

### 10.4. ПОКАЗАТЕЛИ ОЦЕНКИ ФИНАНСОВОГО ПОТЕНЦИАЛА СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Климова Н.В., д.э.н., профессор, заведующая кафедрой экономического анализа и налогов; Сахно М.Я., преподаватель кафедры экономического анализа и налогов

Академия маркетинга и социально-информационных технологий, г. Краснодар

Дано определение финансового потенциала строительных организаций, предложены показатели его оценки на краевом уровне, по федеральному округу и в целом по Российской Федерации, выделены четыре уровня финансового потенциала строительных организаций, выявлены ключевые проблемы строительной деятельности с точки зрения отрицательного влияния на экономику Краснодарского края.

В условиях дальнейшего развития модернизированной рыночной экономики в посткризисный период все большее значение приобретает управление финансами организации, включая оценку всех существенных аспектов деятельности организации и бизнес-процессов.

Одним из ключевых и сложных вопросов современного периода является максимальное и эффективное использование финансового потенциала предприятий. Рассмотрим данный аспект на примере строительных организаций Краснодарского края, который по уровню формирования профицитного бюджета и инвестиционной привлекательности входит в число лидирующих регионов Российской Федерации.

На уровень финансового потенциала строительных организаций Кубани влияет наличие собственных и привлеченных ресурсов (в том числе средства зарубежных инвесторов), способных повышать деловую активность, участвовать в инвестиционном процессе, улучшать инфраструктуру и обеспечивать рентабельность проектов.

На наш взгляд, финансовый потенциал строительных организаций – это совокупная возможность собственных и привлеченных в строительство источников финансовых ресурсов, направленных на модернизацию, расширение, эффективное и наиболее полное использование активов, способных обеспечивать деловую активность и финансово-экономическую устойчивость предприятий в целях и масштабах, определенных социально-экономической политикой региона.

При росте финансового потенциала строительных организаций Краснодарского края возрастают интересы потенциальных инвесторов, активизируются финансовые отношения и возникает необходимость в формировании среды для распределения инвестиционных потоков и получения максимального экономического эффекта.

На основе изученной информационной базы предложены показатели оценки финансового потенциала строительных организаций на краевом уровне, по федеральному округу и в целом по РФ (см. табл. 2).

Следует отметить, что перечень представленных показателей ограничен «скромностью» статистических данных. Шире информация может быть представлена по отдельным объектам учета (строительным компаниям).

Финансовый потенциал организации включает собственный капитал, возможность привлечения заемного капитала (кредитов) и их инвестированием в производство, исходя из спроса, обеспеченности основными

средствами (и технологиями), материальными и трудовыми ресурсами (интеллектуальный капитал), стабильными рынками сбыта и платежеспособными покупателями. Однако финансовый потенциал отдельных организаций может быть и не реализован, а его рост находится под непосредственным воздействием главного фактора – положительного финансового потока.

В оценке финансового потенциала строительных организаций предлагаем выделить четыре уровня, отражающих деловую и инвестиционную активность (табл. 1).

Таблица 1

УРОВНИ ФИНАНСОВОГО ПОТЕНЦИАЛА СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Уровень	Название уровня финансового потенциала	Характеристика уровня финансового потенциала	Условные обозначения
Первый	Сверхстабильный	Постоянное вложение инвестиций в объекты строительства. Сбалансированное участие строительных организаций в коммерческих и социальных проектах, что в свою очередь способствует наращиванию финансового потенциала	VP 1
Второй	Стабильный	Высокий объем продаж строительных объектов, увеличение сметной прибыли, наличие положительной кредитной истории, повышение деловой активности	VP 2
Третий	Удовлетворительный	Понижение доли собственного капитала в оборотных средствах, постепенное снижение объема привлеченных инвестиций, замораживание отдельных объектов строительства	VP 3
Четвертый	Опасный (рисковый)	Наличие убыточных проектов, увеличение кредиторской задолженности, потеря покупателей, снижение инвестиционной привлекательности	VP 4

Исследование позволило выявить следующие ключевые проблемы строительной деятельности с точки зрения отрицательного влияния на экономику Краснодарского края.

