

**ФИНАНСОВЫЕ МЕХАНИЗМЫ И ИХ РОЛЬ В РАЗВИТИИ СТРОИТЕЛЬСТВА
В РОССИИ*****Игорь Игоревич КРАВЧЕНКО**

аспирант кафедры финансов и кредита, Северо-Кавказский федеральный университет (СКФУ),
Ставрополь, Российская Федерация
gradkresta@yandex.ru
ORCID: отсутствует
SPIN-код: отсутствует

История статьи:

Получена 25.07.2019
Получена в доработанном
виде 08.08.2019
Одобрена 22.08.2019
Доступна онлайн
30.08.2019

УДК 336.69

JEL: G20, O18, Y10, Y91

Ключевые слова:

строительство, роль,
финансовый механизм,
модернизация

Аннотация

Предмет. Финансовые механизмы, способствующие развитию строительства в стране, и их роль в жилищном строительстве.

Цели. Определение наиболее значимых финансовых механизмов в современных тенденциях развития строительного сектора.

Методология. Использовались методы логического, статистического анализа.

Результаты. Выявлены структурные изменения и приоритеты развития финансовых механизмов в строительном секторе России.

Выводы. Исходя из Посланий Президента РФ в 2018 и 2019 гг., а также из естественных трендов развития экономики страны, наиболее значимыми финансовыми механизмами на данный момент являются те, которые задействованы в жилищном секторе. Ключевая роль финансовых механизмов в развитии строительства РФ — повышение доступности финансовых ресурсов как для строителей, так и для покупателей в жилищном кластере строительного сектора.

© Издательский дом ФИНАНСЫ и КРЕДИТ, 2019

Для цитирования: Кравченко И.И. Финансовые механизмы и их роль в развитии строительства в России // *Финансы и кредит*. — 2019. — Т. 25, № 8. — С. 1793 — 1805.
<https://doi.org/10.24891/fc.25.8.1793>

Введение

Строительство — одна из крупнейших отраслей экономики страны, включающая в себя смежные отрасли, являющаяся при этом капиталоемким сегментом экономики, требующим постоянного потока финансовых ресурсов от различных институтов хозяйственной деятельности, поступающих с помощью различных финансовых механизмов¹ [1].

В данной статье мы рассмотрим финансовые механизмы в строительстве России, используя

метод статистического анализа с учетом временных особенностей на основании данных Росстата.

Финансовый механизм предполагает систему форм, видов, правил и отношений, с помощью которых осуществляется образование и использование каких-либо ресурсов.

Целью нашей статьи является определение наиболее значимых финансовых механизмов в современных тенденциях развития строительного сектора России [2, 3].

Актуальность этого вопроса определена существенной долей строительства в ВВП России. Так, по данным Росстата на 2017 г.², удельный вес строительства в ВВП страны (рис. 1) составляет 6,4%, что всего на 1,1%

* Автор выражает благодарность и глубокую признательность доктору экономических наук, профессору кафедры финансов и кредита Северо-Кавказского федерального университета Петру Викторовичу АКИНИНУ за советы и конструктивные рекомендации при подготовке данной статьи.

¹ Макашкин Н.П. Эффективность реальных инвестиций. М.: ИНФРА-М, 2011. 432 с.

² Методология статистического обследования населения. URL: http://www.gks.ru/bgd/regl/b18_46/Main.htm

выше по сравнению с 2005 г., но всего на 0,1% выше, чем в 2015 г. Это является следствием кризиса 2014 г. и показывает нестабильность финансовых механизмов в условиях экономического кризиса, и это в свою очередь отрицательно сказывается на развитии не только строительства, но и экономики страны³.

Подробнее рассмотрим финансовые механизмы и выясним, какую роль они выполняют во взаимоотношениях между субъектами, обладающими финансовыми ресурсами и субъектами хозяйственной деятельности, которые испытывают потребность в них.

Рассмотрим роль и взаимосвязь финансовых механизмов (ФМ) и финансовых ресурсов (ФР) на *рис. 2*.

Необходимо отметить, что в связи с принятым законом о счетах эскроу⁴ теперь средства дольщиков будут поступать через банки, что призвано уменьшить количество обманутых дольщиков, но это же снизит доступность и повысит стоимость этих средств. На практике механизм долевого участия еще применяется во взаиморасчетах застройщика и подрядчиков по средствам оформления договоров долевого участия на квартиры, покупателями которых выступает подрядчик и оплачивает их поставкой материалов и работ [4]. Новый закон ограничивает эту практику, что уже сейчас ведет к необходимости создания нового финансового механизма, в результате реализации которого застройщик может получать финансовый ресурс от подрядчика.

Как видно из *рис. 2*, финансирование жилищного строительства осуществляется за счет собственных и привлеченных средств⁵.

³ Гражданский кодекс Российской Федерации.

⁴ Статья 15.5. Особенности открытия, ведения и закрытия счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве (в ред. Федерального закона от 01.07.2018 № 175-ФЗ) Федерального закона 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».

⁵ Петрикова Е.М., Корзина Е.А. Возможности региональных и местных бюджетов по реализации проектов государственно-частного партнерства // *Финансы и кредит*. 2011. № 25. С. 35—55.

Рассмотрим ресурсы, источниками которых являются привлеченные средства. Используя статистические данные, мы можем проанализировать динамику структурных изменений финансовых ресурсов, направленных в строительный сектор теми или иными механизмами. Так, например, инвестиции юридических лиц в основной капитал строительных организаций⁶ (*рис. 3*) по сравнению с 2015 г. снизились на 49 млрд руб. в фактически действовавших ценах, и составили 870,8 млрд руб. по состоянию на 2017 г. [5].

