

РАЗРАБОТКА МЕТОДИКИ ОЦЕНКИ ФИНАНСОВОЙ БЕЗОПАСНОСТИ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ЗАСТРОЙЩИКОВ

© 2021 В.Н. Косьянова*

Одной из ключевых задач на рынке жилищного строительства является обеспечение благонадежности застройщика. Переход на механизм проектного финансирования требует от специализированных застройщиков соблюдения финансовой устойчивости в пределах установленных нормативов. В современных условиях хозяйствования для раскрытия финансового положения компании строительной индустрии необходим более комплексный анализ, включающий не только показатели финансовой устойчивости. Автор адаптировал модель оценки финансовой безопасности, построенную на индикаторном подходе, для специализированных застройщиков. Информационной базой послужили данные портала Единого реестра застройщиков с учетом конкретной территории (Брянской области). Сформулированная и апробированная модель позволила оценить финансовую безопасность крупнейших предприятий строительной индустрии региона, сделать соответствующие выводы и предложить управленческие решения в рамках проблематики тех или иных индикаторов.

Ключевые слова: финансовая безопасность предприятий строительной индустрии, угрозы финансовой безопасности предприятий специализированных застройщиков, индикаторы финансовой безопасности.

Основные положения:

- ♦ обоснован индикаторный подход для определения финансовой безопасности специализированных застройщиков;
- ♦ проведен анализ финансовой безопасности региональных специализированных застройщиков;
- ♦ выделены проблемные зоны хозяйствования субъектов строительной индустрии;
- ♦ предложены направления укрепления финансовой устойчивости и достижения финансовой безопасности.

Введение

В экономике страны в условиях пандемии за 9 месяцев 2020 г. сохраняются негативные тенденции в развитии реальных секторов экономики, сокращение ВВП составило 3,4%. Опираясь на аналитические отчеты РАН и Минэкономразвития, можно отметить, что новым драйвером российской экономики в краткосрочном периоде может стать отрасль строительства.

Несмотря на позитивную динамику роста строительной индустрии, проблема финансовой безопасности предприятий строительно-инвестиционного комплекса сохраняется.

В Федеральном законе от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» прописан механизм функционирования специализированных застройщиков. Из ст. 3.1 этого закона следует необходимость раскрытия информации о расчете размера собственных средств и нормативах финансовой устойчивости специализированных застройщиков¹.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 26.12.2018 № 1683 «О нормативах фи-

* Косьянова Виктория Николаевна, кандидат экономических наук, доцент кафедры государственного управления, экономической и информационной безопасности Брянского государственного инженерно-технологического университета. E-mail: vika0510@mail.ru.

нансовой устойчивости деятельности застройщика» предполагается расчет лишь показателей целевого использования средств, размера собственных средств специализированного застройщика и коэффициента обеспеченности обязательств компании перед дольщиками или инвесторами².

В современных условиях хозяйствования для раскрытия финансового положения компании строительной индустрии необходим более комплексный анализ, включающий не только показатели финансовой устойчивости, но и ряд других показателей. Автор считает, что необходимо проводить оценку финансовой безопасности предприятий.

Методы

Из множества методик оценки финансовой безопасности наиболее подходит индикаторный подход³.

Данный подход был адаптирован для предприятий строительно-инвестиционного комплекса.

С целью достижения финансовой безопасности специализированными застройщиками следует выстроить систему индикаторов, которые позволят спрогнозировать текущий и перспективный уровень финансового состояния компании и уровень финансовой безопасности. Каждому индикатору присваивается соответствующее пороговое значение, которое будет сигнализировать о реальных и потенциальных угрозах внешнего и внутреннего характера. Данные индикаторы, отражающие финансовую безопасность, были рассмотрены в сравнении их фактических значений с нормативами.

При выборе индикаторов необходимо учитывать специфику предприятий строительной индустрии, а также возможность установления пороговых значений. Отклонение от пороговых значений свидетельствует о серьезных проблемах в деятельности предприятия отрасли строительства и о возникновении угроз его деятельности.

В основу индикаторного подхода положен коэффициентный анализ различных групп показателей, определяющих финансовую безопасность.

