

УДК 332.834

ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ С УЧЕТОМ ФАКТОРА ВРЕМЕНИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ

Фархутдинов А.М.

ФГБОУ ВПО Уфимский государственный нефтяной технический университет
e-mail: nur125@yandex.ru

Аннотация. В настоящее время многие строительные организации не успевают сдать в эксплуатацию строительные объекты по нормативным срокам, т.е. затягивается строительство, капитальные вложения строящихся объектов «замораживаются», что обуславливает народнохозяйственные потери. «Замороженные» капитальные вложения будут «омертвлены» и изъяты из процесса производства. Вопросы продолжительности строительства относятся к числу важнейших экономических проблем – проблем эффективности капитальных вложений. Центральное место в данной проблеме занимает сравнительно мало исследованная область – фактор времени.

Ключевые слова: строительство жилья, «замораживания» капитальных вложений, капитальные вложения, фактор времени.

Президент Ассоциации строителей России Н.П. Кошман отметил рост объемов незавершенного жилищного строительства в России, который (без индивидуального) в 2009 году на 8,4% превысил количество введенного жилья (в 2008-м этот показатель составлял 7,7%). В Мурманской области это соотношение превышено в 6,9 раза, в Кабардино-Балкарской Республике – в 3,9 раза, в Калмыкии – в 3,7 раза. Из общей площади жилья незавершенного строительства в 2009 году на законсервированные недостроенные дома приходилось 18,4% объемов жилья, в абсолютных цифрах их площадь составляла 6,3 млн м² [4].

Определить количественные потери от «замораживания» капитальных вложений с превышением срока строительства жилья.

Достижение данной цели требует решения ряда задач. Для этого на наш взгляд, следует, во-первых, исследовать состояние жилищного строительства и выявить причины, влияющие на замедление темпов строительства (2008 – 2011 годы) и во-вторых, определить количественные потери от «замораживания» капитальных вложений с превышением срока строительства

Экономистами мало разработана проблема учета реальных потерь в приросте национального дохода, чистой продукции, прибыли в связи с «замораживанием», «омертвлением» капитальных вложений. Во время проектирования объекта, в практике, не учитывается затягивание строительства

сверх нормативного срока. Данную проблему лучше всего рассмотреть на примере затягивания сроков строительства жилого дома.

Капитальное строительства это укрепление материально-технической базы народного хозяйства. Интенсивный прирост продукции и высокие темпы развития производства обеспечивают капитальные вложения, которые требует сокращения сроков ввода новых производственных мощностей.

Однако недостаточно используются возможности сокращения сроков строительства. Наблюдается невыполнение плана ввода производственных мощностей в отрасли строительства. В связи затягиванием сроков строительства, существенно снижается эффективность строительства, сдерживается ввод мощностей в эксплуатацию и темпы роста производства, а капитальные вложения распыляются.

Всем ясно, что затягивание отрицательно влияет на развитие производства. Стоимость объекта капитального строительства отражают результаты производственной деятельности строительных организаций, эти объекты являются как носителями стоимости, так потребительной стоимости. Так же стоимость величин этих объектов определяется общественно необходимым затратам рабочего времени. В этом отношении строительство, ничем не отличается от любой другой отрасли материального производства, которое является одной из отраслей сферы материального производства.

Однако обусловленные специфическими условиями техники, технологии, организации производства, каждая отрасль материального производства имеет свой рабочий период и период производства.

Следовательно, для создания нужных народному хозяйству объектов (заводов, технологических установок, жилых зданий и т.д.) в строительстве средства не «замораживаются», а производительно используются. В процессе строительства, эти объекты, впитывают в себя как стоимость потребленных средств производства, так и вновь созданную стоимость или чистую продукцию.

Общественно необходимым временем определяет стоимость. Исключительно важной задачей является определение общественно необходимой длительности строительства. Она требует не только целесообразности концентрации трудовых ресурсов на наиболее важных объектах, сокращающих сроки строительства, но и решения вопроса правильного определения необходимых затрат рабочего времени. Требуется самостоятельного исследования насколько принятые проектные (нормативные) сроки строительства соответствуют общественно необходимым периодом. Но это самостоятельная тема исследования. Воспользовавшись сроками, предусмотренными в проектах, приняв их за общественно необходимые периоды строительства можно рассмотреть методики определения потерь от замедления или эффекта от ускорения строительства.

Время следует считать затраченным сверх необходимого, а капитальные вложения – «замороженными» на этот период, если объект при неизменных технических условиях строится дольше проектного срока.