Безусловно, необходимо повышать инвестиционную привлекательность строительного сектора для содействия развитию данного финансового механизма.

Не менее важную роль в развитии строительства играет такой финансовый механизм, как привлеченные средства долевыми участниками и физических, и юридических лиц.

Новым методом решения вопроса приобретения жилья на этапе строительства является создание нового Закона № 175-ФЗ⁷, который регулирует процедуру передачи денежных средств и оформления сделки с помощью открытия в банке счета эскроу. Данная система является инновационной для России. Население настороженно относится к нововведениям, касающимся тех экономических сфер, о которых недостаточно осведомлено. Мы считаем, что необходимо более конкретно информировать потенциальных покупателей об изменении процедуры приобретения жилья на этапе строительства.

Следует обратить пристальное внимание на такой источник финансирования жилищного строительства, как заемные средства финансово-кредитных учреждений. Их роль особо важна в развитии строительства. Как строительные компании и производства

⁶ Методология статистического обследования населения. URL: http://www.gks.ru/bgd/regl/b18_46/Main.htm

⁷ Федеральный закон от 01.07.2018 № 175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

используют заемные средства для осуществления своей деятельности, так и физические лица все больше приобретают собственное жилье с помощью ипотеки.

Взаимосвязь данных компонентов можно проследить, составив два графика на основе данных Банка России⁸.

Объем кредитов, выданных юридическим лицам (ЮЛ) на строительство в период с 2009 по 2018 г. отражает *рис. 4*. Характерное снижение выданных заемных средств произошло в результате финансового кризиса 2014 г., в результате чего данный показатель снизился на 38% и на 2018 г. не поднялся на докризисный уровень, а стал ниже по сравнению с 2014 г. на 18% [6].

Объем ипотечных кредитов, выданных физическим лицам в аналогичный период, отражает *рис. 5*. Из графика видно, что, несмотря на существенное снижение (более чем на 28%) объемов ипотечного кредитования в результате кризиса 2014 г., рост объемов ипотечного кредитования по состоянию на 2018 г. составил 60% относительно 2014 г.

Таким образом, сопоставление двух трендов, представленных на *рис. 4* и *5*, позволяет сделать вывод о тенденции к замещению прямых кредитов от банков к застройщикам, на поступление финансовых ресурсов в строительную организацию посредством финансового механизма — ипотек. Это говорит о том, что тренд развития строительства направлен на жилищный сектор, который может динамично развиваться за счет потребности физических лиц в решении жилищного вопроса.

При этом рост объемов строительного производства в России в период с 2015 по 2017 г., который за этот временной отрезок вырос всего на 7,6% (*рис. 6*), что с учетом суммарной инфляции за соответствующий период (*рис. 7*), которая составила в 2015 г. 12,91%, в 2016 г. — 5,38% и в 2017 г. — 2,52%, фактически является отрицательным показателем.

Таким образом, при фактически снижающемся объеме строительного производства, рост строительства жилищного сектора за счет ипотеки требует особого содействия и внимания, а также задает ориентир всем субъектам хозяйственной деятельности в области строительства на дальнейшее развитие.

В связи с этим можно сделать вывод о том, что жилищный сектор, который существенно замещает другие области строительного производства, повышает значимость доступности ипотечного кредитования физических лиц и механизмов содействия государства малому и среднему бизнесу в области жилищного строительства в разы [7].

В перспективе развития ипотечного кредитования в условиях повышения показателя выданных денежных средств под залог жилья необходимо применить опыт ипотечного кризиса 2008 г. и не допустить подобного кризиса в России. Ключевая роль правильно выстроенных финансовых механизмов — это повышение стабильности экономики всей страны [8].

Также мощная тенденция к росту продаж в жилищном секторе существенно повышает роль правильно сформированных финансовых механизмов для строительного кластера, основной массы населения, а, следовательно, и экономики России в целом.

ПИФы — финансовый механизм, заслуживающий отдельного внимания, в России только набирающий обороты (*рис. 8*). Его уникальность заключается в том, что он может собирать для реализации проекта совершенно разные субъекты, как физических так и юридических лиц из всех отраслей разной формы собственности. На базе этого механизма можно создавать условия для реализации совершенно разных проектов [9].

СЧА — это общая стоимость активов ПИФа (деньги, акции, облигации) за вычетом того, что должно быть выплачено из средств фонда — вознаграждение управляющей компании, депозитарию и т.п., — то есть это капитал, который предназначен строго для инвестирования в соответствии с инвестиционной декларацией ПИФа. Из *рис. 8*

⁸ Официальный сайт Банка России. URL: <http://www.cbr.ru>

видно, что СЧА Российских ПИФов выросло более чем в два раза за последние 5 лет [10].

Более привлекательная доходность в сравнении с депозитами, возможность создания ПИФов для реализации любых проектов, сформированная законодательная база позволяют сделать вывод о больших перспективах данного финансового механизма в условиях современного рынка России⁹.

По результатам анализа приведенных статистических данных, можно представить данные (в виде рисунка), отражающие современные тенденции развития финансовых механизмов России в строительном секторе (рис. 9), из которого видно, что такие финансовые механизмы, как прямое кредитование, инвестиции в основной капитал, снижаются, а такие механизмы, как ипотека, ПИФы растут.