Необходимость проведения анализа финансовой безопасности заключается в своевременном выявлении и устранении недостатков в финансово-хозяйственной деятельности предприятий. Следует оперативно реагировать на отклонения от нормативов и предлагать управленческие решения по улучшению финансовых показателей.

Оценка показателей имущественного положения специализированных застройщиков проводится с целью оценки состояния и эффективности формирования имущества предприятия, акцент следует делать на производственные активы.

Индикаторы, характеризующие финансовую устойчивость, отражают структуру источников финансирования. Они иллюстрируют возможности компании покрывать свои обязательства за счет собственных средств, а также способность предприятия своевременно рассчитаться с кредиторами и вернуть заемные ресурсы. Необходимо отметить, что погашать обязательства перед кредиторами целесообразно за счет ликвидных активов компании.

Индикаторы платежеспособности свидетельствуют о том, что предприятие в полном размере и в установленные сроки расплачивается с кредиторами. Что касается показателей ликвидности, то вхождение в норматив показателя абсолютной ликвидности вызывает интерес у поставщиков. Информация о движении и соответствии нормативам показателя промежуточной ликвидности вызывает интерес у кредитных организаций, аналогично информация, содержащаяся в показателе общей ликвидности, интересна для инвесторов.

Индикаторы деловой активности характеризуют эффективность использования ресурсов предприятия, скорость оборота средств, период оборачиваемости, от которой зависит размер годового оборота.

Последняя группа – индикаторы рентабельности, которые отражают эффективность деятельности компании, характеризуют доходность продаж, активов, капитала, окупаемость затрат и т.д. Поэтому в оценке финансовой безопасности им уделяется особое внимание.

Группы показателей с набором индикаторов представлены на рис. 1.

