

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	7
1 Тренды развития строительной отрасли в РФ и РБ.....	10
1.1 Отраслевые особенности состояния и развития строительных компаний	10
1.2 Анализ рынка частного домостроения.....	23
1.3 Об особенностях ценообразования ИЖС в строительной отрасли	29
2 Анализ финансового состояния строительного предприятия на примере ООО «СТСД».....	41
2.1 Организационно-экономический анализ ООО «СТСД»	41
2.2 Анализ имущества и источники его формирования строительного предприятия ООО «СТСД».....	46
2.3 Анализ финансовой устойчивости строительного предприятия ООО «СТСД».....	49
2.4 Оценка эффективности и структура финансовых показателей строительного предприятия	53
2.5 Оценка банкротства	60
2.6 Конкурентные преимущества предоставления строительных услуг.....	64
3 Разработка проекта по внедрению зеленых технологий в строительство ИЖС для ООО «СТСД».....	71
3.1 Основные этапы внедрения проекта	71
3.2 Зеленое финансирование в строительстве.....	86
3.4 Оценка эффективности проекта.....	97
Заключение	100
Список литературы	Ошибка! Закладка не определена.

					3571.102163.000.ПЗ						
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>	Отраслевые особенности деятельности строительной компании						
<i>Разраб.</i>		<i>Куклина Е.С</i>		<i>26.05.24</i>					<i>Лит.</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
<i>Пров.</i>		<i>Губанова И.Р.</i>		<i>26.05.24</i>					Т	6	104
<i>Н. контр.</i>		<i>Савенко О.В.</i>		<i>20.06.24</i>					УУНиТ, Э 486Б		
<i>Утв.</i>		<i>Исмаилова Л.А.</i>		<i>21.06.24</i>							

Приложение А **Ошибка! Закладка не определена.**

Приложение Б **Ошибка! Закладка не определена.**

Приложение В **Ошибка! Закладка не определена.**

ВВЕДЕНИЕ

Строительство представляет собой отдельную самостоятельную отрасль экономики страны, которая предназначена для ввода в действие новых, а также реконструкции, расширения, ремонта и технического перевооружения действующих объектов производственного и непроизводственного назначения. Определяющая роль строительной отрасли заключается в создании условий для динамичного развития экономики страны и республики, в частности. Для осуществления эффективной финансово-экономической деятельности строительное предприятие, функционирующее в условиях рыночной экономики, стремится к грамотному использованию существующих ресурсов, в том числе финансовых и трудовых.

Актуальность работы обусловлена необходимостью обширного изучения и анализа теоретических и практических данных развития ИЖС, чтобы понимать направления развития для малого бизнеса. В целом на рынке ИЖС пока не сформировалась та бизнес этика, которая должна привести к балансу и взаимовыгодному сотрудничеству всех участников бизнес-процесса. Ипотека применяется слабо, с нормативными документами существуют технические сложности, наличный расчет пока опережает более комфортные формы платежей. Зачастую застройщики не угадывают предпочтения покупателя, а уходят в более рентабельные для себя варианты. Возникает классическое противоречие «строй что продается, а не продавай то, что строится». В результате большая часть спроса не покрыта качественным предложением и практических аспектов развития строительной отрасли в сфере ИЖС.

Цель работы является разработка мероприятий по управлению финансов предприятий, осуществляющих свою экономическую деятельность в строительной отрасли. Исходя из цели исследования, были выделены следующие задачи:

					3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		7

- изучить практические аспекты развития рынка строительной компании;
- провести финансово-экономический анализ предприятия;
- провести анализ организационно-экономического функционирования предприятия;
- определить ключевые направления развития строительной отрасли в индивидуальном жилищном строительстве с применением маркетинговых стратегий;
- разработка проекта внедрения тренда зеленого строительства в деятельность компании.

Предметом исследования выступают теоретические и методические вопросы финансово-экономического анализа и оценки эффективности деятельности предприятий в строительной отрасли.