1. Отраслевая структура строительства не в полной мере отражает реальные потребности населения, особенно для уязвимых слоев населения (малообеспеченных).
2. Общее уменьшение ассортимента и ухудшение качества строительной продукции.
3. Изменение спроса в сторону повышения доли высококачественной строительной продукции, требующей модернизации изношенных основных средств в строительных организациях.
4. Недостаточная организационно-финансовая подготовка для проведения активной модернизирующей инвестиционной деятельности строительных организаций.
5. Выгодность заемного финансирования.
6. Возможность ухудшения экологического состояния.

Таблица 2

## ПОКАЗАТЕЛИ ОЦЕНКИ ФИНАНСОВОГО ПОТЕНЦИАЛА СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Показатель	По РФ в целом	По Южному федеральному округу	По Краснодарскому краю
Объем выполненных работ	Общий объем выполненных работ и услуг по РФ. Темпы роста объема выполненных работ (цепные и базисные)	Суммарный объем выполненных работ и услуг, включая строительные организации в целом по региону. Индекс физического объема выполненных работ, в процентах к аналогичному периоду прошлого года	Общий объем выполненных работ и услуг по краю. Доля выполненных работ в структуре регионов Южного федерального округа
Ввод в действие зданий и сооружений	Количество зданий и сооружений, введенных в эксплуатацию (включая нефтяные скважины, дороги). Ввод в действие объектов жилищного и социально-культурного назначения. Доля незавершенного строительства		
Инвестиции в основной капитал по виду деятельности «строительство»	Валовое накопление по строительным организациям РФ. Удельный вес инвестиций в строительство в общем объеме инвестиций в основной капитал	Прибыль, амортизация, инвестиции в основной капитал, прямое и портфельное инвестирование по региону	Валовое накопление по строительным организациям края
Ипотечное кредитование <sup>1</sup>	Доля кредитов, выданных под ипотечное кредитование строительным организациям и (или) физическим лицам. Доля кредитов под строительство от зарубежных партнеров. Величина кредита на 1 жителя и на 1 м <sup>2</sup>		
Средние цены на первичном рынке жилья <sup>2</sup>	Средний уровень цены по РФ. Темп роста цены на 1 м <sup>2</sup>	Средний уровень цены по Южному федеральному округу. Темп роста цены на 1 м <sup>2</sup> . Индекс соотношения цены 1 м <sup>2</sup> в крае и в среднем по РФ	Средний уровень цены на уровне края. Темп роста цены на 1 м <sup>2</sup> . Индекс соотношения цены 1 м <sup>2</sup> в крае и в среднем по РФ. Индекс соотношения цены 1 м <sup>2</sup> в крае и в среднем по Южному федеральному округу. Дифференциация цен 1 м <sup>2</sup> по муниципальным образованиям края
Средние цены на вторичном рынке жилья <sup>3</sup>	Средний уровень цены по РФ. Темп роста цены на 1 м <sup>2</sup>	Средний уровень цены по Южному федеральному округу. Темп роста цены на 1 м <sup>2</sup> . Индекс соотношения цены 1 м <sup>2</sup> в крае и в среднем по РФ	Средний уровень цены на уровне края. Темп роста цены на 1 м <sup>2</sup> . Индекс соотношения цены 1 м <sup>2</sup> в крае и в среднем по РФ. Индекс соотношения цены 1 м <sup>2</sup> в крае и в среднем по Южному федеральному округу. Дифференциация цен 1 м <sup>2</sup> по муниципальным образованиям края
Перманентный капитал <sup>4</sup>	Общая доля перманентного капитала. Доля долгосрочных кредитов в валюте баланса. Величина собственных оборотных средств. Наличие основных средств на конец года. Степень (уровень) износа основных средств		
Дебиторская задолженность <sup>5</sup>	Доля дебиторской задолженности в валюте баланса. Доля долгосрочной дебиторской задолженности. Величина списанной просроченной дебиторской задолженности. Доля списанной просроченной дебиторской (кредиторской) задолженности в прочих доходах (расходах). Коэффициент соотношения дебиторской и кредиторской задолженности.		
Денежные средства <sup>6</sup>	Доля денежных средств в валюте баланса. Доля денежных средств в оборотных активах. Критический уровень денежных средств для обеспечения платежеспособности		
Собственный капитал <sup>7</sup>	Доля собственных средств в валюте баланса. Коэффициент соотношения собственных и заемных средств	Доля средств из федерального бюджета. Доля краткосрочных кредитов и займов. Доля долгосрочных кредитов	Доля средств из федерального и регионального бюджета. Доля краткосрочных кредитов и займов. Доля долгосрочных кредитов