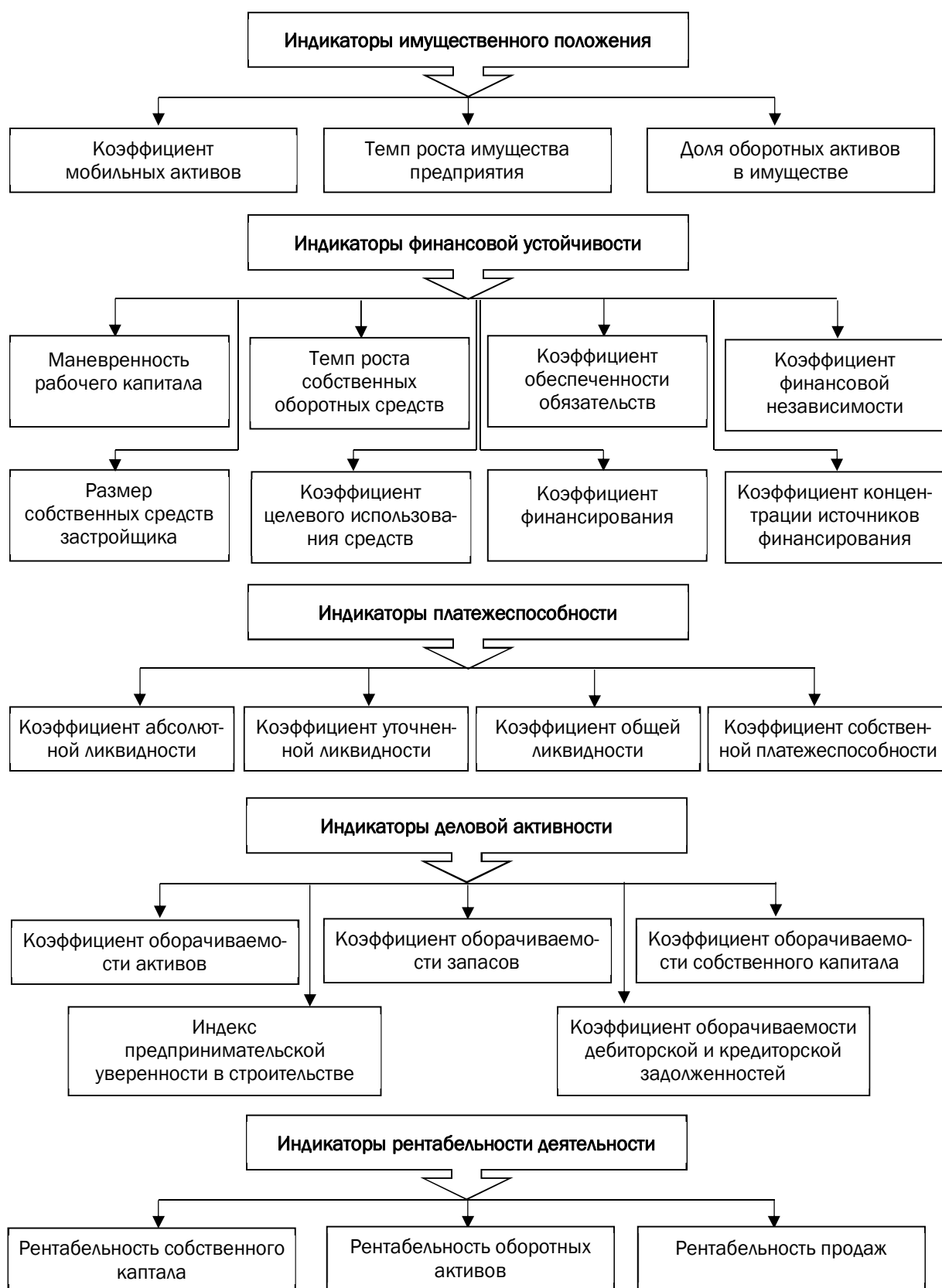


Рис. 1. Индикаторы финансовой безопасности предприятий строительной индустрии

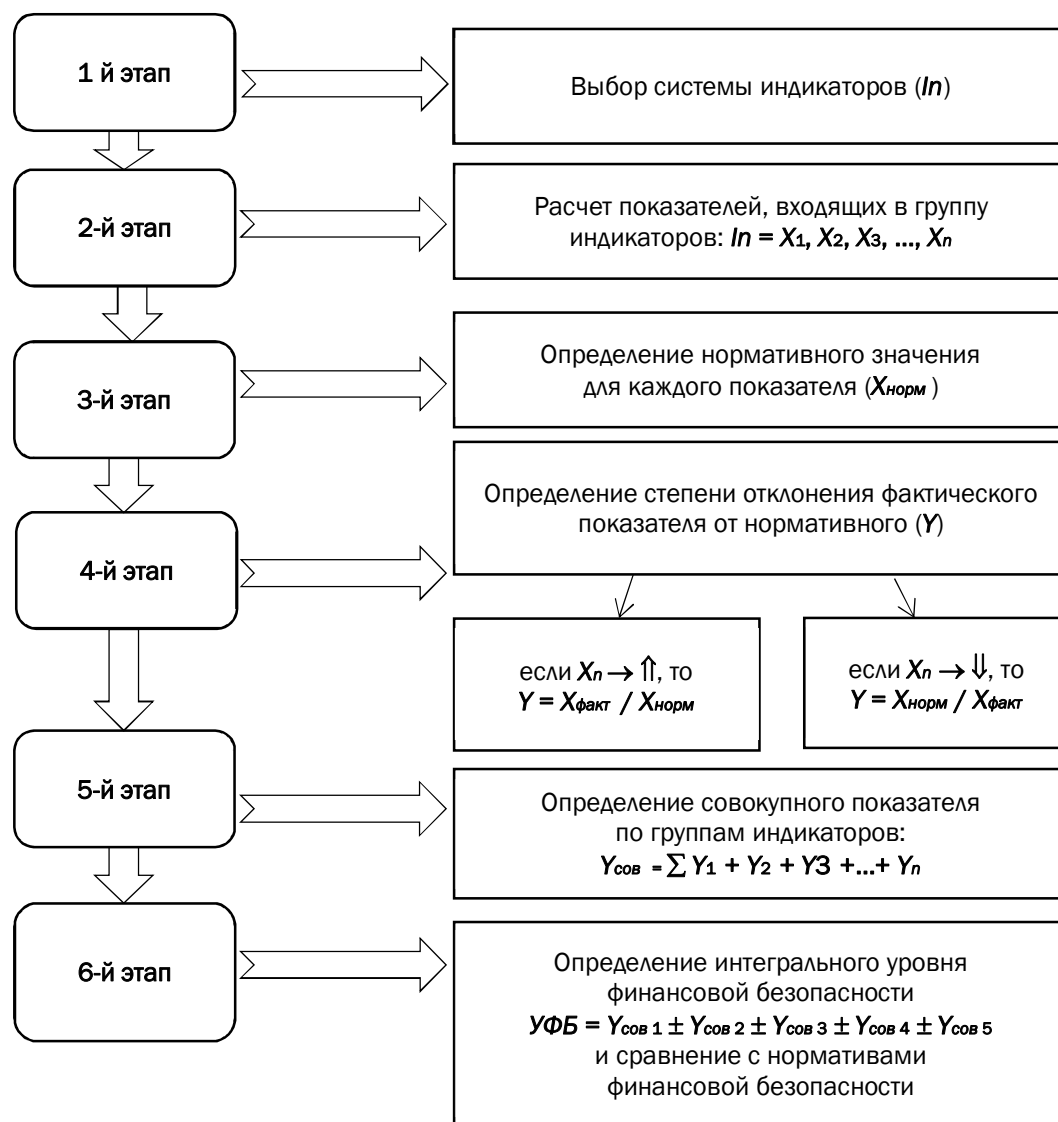


Рис. 2. Последовательность проведения индикаторного метода для оценки финансовой безопасности специализированных застройщиков

Последовательность проведения индикаторного метода представлена на рис. 2.

Обобщенный, он же интегральный, показатель финансовой безопасности предприятия достигается при условии, что весь комплекс показателей находится в пределах нормативов. Следует учитывать, что достижение норматива одного показателя должно идти не в ущерб другим.

Результаты

Исследование базировалось на эмпирических данных предприятий строительной индустрии, расположенных на территории Брянской области за период с 2015 по 2019 г.

Согласно данным аналитического отчета, среди наиболее успешно функционирующих на территории Брянской области предприятий нами были выбраны 8, на долю которых приходится более 82% всего объема жилищного строительства. Данные представлены Единым ресурсом застройщиков. Так, на долю ООО «СЗ «Мегаполис-Строй» приходится 26,8% рынка жилищного строительства Брянской области, данный застройщик по итогам 2020 г. занимает 121-е место по России. На долю АО «СЗ «Фабрика Атмосферы» приходится 13% рынка, ООО «СЗ ГК «САКС» занимает на рынке 10,3%, ООО СЗ «БСК» – 9,7%, ООО «Премиум Проект» – 8,5% , компания ООО СЗ «Инстрой» – 4,8%,

