложную вероятностную систему с динамичным характером развития. Это обусловлено воздействием большого количества организационных, научно-технических, экономических, производственных, природно-климатических факторов, по своей природе имеющих вероятностный характер.

Реализация девелоперского проекта невозможна сама по себе без привлечения инвестиций, при этом основными характеристиками внешней среды девелоперского проекта остаются взаимосвязанность, сложность, подвижность и неопределенность. Инвестиционный процесс при этом рассматривается как целостная система взаимосвязанных компонентов, взаимодействующих для достижения конечной цели — возведения объекта или объектов в рамках проекта в установленные сроки с заданными технико-экономическими показателями. Текущие экономические аспекты позволяют характеризовать ситуацию в девелопменте как кризисную.

Ухудшение ситуации в экономике и на финансовом рынке России, связанное с возросшими геополитическими рисками, бросает серьезный вызов экономической политике страны. В условиях возросшей неопределенности, обусловленной внешними и внутренними факторами, важно создавать четкие ориентиры для населения и бизнеса. Рассмотрим историю прогнозирования Центральным банком РФ развития экономической ситуации в России. Так, в конце 2014 г. регулятор представил 3 сценария развития российской экономики на 2015—2017 гг.: базовый, неблагоприятный и негативный (табл. 1). Причем в базовом сценарии не были учтены введение налога с продаж и длительная геополитическая напряженность [3]. В сценариях были заложены различные предположения о развитии внешнеэкономической ситуации, в том числе с учетом возможных изменений параметров введенных в 2014 г. обоюдных санкций, внешних финансовых условий, а также цен на мировых рынках энергоносителей.

Так, в самом начале третьего кризиса в соответствии с неблагоприятным сценарием в октябре 2014 г. прогнозировалось, что инфляция составит 6...6,5 % в 2015 г., 4,5...5,0 и 4,0...4,5 % в 2016 и 2017 гг. соответственно. Предполагалось, что рост ВВП будет постепенно увеличиваться, оставаясь ниже показателей базового сценария, и составит 0,8...1 % в 2015 г., 1,4...1,6 и 1,7...2,1 % в 2016 и 2017 гг. [3]. При этом формулировку «кризис» официально не применяли, считая сложившуюся ситуацию временной и возможной к быстрому изменению в лучшую сторону, о чем и говорит указанный выше прогноз. Но участники форума *PROEstate* уже в сентябре 2014 г. говорили о наступлении кризиса на рынок недвижимости, причем в первую очередь в офисном сегменте. Так, в Москве строится все больше офисов, а арендаторов становится меньше [7]. Отмечается начало сокращений в компаниях разных секторов, в том числе не попавших под санкции. По оценке специалистов, спрос на офисы последние 10 лет находится на одном и том же уровне, а предложение постоянно растет. Сегодня экономическая ситуация диктует девелоперам и инвесторам необходимость корректировать свои финансовые программы. На рынке отмечается рецессия, и она только углубляется [7]. Уже за первое полугодие 2014 г. объем инвестиций в недвижимость Российской Федерации снизился на 59 % по сравнению с показателями аналогичного периода 2013 г. Сложная экономическая ситуация, которая уже во второй половине 2014 г. на фоне роста политических рисков усугублялась опережающим оттоком капитала и значительным ослаблением рубля, несомненно оказывает определенное давление на рынок недвижимости и строительную индустрию. Так, в первом полугодии негативный эффект полностью не успел проявиться, кроме того, для I квартала был характерен серьезный спекулятивный всплеск спроса в преддверии сокращения ликвидности. Тем не менее в ближайшие месяцы рынок скорее всего ожидает значительное падение спроса и снижение предложения на рынке недвижимости [13].

Тенденция наличия кризисной ситуации в девелопменте уже в конце 2014 — начале 2015 г. подтверждается и анализом общей ситуации на рынке недвижимости. Проанализируем 10 признаков кризиса недвижимости.

1. Девальвация рубля. Одним из основных признаков кризиса эксперты называют падение рубля. Критическим для рынка недвижимости можно считать снижение курса национальной валюты на 30 % и более, что и случилось в 2014 г. (см. табл. 2). С одной стороны, это спровоцировало повышенный спрос на недвижимость — люди стали переводить рублёвые сбережения в квадратные метры. Но это лишь первая реакция рынка, дальше спрос продолжил снижение. Девальвации национальной валюты способствовало более чем двукратное падение цен на нефть (один из ключевых статей доходов федерального бюджета).

