

Взаимодействия строительных предприятий и банков при реконструкции жилищного комплекса

Кирнос И. В.

Приднепровская государственная академия
строительства и архитектуры, г. Днепропетровск

В статье рассмотрены вопросы интегральной оценки надежности системы «строительное предприятие-банк», которая определяется уровнем инвестиционной безопасности строительного предприятия и банковского сектора экономики и предполагает выделение, анализ и оценку существующих угроз по каждой из функциональных составляющих и разработку системы противодействующих и упреждающих мероприятий.

Постановка проблемы и ее связь с научными и практическими задачами

Анализ причин низких темпов жилищного строительства и преобразования существующего жилого фонда свидетельствует, что повышение эффективности строительной отрасли должно производиться на основе комплексной программы, включающей совокупность градостроительных, архитектурных, технических, инвестиционных, организационных, технологических мероприятий, а также мер законодательного характера. Система инвестиционной безопасности в строительстве и реконструкции жилья должна гарантировать эквивалентную доходность, имеющую нулевой риск, т.е. гарантированно обеспечивающую определенную доходность при строительстве и реконструкции жилья. Среди существующих в настоящее время научных, методических и практических материалов в сфере инвестиционной политики строительных предприятий и банковского сектора экономики существует ряд актуальных задач, требующих дальнейшего исследования,

включая обеспечение инвестиционной безопасности, анализ и оценку существующих угроз по каждой из функциональных составляющих и разработку на их основе системы противодействующих и упреждающих мероприятий.

Анализ последних достижений и публикаций

Публикации по вопросу экономической безопасности предприятий и банков касаются определению составляющих факторов [1÷5], однако не исследуются вопросы инвестиционной безопасности системы «строительное предприятие-банк».

Формулирование целей статьи

Целью работы является исследование влияния инвестиционной политики на взаимоотношения строительных предприятий и банков при строительстве и реконструкции жилья в период реформ. Интегральная оценка надежности системы «строительное предприятие-банк» определяется уровнем инвестиционной безопасности, которая должна обеспечивать гарантированную доходность при реконструкции жилья.

Изложение основного материала

К числу критических проблем большинства городов Украины относятся полное или почти полное использование селитебных территорий в городской черте для традиционного жилищного строительства кварталами или крупными микрорайонами на свободных территориях.

Острой проблемой является моральный износ жилых домов первых массовых серий, построенных в конце 40х-60е годы и требующих реконструкции в ближайшие 10 лет во избежание полного выбытия этого фонда. Инженерные системы, оборудование зданий, построенных в 40-60х годах по существу находятся в изношенном состоянии и морально устарели. Так, однотрубная разводка систем отопления не позволяет обеспечить установку поквартирных систем учета и регулирования потребляемой тепловой энергии, также неэффективны эксплуатируемые вентиляционные системы зданий.

Преобразование существующего жилого фонда должно производиться на основе комплексной программы, включающей совокупность градостроительных, архитектурных, технических, инвестиционных, организационных, технологических мероприятий, а также мер законодательного характера.

Мероприятия, включаемые в программу формируются с учетом физического и морального износа зданий и их существующей и потенциальной энергоэкономичности. При этом жилой дом должен рассматриваться во взаимосвязи с застройкой квартала, градостроительной ситуацией, сложившейся в микрорайоне.

Правильный научно обоснованный выбор стратегии, видов и способов реконструкции возможен при комплексном системном подходе к оценке проектных решений по реконструкции жилой застройки. При этом необходимо учитывать не только прямые, но и сопряженные расходы, не только единовременные, ремонтно-строительные, но и эксплуатационные затраты на содержание домов. Кроме того должны быть учтены новые факторы и требования, формирующие инвестиционную целесообразность предлагаемых работ в условиях рыночных отношений: возможные доходы с учетом маркетинговой ситуации, расчетной цены земли, рейтинга территорий и т.п.

Беспрецедентный спад производства, разрушение воспроизводственного контура предприятий и почти полное отсутствие возможностей для их самофинансирования формируют повышенные ожидания к наличию внешних (по отношению к строительному предприятию) инвестиционных ресурсов и обуславливают, в частности, потребность в массивованных банковских кредитах, которые ввиду известной инерционности промышленного сектора должны быть достаточно долгосрочными.

Данные ожидания не совпадают с возможностями банковской государственной системы, находящейся в фазе становления, и не могут быть полностью удовлетворены. Имеющийся разрыв в потребностях и возможностях создает напряжение между строительным и банковским секторами и дестабилизирует взаимоотношения в системе «строительное предприятие-банк».