Объектом исследования выступает ООО «СОВРЕМЕННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ СТРОИТЕЛЬСТВА И ДИЗАЙНА», осуществляющее свою деятельность в строительной отрасли.

В качестве информационной базы послужили данные бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, внутренние регламенты, протоколы и положения ООО «СОВРЕМЕННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ СТРОИТЕЛЬСТВА И ДИЗАЙНА», а также экономическая и научно-исследовательская литература, статьи в научных журналах, отчеты по отраслевым направлениям, научные издания в строительной и финансовой направленности.

Структура работы состоит из введения, основной части, заключения, списка использованной литературы и приложения.

Во введении обоснована актуальность выбранной темы, цель, предмет, объект и задачи исследования, структура работы, методика исследования и практическая значимость.

В первой главе «Тренды развития строительной отрасли в РФ и РБ» рассматриваются характеристика состояния и развития строительной отрасли,

					3571.102.163.000.ПЗ	Лист
						8
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

методы по управлению и перспективы строительной отрасли, в частности, ИЖС.

Во второй главе «Анализ финансового состояния строительного предприятия на примере ООО «СТСД» была рассмотрена характеристика предприятия, в ходе чего были выявлены недостатки. Произведён анализ финансового состояния предприятия ООО «СТСД», а также были выявлены особенности и проблемы системы организационно-экономического обеспечения на предприятии.

В третьей главе «Разработка проекта по внедрению зеленых технологий в строительство ИЖС для ООО «СТДС» разработана дорожная карта и дерево стратегических целей по реализации проекта. Приведены расчеты по затратам по реализации первого этапа дорожной карты по маркетинговой компании. Проведен расчёт экономической эффективности проекта.

В заключении приведены основные выводы по теме исследования.

В приложении указаны бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах ООО «СТСД».

В ходе аналитической работы используются методы анализа, группировки, сравнения, методика оценки при помощи абсолютных и относительных показателей, а также метод цепных подстановок и абсолютных разниц. В процессе написания работы задействуются такие источники информации как бухгалтерская отчетность по итогам работы за 2021–2023 гг.

					3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		9

1 Тренды развития строительной отрасли в РФ и РБ

1.1 Отраслевые особенности состояния и развития строительных компаний

Строительство является одной из основных отраслей экономики, ведь основной задачей данной отрасли является ввод новых, реконструкция старых объектов, как жилого, так и коммерческого предназначения. Развитие строительной отрасли входит в ряд наиболее важных задач для государства.

Строительство как отрасль включает [1]:

- 1) строительные организации, которые осуществляют все виды строительных работ;
- 2) монтажные организации, которые осуществляют монтаж оборудования (технологического, транспортного, энергетического и др.);
- 3) проектные организации, научно-исследовательские организации строительного профиля, строительных машин;
- 4) организации по производству строительных изделий и конструкций;
- 5) базы производственно-технологической комплектации и другие хозяйства.

Особенно тесно строительство связано с промышленностью [5]. С одной стороны, увеличение объемов строительства зависит от развития отраслей промышленности, которые обеспечивают его техническую оснащенность: машины, материалы, конструкции, электроэнергию и прочее. С другой стороны, выполняя для других отраслей экономики строительно-монтажные работы на основе договоров подряда, строительные организации неразрывно связаны с деятельностью заказчиков. Ряд других отраслей выступает по отношению к строительству, как в качестве поставщиков, так и в качестве потребителей строительной продукции.

					3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		10

Строительство относится к сфере материального производства, то есть к отраслям, создающим материальные блага. Продукцией отрасли строительства являются построенные и сданные в эксплуатацию заводы и фабрики, железные и автомобильные дороги, электростанции, судоходные каналы, порты, жилые дома и другие объекты, образующие основные фонды хозяйственного комплекса страны. Кроме создания основных фондов, организации строительной отрасли обеспечивают расширение, реконструкцию и техническое перевооружение уже действующих основных фондов [7]. Поэтому, основной задачей являются расширенное воспроизводство и качественное обновление основных фондов всех отраслей экономики страны. Таким образом, организации строительной отрасли создают материальные условия, обеспечивающие функционирование средств производства, в частности исследуемое предприятие, занимается строительством ИЖС в Республике Башкортостан.