Еще одной из причин девальвации российской валюты стала геополитика. Из-за введенных против России западных санкций из страны произошел масштабный отток капиталов институциональных инвесторов. Это усилило давление на рубль, которое усугубилось необходимостью выплачивать внешний долг. Коммерческие компании и банки вынуждены изыскивать средства на внутреннем валютном рынке, поскольку из-за введенных ограничений российские резиденты не могут, как прежде, рефинансировать долги на внешних рынках.

Так, в 2015 г. впервые за 7 лет стоимость недвижимости в России начала опускаться. Причем если в 2014 г. за счет девальвации снижалась лишь долларовая цена, то в 2015 г. дошла очередь и до рублевой. Кроме этого, зафиксировано снижение общего объема сделок (на 20...30 %) относительно 2014 г. Тенденции 2016 г. предлагают дальнейшее снижение спроса, которое продлится до момента стабилизации экономической ситуации и начала подъема экономики в стране. По прогнозам аналитиков спад может продлиться до начала 2018 г.

2. Рост инфляции. На «пороге» кризиса, в середине 2014 г., Минэкономразвития прогнозировало, что инфляция в 2014—2015 гг. не превысит 5,5 %. Однако уже в августе 2014 г. ведомство пересмотрело ситуацию и увеличило прогноз по этому показателю до 7,5—9 %. По факту, к концу 2015 г. инфляция фактически выросла до 15 % (см. табл. 2). Повышение ставки ЦБ РФ в 2014 г. до 17,5 % также сыграло свою роль. Многие банки уже в начале 2015 г. объявили о повышении ставок по ипотеке, в том числе и на одобренные, но не выданные ипотечные кредиты. К концу 2015 г. банковский рынок скорректировал процентные ставки на свои услуги. Это касается и кредитования и депозитных ставок. Банковский рынок вновь стал возвращаться к понижению процентных ставок по депозитам. Так, в начале 2016 г. средняя процентная ставка по депозитным вкладам в Сбербанке и ВТБ составила 6,5...7,5 %.

Кроме того, с ростом инфляции повышается себестоимость строительства. Результатом ослабляющего скачка курса рубля стало временное прекращение работы части компаний, являющихся поставщиками и производителями строительных материалов, а также резкий рост их стоимости. Так, за два дня середины декабря 2014 г. металл подорожал в 3 раза.

Текущая общая картина импортозависимости России по производству строительных материалов и оборудования предполагает достаточно тяжелый адаптационный период для строительной отрасли. В среднем полный переход на отечественные материалы для проектов строительства может достигать порядка 5 лет, при условии наличия таких материалов, что в текущей ситуации проблематично (рис. 1—4).



Рис. 1. Производство цемента

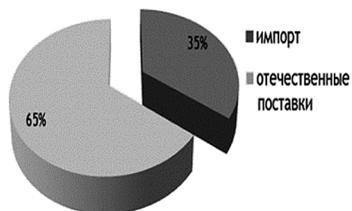


Рис. 2. Производство кирпича

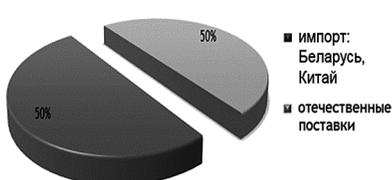


Рис. 3. Производство стекла

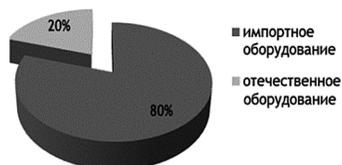


Рис. 4. Доля поставщиков оборудования производства строительных материалов (в среднем по отрасли)

3. Снижение роста ВВП. Согласно прогнозам Минэкономразвития рост ВВП в 2014 г. составил 0,5 % вместо заявленных ранее 2,5 %. По прогнозам, если цены на нефть не поднимутся выше 50 долл./барр., то ВВП сократится на 0,5...1 %. Продолжение спада вызвано ухудшением внешней среды и рост экономики возможен не ранее 2017 г. Международные рейтинговые агентства также прогнозируют продолжение рецессии в 2016 г. Аналитики *Moody's* оценивают вероятное падение ВВП РФ в 2016 г. на уровне 0,5...1,5 %, что является неизбежным при текущих (37...40 долл/барр) ценах на нефть. *Morgan Stanley* допускает спад на 1,3 % при сохранении таких тенденций. Фактором роста, который приведет к улучшению ситуации, могут стать нефтяные котировки на уровне 70 долл/барр. Пессимистичный

