

ФИНАНСОВАЯ СТАБИЛЬНОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ: СОДЕРЖАНИЕ И ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ЭЛЕМЕНТЫ

FINANCIAL STABILITY OF CONSTRUCTION COMPANIES: CONTENT AND DEFINING ELEMENTS

**S. Aksenov
R. Kaipov**

Summary. The article analyzes the impact of the macroeconomic shock caused by the Covid-19 pandemic on the economic security of construction companies in the Russian Federation. The key threats and challenges faced by the construction industry under quarantine restrictions are considered: a decrease in construction volumes, an increase in the credit burden, an increase in the cost of building materials, a shortage of labor and a drop in demand for real estate. Attention is also paid to changes in legislation, the transition to escrow accounts, as well as government support measures, including mortgage subsidies and regulation of project financing rates. The article highlights the importance of adapting the construction industry to the «new reality» in a changing economic environment.

Keywords: economic security, construction industry, COVID-19 pandemic, 2020 crisis, government support.

Аксенов Сергей Геннадьевич

д-р э.н., профессор,

ФГБОУ ВО Уфимский университет науки и технологий

beregpiya@mail.ru

Каипов Рустам Ахметович

ФГБОУ ВО Уфимский университет науки и технологий

pavel1112w@mail.ru

Аннотация. В статье посвящена анализу влияния макроэкономического шока, вызванного пандемией Covid-19, на экономическую безопасность строительных организаций в Российской Федерации. Рассмотрены ключевые угрозы и вызовы, с которыми столкнулась строительная отрасль в условиях карантинных ограничений: снижение объемов строительства, рост кредитной нагрузки, удорожание стройматериалов, дефицит рабочей силы и падение спроса на недвижимость. Также внимание уделено изменениям в законодательстве, переходу на эскроу-счета, а также мерам государственной поддержки, включая субсидирование ипотеки и регулирование ставок проектного финансирования. Статья подчеркивает важность адаптации строительной отрасли к «новой реальности» в условиях изменяющейся экономической среды.

Ключевые слова: экономическая безопасность, строительная отрасль, пандемия COVID-19, кризис 2020 года, государственная поддержка.

Понятие «безопасность» представляет собой сложную и многогранную категорию, требующую системного подхода, поскольку оно может применяться к различным объектам — в частности, к элементам экономической системы, таким как общество, государство, регионы, отрасли, организации или отдельные индивиды. Значение обеспечения экономической безопасности (ЭБ) на государственном уровне подтверждается тем, что в Российской Федерации была разработана Стратегия экономической безопасности на период до 2030 года. В соответствии с этой стратегией, экономическая безопасность определяется как «состояние защищённости национальной экономики от внешних и внутренних угроз, при котором реализуются экономический суверенитет страны, сохраняется целостность её экономического пространства и создаются условия для достижения стратегических национальных приоритетов Российской Федерации».

Разумеется, с учетом вышеизложенного, экономическая безопасность (ЭБ) обладает определенной спецификой в зависимости от уровня или субъекта, для которого необходимо обеспечить указанное «состояние защищенности» [1–3 и др.]. В частности, в отношении строительной организации должны соблюдаться опре-

деленные требования (см. рис. 1). Основной задачей системы экономической безопасности строительной организации является обеспечение ее устойчивого функционирования и создание условий, способствующих достижению поставленных целей. Экономическая безопасность предприятия должна основываться на принципах комплексного и системного подхода, приоритета профилактических мер, непрерывности, законодательной обоснованности, планомерности, экономической эффективности, взаимодействия, профессионализма, а также сочетания открытости и конфиденциальности [11].

