

ВВП КАК ПРЕДИКТОР РАЗВИТИЯ ОТРАСЛИ НА ПРИМЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

И.И. Лихенко, аспирант

ФГБОУ ВО «НГУЭУ», НОВОСИБИРСК

При прогнозировании финансового результата компании необходимо опираться на ретроспективные данные. Проблемы возникают, если компания обладает небольшой историей, которая не позволяет с разумной уверенностью построить прогноз, тогда аналитики обращаются к отраслевым прогнозам. Но что если отраслевые прогнозы отсутствуют или устарели? С некоторыми поправками подобный подход позволяет получить достоверный прогноз роста отрасли.

Был выгружен ВВП РФ в текущих ценах с 2005 по 2020 годы. В качестве показателя роста отрасли были использованы данные за аналогичный период по обороту организаций по видам экономической деятельности, предоставленные порталом Федеральной службы государственной статистики. В рамках статистики по обороту организаций наблюдалось некоторое расхождение в видах деятельности – набор с 2005 по 2016 годы отличался от состава выделяемых видов деятельности с 2017 по 2020 годы. По данным временным рядам были рассчитаны цепные темпы прироста.

Был проведен регрессионный анализ. Расчет проводился с нулевой константой, в качестве зависимых переменных были приняты темпы прироста оборота отрасли, в качестве независимых – темпы прироста ВВП в текущих ценах.

В результате расчетов бета коэффициент отрасли строительства составил 1,206, стандартная ошибка 0,109, R^2 0,71. Значение F-критерия (38,51) больше критического (4,67), что говорит о статистической значимости уравнения. Применение представленных данных при прогнозировании темпов роста отрасли заключается в произведении планируемых темпов роста ВВП России и коэффициента наклона (b-коэффициента).

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕПУБЛИЧНЫХ КОМПАНИЙ

И.И. Лихенко, аспирант

ФГБОУ ВО «НГУЭУ», НОВОСИБИРСК

Оценка рыночной стоимости собственного капитала непубличных компаний актуальна, так как в России уровень капитализации рынка существенно ниже, чем в развитых странах. На конец 2020 года отношение рыночной капитализации компаний к ВВП в России составило 47,92%, причем в развитых странах этот показатель колеблется на уровне 80%. Хотя строительные компании занимают порядка 8,85% в ВВП в текущих ценах, их доля в капитализации составляет порядка 1,05%, при этом доля торгуемых компаний в отрасли по выручке составляет 0,37%. Таким образом, на рынке наблюдается потенциал выхода компаний на IPO, при этом перед его проведением необходима оценка компаний.

Существуют 3 классических метода проведения оценки: доходный, сравнительный и затратный. Сравнительный слабо применим, так как на текущий момент существует всего 4 компании, торгующихся на рынке. При применении затратного подхода существуют сложности в поиске данных, необходимых для проведения оценки. Остается доходный подход, который позволяет оценить истинную стоимость на основе генерируемых денежных потоков, однако здесь также есть ряд проблем.

Необходимо проведение исследований, ставящих целью повышение использования математического аппарата в оценках. В рамках XXII конгресса оценщиков «Реалии оценочной деятельности 2020. Проблемные вопросы и пути их решения» Е.И. Нейман в числе прочего утверждал о необходимости сокращения применения экспертных методов в пользу количественных, утверждал о необходимости увеличения разработок в данной области. В результате анализа литературы автор не обнаружил проверки точности моделей оценки стоимости непубличных компаний, применительно к публичным. Не были найдены описания результатов применения многомерных функций распределения к прогнозированию денежных потоков непубличных компаний.

АНАЛИЗ ПРОБЛЕМ ФОРМИРОВАНИЯ РЫНКА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

А.С. Аверьяскина, аспирант

(НГУЭУ, НОВОСИБИРСК)

Рынок жилищно-коммунальных услуг в РФ основывается не на идее формирования единого городского хозяйства, а на развитии двух самостоятельных направлений: рынка жилья и коммунальных услуг. Рынок жилья структурирован и включает в себя жилищный фонд и жилищные услуги. Рынок жилья развивается в условиях рыночной конкуренции, а коммунальные услуги представлены в сфере деятельности естественных монополий. Условием двойственности формирования рынка ЖКХ послужила приватизация. С конца 80-х г. по настоящее время в процессе приватизации в частную собственность перешло более 80% жилья подлежащего приватизации.

В рамках формирования института частной собственности жилищного хозяйства, собственники самостоятельно определяют форму управления многоквартирным домом решением общего собрания, после чего выбирают обслуживающую многоквартирный дом организацию. Обслуживающая организация оказывает услуги по содержанию и ремонту многоквартирного дома. По истечению срока оказания услуги (месяц) собственники многоквартирного дома оплачивают стоимость оказанных услуг обслуживающей организации. Обслуживающие организации осуществляют сбор платы не только за предоставление своих услуг, но и, в частности, за коммунальные услуги, если собственниками помещений не принято решение о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями.