“Из-за имеющихся особенностей экономика строительства значительно отличается от экономики других отраслей народного хозяйства и промышленности. Одни и те же экономические показатели в строительстве определяются совершенно по-другому. К тому же особенности строительства значительно влияют на результаты деятельности строительных организаций. Организации, включая в перечень выполняемых видов деятельности строительную деятельность, должны знать и учитывать влияние отраслевых особенностей на их экономику.”

Особенности строительства как отрасли [5]:

- 1) неподвижность и территориальная закреплённость объектов, отсюда распределённость компаний, подвижность орудий и средств труда;
- 2) зависимость от природно-климатических воздействий;
- 3) высокая материалоемкость;
- 4) тенденция переноса производственных процессов с площадки на завод (готовые детали, узлы и конструкции);

					3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		11

5) длительность цикла производства (год и более), высокая стоимость продукции;

6) бригадные формы организации труда;

7) особая форма специализации с отчуждением основных орудий труда от исполнителей;

8) специфические сложные формы кооперации (длинная цепочка от покупателя инвестора до конечного производителя: инвестор – заказчик – генподрядчик – субподрядчик – поставщик и так далее).

В связи с этим на основные строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы вводятся поправочные коэффициенты, позволяющие учитывать отклонения от нормативных условий труда. На рисунке 1.1 приведен график доли строительной отрасли в структуре ВВП России 2022 и прогноз на 1 квартал 2024 г.



Рисунок 1.1 – Доля строительной отрасли в структуре ВВП России [33]

Согласно публикации Росстата в 2022 году индекс физического объема ВВП составил 97,9 %, то есть в целом объем реальной продукции снизился на 2,1 %. В то

же время индекс-дефлятор составил 114,3 %. Это значит, что общая цена всех произведенных внутри страны товаров выросла. Главная причина – инфляция и рост цен.

Согласно данным Росстата, в 2020 году объем строительных работ в текущих ценах в России вырос на 4 %, до 9,5 трлн. руб. Прирост оказался почти вдвое меньше, чем по итогам 2019-го (7,8 %), а его среднегодовая величина за последние десять лет составляла 6,3%, то есть пандемия и кризис все же замедлили позитивную динамику в отрасли. Впрочем, если оценить динамику объема строительства в постоянных ценах (2008 года), то в 2020-м на рынке наблюдалась стагнация.



Рисунок 1.2 – Структура строительных работ в 2020 году по направлениям [33]

Номинальная добавленная стоимость, созданная строительной отраслью, за 2020–2021 года выросла на 0,12 трлн. руб., до 5,46 трлн. руб. Доля добавленной стоимости строительства в ВВП составила 5,1 %, что на 0,2 п. п. больше, чем в 2019 году. По доле добавленной стоимости строительства в ВВП страны Россия, по данным ОЭСР, опережает, к примеру, Италию (4,4 %), но отстает от Германии (6,1 %) и Испании (6,3 %).

“Лидером по объему строительных работ в 2020 году по-прежнему оставался Центральный федеральный округ с оборотом строительства 2,7 трлн. руб. За год его доля в целом по стране выросла на 3 п. п., до 28,7 %. За ним следовал Приволжский федеральный округ с 1,5 трлн. руб., который уже пятый год находится на втором месте. Доля ПФО в 2020 году снизилась на 1 п. п., до 15,4 %. Замыкал тройку лидеров Уральский федеральный округ с 1,4 трлн. руб., положение которого за 2020 год, наоборот, укрепилось: на 1,4 п. п., до 15,2 % (рисунок 1.3). “

