

ЛИТЕРАТУРА

1. Инструкция по определению сметной стоимости строительства и составлению сметной документации / постановление министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь № 25 от 03.12.2008г.

2. Методические указания по определению стоимости строительства предприятий, зданий и сооружений и составлению сметной документации с применением ресурсно-сметных норм (РДС 8.01.105-03): утв. Приказом Министерства архитектуры и строительства Респ. Беларусь от 29.04.2003 г. № 91: текст по состоянию на 1 июн. 2006г. – Минск: ЗАО «Стройэконорм», 2004. – 131 с.

УДК 69:658.53

Влияние мирового финансового кризиса на строительную отрасль США, России, Беларусь

Демидович И.Н., Францкевич И.В.

(научный руководитель – Голубова О.С.)

Белорусский национальный технический университет

г. Минск, Республика Беларусь

Мировая экономика сейчас вступила в очень сложный экономический период. В центре этого глобального кризиса американская финансовая система.

США

До начала 2007 г. цены на недвижимость в США стабильно росли в течение нескольких лет, это поддерживало рынок ипотечных кредитов, строительная отрасль процветала. Среди американцев была распространена следующая инвестиционная стратегия – покупка под ипотечный кредит жилого дома и его продажа через некоторое время по более высокой цене. Кредитно-ипотечные организации, также извлекавшие из подобных сделок немалую выгоду, всеми доступными способами расширяли число потенциальных заемщиков. Требования к кредитному рейтингу постепенно смягчались и, в конце концов, на него, а также на уровень подтвержденного дохода перестали обращать внимание. Таким образом, получилось очень опасное сочетание – недобросовестные заемщики получили возможность брать ипотечный кредит со спекулятивными це-

лями. Кроме того, часто кредит был существенно (иногда на 30%) выше стоимости покупаемой под него недвижимости.

В начале 2007 года в США начинаются проблемы с ипотечными кредитами. Повышается объем выплат и тысячи заемщиков, в первую очередь те, у кого уже и так была испорченная кредитная история, перестали обслуживать свои ипотечные кредиты.

Уже в конце августа 2007 года около 50 ипотечных институтов в США прекратили свою деятельность. Из-за кризиса растет число безработных, особенно в строительном секторе.

Цены на жилье стремительно поползли вниз и даже до сих пор не показывают признаки роста (рис. 1).

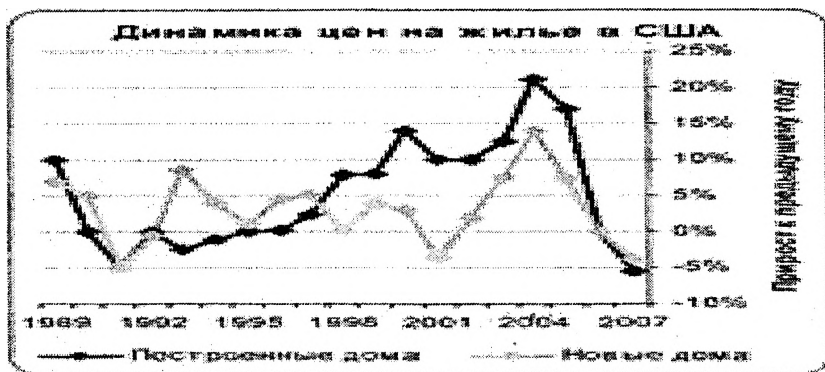


Рис. 1 Динамика цен на жилье в США

Темпы строительства новых домов серьезно сократились (рис. 2).



Рис. 2 Динамика строительства новых домов и разрешений на строительство

Люди с опаской стали относиться к приобретению нового жилья.



Рис. 3 Динамика продаж на первичном рынке и вторичном рынках

Россия

Строительная сфера России, ежегодный объем инвестиций, в которую в последние годы увеличивался на 30%, вступает в полосу кризиса. Как говорится в аналитическом докладе Ассоциации строителей России (АСР), на ситуацию в особенности в секторе жилищного строительства действует ряд факторов, связанных с последними негативными событиями:

- инфляция и ужесточение требований по ипотечным кредитам. В результате - снизилась доступность жилья даже для обладающего стабильными доходами достаточно узкого слоя населения.