ООО «Стройгарант» – 4,2%, ООО «БрянскСтрой-Развитие» – около 4,0%.

Расчеты проводились в динамике, учитывались тренды развития деятельности компании. Индикаторы рассчитывались по каждому специализированному застройщику, а затем по укрупненным группам – интегральный показатель, который представляет собой сумму совокупных индикаторов.

Вся информация, необходимая для расчета финансовой безопасности, аккумулируется на основании данных бухгалтерской (финансовой) отчетности⁴.

Рассмотрим каждый этап проведения индикаторного метода более подробно.

На 1-м этапе мы определились с набором показателей (представлены на рис. 1).

Для удобства представления и интерпретации информации присвоим специализированным застройщикам порядковые номера:

- 1 – ООО СЗ «БСК»;
- 2 – ООО «Премиум Проект»;
- 3 – АО «СЗ «Фабрика Атмосферы»;
- 4 – ООО «Стройгарант»;
- 5 – ООО СЗ «Инстрой»;
- 6 – ООО «СЗ ГК «САКС»;
- 7 – ООО «БрянскСтройРазвитие»;
- 8 – ООО «СЗ «Мегаполис-Строй».

На 2-м этапе рассчитаем показатели, входящие в различные группы индикаторов, данные занесем в табл. 1.

На 3-м этапе приводим норматив для группы индикаторов, данные есть в табл. 1.

На 4-м этапе рассчитаем отклонения фактических значений от норматива.