Строительная отрасль занимает одну из ключевых позиций в национальной экономике практически любого государства. Она представляет собой сложное и многофункциональное образование. Любые изменения в смежных секторах экономики неизбежно вызывают ответную реакцию рынка, что напрямую отражается на состоянии строительной отрасли. Одной из важнейших черт современного промышленного и строительного секторов является их способность функционировать в условиях угроз экономической безопасности [4]. Исследования в области критериев экономической безопасности на уровне предприятия позволили установить

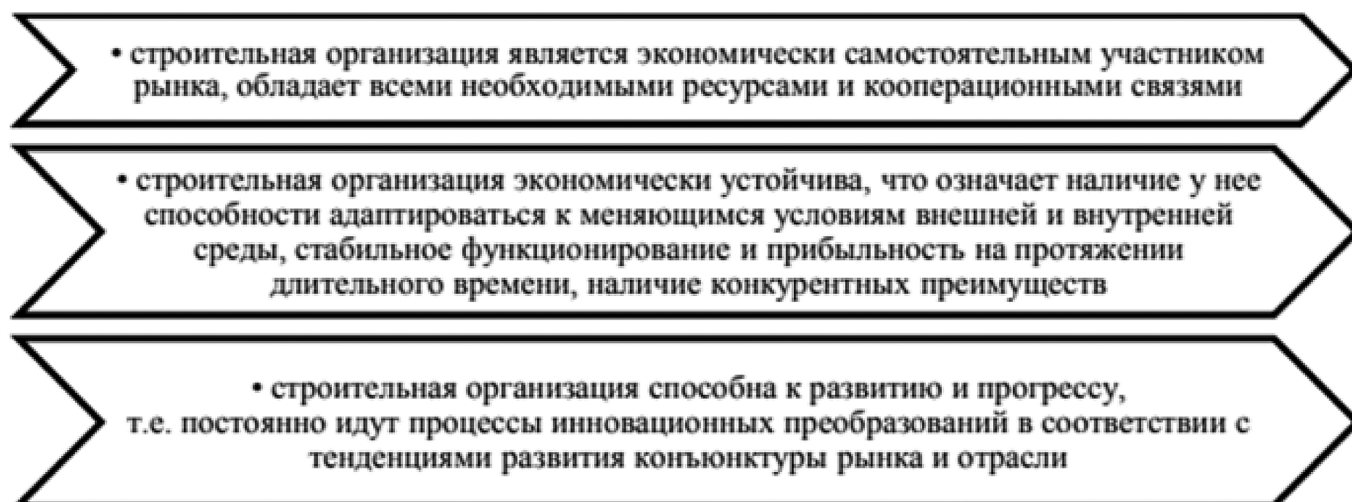


Рис. 1. Требования к экономической безопасности строительной организации

наличие корреляционной зависимости между уровнем экономической безопасности и финансовой устойчивостью организации [5].

Анализ, проведенный экономистами ведущих аналитических центров и агентств, демонстрирует, что различные отрасли по-разному пережили кризис 2020 года, вызванный пандемией Covid-19. По оценкам Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП), промышленное производство пострадало неравномерно: в частности, производители транспортных средств и товаров народного потребления столкнулись с застоем в последние месяцы, тогда как фармацевтические компании и изготовители медицинского оборудования получили определённые выгоды от распространения коронавируса. В новых условиях выигрывают те отрасли, которые смогли адаптироваться к новым форматам — онлайн-торговле, доставке, дистанционному обучению. Среди них — информационные технологии, связь, транспорт и логистика. В то же время проигрывает сектор, связанный с торговыми площадями, поскольку многие компании продолжают работать в удалённом режиме [6].