Обслуживающие организации оплачивают полную стоимость потребленного ресурса ресурсоснабжающим организациям без учета неоплаченной собственниками задолженности за оказанные услуги. Часть непогашенной собственниками задолженности признается безнадежной. Взыскание задолженности за услуги, оказываемые коммунальными организациями повышают затраты обслуживающих организаций и снижают их мотивацию к ведению предпринимательской деятельности в связи с потерей

части прибыли от ответственности перед предприятиями-монополистами в сфере коммунальных услуг.

СОЦИАЛЬНО-ЭКОЛОГИЧЕСКИЙ ФАКТОР КАК ДЕТЕРМИНАНТА СОВРЕМЕННОГО РАЗВИТИЯ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО БИЗНЕСА

И.П. Нужина, д-р экон. наук, доцент, профессор
(ТУСУР, ТОМСК)

Л.А. Каверзина, д-р экон. наук, профессор, профессор
(БрГУ, БРАТСК)

В.А. Никифорова, д-р биолог. наук, доцент, профессор
(БрГУ, БРАТСК)

О.В. Егорова, аспирант
(ТУСУР, ТОМСК)

Современной доктриной развития инвестиционно-строительной сферы является обеспечение безопасности и повышение качества жизни на основе развития архитектурно-градостроительной среды жизнедеятельности с учетом тесной взаимосвязи технических, экономических, экологических и социальных характеристик реализуемых проектов. Среда, которая формирует условия жизни и определяет поведенческую модель в обществе, является объектом современных междисциплинарных исследований и сферой ответственности всех участников градостроительной деятельности: изыскателей, проектировщиков, строителей, архитекторов.

Запрос на актуализацию «зеленых» технологий во взаимосвязи с решением социальных задач обуславливает необходимость перехода строительного бизнеса на другой уровень обеспечения экологичности строительного производства – от энергоэффективности и ресурсосбережения до институционализации социально-экологической ответственности бизнеса. Более 90% инвестиций в основной капитал осуществляется частным бизнесом. Следовательно, регулирование инвестиционно-строительной деятельности следует развивать на основе стимулирования инструментов и механизмов добровольного применения, развития корпоративной стандартизации, использования потенциала СРО, формирования карты социально-экологического профиля проектов и «зеленых» индексов.

ТРЕБОВАНИЯ ИНФОРМАЦИОННОГО СИСТЕМАМ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ СТРАН ЕАЭС

ТЕХНОЛОГИИ МОДЕЛИРОВАНИЯ К

И.А. Воронин, соискатель ученой степени кандидата экономических наук, заместитель директора по развитию
(ООО НПП «АВС-Н» г. Новосибирск)

В.А. Изатов, кандидат экономических наук, директор
(ООО НПП «АВС-Н» г. Новосибирск)

Механизмы формирования стоимости строительства, политика ценообразования в строительстве являются частью общей ценовой политики строительных компаний и базируются на общих для всех отраслей принципах ценообразования. Между тем специфика отдельных предприятий, нуждающихся в строительных услугах, накладывает некоторые ограничения на строительные технологии, сужает список необходимых видов работ и дополняет их специфическими условиями и факторами. Цена строительной продукции для большинства предприятий является одним из наиболее важных показателей, существенно влияющих на экономическое положение компании. Определение объема капитальных затрат является важнейшей задачей, однако у инвесторов практически нет никаких инструментов для ее решения. Внедрение технологии информационного моделирования (ТИМ) открывает широкие возможности для инвесторов по детальной проработке проектных решений на самых ранних стадиях. Однако отсутствие сквозной методологии формирования стоимостных оценок на всех этапах жизненного цикла строительной продукции нередко становится дополнительным фактором, тормозящим внедрение ТИМ. Развитие идеологии ТИМ в отрыве от системы ценообразования обнажает ряд системных проблем и является дополнительным тормозящим внедрение новой технологии фактором.

ВОЗМОЖНОСТЬ УВЕЛИЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ЗОНЫ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ.

И.О. Моисеева, бакалавр, студент магистратуры

(СГУПС, НОВОСИБИРСК)

Жилая зона - территориальная зона в населенном пункте, используемая для размещения жилых строений, а также объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, общего образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей и иных объектов, связанных с проживанием граждан [1]. Жилищный вопрос испортил не только москвичей, если вспомнить Булгакова, но и значительную часть людей, которые хотят жить если не в центре города, то хотя бы в его черте. Однако, во многих российских мегаполисах нет физической возможности для начала нового строительства жилых зон. Где же брать землю?

На территории Российской Федерации существует несколько категорий земель, указывающие на целевое назначение земель. Это необходимо для ведения учёта земельных ресурсов и их рационального использования. Одна из них — земли промышленного назначения. Земли промышленности можно перевести в любую другую категорию земель, если возникнет такая необходимость [2].

Рациональное использование земельного фонда учитывает совокупные интересы общества, собственников и пользователей земли. Поэтому если существует необходимость увеличения жилой застройки, то перевод земельных участков из промышленных зоны в зоны, предназначенные для проживания людей — решение данной проблемы.