Проводившийся в ходе реформ курс на ограничение денежной массы в обращении (в целях связывания инфляции) также негативно сказался на экономическом состоянии строительных предприятий. Низкая монетизация народного хозяйства чревата множеством негативных последствий. Прежде всего, она ограничивает возможность управления экономикой собственно рыночными методами.

Следует заметить, что сформировавшаяся платежная система, обслуживавшая хозяйственный оборот предприятий в течение долгого времени, характеризовалась значительной устойчивостью, поскольку постоянно воспроизводила саму себя и восполняла дефицит полноценных денежных средств. Данная тенденция может быть объяснена эффектом при котором «хорошие» (ликвидные) деньги (в нашем случае — гривна) всегда вытесняются из легального хозяйственного оборота «плохими» (бартер, долги и другие, слабо поддающиеся учету и налогообложению), т. е. теми, стоимость которых в масштабе «хороших» денег падает, что и вынуждает экономических агентов использовать в условиях неплатежей другие не денежные инструменты.

Отсутствие необходимой массы полноценных платежных средств резко сужало сферу взаимодействия банков и строительных предприятий и было существенным препятствием для формирования их нормальных взаимоотношений.

Несовершенное хозяйственное законодательство и чрезмерный налоговый пресс на предприятия также явились факторами, препятствующими инвестициям, способствуя росту масштабного теневого сектора. Его наличие обуславливает формирование значительных неконтролируемых и нерегулируемых государством и банковской государственной системой потоков финансовых и материальных ресурсов, стимулирует сокрытие доходов и уклонение от налоговых платежей. Функционирование теневой экономики дезорганизует финансовое обращение в стране, «засоряет» платежные системы банков, расчеты и балансы предприятий фиктивной финансовой документацией (фальшивые авизо, договоры прикрытия и т. п.). еще более «вымывает» ликвидные денежные средства из оборота легитимной экономики.

Хозяйственный оборот теневой экономики в отличие от легитимной характеризуется, как правило, существенно более высоким уровнем монетизации производства и обслуживается исключительно ликвидными платежными инструментами, преимущественно наличной гривной и валютой. Растущие доходы «неофициальной» экономики обостряют финансовый дефицит, поскольку они выводятся из хозяйственного оборота предприятий и, следовательно, не могут трансформироваться в легальные капиталобразующие инвестиции.

Наличие теневого сектора деформирует процесс нормального оборота банковского и строительного капитала, искажает цели хозяйственной деятельности предприятий, их отчетность и экономические показатели, привлекает в свою сферу часть банковских ресурсов и в результате в существенной мере блокирует поток возможных банковских инвестиций и кредитов в строительный сектор экономики.

Падение инвестиционной активности до критического уровня и ставшее хроническим недофинансирование производственных фондов реального сектора экономики привели к накоплению на строительных предприятиях гигантского объема обесцененного кризисами, морально и физически изношенного капитала, ухудшению его производственных характеристик, интенсивному старению производственных мощностей (естественное выбытие составляет 10-11% в год) и, как следствие, к резкому снижению конкурентоспособности отечественного строительного производства.

Более 80% строительных машин и оборудования эксплуатируются свыше 10 лет, а доля нового (находящегося в эксплуатации до 5 лет) строительного

оборудования, определяющего современный уровень конкурентоспособности отечественного, за период реформ сократилось более чем в 8 раз.

При всей важности государственной инвестиционной политики и государственной поддержки, они не могут оказать, особенно при нынешнем дефиците средств, не только определяющего но и существенного воздействия на динамику инвестиций в реконструкцию жилого фонда Украины. Главным каналом государственного влияния на инвестиции остается формирование благоприятного инвестиционного климата в строительстве и реконструкции жилья.

Если от политики государства зависит создание системы предпосылок и возможностей для инвестиционной активности, то нет другой силы, способной стать двигателем использования этих возможностей, кроме банковского сектора экономики. Поэтому вопрос о создании условий для нового инвестиционного витка и о принятии практических мер по эффективному инвестированию касается банковского сектора экономики не в меньшей, а вероятно, в большей степени, чем государственного.

Однако приходится признать, что готовность банковского сектора экономики к переходу к инвестиционному этапу развития строительства и реконструкции жилья остается совершенно недостаточной.

Даже при стабильной экономике (характеризующейся относительно низкими кредитными ставками процента) сложившийся уровень рентабельности украинских строительных предприятий неудовлетворен и не позволяет считать их платежеспособными заемщиками. В условиях отечественной экономики при гораздо более высоком уровне процентных ставок вопрос о кредитовании таких предприятий тем более не может быть решен положительно.