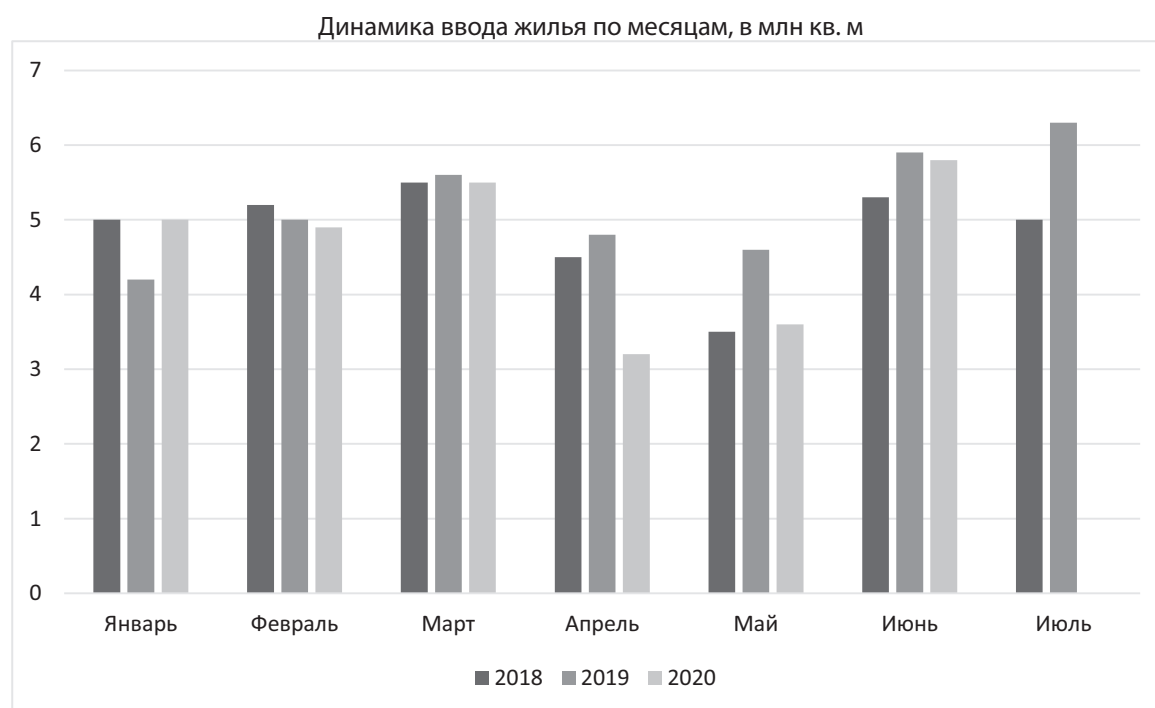
Анализ, выполненный Центром стратегического развития (ЦСР) в рамках специального проекта, в ходе которого исследовалось состояние рынка недвижимости и строительства в условиях пандемии Covid-19 и прочих кризисных факторов, показал, что кризис 2020 года затронул все без исключения строительные компании — из десяти проанализированных, все десять столкнулись с его последствиями. Проведённое исследование выявило не только высокий спрос на меры государственной поддержки, но и трудности в их реализации — 52 % застройщиков отметили увеличение кредитной нагрузки. Помимо замедления темпов ввода нового жилья, наблюдается также снижение общего объёма вводимых площадей. Отставание от показателей ввода жилья по срав-

нению с предыдущим годом фиксируется в России уже пятый месяц подряд. Так, в январе–июне 2020 года в стране было введено 28,0 млн кв. м жилья, что на 7,1 %, или на 2,1 млн кв. м, меньше, чем за аналогичный период 2019 года (см. рис. 2).

Приостановка и «заморозка» строительных проектов оказали негативное влияние на финансовое состояние предприятий отрасли. Расчёты демонстрируют, что налоговая нагрузка находится на втором месте в структуре себестоимости одного квадратного метра жилья. При этом почти половина всех налоговых поступлений в строительной отрасли приходится на НДС и страховые взносы. Очевидно, что в условиях пандемии Covid-19 отрасль пережила серьёзный шок. Если рассматривать инерционный сценарий развития, то прогнозировать долгосрочные перспективы крайне сложно. Однако, как отмечает президент Центра стратегического развития (ЦСР) А. Сеницын, без принятия активных мер государственной поддержки вернуться к тем уровням показателей, которых удалось достичь к концу 2019 года, удастся не ранее чем через четыре года.

Анализ выручки и операционной прибыли предприятий отрасли показывает, что абсолютное большинство компаний — 92 % по выручке и 89 % по прибыли — зафиксировали их снижение и отмечают ухудшение финансового положения. В настоящее время падение спроса является основным препятствием на пути восстановления и развития строительной отрасли. Параллельно наблюдается увеличение кредитной нагрузки на застройщиков, что связано, в частности, с переходом на использование эскроу-счетов, при котором компании вынуждены привлекать заемные средства вместо использования средств дольщиков. Данный механизм пока недостаточно отработан и требует доработки [7]. Более половины — 55 % — опрошенных представителей отрасли сообщают о сокращении численности персонала или уменьшении уровня заработных плат.

Таблица 1.