Ряд индикаторов, характеризующих имущественное положение, платежеспособность, рентабельность, деловую активность, часть показателей финансовой устойчивости (коэффициент финансирования) стремятся к росту. Следовательно, фактический результат делим на норматив. Коэффициент финансовой независимости, наоборот, должен стремиться к снижению, тогда норматив делим на фактический результат.

На 5-м этапе проводим итоговый расчет совокупных показателей по группам индикаторов (табл. 2).

Анализируя данные табл. 2, можно отметить, что среди всех предприятий лидирует ООО

«СЗ ГК «САКС» с итоговым интегральным показателем 20,37, на 2-м месте – АО «СЗ «Фабрика Атмосферы», значения выше 10 у специализированных застройщиков ООО СЗ «БСК» и ООО «СЗ «Мегаполис-Строй».

Все обозначенные выше строительные организации имеют большую долю на рынке жилищного строительства.

На 6-м этапе определяем интегральную оценку уровня финансовой безопасности путем суммирования совокупных показателей по группам индикаторов в разрезе застройщиков, данные совокупных показателей по группам индикаторов имущественного положения, ликвидности и платежеспособности, финансовой устойчивости, деловой активности, рентабельности представлены в табл. 2.

Рассчитанные интегральные показатели отражаем в табл. 3.

Также на 6-м этапе интегральный показатель финансовой безопасности предприятия необходимо сравнить с пороговым значением. Нормативное значение совокупных показателей представлены в табл. 4.

В итоге, все показатели финансовой безопасности по 8 предприятиям отрасли строительства ниже нормативных значений.

Обсуждение

Анализируя имеющиеся данные, нетрудно заметить, что нормативные значения имущественного положения, ликвидности и платежеспособности, финансовой устойчивости, деловой активности и рентабельности ниже по всем 8 предприятиям строительной индустрии Брянской области.

По группе показателей имущественного положения фактические результаты ниже пороговых значений по всем предприятиям региона.

По группе индикаторов ликвидности и платежеспособности соответствует пороговым значениям только показатель ООО «СЗ ГК «САКС».

По группе индикаторов финансовой устойчивости фактические значения ниже порогового значения в 2 раза. Наилучшее значение из 8 предприятий отрасли опять же у ООО «СЗ ГК «САКС».

Индикаторы деловой активности преимущественно ниже порогового значения.

Таблица 1

Расчетные значения индикаторов финансовой безопасности специализированных застройщиков

Индикаторы	Норматив	Специализированные застройщики							
		1	2	3	4	5	6	7	8
Индикаторы имущественного положения									
Доля оборотных активов в имуществе	0,4-0,5	0,60	0,22	0,28	0,29	0,33	0,75	0,09	0,19
К-т мобильных активов	0,67-1	1,48	0,28	0,39	0,41	0,51	2,99	0,40	0,33
Темп роста имущества предприятия	1,1	-16,21	-14,82	-14,27	-31,10	-25,60	-16,19	29,44	в 4 раза
Индикаторы платежеспособности									
К-т абсолютной ликвидности	0,2-0,3	0,17	0,01	0,02	0,002	0,82	0,005	0,002	3,53
К-т уточненной ликвидности	0,7-0,8	0,17	0,03	0,13	0,12	1,63	0,44	1,23	0,13
К-т общей ликвидности	1-2	1,54	0,16	2,07	1,16	0,84	2,01	1,02	0,44
К-т собственной платежеспособности	0,5	0,98	-0,24	1,75	2,02	2,75	3,27	0,03	0,09
Индикаторы финансовой устойчивости									
Маневренность рабочего капитала	0,3	0,56	0,32	0,47	16,69	0,16	1,00	24,71	0,98
Темп роста собственных оборотных средств	1,1	3,4	3,27	2,81	-39,8	20,79	82,87	31,59	1,43
Коэффициент обеспеченности обязательств	0,2	0,51	0,68	0,73	25,07	26,73	3,30	9,63	4,08
Маневренность собственного капитала	0,2	0,56	0,32	0,49	10,94	0,20	0,64	10,57	0,98
К-т целевого использования средств	1	1,48	0,87	0,88	0,54	0,36	3,01	1,02	0,07
К-т финансирования	1	0,62	0,24	0,31	0,01	3,77	2,27	0,03	0,04
К-т концентрации источников финансирования	0,85	0,44	0,32	0,60	0,01	0,79	0,69	0,03	0,04
К-т финансовой независимости	0,5	0,38	0,32	0,24	0,01	0,79	0,69	0,04	0,04
Индикаторы деловой активности									
Индекс предпринимательской уверенности в строительстве	+	-23	-23	-23	-23	-23	-23	-23	-23
К-т оборачиваемости активов	1	0,20	0,14	0,68	0,01	0,04	0,61	0	0,16
К-т оборачиваемости собственного капитала	2	0,93	0,69	2,39	0,97	1,17	0,98	0,03	1,68
К-т оборачиваемости дебиторской задолженности	12	0,85	2,22	7,61	0,04	0,18	0,69	0,02	7,01
К-т оборачиваемости кредиторской задолженности	12	0,36	0,18	4,16	0,05	0,16	1,65	0,001	0,49
К-т оборачиваемости запасов	4	0,64	0,99	2,01	0,51	0,06	5,56	0,06	2,65
Индикаторы рентабельности деятельности									
Рентабельность совокупного капитала	0,07	0,03	0,06	0,004	0	0,03	0,02	0,0003	0,02
Рентабельность собственного капитала	0,1	0,04	0,05	0,13	0	1,45	0,03	0,66	0,35
Рентабельность оборотных активов	0,1	0,04	0,22	0,01	0	0,05	0,04	0,002	0,13
Рентабельность продаж	0,05	0,10	0,59	0,04	0,003	0,03	0,03	0,23	0,12