Считаем, что о дальнейшем направлении финансового механизма «долевое участие» можно будет делать выводы после широкомасштабного внедрения в финансовый процесс счетов эскроу.

В своем Послании 2018 г. В.В. Путин видит три ключевых фактора повышения доступности жилья: рост доходов граждан, снижение ставок ипотечного кредитования и, конечно, увеличение предложения на жилищном рынке. Президент РФ ставит главнейшую задачу для строительной отрасли: «стремиться к увеличению объемов

строительства с сегодняшних 80 до 120 миллионов квадратных метров в год»¹⁰.

Безусловно, перед Россией стоит амбициозная задача по увеличению объемов строительства на 50%.

Более конкретно В.В. Путин в Послании 2019 г., предлагает «Правительству и Центральному Банку... последовательно выдерживать линию на снижение ставок по ипотеке до 9%, а затем — до 8% и ниже, как это и установлено в майском Указе»¹¹.

Президент РФ затрагивает вопрос о разработке финансовых механизмов, которые способствуют развитию индивидуального жилищного строительства: «Прошу Правительство совместно с Центральным Банком разработать удобные и, главное, доступные финансовые инструменты для поддержки индивидуального жилищного строительства, поскольку эта сфера не охвачена сегодня ипотекой»¹² [11].

Таким образом, исходя из Посланий Президента РФ в 2018 и 2019 гг., а также из естественных трендов развития экономики страны, наиболее значимыми финансовыми механизмами на данный момент являются те, которые задействованы в жилищном секторе. Ключевая роль финансовых механизмов в развитии строительства РФ — повышение доступности финансовых ресурсов как для строителей, так и для покупателей в жилищном кластере строительного сектора.

⁹ ПАО «Московская Биржа». URL: <http://www.moex.com>

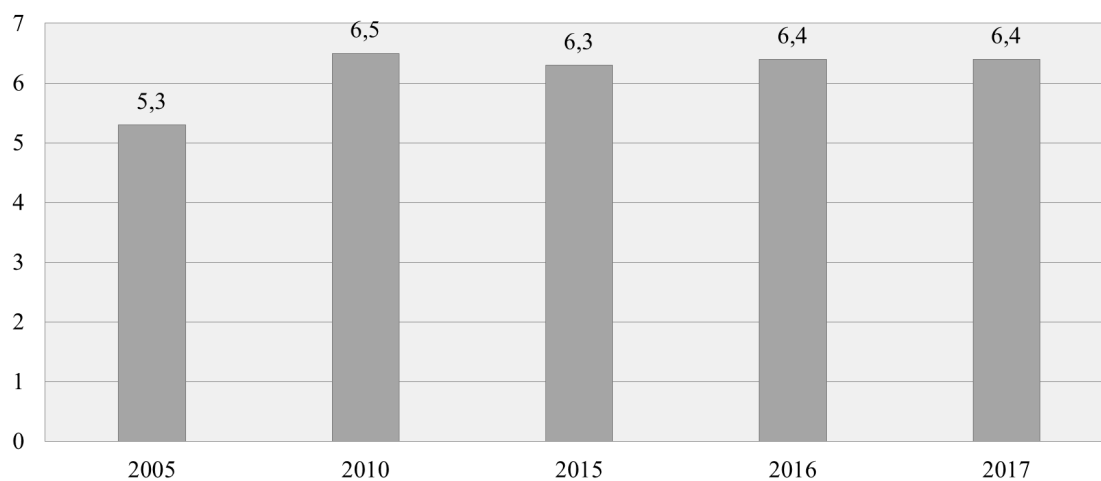
¹⁰ Послание Президента Федеральному Собранию (2018). URL: <http://www.kremlin.ru/events/president/news/56957>

¹¹ Послание Президента Федеральному Собранию (2019). URL: <http://www.kremlin.ru/events/president/news/59863>

¹² Там же. См. также Горемыкин В.А. Недвижимость: экономика, управление, налогообложение, учет. М.: КНОРУС, 2006. 662 с.