При сравнении стоимости квадратного метра жилья в докризисный и кризисный периоды доля налоговой нагрузки остаётся неизменной — на уровне 16 %. Это имеет большое значение, поскольку данный показатель превышает такие значимые статьи расходов, как выплаты по кредитам и займам. В условиях, когда государство предпринимает меры для поддержки строительной отрасли, включая стимулирование спроса на жильё, высокая доля налоговой нагрузки в цене квартиры усиливает роль налоговых льгот как важного инструмента стабилизации отрасли. Именно поэтому наиболее востребованными мерами государственной поддержки являются те, которые направлены на снижение налоговой нагрузки (подробный обзор мер господдержки в условиях пандемии представлен в источнике [8]). Для системообразующих и градообразующих предприятий, помимо налоговых отсрочек, важным является предоставление льготных кредитов по ставке 5 %. Малым и средним предприятиям также актуальны меры по снижению процентной ставки до 8,5 %, а также уменьшению совокупной нагрузки по страховым взносам.

НОСТРОЙ (Национальное объединение строителей) при участии НОЗА и Института развития строительной отрасли провёл опрос 290 застройщиков, а также запустил анкетирование среди 9 тысяч подрядчиков. По результатам исследования выявлено, что в значительном числе регионов застройщики и подрядчики сообщают либо об уже произошедшей остановке строительства (22,3 %), либо о вероятности её наступления в ближайшее время (17,3 %). Также были зафиксированы серьёзные трудности, связанные с обеспечением строек

кадрами: 26,4 % опрошенных отметили существенное ухудшение ситуации, ещё 29,5 % — незначительное, но всё же негативное изменение положения.

Отмечается существенное увеличение цен на строительные материалы. При этом в отдельных регионах России рост цен на некоторые категории материалов достигает 15 % и более, что является недопустимым. Особенно это касается материалов, которые производятся внутри страны и не зависят от импортных поставок. Такое повышение стоимости не имеет обоснования и носит спекулятивный характер.

Многие строительные объекты столкнулись с проблемами из-за того, что основную рабочую силу на них составляли граждане из стран ближнего зарубежья. В связи с закрытием границ из-за пандемии Covid-19, рабочих просто не стало. Депутат Мосгордумы С. Митрохин отмечает, что на стройках России трудятся около 200 тыс. иностранных работников. По данным «Института экономики города» (ИЭГ), в строительной и смежных отраслях занято 9 % от общей численности работающих в экономике страны — это около 6,5 млн человек, которые обеспечивают 5 % ВВП (валовая добавленная стоимость составляет 5,5 трлн рублей в год по данным Росстата за 2019 год). Как предполагает исполнительный директор фонда ИЭГ Татьяна Полиди, при снижении спроса на услуги строительных компаний на 10 %, без работы могут остаться 650 тыс. человек.

В данных условиях необходимо не допустить приостановки строительных работ. Уже известно о принятии

значимых мер поддержки для строительной отрасли, включая индустриальную составляющую, субсидирование ипотеки, а также регулирование ставок по проектному финансированию.

Из-за пандемии Covid-19 около 60 % девелоперов, чьи акции или облигации обращаются на бирже, сократили объемы строительства в июле. Аналитики Национального рейтингового агентства (НРА) прогнозируют, что это может привести к снижению прибыли застройщиков и увеличению их долговой нагрузки. Некоторые эксперты считают такие выводы чересчур мрачными. Тем не менее, согласно исследованию Центра стратегических разработок, большинство участников рынка также не ожидают скорого восстановления отрасли: по их оценкам, вернуться к докризисным объемам строительства удастся не ранее 2024 года. В частности, по данным за июль 2020 года, у двух третей публичных застройщиков по сравнению с концом 2019 года снизился объем жилищного строительства, что может привести к падению рентабельности по показателю EBITDA в 2020 году на три процентных пункта — до уровня 16 % [9].

Представленный выше краткий обзор, который не претендует на всеохватность, тем не менее, позволяет сделать однозначный вывод, что макроэкономический шок, вызванный пандемией Covid-19, привел к резкому ухудшению ситуации в строительной отрасли, что негативно сказалось на уровне ЭБ строительных организаций. И это требует принятия энергичных мер, учитывающих «новую реальность» [10].