прогноз исключает рост ВВП РФ в 2016 г., падение экономики составит 0,5...1,5 %. В случае расширения западных санкций и дальнейшего падения цен на нефть сокращение ВВП может достигнуть 3 % [32]. Так как ВВП, по сути, главный индикатор здоровья экономики, его снижение говорит о стагнации. Поэтому уровень благосостояния населения по факту снижается, что напрямую влияет на спрос на недвижимость.

4. Снижение роста доходов населения. Доходы населения — это сумма денежных средств, получаемых за определенный период времени, предназначенная для приобретения благ и услуг. С точки же зрения предпринимателя, доход — это превышение суммы денежных средств, полученной при реализации произведенного продукта, над затратами на это производство, которое может быть использовано на потребление и сбережение. Уровень доходов населения является важнейшим показателем его благосостояния.

Основными факторами, оказывающими влияние на величину доходов, являются уровень заработной платы, динамика розничных цен, уровень налогов, насыщенность рынка потребительскими товарами и т.д. При оценке уровня доходов используются показатели номинального, располагаемого, и реального дохода. Так, номинальный доход — это количество денег, полученных индивидами в течение определенного периода времени. При этом располагаемый доход — доход, который может быть использован на личное потребление и сбережения. Располагаемый доход меньше номинального на сумму налогов и обязательных платежей. Реальный доход — количество товаров и услуг, которое можно приобрести на располагаемый доход в течение определенного периода времени с поправкой на изменение уровня цен.

Снижение курса рубля к концу 2015 г., практически двукратное по сравнению с началом 2014 г., привело к тому, что импортные товары на внутреннем рынке выросли в цене в среднем на 60..80 %, что послужило основным толчком к снижению доходов населения. Так, реальные доходы населения в России за первые 3 квартала 2015 г. упали не менее чем на 10 %. При росте номинальных доходов на 5 % и годовой инфляции за 2015 г. почти в 16 % нетрудно посчитать, насколько обеднели люди. Факторы роста инфляции все те же: резкая девальвация рубля и, как следствие, подорожание импортных продуктов.

Эксперты отмечают, ссылаясь на данные Минэкономразвития, что, к сожалению, в ближайшее время перспектив улучшения ситуации не предвидится. Из-за слабой экономической конъюнктуры вряд ли можно ожидать существенного роста доходов населения, если только нефть не поднимется выше 80 долл/барр, что представляется крайне маловероятным. Так, по прогнозам аналитиков, как минимум, до конца 2017 г. население РФ не достигнет уровня жизни 2014 г. При сравнении со средневропейским

уровнем жизни Россия будет отставать не менее чем на 15 лет до 2020 г., по сравнению же с США — на 20 лет [34].

Таким образом, платежеспособность потенциальных покупателей недвижимости падает на фоне постоянного роста уровня инфляции.

5. Рост ипотечных ставок. Еще один признак кризисной ситуации в недвижимости — повышение ипотечных ставок, которое наблюдается на протяжении 2014—2015 гг. На них влияет повышение ключевой ставки Центробанка РФ, которая в декабре 2014 г. выросла до 17 %. Ставка рефинансирования ЦБ РФ с сентября 2012 г. составляла 8,25 % (установлена Указанием Банка России от 13. 09.2012 г. № 2873-У «О размере ставки рефинансирования Банка России»). С 1 января 2016 г. она соответствует значению ключевой ставки Банка России на соответствующую дату.

Ключевая ставка Банка России в 17,00 % действовала с 16 декабря 2014 г. Решение повысить в 2014 г. ключевую ставку сразу на 6,5 процентного пункта было обусловлено необходимостью ограничить существенно возросшие на тот период девальвационные и инфляционные риски.