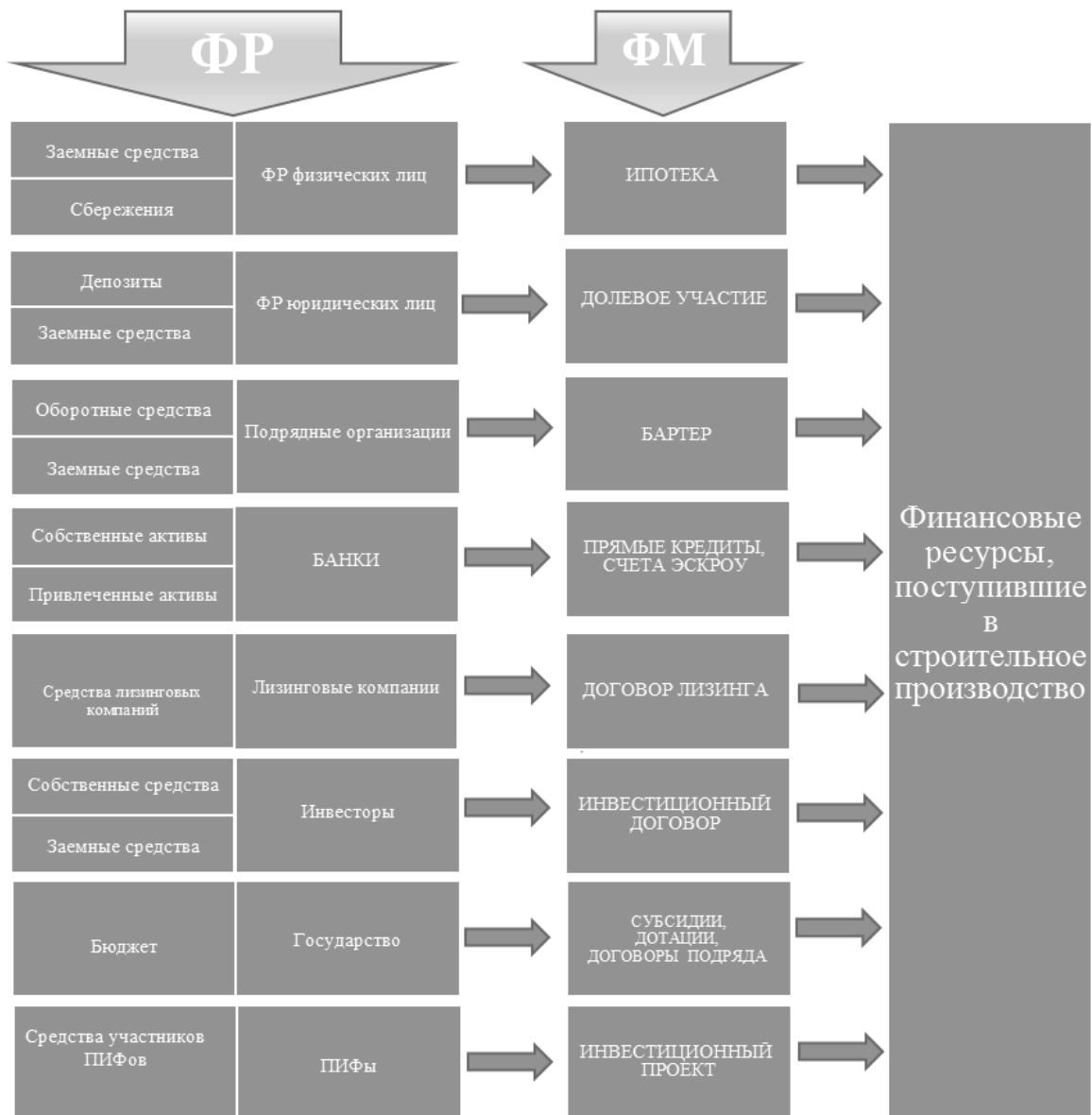
Рисунок 1
Удельный вес строительства в ВВП страны

Figure 1
Percentage of the construction industry in the country's GDP



Источник: авторская разработка

Source: Authoring

Рисунок 2**Взаимосвязь финансовых механизмов и финансовых ресурсов****Figure 2****The relationship between financial mechanisms and financial resources**

Источник: авторская разработка

Source: Authoring

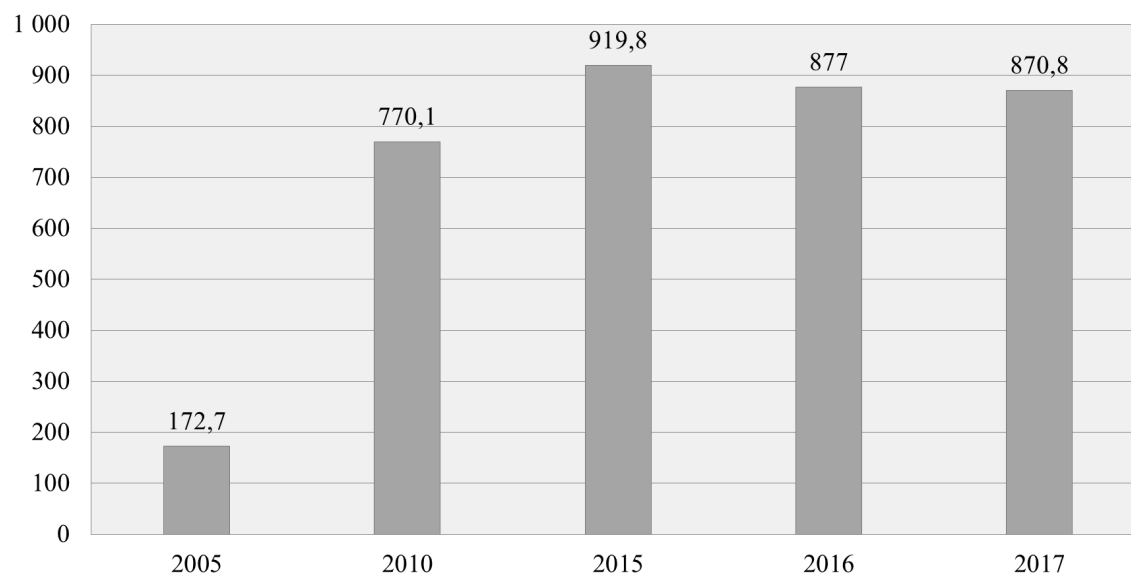