Фраза «мир никогда не будет прежним» стала своего рода лозунгом 2020 года. Убежденность в том, что мир переживает исключительные события и что впереди глубокие перемены, присутствует у большинства жителей не только нашей страны, но и всего мира. Пандемия и связанные с ней карантинные меры вызвали не только страх, чувство беспомощности и неопределенности будущего, но и серьезный мировой экономический кризис. По прогнозам Международного валютного фонда (МВФ), сокращение мирового ВВП в 2020 году составит 4,9 %. Для сравнения: в 2009 году падение было почти в два раза меньше. В России Министерство экономического развития ожидает снижения ВВП на 4,8 %.

Карантинные ограничения стали одновременно причиной нынешнего кризиса и ключевым фактором, отличающим его от предыдущих экономических спадов. В современной истории ещё не было случаев, когда пандемия приводила к столь глубокой экономической депрессии. Механизм её развития выглядит следующим образом: власти вводят ограничения на деятельность тех сфер бизнеса, где происходит массовое взаимодействие людей — такие как розничная торговля, общепит, пассажирские перевозки и туризм. Компании в этих

отраслях полностью или частично прекращают свою работу, перестают закупать сырьё и материалы, потреблять энергию и топливо, сокращают фонд оплаты труда и увольняют сотрудников. Вследствие этого снижается активность поставщиков этих компаний, и кризисные явления стремительно охватывают всю экономическую систему.

Описанные процессы затронули и рынок недвижимости. Значительная часть коммерческой недвижимости используется для видов бизнеса, требующих прямого взаимодействия с клиентами [11]. В первую очередь пострадали такие сферы, как магазины, рестораны, кинотеатры, спортзалы, торговые центры и гостиницы. В условиях остановки или резкого падения оборотов часть компаний уже обанкротилась, а другие не в состоянии платить арендную плату по прежним ставкам. Хотя большинство ограничений уже снято, рынок продолжает восстанавливаться. Сколько времени это займёт и сколько участников смогут адаптироваться к новым условиям, пока неясно. По данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения во втором квартале 2020 года снизились на 8 %, а ВВП упал на 9,6 %. Восстановление будет длительным, и, следовательно, мы вступаем в «новую реальность», где потребуются меньше торговых площадей, гостиниц, офисов и жилых помещений. Снижение спроса на недвижимость неизбежно повлечёт за собой падение цен на неё и замедление темпов в строительной отрасли.

Помимо самого экономического кризиса, карантинные меры привели к значительным изменениям в обществе и в поведении людей. Для рынка недвижимости особенно важны трансформации в образе жизни и потребительских привычках. При этом не столько сами по себе изменения, сколько их глубина и стремительность. Введение ограничений спровоцировало резкий рост удалённой работы — люди, включая преподавателей вузов и школьных учителей, теперь трудятся, совершают покупки, общаются, занимаются спортом с тренерами и даже посещают музеи дистанционно. Пандемия значительно ускорила цифровизацию [12], сделав эти тенденции массовыми. Их влияние стало настолько ощутимым, что они начали затрагивать даже такой консервативный и инертный сектор, как рынок недвижимости.

Арендный рынок, благодаря своей гибкости, первым отреагировал на пандемию снижением цен на 10–20 %. Из-за падения доходов арендаторы уже не могли позволить себе платить за жильё по прежним ставкам. В то же время рынок аренды загородного жилья, напротив, продемонстрировал рост — в некоторых сегментах, особенно премиального уровня, цены выросли в несколько раз. Повзрослел и интерес к покупке загородной недвижимости, однако рост числа сделок остался умеренным — на уровне десятков процентов. В условиях

снижения доходов населения потенциал спроса ограничен. При этом возможность удалённой работы не смогла компенсировать главный барьер на рынке загородного жилья — слабо развитую инфраструктуру. В таких условиях значительный рост цен возможен лишь в отдельных успешных проектах.

В марте, в самом начале кризиса, наблюдался рост числа сделок по покупке и продаже квартир. Это типичная реакция на девальвацию и ожидание повышения ставок по ипотеке. В таких условиях застройщики активно вели торговую деятельность, постепенно увеличивая цены. Однако этот рост не успел закрепиться — ему помешал введённый карантин. В апреле объём сделок сократился на 44 %. По мере ослабления ограничений рынок стал оживать, а существенную поддержку оказала государственная программа субсидирования кредитных ставок до 6,5 %. Цены на новостройки в крупных городах продолжают расти, тогда как в других регионах динамика разнонаправленная — в одних местах цены растут, в других — снижаются или остаются стабильными.