К ВОПРОСУ О ПЕРСПЕКТИВЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Арюна Тумэновна Галсанова, студент 4-го курса

**(Сибирский государственный университет путей
сообщения, Новосибирск)**

Исторически сложилось, что городская среда часто формировалась благодаря развитию промышленности. Во многих городах России строились масштабные производства, которые по разным причинам, в настоящее время представляет собой лишь напоминание о прошлом промышленном и индустриальном наследии. Большое количество таких бывших промышленных территорий, оказавшихся в черте города, превратились в архитектурные памятники исторического значения, что безусловно, влияет на часть новой городской среды. В свою очередь такие территории – это огромный потенциал для комплексного преобразования городов. Мероприятия по оживлению нерационально используемых промышленных зон, пришедших в упадок в качественно новые инвестиционно-привлекательные объекты городских пространств мультифункционального назначения, носит название «редевелопмент».

Редевелопмент – важный инструмент обновления существующих территорий и повышения эффективности использования каждого метра.

История становления и развития редевелопмента уходит в начало XX в., став частью повсеместной реальности. На сегодня, редевелопмент – это набирающее обороты приоритетное направление в сфере строительства, с упором на застройку городов объектами соцкультбыта, дорогами и парковками, а также обеспечения населения дополнительными жилыми площадями, что позволяет улучшать городскую среду, создавая пространства функционального значения с привлекательными инфраструктурными центрами современного формата.

ОСНОВЫ РАСЧЁТА СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИОННО- СТРОИТЕЛЬНОГО БИЗНЕСА

А.Б. Коган, д-р экон. наук, зав.научной лабораторией
«Аналитический центр корпоративных решений»¹,
профессор^{1, 2}

(¹НГУЭУ, ²НГАСУ (СИБСТРИН), НОВОСИБИРСК)

В международной практике доминирует три подхода к определению стоимости собственного капитала: доходность облигаций, плюс поправка на риск акций (Bond Yield Plus Risk Premium, BYPRP); дисконтирование денежных потоков (Discounted Cash Flows, DCF); модель ценообразования капитальных активов (Capital Assets Pricing Model, CAPM). Альтернативами третьего подхода являются модель арбитражного ценообразования и многофакторная модель Фамы-Френча.

Для решения проблемы отсутствия эмпирической базы, необходимой для применения Capital Assets Pricing Model (CAPM), выполнено исследование. В частности, выполнены расчёты по 217 компаниям, относимым к фондовому рынку России, ценные бумаги которых обращаются на фондовой бирже.

Рассчитаны регрессионные (исторические) коэффициенты бета, а также фундаментальные бета (очищенные от финансового рычага и очищенные от безрисковых активов).

Проведён анализ отраслевых бет. Разработаны основы методики применения результатов расчётов бет для оценщиков бизнеса и разработчиков бизнес-планов (в том числе в сфере инвестиционно-строительного бизнеса на основе описания его специфики). Учтена проблематика волатильности отечественного фондового рынка. Нарбатывается опыт применения указанных основ на практике и соответствующая проблематика для последующей корректировки.

Результаты исследования имеют практическую и теоретическую ценность. Оценщики бизнеса и разработчики бизнес-планов могут на основании этих расчётов определять ставку дисконта по объективным данным.

Начата работа по подготовке статистической базы для

применения метода определения ставки «доходность облигаций, плюс поправка на риск акций» (Bond Yield Plus Risk Premium).

О ВЛИЯНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ НА ЭКОНОМИКУ СТРОИТЕЛЬСТВА.

А.А. Чаецкий, аспирант.

(НГАСУ (СИБСТРИН), НОВОСИБИРСК)

Сейчас наступает эпоха беспрецедентной урбанизации городов, которая выявляет проблемы их развития, и ставит новые задачи по устойчивому развитию городов. Происходит рост городского населения, что приводит к перегруженности инфраструктуры и услуг, ухудшению экологической обстановки и безопасности, ухудшению комфортной среды обитания городского населения, и другие проблемы урбанизации. Необходимо использовать возможности открывающиеся в результате урбанизации как одной из составляющих прогресса, путем пересмотра методов планирования, проектирования, финансирования, развития, управления и регулирования городов и других населенных пунктов, для реализации общего видения развития городов.

Экономическая модель при изменении коэффициента плотности застройки существенно изменяет показатели эффективности при реализации проектов, и привлекательность для инвестирования, что обеспечивает стабильное развитие отрасли в целом.

Увеличение коэффициента плотности застройки возможно, и оправдано только при увеличении стоимости за квадратный метр и высокой ликвидности, что возможно только в районах с высоким уровнем цен. Другим вариантом проектного решения может являться уменьшение градостроительных «предельных параметров» и использование для обеспечения «предельными параметрами» общественных территорий.

Учитываются такие программы как комплексное развитие территорий. На основе генерального плана разрабатываются проекты планировок кварталов, в которых земельным участкам определяются виды разрешенного использования земельных участков, планируется межевание земельных участков.