При определении экономической эффективности капитальных вложений необходимо учитывать фактор времени, так как увеличение скорости их оборота с народнохозяйственных позиций равнозначно повышению эффективности производства.

В связи с возрождением в нашей стране рыночных отношений (время – деньги) эта истина приобретает ранг экономического закона. Важнейшим фактором строительного производства становится время, наряду с материальными, трудовыми и финансовыми ресурсами.

Затрагивающие интересы инвестора (заказчика), и факторы, определяющие экономическую эффективность деятельности подрядчика (подрядной строительной организации) следует четко различать временные параметры. Досрочный ввод построенного объекта в эксплуатацию даст возможность заказчику (инвестору) получить дополнительную прибыль.

Но при строительстве объекта существует и другая проблема. Будет ли укладываться в срок данная строительная организация, не будут ли «заморожены» капитальные вложения в процессе строительства. «Замороженные» капитальные вложения будут «омертвлены», изъяты из процесса производства. Увеличение сроков строительства сверх нормы можно считать равнозначным увеличению общественно необходимых затрат в строительном производстве, что, естественно, снижает темпы роста ВВП и национального дохода.

Имеется возможность с народнохозяйственной позиции определить величину потерь в связи затягиванием срока строительства.

Расчет можно привести по формуле [2]:

$$\sum_{i=1}^T P_i = \frac{K_0}{A} [(1 + EA)^T - 1], \quad (1)$$

где P_i – величина чистой продукции (недополученной в связи с «замораживанием» капитальных вложений или увеличенной ускорением ввода производственных мощностей), руб.;

K_0 – величина «замороженных» (ускоренно введенных) капитальных вложений, руб.;

E – коэффициент эффективности капитальных вложений, в долях единицы;

A – накапливаемая часть чистой продукции, в долях единицы;

T – период «замораживания» (ускоренного введения) производственных мощностей.

Рассмотрим период строительства на примере элитного жилого комплекса «Дом на Новомостовой». По строительным нормативам данный объект должен строиться три года, по истечении этого срока объект должен вступить в строй.

Сметная стоимость строительства в ценах 2009 года составляет 462 344,68 тыс. руб. В таблице 1 показано освоение средств по годам строительства.

Таблица 1. Освоение капитальных вложений по годам строительства

Годы строительства	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год
Освоение капитальных вложений, тыс. руб.	12 394	157 452	187 663	262 355

За период с 2009 по 2011 год в объект было вложено 357 509 тыс. руб. Однако в 2011 году объект не вступил в строй. Таким образом, средства, вложенные 2009 – 2011 годы были «заморожены» на год. В 2012 году в объект было вложено 262 355 тыс. руб. и он вступил в строй лишь в конце 2012 года. Таким образом, средства вложены в 2012 году также были «заморожены на один год.

Подставляя значения из таблицы 1 в формулу 1, рассчитаем народнохозяйственные потери от «замораживания» капитальных вложений. Величина и период «замораживания» капитальных вложений, а также сумма народнохозяйственных потерь в связи с затягиванием срока строительства объекта приведены в таблице 2.

Таблица 2. Сумма народнохозяйственных потерь в связи с «замораживанием» капитальных вложений

Периоды	Вложенные средства, тыс. руб. (K_0)	Период «замораживание» капитальных вложений, лет	Потерь в связи с «замораживанием» капитальных вложений, тыс. руб.
Нормативный срок строительства	357 509	1	71 501,8
Превышающий нормативный срок строительства	262 355	1	52 471
Итого...	593 508	-	123 972,8

Расчет проводился по величине недополученной прибыли на капитал (E принят в 0,2). Накапливаемая часть прибыли принята также в 0,2 ($A=0,2$).

Эти 123 972,8 тыс. руб. и будут суммой величины народнохозяйственных потерь в связи с затягиванием сроков строительства элитного жилого комплекса «Дом на Новомостовой».

Одним из показателей оценки эффективности деятельности органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации является показатель объема незавершенного строительства [1]. Во время кризиса произошло значительное замедление строительства жилья. Многие организации не могли оформить кредит, что было вызвано увеличением процентных ставок по

строительным кредитам и падением рынка ипотеки. Кризис привел к снижению спроса на жилье.