Приведем *историю изменения* ключевой ставки:

13 сентября **2013 г.** КС установлена в размере 5,5 % годовых;

1 марта **2014 г.** повышена до 7 % годовых; 25 апреля повышена до 7,5 % годовых; 25 июля повышена до 8 % годовых (повышение ставок было направлено на снижение годового темпа прироста потребительских цен до 6...6,5 % к концу 2014 г., а также на замедление роста потребительских цен до целевого уровня 4 % в среднесрочной перспективе); 31 октября повышена сразу с 8 до 9,5 % годовых; 11 декабря — с 9,5 до 10,5 % годовых; в ночь с 15 на 16 декабря ЦБ принял решение поднять КС на 6,5 процентных пункта — до 17 % годовых;

со 2 февраля **2015 г.** Банк России снизил размер ключевой ставки до 15 %; с 16 марта еще раз снизил с 15 до 14 % годовых; 30 апреля КС снижена на 1,5 процентного пункта — до 12,5 % годовых; с 16 июня КС составляет 11,5 % годовых; с 3 августа ставка снизилась до 11 %. Совет директоров Банка России 11 сентября 2015 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 11 % годовых.

Действующая ключевая ставка ЦБ РФ на начало **2016 г.** 11,00 % годовых. Очередной совет директоров Банка России, состоявшийся 29 января 2016 г., принял решение оставить без изменения ключевую ставку Банка России, учитывая то, что на фоне новой волны снижения нефтяных цен месячные темпы роста потребительских цен стабилизировались на высоком уровне, и повысился риск ускорения инфляции. Ухудшение ситуации на мировых сырьевых рынках потребует дальнейшей адаптации российской экономики.

Критическим можно считать порог ипотечной ставки в размере 14...15 %. При такой стоимости кредита количество ипотечных покупате-

лей резко снизится. Это больше всего отразится на рынке недвижимости экономкласса, где доля ипотечных покупателей доходит до 70 %.

6. Рост количества отказов в выдаче ипотеки. По данным экспертов, с конца 2014 г. банки начали более тщательно и строго рассматривать заявки на ипотеку — это тоже тревожный признак. Банки-кредиторы, наученные горьким опытом кризиса 2008 г., стараются минимизировать риск невозврата кредитов и все чаще отказывают желающим взять ипотеку.

7. Рост стоимости проектного финансирования. Еще одним признаком кризиса недвижимости считается увеличение банками процентной ставки при финансировании проектов строительства. Если в благополучные времена приемлемой для застройщиков считалась ставка в 12 % годовых, то сегодня она увеличилась до 19...23 %. Психологический порог, прогнозируемый ранее ориентировочно в 18 %, сегодня достигнут. Следовательно, есть риск того, что застройщики станут отказываться от новых проектов.

8. Падение объёмов строительства и уменьшение предложения. Если застройщики будут отказываться от новых проектов, то снизятся объёмы строительства. Так, в 2014 г. строительство шло активно — на рынок регулярно выходили новые проекты. За прошедшие 11 месяцев только в границах старой Москвы продажи открылись в 27 жилых комплексах (не считая 21 проекта с апартаментами), что на 23 % больше относительно всего 2013 г. А в августе 2015 г., по данным Росстата, введено в эксплуатацию 5,2 млн м² жилья, что меньше аналогичного показателя 2014 г. на 7,4 %.

Сегодня показатель объема ввода жилья в Российской Федерации демонстрирует отрицательную динамику. Если в мае 2015 г. падение составило всего -0,3 %, то в июне этот показатель составил -7,6 %, в июле — -5,9 %, в августе — -7,2 %.

Последний раз в истории современной России отрицательная динамика ввода жилья четыре месяца подряд наблюдалась в 2010 г. Тогда пик спада пришелся также на летние месяцы, после чего ситуация начала меняться к лучшему.

В целом за период с января по август 2015 г. в России введено 45 млн м² жилья против 41,2 млн м², введенных в 2014 г.

Текущий кризис уже нанес существенный урон строительной отрасли. По оценкам Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК), в 2015 г. число обанкротившихся застройщиков выросло в 5 раз по сравнению с 2014 г. и достигло 2,7 тыс. Неприятности для девелоперов продолжаются и в 2016 г.: только по итогам января потерпели крах еще 167 компаний. Участников рынка подводят высокий уровень закредитованности и отсутствие индексации по госказам. Следствием обострения ситуации может стать рост числа срывов договорных обязательств подрядчиков, снижение темпов строительства и замораживание работ [40].