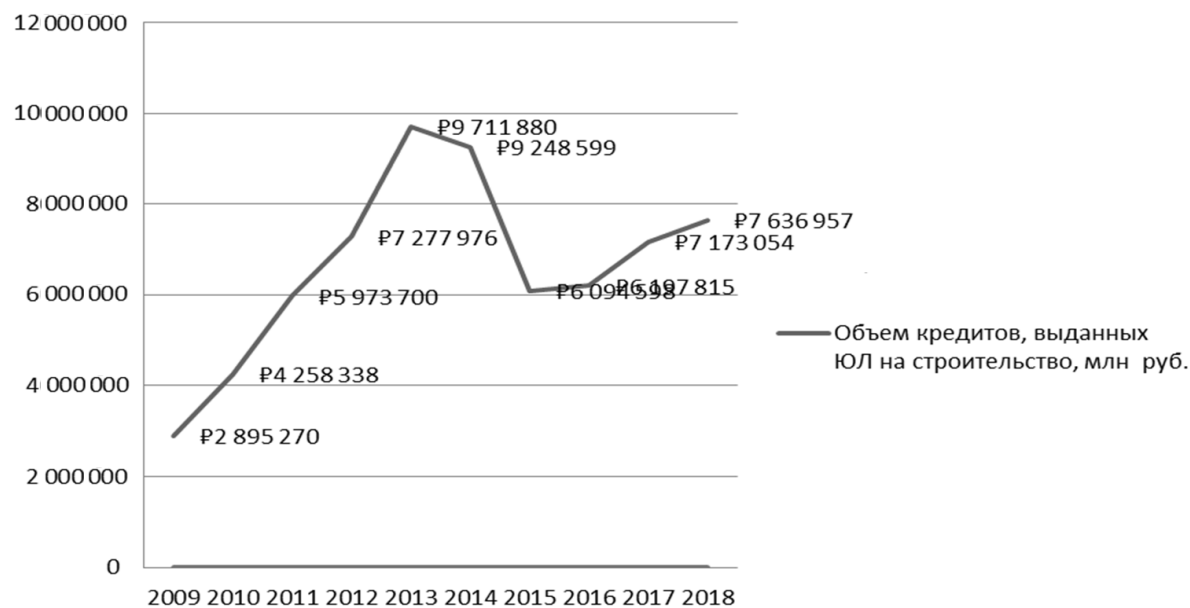
Рисунок 3**Инвестиции в основной капитал строительных организаций, млрд руб.****Figure 3****Investment in fixed capital of construction companies, billion RUB***Источник: авторская разработка**Source: Authoring***Рисунок 4****Объем кредитов, предоставленных юридическим лицам на строительство, млн руб.****Figure 4****Volume of loans granted to legal entities for construction, million RUB***Источник: авторская разработка**Source: Authoring*