Несмотря на это, особо важные и крупные проекты по реконструкции жилищного комплекса, имеющие народнохозяйственную или региональную значимость, либо их этапы все-таки кредитовались (зачастую при активной агитации со стороны государства, реже — по собственной инициативе банков), что влекло закономерную ситуацию, состоящую в том, что предприятия-заемщики не выполняли своих долговых обязательств, а банки приобретали просроченную ссудную задолженность.

Взаимоотношения строительных предприятий и банков в период реформ строилось на противоречии: с одной стороны положение строительных предприятий настоятельно требовало банковских кредитов, с другой — не позволяло осуществлять такое кредитование. Опыт в этой области был зачастую негативным: возникали предприятия с «плохой» кредитной историей (или строительные предприятия-банкроты) и проблемные банки, которые были вынуждены работать с просроченными кредитами.

Сложившаяся ситуация не является нормальной. Она характеризуется неустойчивостью и может быть преодолена путем трансформации взаимоотношений в системе «строительное предприятие-банк» в сторону согласования их общих интересов и обеспечения взаимовыгодного сотрудничества.

Риск финансовой надежности и риск вида банковской операции может быть уменьшен при помощи разных мер, которые целесообразно применять в комплексе. При этом важно определение внутреннего лимита для данного банка или данного вида операций. Возможно, также отнести банки в разные по качеству группы (рейтинг). Необходим постоянный и систематический контроль (надзор) над обязательствами с риском, умение глубоко анализировать баланс.

При оценке надежности необходимо рассматривать количественные характеристики, устанавливающие связь между экономической эффективностью инвестиционной деятельностью строительного предприятия и критериями надежности банковских операций. Связь поддерживается разработанными методами контроля и оценкой результатов этих взаимоотношений. Для получения рекомендаций по установлению рациональных характеристик надежности операций можно использовать математические методы теории вероятностей, математической статистики, теории массового обслуживания, теории информации, методы статистического программирования.

Одной из наиболее эффективной является математическая модель возникновения «отказов» в системе взаимоотношений «строительное предприятие-банк». В рамках данной модели рассматривают множество возможных состояний работоспособности — фазовое пространство системы «строительное предприятие-банк». В простейшем случае таких состояний два (работает-не работает).

Со временем система меняет свое состояние под воздействием ряда внешних причин. Последовательность состояния системы во времени описывает в фазовом пространстве некоторую траекторию, поведение которой определяется случайными воздействиями извне. В организационно-финансовых системах обычно имеет смысл только надежность и эффективность результата в течении процесса функционирования системы «строительное предприятие-банк» и в течении заданного времени.

Интегральная оценка надежности системы «строительное предприятие-банк» определяется уровнем инвестиционной безопасности строительного предприятия и банка. Обеспечение инвестиционной безопасности предполагает выделение, анализ и оценку существующих угроз по каждой из функциональных составляющих и разработку системы противодействующих и упреждающих мероприятий. Инвестиционная безопасность строительного

предприятия и банка включает финансовую, интеллектуальную, кадровую, правовую, силовую, информационную, рыночную, а также интерфейсную составляющую, характеризующую надежность взаимодействия строительного предприятия с банками и экономическими контрагентами предприятия.

Совокупный критерий инвестиционной безопасности системы «строительное предприятие-банк» ($K_{с.э.б.}$) можно рассчитать, пользуясь формулой

$$K_{с.э.б.} = \sum_{i=1}^n k_i d_i,$$

где k_i — величина единичного критерия по i -й функциональной составляющей инвестиционной безопасности системы «строительное предприятие -банк»;

v_i — удельный вес значимости i -й функциональной составляющей;

n — количество функциональных составляющих, по которым рассчитываются единичные критерии.

Финансовая составляющая позволяет судить о степени ослабления или укрепления финансовой безопасности строительного предприятия (снижение ликвидности; повышение кредиторской и дебиторской задолженности; снижение финансовой устойчивости и т. п.)

Оценка финансовой составляющей инвестиционной безопасности может быть выполнена на основе многофакторной модели, в которую входят:

- доля чистых оборотных средств в активах (отношение текущих активов за вычетом текущих обязательств к общей сумме актива);
- рентабельность активов, исчисленная по нераспределенной прибыли;
- рентабельность активов, исчисленная по балансовой прибыли;
- коэффициент покрытия по рыночной стоимости собственного капитала (отношение рыночной стоимости обыкновенных и привилегированных акции к объему заемных средств по балансу);
- отдачи всех активов (отношение чистой выручки от реализации к объему активов).