Сокращение числа строительных компаний происходит на фоне общего снижения производственной активности. По расчетам Росстата, в 2015 г. в стране введено 83,8 млн м² жилья, всего на 0,5 % меньше, чем по итогам 2014 г. Но в РАСК уточняют, что большая часть сданных проектов заявлена ранее 2014 г. Доля объектов, начатых в 2015 г., в общем объеме строительства жилья (согласно декларациям, подписываемым девелоперами в рамках Федерального закона № 214-ФЗ) составляла 13 %, в 2014 г. их было 44 %.

Общее снижение объема строительных работ по итогам 2015 г. в РАСК оценивают в 7 %. Похожую тенденцию аналитики уже отмечали в кризис 2009 г., когда длительный рост производственной активности сменился падением на 13,2 % за год [40].

9. Падение спроса на жилье. Обычно снижение спроса на рынке недвижимости больше чем на 10 % по итогам года (а не только в межсезонье) — тревожный сигнал для продавцов. Результаты последних аналитических исследований за 2015 г. свидетельствуют о том, что большинство застройщиков в России (например «ПИК», «ЛСР», «Эталон») не могут реализовать каждую вторую квартиру, а всего доля нераспроданного жилья достигает 45 % [25]. В 2016 г. эксперты ждут еще 10...30%-ного падения спроса на новостройки. Ситуация на вторичном рынке будет зависеть от готовности продавцов поступиться ценой, по результатам 2015 г. спрос на жилье вторичного рынка недвижимости упал на 20...30 % по сравнению с 2014 г.

10. Снижение цен. Когда цены на рынке новостроек официально опустятся на 10 % и более, можно будет говорить о наступлении глубоко кризисной ситуации на рынке недвижимости. Пока наблюдается рост цен (на 8 % в экономклассе, на 12 % — в бизнес-классе по итогам 2014 г.).

В течение всего 2014 г. рынок активно развивался, несмотря на, казалось бы, нестабильный макроэкономический фон. Но при этом все понимают, что такое повышение покупательской активности — явление временное, и в дальнейшем спрос должен скорректироваться, что и произошло в 2015 г.

Главная причина прогнозируемого падения цен на недвижимость в 2016 г. — снижение покупательской способности россиян, что положит начало крупному кризису в строительном секторе. Те проекты, которые были начаты девелоперами в последние несколько лет, будут продаваться с минимальной наценкой, дабы застройщикам не уйти в убыток.

На вторичном рынке будет наблюдаться та же ситуация — в России из-за ликвидации предприятий и сокращения банковского сектора начнется миграция населения из одних районов в другие. Поэтому цены на жилье упадут, особенно это затронет регионы.

Основные экономические показатели кризисов в России [9; 12; 33; 41; 47]

Показатель	1998	2008	2014	01.2016
Золотовалютные резервы до кризиса, млрд долл.	24	598,1	465	—
Золотовалютные резервы после кризиса, млрд долл.	11	380	конец года 419	—
Золотовалютные резервы на январь 2016, млрд долл.	—	—	—	368,1
Падение цен на нефть (долл/барр), %	-44 (с 16 до 9)	-74 (со 147 до 33)	-3 (со 111 на 01.01.2014 г. до 108 на 30.12.2014 г.)	-74 (с 112,8 на 01.2014 г. до 28,3 на 01.2016 г.)
Падение биржевого индекса (РТС), %	-89	-79	-40 (за год)	-55 (январь 2014 г. — январь 2016 г.)
Рост инфляции, %	84,5	13,3	9,5	12,5...15
Курс иностранной валюты (р/долл)	6...21	23...35,5	33...68	68...83,5
Отток капитала из РФ, млрд долл.	20...22	260...270	153	59,6 (за 2015 г.) 70 (прогноз на 2016 г.)
Сумма госдолга, млрд долл.	158,7	44,9	49,3	32,4
ВВП номинальный, млрд долл.	271	1660,8	1857	1108

Следует отметить и результаты анализа современной ситуации в инвестиционно-строительном климате российского девелопмента, который выявил основные недостатки и ошибки, допускаемые в оценке эффективности и управлении инвестиционно-строительным и девелоперским проектом [7]:

- 1) занижение инвестиционных затрат в связи с исключением из их состава прироста потребности в оборотном капитале, затрат, связанных с организацией сбыта, оплатой консультационных услуг, затрат, формирующих будущую строительную себестоимость объекта строительства;
- 2) формулирование предположений об эффективности девелоперского проекта до получения реально обоснованных результатов, аналитик и заключений;