Таблица 2

Расчет интегрального показателя с помощью индикаторного метода для специализированных застройщиков Брянской области*

Строительная компания	Совокупный показатель				
	имущественного положения	ликвидности и платежеспособности	финансовой устойчивости	деловой активности	рентабельности
ООО СЗ «Инстрой»	1,15	0,86	1,50	0,17	2,5
ООО «СЗ ГК «САКС»	2,09	4,19	5,26	5,46	3,37
ООО «СЗ «Мегаполис-Строй»	2,66	1,45	4,43	2,68	3,72
ООО «Стройгарант»	2,39	1,01	0,63	0,65	0,10
ООО «БрянскСтройРазвитие»	2,12	2,25	0,17	0,08	2,22
ООО СЗ «БСК»	2,16	2,29	4,25	3,84	3,21
ООО «Премиум Проект»	2,33	0,25	4,04	1,05	2,41
АО «СЗ «Фабрика Атмосферы»	3,83	2,07	3,74	3,65	3,79

Таблица 3

Интегральный показатель финансовой безопасности*

Строительная компания	Интегральный показатель финансовой безопасности
ООО СЗ «Инстрой»	5,7
ООО «СЗ ГК «САКС»	20,37
ООО «СЗ «Мегаполис-Строй»	16,77
ООО «Стройгарант»	4,78
ООО «БрянскСтройРазвитие»	6,84
ООО СЗ «БСК»	15,66
ООО «Премиум Проект»	9,55
АО «СЗ «Фабрика Атмосферы»	17,08

Таблица 4

Нормативные показатели индикаторного метода для специализированных застройщиков Брянской области*

Нормативные показатели					Нормативные значения интегрального показателя финансовой безопасности
имущественного положения	ликвидности и платежеспособности	финансовой устойчивости	деловой активности	рентабельности	
4	4	8	6	3	25

Таблица 5

Уровень финансовой безопасности специализированных застройщиков Брянской области*

Специализированные застройщики	Интегральный показатель финансовой безопасности	Уровень финансовой безопасности
ООО СЗ «Инстрой»	5,7	Критический
ООО «СЗ ГК «САКС»	20,37	Низкий
ООО «СЗ «Мегаполис-Строй»	16,77	Низкий
ООО «Стройгарант»	4,78	Критический
ООО «БрянскСтройРазвитие»	6,84	Критический
ООО СЗ «БСК»	15,66	Низкий
ООО «Премиум Проект»	9,55	Критический
АО «СЗ «Фабрика Атмосферы»	17,08	Низкий

* Составлено на основании собственных расчетов автора по данным <https://erzrf.ru>.