Уровень интеллектуальной составляющей инвестиционной безопасности может быть определен следующими показателями:

- текучесть работников высокой квалификации (отношение количества уволившихся работников к общему количеству работников данной квалификации);

- удельный вес инженерно-технических и научных работников (отношение их количества ко всему количеству работающих);
- показатель изобретательской (рационализаторской) активности (отношение количества изобретений (рацпредложений) количеству работающих или инженерно-технических работников);
- показатель образовательного уровня (отношение количества лиц, имеющих высшее (специальное) образование в соответствии с профилем деятельности предприятия к общему количеству работающих) и т.п.

Эти и иные аналогичные показатели (коэффициенты) сравнивают с показателями других предприятий или анализируют в динамике (естественно, при этом учитывают экономические показатели деятельности анализируемого и сравниваемых предприятий).

Уровень правовой безопасности может быть определен в зависимости от соотношения потерь, понесенных строительным предприятием (как реальных, так и в виде упущенной выгоды) вследствие нарушения правовых норм (например, выплаты по искам из-за нарушения юридических норм и прав), и общего размера предотвращенных юридической службой потерь. Для оценки может быть предложена следующая шкала:

- потерь нет — абсолютная правовая безопасность;
- доля правовых потерь от 0 до 25% — нормальная правовая безопасность;
- 25-50% — нестабильное состояние;
- 50-75% — критическое состояние;
- 75-100% — кризисное состояние.

К основным негативным влияниям, характеризующим силовую составляющую относят: физические и моральные влияния, направленные на конкретных личностей, в особенности руководство и ведущих специалистов предприятия с целью причинить вред их здоровью (физическому и психологическому), а также репутации и материальному благополучию, что составляет угрозу нормальной деятельности строительного предприятия. негативные влияния, которые причиняют вред имуществу предприятия, несут угрозу снижения стоимости его активов и потери экономической независимости (в т.ч. доступ к конфиденциальной информации предприятия, включая промышленный шпионаж; дезинформацию; уничтожение информации и пр.).

Противодействием негативным влияниям, относящимся к силовой составляющей, должна заниматься служба охраны (обеспечение физической защиты руководства предприятия, организация пропускного режима, охрана зданий помещений, линий связи и оборудования, защита информации от несанкционированного доступа, обеспечение режима секретности документов и материалов, обеспечение безопасности в экстремальных условиях, обучение персонала рас-

познавать опасности и предпринимать меры самозащиты).

Обеспечение инвестиционной безопасности предполагает выделение, анализ и оценку существующих угроз по каждой из функциональных составляющих и разработку на их основе системы противодействующих и упреждающих мероприятий.

Взаимодействие строительных предприятий и банков должны оцениваться толерантностью риска, определяемой как наибольший риск, который они готовы принять для увеличения ожидаемой доходности. Однако, на практике выбор инвестиционной политики решается предпочитаемым соотношением риска и доходности. Уровень толерантности риска будет тем ниже, чем более консервативной является инвестиционная политика строительного предприятия. Таким образом, более консервативные, избегающие риска инвесторы будут иметь более низкий уровень толерантности риска, нежели менее консервативные строительные предприятия.

Выводы и перспективы дальнейшего исследования в данном направлении

Полученные составляющие инвестиционной безопасности позволяют количественно оценить влияние систематизированных факторов и параметров на инвестиционную политику системы «строительное предприятие—банк» и гарантировать эквивалентную доходность, имеющую нулевой риск, т.е., гарантированно обеспечивать определенную доходность при строительстве и реконструкции жилого комплекса.

Перелік посилань

1. **Булгаков С. Н.** Реконструкция жилых домов первых массовых серий и малоэтажной застройки. — Москва, ООО «Глобус». — 2001. — 248 с.
2. **Егорова Н. Е., Смулов А. М.** Предприятия и банки: Взаимодействие, экономический анализ, моделирование: Учеб.-практ. Пособие. — М. Дело, 2002. — 456 с.
3. **Романенко Л. Ф.** Банківський маркетинг: Монографія. — К.: Видавничий дім «Ін Юре», 2001. — 484 с.
4. **Анализ финансово-экономической деятельности предприятий.** Учеб. Пособие для вузов / Под ред. проф. Н. П. Любушкина. — М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001. — 471 с.
5. **Економіка підприємства: Підручник /** За заг. Ред. д-ра екон. наук, проф. С. Ф. Покропивного. — К.: КНЕУ, 2003. — 608 с.
6. **Івасів І. Б.** Ліквідність банку в умовах маркетингоорієнтованого менеджменту // Фінанси України. — 2004.-№ 1. — С. 109-115.