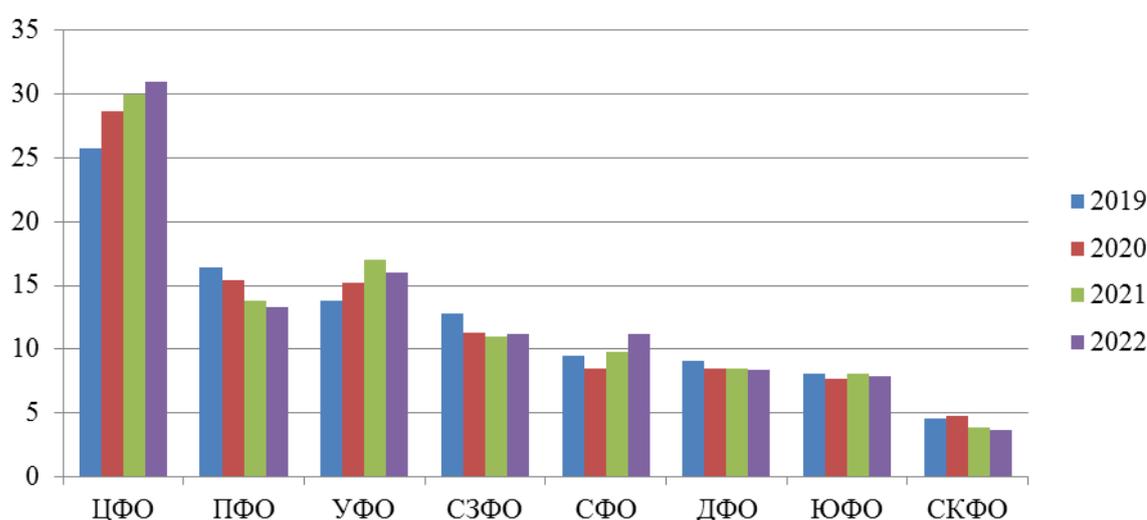


Рисунок 1.3 – Распределение строительных работ по федеральным округам в 2019–2022 годах [40]

Меньше всего строили в 2020 году в Южном федеральном округе (734 млрд. руб.) и на Северном Кавказе (451 млрд. руб.). Доля ЮФО в объеме строительных работ всей страны последние три года сокращается: так, если в 2019-м она составляла 9,1 %, то по итогу 2022-го – лишь 7,7 %. По данным СПАРК на конец августа 2021 года, в России было 398 тыс. компаний, чей основной вид деятельности – строительство. За год количество таких организаций, выручка которых превышает 500 млн. руб., увеличилось на 4,2 %, или на 162 штуки, и составило 4004 компании. Недостигаемым для остальных

регионов лидером по количеству строительных компаний в 2020 году осталась Москва.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» по регионам ПФО за январь – июнь 2023 года представлен на рисунке 1.4.