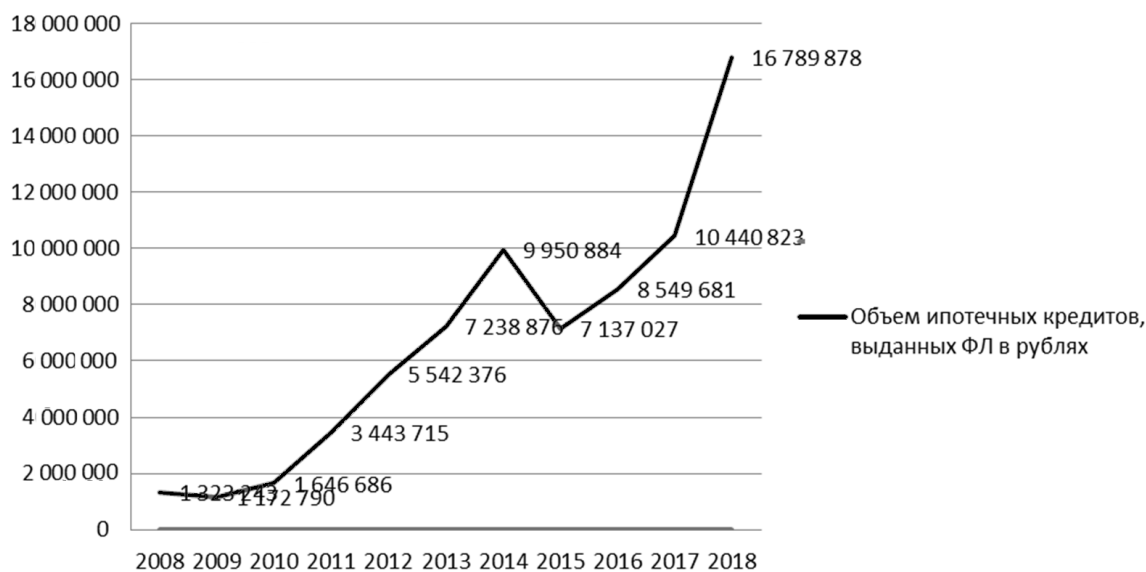
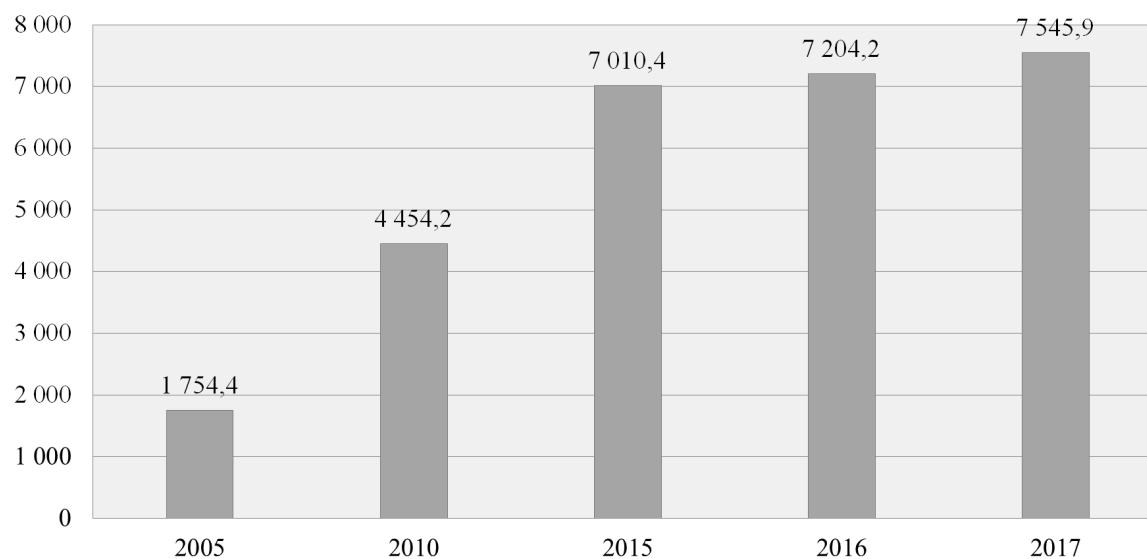
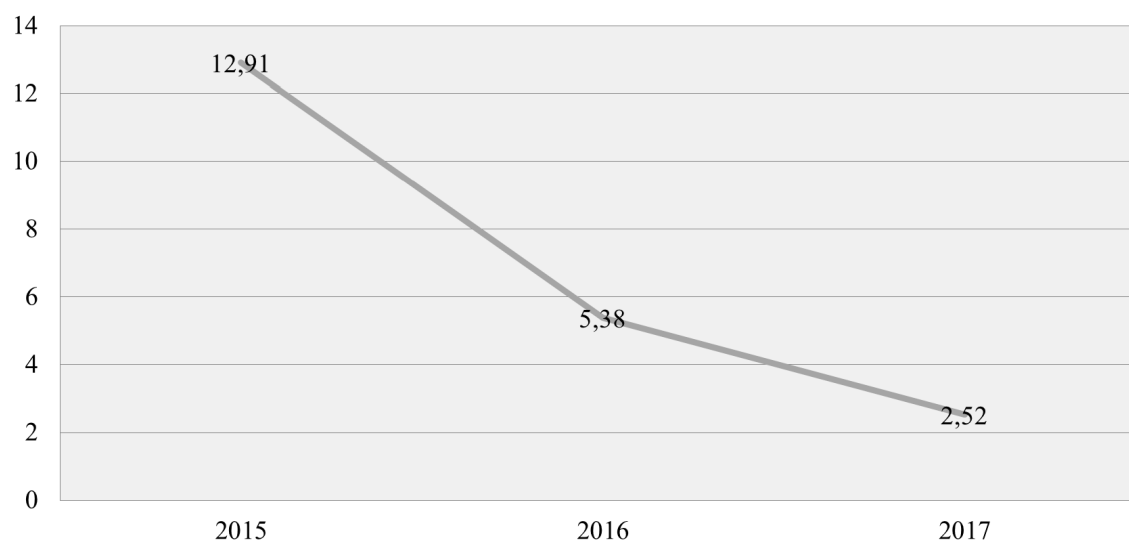
Рисунок 5**Объем предоставленных кредитов физическим лицам, млн руб.****Figure 5****Volume of loans granted to individuals, million RUB***Источник: авторская разработка**Source: Authoring***Рисунок 6****Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млрд руб.
(в фактически действовавших ценах)****Figure 6****The amount of work performed within Construction activities, at effective-then values, billion RUB***Источник: авторская разработка**Source: Authoring*