Значение интегрального показателя финансовой безопасности всех анализируемых предприятий ниже нормативного, что свидетельствует о низком уровне финансовой безопасности (табл. 5). Как следствие, имеет место риск потери предприятием платежеспособности, финансовой устойчивости, кредитоспособности.

Заключение

Несмотря на экономическую и политическую нестабильность, процесс управления финансами строительных предприятий должен быть выстроен так, чтобы обеспечить его финансовую защиту с целью создания условий для устойчивого развития организации, предотвращения риска банкротства, снижения угроз.

Низкий уровень финансовой безопасности не позволяет предприятию устойчиво и эффективно функционировать, обеспечивать высокий потенциал развития и роста в будущем. Необходимо разработать ряд управленческих решений, а именно:

- ◆ улучшить индикаторы имущественного положения;
- ◆ повысить уровень платежеспособности;
- ◆ укрепить финансовую устойчивость;
- ◆ повысить деловую активность и рентабельность.

Реализация данных управленческих решений практически невозможна без государственной поддержки. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 02.04.2020 № 423 с целью поддержки специализированных застройщиков в период пандемии установлены следующие меры поддержки:

- ◆ отсутствует начисление неустойки, если нарушен срок передачи квартир в срок с 3 апреля 2020 г. по 1 января 2021 г.;

◆ при расторжении договора долевого строительства не начисляются проценты за нарушение сроков возврата денежных средств покупателю.

Начиная с 17 января 2021 г. застройщикам, которые планируют реализовать проекты жилищного строительства с использованием механизма привлечения средств граждан на счета эскроу, доступно проектное финансирование на условиях программы субсидирования процентной ставки. Согласно условиям программы, предоставление финансирования будет доступно если по проекту жилищного строительства показатель LLCR (платежеспособности), рассчитанный кредитором (в соответствии с нормативными актами Банка России), находится в диапазоне от 1,05 до 1,15.

Периодичность проверки финансовой безопасности специализированных застройщиков целесообразно проводить раз в квартал.

¹ Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 30.12.2020). URL: <http://www.consultant.ru>.

² О нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика : постановление Правительства РФ от 26.12.2018 № 1683 (ред. от 13.03.2019). URL: <http://www.consultant.ru>.

³ Блажевич О.Г., Кирильчук Н.А. Содержание понятия «финансовая безопасность предприятия» и формирование системы показателей для ее оценки // Научный вестник: финансы, банки, инвестиции. 2015. № 3 (32). С. 30–36.

⁴ Единый ресурс застройщиков. URL: <https://erzrf.ru>.

Поступила в редакцию 23.03.2021 г.

DEVELOPMENT OF A METHODOLOGY FOR ASSESSING THE FINANCIAL SECURITY OF SPECIALIZED DEVELOPERS

© 2021 V.N. Kosyanova*

One of the key tasks in the housing construction market is to ensure the reliability of the developer. The transition to the project financing mechanism requires specialized developers to comply with financial stability within the established standards. In modern economic conditions, to disclose the financial position of a company in the construction industry, a more comprehensive analysis is needed, including not only indicators of financial stability. The author adapted the financial security assessment model based on the indicator approach for specialized developers. The information base was the data of the portal of the Unified Register of developers, taking into account a specific territory (Bryansk region). The formulated and tested model made it possible to assess the financial security of the largest enterprises of the construction industry in the region, draw appropriate conclusions and offer management solutions within the framework of issues of various indicators.

Keywords: financial security of construction industry enterprises, threats to the financial security of specialized developers' enterprises, financial security indicators.

Highlights:

- ◆ the indicator approach for determining the financial security of specialized developers is justified;
- ◆ the analysis of the financial security of regional specialized developers is carried out;
- ◆ the problem areas of management of the construction industry entities are identified;
- ◆ the directions of strengthening financial stability and achieving financial security are proposed.

Received for publication on 23.03.2021

* Victoria N. Kosyanova, Candidate of Economics, Associate Professor of the Department of Public Administration, Economic and Information Security of the Bryansk State University of Engineering and Technology. E-mail: vika0510@mail.ru.