Ежегодно на строительство объектов Российской Федерации и Республики Башкортостан проводится распределение средств как на продолжение строительства объектов, так и на вновь начинаемые объекты. По состоянию на 1 января 2012 года общая площадь жилых домов по Российской Федерации, находящихся в незавершенном строительстве [3], составляет 28,7 млн м², а инвестиции – 1 566,9 млрд руб., в Республике Башкортостан – 726,1 тыс. м², 44 371 млн руб. (рисунок 1).

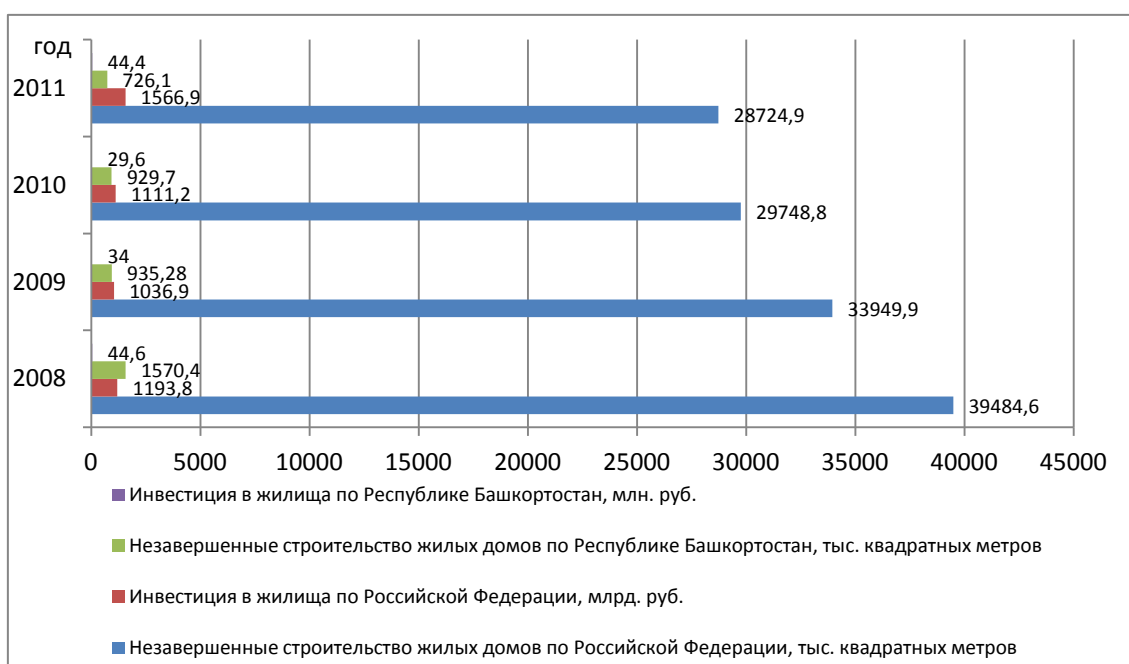


Рисунок 1. Вложенные средства и площадь, находящаяся в незавершенном строительстве

Подставляя значения инвестиции из рисунка 1 в формулу 1, определим минимальные потери от «замораживания» капитальных вложений по Российской Федерации и Республике Башкортостан. Величина и период «замораживания» капитальных вложений, а также сумма народнохозяйственных потерь в связи с затягиванием срока строительства объекта приведены в таблице 3. Период «замораживание» капитальных вложений примем как минимум один год.

Мы подсчитали минимальные финансовые потери от «замораживания» капитальных вложений по Российской Федерации и Республике Башкортостан 2008-2011 годы. Только с 2008 года народно-хозяйственные потери от «замораживания» капитальных вложений составляют по Российской Федерации 981,7 млрд руб., по Республике Башкортостан – 30,52 млрд руб. (таблица 3).

В этом расчете мы взяли минимальную величину потерь один год, ибо достоверных данных о реальных сроках пуска объектов нам не удалось получить.

Знание методики определения потерь от «замороженных» капитальных вложений даст возможность руководителю строительной компании принимать необходимые и эффективные методы по ускорению строительства и ввода жилья в эксплуатацию.

Таблица 3. Сумма народнохозяйственных потерь в связи с «замораживанием» капитальных вложений

Годы	Вложение средств, млрд руб.	Сумма потерь в связи с «замораживанием» капитальных вложений, млрд руб.
Российская Федерация		
2008	1193,8	238,7
2009	1036,9	207,3
2010	1111,2	222,2
2011	1566,9	313,3
Итого	4908,8	981,7
Республика Башкортостан		
2008	44,60	8,92
2009	34,04	6,81
2010	29,59	5,91
2011	44,37	8,87
Итого...	152,61	30,52

Расчет народнохозяйственных потерь не ускорит сам по себе срок строительства объектов. Однако знание реальных потерь от «замораживания» капитальных вложений даст возможность определить эффективную величину капитальных вложений в ускорение срока строительных объектов.