3) некорректность выводов и заключений, основывающихся на занижении затрат себестоимости строительно-монтажных работ;

4) непринятие во внимание происходящих и возможных изменений в динамике спроса, тенденциях и оценки планируемой цены реализации будущего объекта недвижимости, а также анализ предложений и конкуренции на рынке;

5) отсутствие необходимого и корректного анализа рынка на момент оценки эффективности девелоперского проекта;

6) отсутствие анализа тенденций роста и снижения цен на рынке;

7) отсутствие аналитик, позволяющих сопоставить себестоимость возводимого объекта строительства и цену его планируемой реализации с целью дальнейшего контроля;

8) завышение планируемых цен реализации и занижение инвестиционной себестоимости;

9) недостаточное обоснование ставки дисконтирования;

10) отсутствие текущего оперативного управленческого механизма контроля и оценки эффективности девелоперского проекта в рамках горизонта управления реализацией девелоперского проекта.

Несмотря на то что ситуация непростая, есть предположение, что кризис предоставит дополнительные возможности для развития. В России исторически сложилось, что западные инвесторы и девелоперы работают в основном на рынке коммерческой недвижимости. В инвестициях и строительстве жилья они практически не участвуют. А работающие на российском рынке западные компании имеют длительный опыт сотрудничества с Россией. Но не стоит забывать, что многие иностранные фонды и инвесторы ушли с российского рынка еще в кризис 2008 г., не восстановив свое присутствие в России в докризисном объеме.

В качестве антикризисных стратегических действий можно рассматривать следующие предложения. Текущую кризисную ситуацию на рынке недвижимости можно представить и как новый виток в развитии рынка недвижимости, девелопмента, вызов компаниям и профессионалам своего дела. По оценке экспертов, сегодня в первую очередь арендатор смотрит на стоимость аренды — это первый фактор, который влияет на принятие решения для компаний. Локация, статус, класс офиса и инфраструктура уходят на второй план, в связи с чем девелоперам стоит пересмотреть старые ориентиры рынка коммерческой недвижимости.

Сегодня, когда рынок недвижимости замер и ждет дальнейшего развития политической ситуации, девелоперы прощупывают точку определенности. При условии ее позитивной оценки рынок девелопмента может иметь тенденцию к общему подъёму. Стоит отметить, что по сравнению с кризисом 2008—2009 гг. у инвесторов в текущей рыночной ситуации денежные средства есть. Немаловажным в определении антикризисных стратегий в девелопменте является и то, что, по сути, инвестиции в коммерческую не-

движимость России показывают ежегодную цикличность, что приводит к увеличению объемов инвестирования в среднем на 10 %. Стоимость качественных активов объектов коммерческой недвижимости в Москве составляет в среднем 100...120 млрд долл., а активов регионального рынка — всего 60 млрд долл. При этом доля годовых инвестиций в Москве 6 %, а в регионах всего 2 %. Однако из-за нестабильной политической ситуации в 2014 г. рынок заметно просел. Так, в 2013 г. объем среднегодовых инвестиций составлял 7,1 млрд долл., а в 2014 г. — 4 млрд долл. При этом прогноз дальнейшего развития на ближайшие два-три года пока неясен, так как нет определенности, как поведут себя инвесторы. При этом эксперты сегодня отмечают наличие на российском рынке достаточного потенциала [7].

Аналитики отмечают и изменение структуры рынка недвижимости. Сегодня потребители научились вкладывать денежные средства с пользой. Они придирчиво смотрят, что приобретают, тщательно выбирая. Арендаторы также меняют свою политику и вынуждают подстраиваться под нее ритейлеров. Эти тенденции рынка очень важны и зачастую критичны для девелопера. Эксперты пытаются угадать возможную политику банков в текущей ситуации с учетом прогнозов, спрогнозировать, какой вид кризиса возможен. Так, кризис 2008 г. был похож на «кляшку» — сначала резкий спад, а потом медленный подъем. Текущий прогноз показывает более медленный подъем, но срок его начала на сегодня спрогнозировать нельзя.