Рисунок 7
Динамика инфляции в России, %

Figure 7
Inflation dynamics in Russia, percent

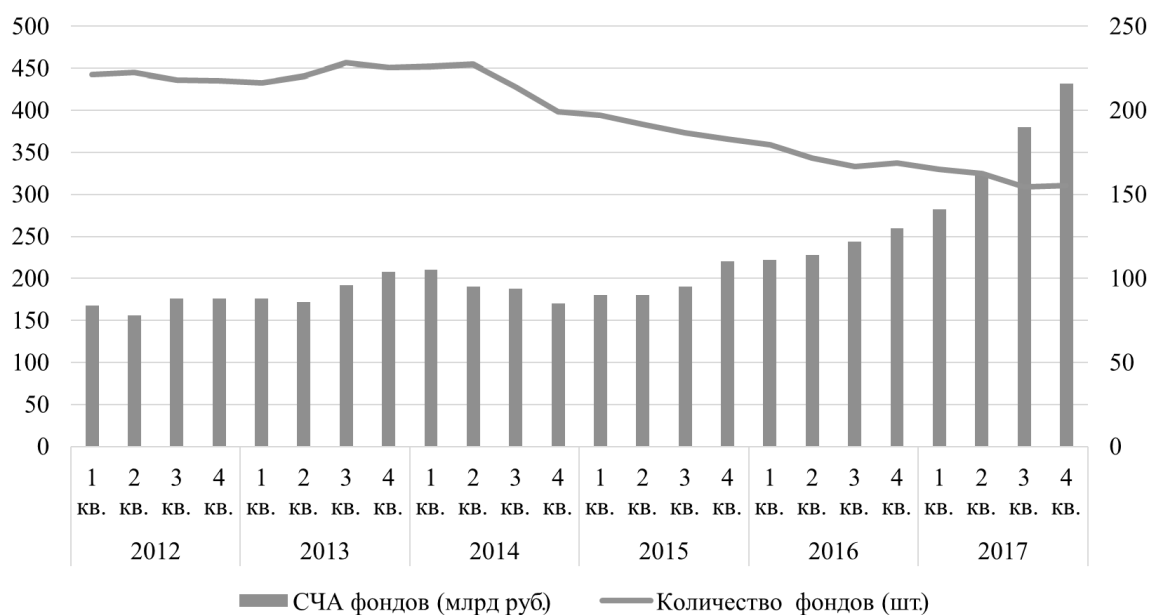


Источник: авторская разработка

Source: Authoring

Рисунок 8
Количество и стоимость чистых активов ПИФов

Figure 8
Number and value of net assets of mutual funds



Источник: авторская разработка

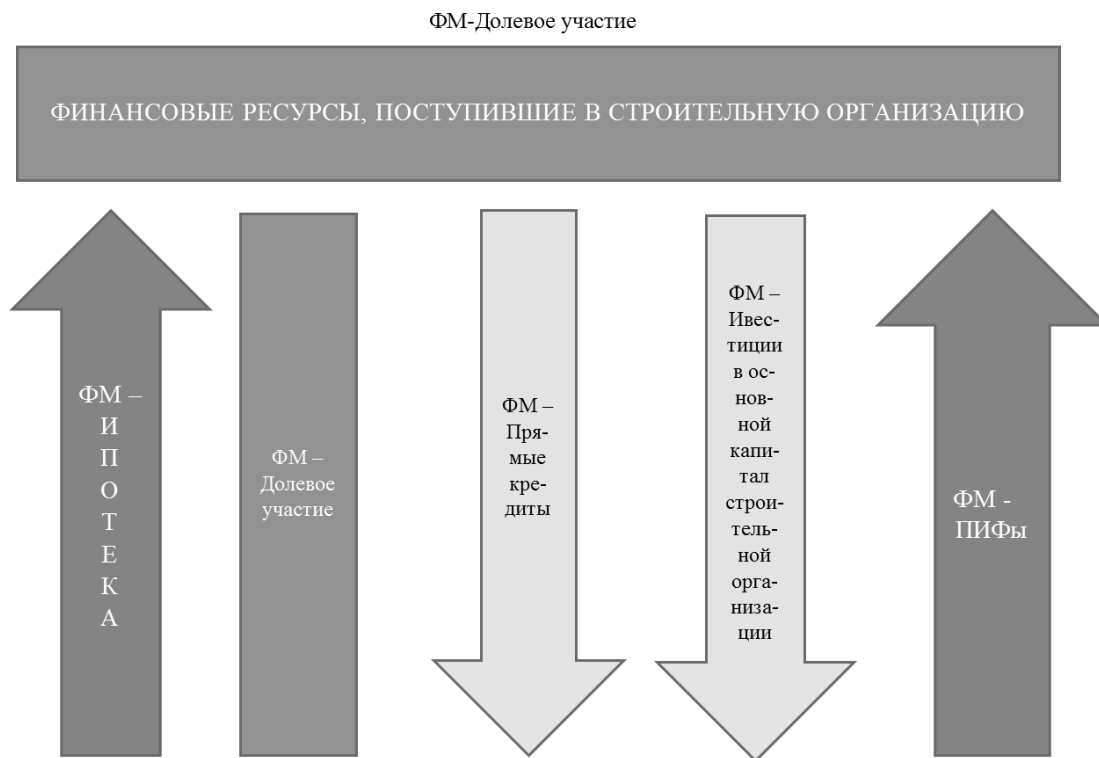
Source: Authoring

Рисунок 9

Современные тенденции развития финансовых механизмов России в строительном кластере

Figure 9

Current trends in the development of Russian financial mechanisms in the construction cluster



Источник: авторская разработка

Source: Authoring

Список литературы

1. Самосудова Н.В., Черкас А.Д. Инновационные решения в современном строительстве // Современные инновации. 2015. № 2. С. 30–32.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/innovatsionnye-resheniya-v-sovremennom-stroitelstve>
2. Асаул А.Н., Заварин Д.А., Иванов С.Н. Основные препятствия развитию инновационной активности в инвестиционно-строительной сфере // Фундаментальные исследования. 2015. № 4. С. 180–184. URL: <http://fundamental-research.ru/ru/article/view?id=37144>
3. Халин А.А. Характеристика среды осуществления предпринимательской деятельности в строительстве // Приоритетные научные направления: от теории к практике. 2015. № 20-2. С. 139–146.
4. Буркова А.Ю. Эскроу-счета: перспективы в российском законодательстве // Законы России: опыт, анализ, практика. 2009. № 1. С. 53–56.
5. Акинин П.В., Акинина В.П., Кравченко И.И. Инновации в коммерческом банке как антикризисные инструменты // Банковские услуги. 2009. № 2. С. 25–33.
6. Внешнеэкономическая политика России в условиях глобальных вызовов / под ред. А.А. Ткаченко. М.: Вузовский учебник, 2015. 231 с.

7. Данилов Ю.А. Оценка места Российской Федерации на глобальном финансовом рынке // Вопросы экономики. 2016. № 11. С. 100—116.
URL: <https://doi.org/10.32609/0042-8736-2016-11-100-116>
8. Акаев А.А., Ануфриев И.Е., Акаева Б.А. Авангардные страны мира в XXI веке в условиях конвергентного развития: Долгосрочное прогнозирование экономического роста. М.: ЛИБРОКОМ, 2013. 144 с.
9. Миркин Я.М. Финансовый конструктивизм. М.: Лингва-Ф, 2014. 360 с.
10. Горбатиков Е., Худько Е. Финансовые рынки // Экономическое развитие России. 2016. Т. 23. № 2. С. 59—65.
11. Гутова А.В. Управление денежными потоками: теоретические аспекты // Финансовый менеджмент. 2004. № 4. URL: <http://www.finman.ru/articles/2004/4/2302.html>

Информация о конфликте интересов

Я, автор данной статьи, со всей ответственностью заявляю о частичном и полном отсутствии фактического или потенциального конфликта интересов с какой бы то ни было третьей стороной, который может возникнуть вследствие публикации данной статьи. Настоящее заявление относится к проведению научной работы, сбору и обработке данных, написанию и подготовке статьи, принятию решения о публикации рукописи.