<sup>1</sup> Краткосрочный кредит, который в основном выдается под залог следующей недвижимости: квартиры, жилого дома с землей, производственных помещений с землей, земли. Сроки, на которые можно оформить, бывают различными и зависят от выбранного банка и вида программы кредитования, от суммы запрашиваемого кредита и вашей платежеспособности. Предлагаемые сроки в основном от 3-5 лет, до 15-30 лет.

<sup>2</sup> Формирование средней цены на основе анализа средних цен регионов первичных рынков жилья в РФ, учитывая уровень инфляции, котировки цен. Первичный рынок жилья – часть рынка жилой недвижимости, на котором совершаются сделки с новостройками и строящимся жильем. Так же, в первичный рынок жилья входит инвестирование в строительство жилой недвижимости. В отличие от вторичного рынка, квартиры первичного рынка недвижимости, как правило, сдаются под самоотделку. Стоимость квартир первичного рынка, особенно на этапе инвестиций, сильно зависит от срока сдачи жилья в эксплуатацию и от принятия дома госкомиссией.

<sup>3</sup> Вторичный рынок жилья – раздел квартирного рынка, на котором совершаются сделки купли-продажи готовых квартир (в отличие от первичного рынка жилья). Ипотечные кредиты чаще всего выдаются для приобретения квартир именно на вторичном рынке жилья, поскольку в этом случае явно присутствует объект залога, необходимый для ипотеки.

<sup>4</sup> Перманентный капитал: наличие собственных оборотных средств и долгосрочных заемных источников формирования запасов.

<sup>5</sup> Дебиторами являются дольщики объектов строительства.

<sup>6</sup> Совокупность денежных средств строительных организаций в целом, получаемых как от продажи акций, облигаций, так и от инвесторов, дебиторов. Рост денежного потока вызывает рост стоимости недвижимости как результат оживления и развития деловой активности.

<sup>7</sup> Величина собственных средств характеризует высокую деловую активность и конкурентоспособность строительных организаций.

Показатель	По РФ в целом	По Южному федеральному округу	По Краснодарскому краю
Чистая прибыль	Сумма начисленной амортизации в затратах. Доля чистой прибыли в выручке. Доля убыточных организаций. Доля распределяемой чистой прибыли		
Нереализованный финансовый потенциал в пределах рассматриваемой территории	Стоимость незавершенного производства. Величина законсервированного строительства. Доля неиспользованных кредитов	Доля незавершенного производства (законсервированного строительства) по округу в общей ее величине по РФ. Доля неиспользованных кредитов	Доля незавершенного производства по краю в общей ее величине по Южному федеральному округу и РФ. Доля неиспользованных кредитов

Таким образом, уровень использования финансового потенциала определяется возможностью хозяйствующего субъекта за счет собственных, привлеченных и заемных средств получить положительный финансовый результат на определенных этапах жизненного цикла строительной организации и осуществлять непрерывный производственный процесс. Оценка его уровня отражает деловую активность, инвестиционную привлекательность и финансовую устойчивость организации.

Важно отметить, что чем больше инвестиций вложено в строительство, тем сбалансированное участие строительных организаций в коммерческих и социальных проектах хозяйствующего субъекта, что вместе с тем позволяет повысить их финансовое состояние и конкурентоспособность экономики.