Ряд специалистов рынка недвижимости также отмечают, что многие сделки совершались с привлечением заемного финансирования, и по сравнению с 2013 г. в 2014 г. все прошло успешно. Но 2015 г. показал существенное снижение собственного финансирования, соинвестирование в строительных проектах происходило с большей долей ипотечного кредитования. Свободных денежных средств для вложения в приобретение недвижимости у населения сегодня практически нет. Ситуация усугубляется ростом доллара, евро и снижением стоимости нефти марки *Brent*, общим воздействием санкций на экономику страны. По последним прогнозам в 2016 г. возможно снижение до 25 долл. за баррель. Более того, сейчас наметилась тенденция, когда банки сами предлагают финансирование под проекты на вполне приемлемых условиях, что является достаточно странным в сравнении с посткризисной ситуацией 2008 г. Ряд девелоперских компаний вырабатывают определенные стратегии поведения в кризисное время. Самой популярной является перевод проектов на «ручное» управление, когда по каждому вопросу принимается индивидуальное решение. Также в планах перевод многих девелоперов в формат *built-to-suit*, т.е. под конкретный заказ.

Эксперты отмечают интерес у инвесторов к торговым центрам. С учетом прогнозов по стабилизации ситуации на рынке недвижимости через два-три года многие девелоперы смогут сделать ставку на грамотный подбор площадки в городах с высокой покупательской способностью. То есть

сегодня рынок готов переходить с мегамоделей на строительство небольших торговых центров площадью до 10 тыс. м² [7].

При этом большая часть девелоперов в сегменте рынка жилой недвижимости дают более негативную оценку в сравнении с перспективами развития торговой недвижимости. Так, доходность по проектам падает, банки плохо инвестируют новые проекты на начальной стадии работ и поднимают ставки по ипотеке, что отпугивает потенциальных покупателей, инвесторы не спешат вкладываться в проекты — это основные проблемы современного рынка жилой недвижимости. Большинство иностранных партнеров сегодня не хотят выходить на российский рынок и участвовать в новых проектах.

Таким образом, в 2016—2018 гг. видится два пути выхода из кризиса: во-первых, следует продумать и понять, как защищать действующие проекты в инвестиционно-строительной сфере — здесь предлагается инструмент «ручного» управления; во-вторых, искать новые способы выхода из ситуации путем вывода на рынок новых продуктов. С точки зрения классики кризисных ситуаций стоит помнить, что кризис — это шаг вперед, и это может быть полезным для развития девелопмента.

1.2. Тенденции мировой экономической системы

В долгосрочной перспективе вероятно сохранение высоких темпов роста мировой экономики на фоне поступательного развития глобализации при усилении ее региональной составляющей. Среднегодовые темпы прироста мирового ВВП за 2007—2020 гг. составят 4,4 % по сравнению с 4,2 % в 2001—2006 гг. и 3,4 % в 1991—2000 гг. Основными характеристиками развития мировой экономики в ближайшие 10—15 лет могут стать:

- распространение современных технологий в развивающихся странах и превращение Китая и Индии в главные локомотивы мирового экономического роста;
- старение населения в развитых странах на фоне быстрого роста населения в развивающихся;
- ускорение инноваций, усиление их влияния на экономическое развитие;
- преодоление энергетических барьеров роста за счет повышения энергоэффективности и расширения использования альтернативных видов энергии;
- усиление ограничений роста, связанных с экологическими факторами, дефицитом пресной воды и изменением климата.

Экономический рост будет достигнут главным образом за счет развивающихся стран, прежде всего Китая и Индии, которые будут определять 45...50 % мирового роста. Суммарно эти две экономики в 2006 г. обеспечили более 20 % мирового выпуска, а к 2020 г. их размер составит более

Научное издание

Соболева Елена Алексеевна,
Луговая Валерия Петровна

ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ ПРОЕКТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА:
ДЕТАЛИЗАЦИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Редактор, корректор *Т.Н. Донина*
Дизайн обложки *Д.Л. Разумного*

Подписано в печать 13.04.2016. И-9. Формат 60×84/16.
Уч.-изд. л. 11,35. Усл. печ. л. 9,3. Тираж 300 экз. Заказ 88

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

«Национальный исследовательский
Московский государственный строительный университет»
(НИУ МГСУ).

129337, Москва, Ярославское ш., 26.

Издательство МИСИ – МГСУ.

Тел. (495) 287-49-14, вн. 13-71, (499) 188-29-75, (499) 183-97-95.

E-mail: ric@mgsu.ru, rio@mgsu.ru

Отпечатано в типографии Издательства МИСИ – МГСУ.

Тел. (499) 183-91-90, (499) 183-67-92, (499) 183-91-44