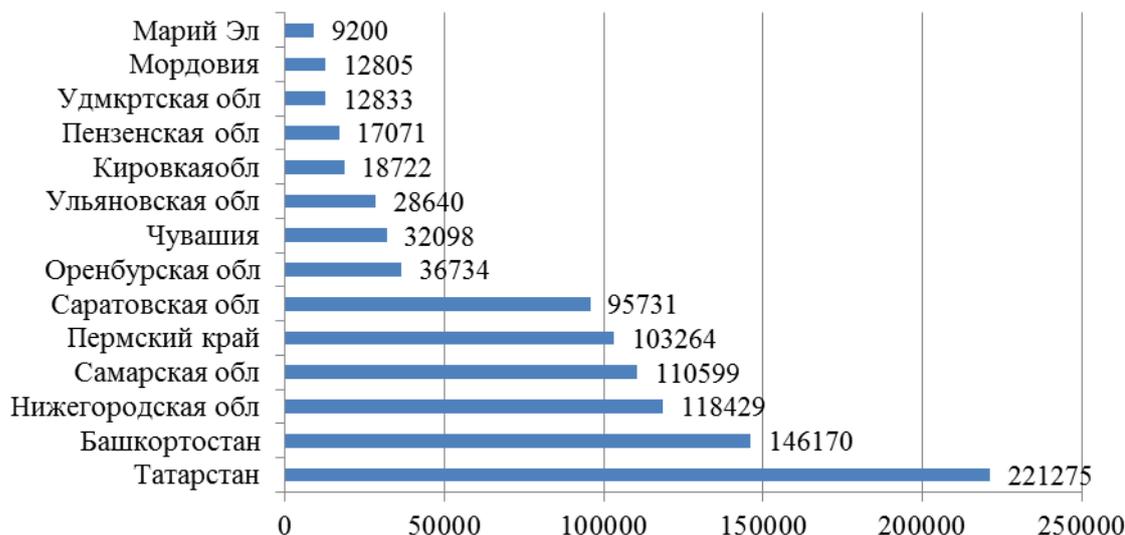


Рисунок 1.4 – Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» по регионам ПФО за январь–июнь 2023 [41]

Как видно в Республике Башкортостан достаточно активно выполняются работы по сравнению с другими регионами в ПФО, это говорит о высокой активности администрации в развитии республики и повышении инвестиционной привлекательности. Согласно данным представленных в совместном исследовании InfraOne Research и Национальной Ассоциации инфраструктурных компаний (НАИК) «Инвестиции в инфраструктуру».

По данным ЦИАН, предложение загородного жилья в России достигло пика в начале 2021 г. (~700 тыс. собственники выводили в продажу все больше домов и участков, ориентируясь на всплеск спроса на проживание за городом в условиях пандемии. Вместе с тем росту спроса способствовало распространение льготных ипотечных программ на строительство и покупку индивидуальных домов, а также возросшая популярность отдыха внутри

газифицированы – у участков высокая обеспеченность электричеством (70 %), в то время как газом и водопроводом участки обеспечены значительно меньше (37 % и 34 % соответственно).

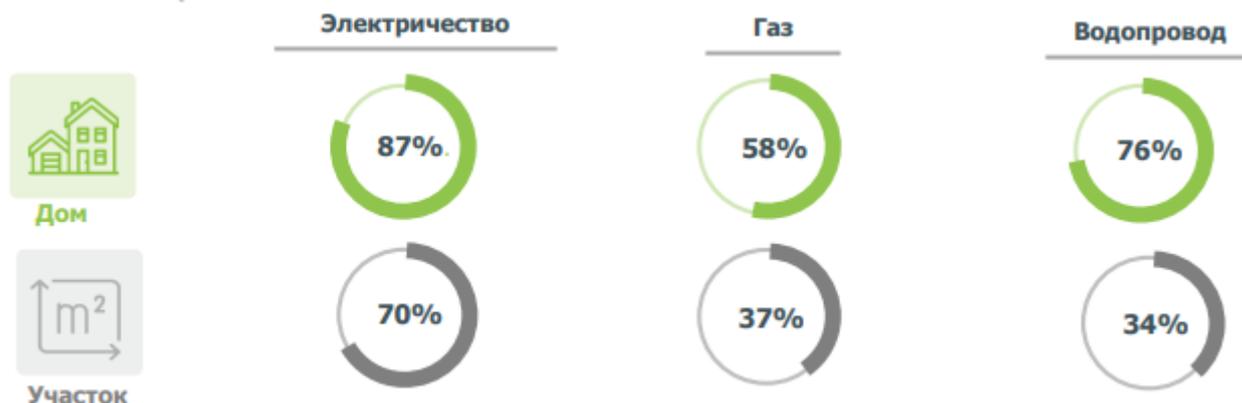


Рисунок 1.6 – Соотношение количества домов и участков, выставленных на продажу с коммуникациями [38]

Россияне предпочитают покупку готового дома строительству. Готовый дом выбирают в первую очередь из-за возможности быстро в него переехать и избежать хлопот по строительству.