Таким образом, можно сделать вывод, что макроэкономический шок, вызванный пандемией Covid-19, затронул значительную часть отраслей национальной экономики — некоторые из них даже извлекли определённые выгоды, однако большинство столкнулись с серьёзными потерями. Как именно будет развиваться ситуация, пока

остаётся неясным — многое зависит от глубины экономического спада и темпов восстановления реальных располагаемых доходов населения. Если в 2020 году их снижение составит около 3,8 %, а в 2021-м наметится рост на 2,8 %, то на фоне понижения ключевой ставки и сокращения объёмов строительства цены на квартиры, вероятно, продолжат расти. Однако этот рост может быть неустойчивым и неравномерным по разным регионам страны.

Итогом сложившейся ситуации станет снижение уровня экономической безопасности строительных организаций и постепенный выход с рынка значительного числа компаний. В качестве решения проблемы может выступить государственная поддержка отрасли через прямые инвестиции в жилищное строительство в рамках социальных программ, включая расселение аварийного жилья. По нашему мнению, государственный заказ может быть реализован как на выполнение подрядных работ, так и в форме приобретения готового жилья у застройщиков по установленной минимальной цене с возможностью отсрочки поставки до завершения строительства. Существуют и другие возможные меры поддержки, однако их общая направленность будет единой — усиление роли государства в экономике после многолетней политики рыночного фундаментализма и активное вовлечение институтов господдержки в регулирование рынка.

ЛИТЕРАТУРА

1. Аксенов С.Г., Горбунова В.С. Определение категории «экономическая безопасность» в научном дискурсе // Экономика: вчера, сегодня, завтра, 2024, №4. — С. 53–59.
2. Ковальчук Ю.А., Поляков С.Г., Степнов И.М. Практическое руководство по анализу конкурентной стратегии предприятия. М., 2004.
3. Курбанов А.Х., Порвадов М.Г. Понятийная основа категорий «национальная безопасность» и «экономическая безопасность» государства // Формирование системы материально-технического обеспечения военной организации государства: теория и практика. Сборник статей IV Международной научно-практической конференции. Пермь, 2017. С. 315–321.
4. Плотников В.А. Глобальные проблемы социально-экономического развития и нейтрализации рисков экономической безопасности периода экономического кризиса // Экономика и управление. 2009. № 3.6. С. 12–16.
5. Economic Security of the Russian Construction Complex. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.amazoniainvestiga.info/index.php/amazoni/article/view/989/917> (дата обращения 30.05.2025).
6. Коломыцева О.Ю., Плотников В.А. Специфика обеспечения экономической безопасности предприятий в условиях цифровизации экономики // Известия Санкт-Петербургского государственного экономического университета. 2019. № 5-1 (119). С. 75–83.
7. Экономика коронакризиса: вызовы и решения: Сб. науч. трудов / под ред. Р.М. Нижегородцева. М.: ООО «НИПКЦ Восход-А», 2020.
8. Коган А.Б., Чаецкий А.А. Анализ эффективности девелоперских проектов, финансируемых с использованием счетов эскроу // Экономический анализ: теория и практика. 2019. Т. 18. № 8 (491). С. 1464–1477.
9. Колпакиди Д.В. Актуальные подходы к развитию регионального туризма // Известия Санкт-Петербургского государственного экономического университета. 2020. № 5. С. 130–138.
10. Восстановления жилищного рынка придется ждать годами. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://ludiiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/vosstanovleniya-jilishnogo-ryinka-prividetsya-jdatgodami> (дата обращения 30.05.2025).
11. Боркова Е.А. Организационные аспекты реализации государственной политики устойчивого развития // Креативная экономика. 2020. Т. 14. № 4. С. 431–444.

© Аксенов Сергей Геннадьевич (beregipilya@mail.ru); Каипов Рустам Ахметович (pavel1112w@mail.ru)
Журнал «Современная наука: актуальные проблемы теории и практики»