FINANCIAL MECHANISMS AND THEIR ROLE IN THE DEVELOPMENT OF RUSSIA'S CONSTRUCTION SECTOR**Igor' I. KRAVCHENKO**North-Caucasus Federal University (NCFU), Stavropol, Russian Federation
gradkresta@yandex.ru
ORCID: not available**Article history:**Received 25 July 2019
Received in revised form
8 August 2019
Accepted 22 August 2019
Available online
30 August 2019**JEL classification:** G20, O18,
Y10, Y91**Keywords:** construction,
financial mechanism,
modernization**Abstract****Subject** This article describes the financial mechanisms that contribute to the development of the country's construction industry and defines their role in housing construction.**Objectives** The article aims to identify the most significant financial mechanisms in the current trends of the construction sector's development.**Methods** For the study, I used the methods of logical and statistical analyses.**Results** The article defines structural changes and priorities for the development of financial mechanisms in Russia's construction sector.**Conclusions** The article concludes that the most significant financial mechanisms at the moment are those that are involved in the housing sector. The key role of financial mechanisms in the development of the construction sector of the Russian Federation is to increase the availability of financial resources for both developers and buyers in the housing cluster.

© Publishing house FINANCE and CREDIT, 2019

Please cite this article as: Kravchenko I.I. Financial Mechanisms and Their Role in the Development of Russia's Construction Sector. *Finance and Credit*, 2019, vol. 25, iss. 8, pp. 1793–1805.
<https://doi.org/10.24891/fc.25.8.1793>**Acknowledgments**

I am profoundly grateful to Petr V. AKININ, Doctor of Economics, Professor of the Department of Finance and Credit at the North-Caucasus Federal University, for his valuable advice and recommendations when my working on the article.

References

1. Samosudova N.V., Cherkas A.D. [Innovative solutions in modern construction]. *Sovremennye innovatsii = Modern Innovation*, 2015, no. 2, pp. 30–32. (In Russ.)
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/innovatsionnye-resheniya-v-sovremennom-stroitelstve>
2. Asaul A.N., Zavarin D.A., Ivanov S.N. [The main obstacles of development of innovative activity in the investment and construction sphere]. *Fundamental'nye issledovaniya = Fundamental Research*, 2015, no. 4, pp. 180–184. URL: <http://fundamental-research.ru/ru/article/view?id=37144> (In Russ.)
3. Khalin A.A. [Characterization of the environment for business in construction]. *Prioritetnye nauchnye napravleniya: ot teorii k praktike = Priority Research Areas: From Theory to Practice*, 2015, no. 20-2, pp. 139–146. (In Russ.)
4. Burkova A.Yu. [Escrow accounts: perspectives in the Russian legislation]. *Zakony Rossii: opyt, analiz, praktika*, 2009, no. 1, pp. 53–56. (In Russ.)

5. Akinin P.V., Akinina V.P., Kravchenko I.I. [Innovation in the commercial bank as anti-crisis tools]. *Bankovskie uslugi = Banking Services*, 2009, no. 2, pp. 25–33. (In Russ.)
6. Tkachenko A.A. (Ed.) *Vneshneekonomicheskaya politika Rossii v usloviyakh global'nykh vyzovov* [Russia's foreign policy in the face of global challenges: a monograph]. Moscow, Vuzovskii uchebnik Publ., 2015, 231 p.
7. Danilov Yu.A. [Assessment of the place of the Russian Federation in the global financial market]. *Voprosy Ekonomiki*, 2016, no. 11, pp. 100–116. (In Russ.)
URL: <https://doi.org/10.32609/0042-8736-2016-11-100-116>
8. Akaev A.A., Anufriev I.E., Akaeva B.A. *Avangardnye strany mira v XXI veke v usloviyakh konvergentnogo razvitiya: Dolgosrochnoe prognozirovanie ekonomicheskogo rosta* [Vanguard countries of the world in the 21st century in conditions of convergent development: Long-term forecasting of economic growth]. Moscow, LIBROKOM Publ., 2013, 144 p.
9. Mirkin Ya.M. *Finansovyi konstruktivizm* [Financial constructivism]. Moscow, Lingva-F Publ., 2014, 360 p.
10. Gorbatikov E., Khud'ko E. [Financial markets]. *Ekonomicheskoe razvitie Rossii = Russian Economic Developments*, 2016, vol. 23, no. 2, pp. 59–65. (In Russ.)
11. Gutova A.V. [Cash flow management: theoretical aspects]. *Finansovyi menedzhment = Financial Management*, 2004, no. 4. (In Russ.) URL: <http://www.finman.ru/articles/2004/4/2302.html>

Conflict-of-interest notification

I, the author of this article, bindingly and explicitly declare of the partial and total lack of actual or potential conflict of interest with any other third party whatsoever, which may arise as a result of the publication of this article. This statement relates to the study, data collection and interpretation, writing and preparation of the article, and the decision to submit the manuscript for publication.