Выводы

1. Жилищное строительство в Республике Башкортостан ведется интенсивно, но имеется задержка сдачи объекта по нормативным срокам в эксплуатацию по следующим причинам:

- высокая себестоимость строительства жилья, которая приводит к затруднению реализации;
- высокая стоимость аренды или выкупа земельного участка (значительные ценовые требования для участия в открытых аукционах, существенная арендная плата);
- несвоевременное финансирование инвесторов, связанное с проблемой реализации жилья строящихся объектов.

2. Количественные потери от «замораживания» капитальных вложений с превышением сроки строительства составляют:

- по Российской Федерации - 981,7 млрд руб.;
- по Республике Башкортостан – 30,52 млрд руб.;
- элитного жилого комплекса «Дом на Новомостовой» в городе Уфе Республики Башкортостан – 123 972,8 тыс. руб.

Литература

1. Доклад Х.М. Махмудова на заседании Правительства Республики Башкортостан 13 декабря 2010 года // <http://www.pravitelstvorb.ru>: официальный сайт Правительства Республики Башкортостан. URL: http://www.pravitelstvorb.ru/info/mahmudov12_13_2010.php. (дата обращения 18.01.2013).

2. Малышев Ю.М., Шуренко Н.Н. Фактор времени оценки сроков строительства и освоения производственных мощностей // Нефтегазовое дело. 2010. №8. С. 90-94.

3. Площадь квартир в жилых зданиях, находящихся в незавершенном строительстве // сайт Федеральная служба государственной статистики. URL: <http://www.fedstat.ru/indicator/data.do?id=33906&referrerType=0&referrerId=1293259>. (дата обращения 18.01.2013).

4. Стратегия развития жилищного строительства в России: 5-й Всероссийский форум // <http://www.a-s-r.ru>: сайт Ассоциации строителей России. URL: <http://www.a-s-r.ru/tabid/278/EntryID/14524/Default.aspx>. (дата обращения 18.01.2013).

INVESTMENT EFFICIENCY ASSESSMENT TAKING INTO ACCOUNT THE RESIDENTIAL CONSTRUCTION TIME FACTOR

A.M. Farkhutdinov
FSBEI USPTU Ufa state petroleum technical university
e-mail: nur125@yandex.ru

Abstract. At present many construction organizations do not meet the deadline of putting the construction projects into operation. Thus the construction runs over, investments of the construction projects “freeze up” which causes economic losses. The “frozen” investments will be “immobilized” and removed from the production process. Questions of the construction duration are among the most important economic problems – the problems of investment efficiency. In the center of this issue lies the time factor – quite a poorly explored area.

Keywords: residential construction, “freezing up” of investments, investment, time factor.

References

1. Kh.M. Mahmudov’s report at the meeting of the Government of the Republic of Bashkortostan on December 13, 2010 // <http://www.pravitelstvorb.ru>: official website of the Government of the Republic of Bashkortostan. URL: http://www.pravitelstvorb.ru/info/mahmudov12_13_2010.php. (date of request 18.01.2013).
2. YU.M. Malyshev, N.N. Shurenkov. The time factor in construction terms evaluation and development of production capacities» // oil and gas business. 2010. №8. P. 90-94.
3. The area of apartments in residential buildings under construction // the website of the Federal service of state statistics. URL: <http://www.fedstat.ru/indicator/data.do?id=33906&referrerType=0&referrerId=1293259>. (date of request 18.01.2013).
4. The fifth all-Russia forum «Housing construction development strategy in Russia» // <http://www.a-s-r.ru>: the website of the Builders Association of Russia. URL: <http://www.a-s-r.ru/tabid/278/EntryID/14524/Default.aspx>. (the date of the circulation 18.01.2013).

Сведения об авторе

Фархутдинов А. М., аспирант кафедры «Экономика и управление на предприятии нефтяной и газовой промышленности» ФГБОУ ВПО УГНТУ.

A. M. Farkhutdinov, a post-graduate student of the department of «Economics and management at oil and gas industry enterprises», FSBEI USPTU.

e-mail: nur125@yandex.ru