**Литература**

1. Бобков К.И. Научные проблемы экономики строительства [Текст] : учеб. пособие для вузов / К.И. Бобков, В.Н. Сапожников. – М. : АСВ, 2006. – 224 с.
2. Ефименко И.Б. Экономика отрасли (строительство) [Текст] / И.Б. Ефименко, А.Н. Плотников. – М. : Вузовский учебник 21 века, 2009. – 217 с.
3. Корчагин Ю.А. Инвестиции: теория и практика [Текст] / Ю.А. Корчагин, И.П. Маличенко. – Ростов н/Д: Феникс, 2008. – 509 с.
4. Марченко А.В. Экономика и управление недвижимостью [Текст] : учеб. пособие / А.В. Марченко, М.В. Мельник. – Ростов н/Д: Феникс, 2007. – 448 с.
5. Овсянникова Т.Ю. Инвестиции в жилище [Текст] : монография. – Томск : ГАСУ, 2005. – 379 с.

**Ключевые слова**

Инвестиционный процесс; деловая активность; экономика края; уровень финансового потенциала.

*Климова Наталья Владимировна*

*Сахно Марина Яковлевна*

**РЕЦЕНЗИЯ**

Актуальность проблемы. Мировой финансовый кризис определил важность максимального и эффективного использования финансового потенциала организаций в современный период и особенно в сфере строительства, где имело место сокращение объемов производства, замораживание объектов строительства, снижение цен при неизменном уровне себестоимости. От использования финансового потенциала зависит деловая активность и сбалансированное участие строительных организаций в коммерческих и социальных проектах региона, что вместе с тем позволяет повысить их финансовое состояние и конкурентоспособность экономики.

Научная новизна и практическая значимость. Проведенное исследование позволило авторам конкретизировать определение финансового потенциала строительных организаций с учетом их специфики.

Представляют научный интерес выделенные уровни финансового потенциала строительных организаций с характеристикой каждого, однако не обозначены показатели их определяющие.

В работе тезисно изложены ключевые проблемы строительной деятельности с точки зрения негативного влияния на региональную экономику. Достойны практического использования предложенные показатели оценки финансового потенциала на уровне Краснодарского

края, Южного федерального округа и в целом по Российской Федерации.

Заключение. Рецензируемая статья отвечает требованиям, предъявляемым к научным публикациям, и рекомендуется к опубликованию.  
*Дармилова Ж.Д., д.э.н., профессор, зав. кафедрой менеджмента Академии маркетинга и социально-информационных технологий – ИМСИТ (г. Краснодар)*

**10.4. INDICATORS OF THE ESTIMATION OF FINANCIAL POTENTIAL OF THE BUILDING ORGANIZATIONS**

*N.V. Klimova, Professor, Manager Faculty of the Economic Analysis and Taxes;*

*M.I. Sahnо, Teacher of the Economic Analysis and Taxes*

*Academy of Marketing and Socially-Information Technologies, Krasnodar*

Definition of financial potential of the building organizations is made, indicators of its estimation at regional level, on federal district and as a whole across the Russian Federation are offered, four levels of financial potential of the building organizations are allocated, key problems of building activity from the point of view of negative influence on economy of Krasnodar territory are revealed.

**Literature**

1. K.I. Bobkov, V.N. Sapognikov. Scientific problems of economy of building: the manual for high schools. M: ACB, 2006 – 224 p.
2. I.B. Efimenko, A.N. Plotnikov. Branch economy (building). M: the high school textbook of 21 centuries, 2009 – 217 p.
3. J.A.Korchagin, I.P. Malichenko. Investment: the theory and practice. Rostov-on-Don: the Phoenix, 2008 – 509 p.
4. A.V. Marchenko, M.V. Melnik. Economics and management of the real estate: the Manual. Rostov-on-Don: the Phoenix, 2007 – 448 p.
5. T.U. Ovsyannikova. Investment in dwelling: the Monography. – Tomsk: the state architectural building university, 2005. – 379 p.

**Keywords**

Investment process; business activity; edge economy; level of financial potential.