- ожидание снижения цен на жилье, что привело к сокращению количества продаж (в том числе, так называемых «инвестиционных квартир») как минимум на 30-50% в 2007 году. Эта тенденция сохраняется и в 2008 году, несмотря на некоторое сезонное оживление продаж.

- возникновение у девелоперов проблем с кредитованием строительных проектов со стороны банков и снижение рентабельности их деятельности. Как следствие, одни девелоперы вынуждены замораживать начало строительства новых жилищных объектов, другие - выставлять на продажу ранее приобретенные площадки под за-

стройку, третьи - ограничивать объемы и увеличивать сроки строительства.

– слишком большой скачок цен на строительные материалы. Строители попали «в вилку» - с одной стороны рост стоимости кредитных ресурсов и их острая нехватка, с другой - рост себестоимости построенного жилья.

Наиболее рискованным считают рынок жилья эконом-класса, отличающийся высокой непрозрачностью. Именно в этом секторе наиболее высокие риски с точки зрения структуры финансирования проектов: низкий объем собственных и кредитных средств, и до 85% – долевое участие.

Беларусь

Мировой финансовый кризис не оказывает существенного влияния на строительство коммерческой недвижимости в Беларуси, считает директор Департамента инвестиционного консультирования группы «Юнитер» Роман Осипов.

Беларуси финансирование строительства объектов недвижимости достаточно консервативно с точки зрения заключения кредитов, выпуска облигаций, рефинансирования, в большинстве случаев объекты строятся за счет собственных средств инвестора либо по долевному принципу, плюс привлекаются какие-то кредиты, однако сумма кредитов не превышает 50% стоимости строительства.

По словам эксперта, мировой финансовый кризис может замедлить приход на белорусский рынок фондов недвижимости, которые бы скупали объекты после завершения их строительства, но через 1–2 года все наладится.

Говоря о негативных факторах развития рынка коммерческой недвижимости в Беларуси, следует назвать:

– затягивание сроков строительства. Если в Литве и Латвии строительство объекта занимает 1,5-2 года, то в Беларуси объект в 6-20 тыс. кв.м строится 4 года и более;

– проблемы, связанные с доступом негосударственных организаций к стройматериалам. Производители цемента, железобетона и других материалов выполняют приоритетные поставки на государственные стройки.

– устаревшие нормы строительства, которые образуют сложность привлечения иностранных генподрядчиков.

Наибольший спрос в настоящее время существует на гипер- и супермаркеты, многофункциональные торговые центры, а также на относительно крупные бизнес-центры с хорошим месторасположением.

По мнению руководителей компаний, финансовый кризис в Беларуси больше всего затронет, помимо банков и автобизнеса, сферу строительства и недвижимости, возможно в будущем сокращение объемов строительства, но пока ситуация является достаточно стабильной и даже фиксируется приток строительных кадров из России обратно в Беларусь, где проблема со стройкой стоит не так явно.

Глобальный финансовый кризис и его последствия широко обсуждаются финансистами, политиками и политологами. Пока никто не берется предсказать, достиг ли кризис своего апогея или главные трудности еще впереди. Но всем ясно, что глобальная финансовая система нуждается в серьезном ремонте.

УДК 621.002:658.511

Экономический анализ строительной организации

Жданова Т.М.

(научный руководитель – Водоносова Т.Н.)

Белорусский национальный технический университет

г. Минск, Республика Беларусь

Экономический анализ – важнейший этап управленческой деятельности любого уровня. Это своего рода инструмент управления, а значит, существуют определенные правила его использования. На данный момент методика оценки хозяйствующих субъектов регламентируется «Инструкцией по анализу и контролю за финансовым состоянием и платежеспособностью субъектов предпринимательской деятельности». Мы предлагаем универсальную систему анализа, опирающийся на мировой опыт. Предлагаемая система не копирует инструкцию, а существенно дополняет ее.

Комплексный анализ предлагаем разбить на 2 ступени и выстраивать систему постепенно, начиная с эксперсс-анализа, и поэтапно переходя ко второй ступени – финансовому анализу строи-