Строительство дома выбирают те, кто хочет жить в доме своей мечты и контролировать качество построенного дома. При этом сторонники и того, и другого варианта считают, что именно их способ позволит сэкономить. Риски строительства все оценивают одинаково:

- 1) увеличение первоначальной стоимости;
- 2) несоблюдение технологий строительства / низкое качество построенного дома;
- 3) нарушение обязательств / сроков.

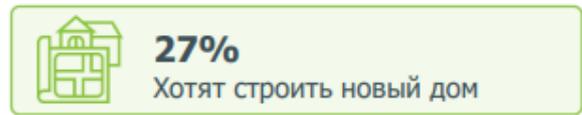
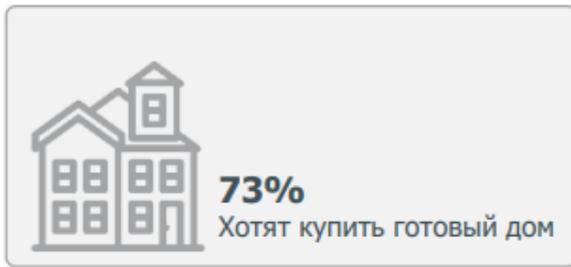


Рисунок 1.7 – Результаты опроса о желании покупки или строительства дома [40]

Основные опасения относительно строительства – низкое качество построенного дома, несоблюдение сроков или завышение обещанной стоимости. Если при строительстве с подрядчиком будет гарантирована защита от этих рисков, это доля желающих строить дом с подрядчиком может вырасти в 3 раза – с 13 % до 39 % среди желающих иметь частный дом. Такой механизм защиты уже действует в МКД: счета эскроу обеспечивают безопасность средств граждан, прозрачность процессов строительства и приобретения жилья – в целом по России об этом механизме знают 60 %, среди желающих приобрести дом уровень знания в 1,5 раза ниже (38 %).

Уровень знания о механизме эскроу на ИЖС пока очень низкий – только 16 % знают или что-то слышали о нем. Механизм эскроу на ИЖС предполагает, что средства граждан для строительства типовых домов будут привлекаться на счета эскроу, а подрядчик – вести строительство с привлечением средств корпоративного кредитования (аналог проектного финансирования при строительстве многоквартирных домов). Соответствующий законопроект уже принят в первом чтении.

Как видно из статистики, тренды в увеличении объемов строительства ИЖС растут, несмотря на экономические простои и мировые санкции.

Появляются новые формы финансового взаимодействия со строительными компаниями в виде гарантии.

					3571.102.163.000.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		18

Так же появляются новые технологии, которые даже нормативно уже регламентированы в РФ появлением новых ГОСТ. Здесь речь идет о зеленых технологиях.



Рисунок 1. 8 – Доля желающих купить или построить дом, % всех желающих иметь дом [40]

В момент зарождения «зеленого» строительства в 1970 году оно включало в себя лишь принципы ресурсосбережения. И только в результате дальнейшего развития была оценена важность не только решения вопроса потребления ресурсов, но и его влияния на здоровье людей, которые в дальнейшем будут эксплуатировать здание. То есть стало необходимо найти баланс между экономией потребления ресурсов и влиянием не только на окружающую среду, но и на людей. Таким образом, при строительстве и эксплуатации стали использоваться новые, более эффективные в этом плане экотехнологии и сертифицированные экоматериалы. А важнейшую роль получила система оценки и соответствия продуктов и услуг строительства и эксплуатации зданий требованиям экологической безопасности.

В 2022 году произошел большой прорыв в области развития национальной системы оценки недвижимости – разработаны и начали действовать сразу два новых стандарта «зеленого» строительства – ГОСТ Р, предназначенный для

оценки многоквартирных домов, и Клевер – для коммерческой и некоммерческой недвижимости.

ГОСТ Р 70346-2022 «Зеленые» стандарты. Здания многоквартирные жилые «зеленые» – система оценки многоквартирных жилых домов по «зеленым» критериям с учетом всего жизненного цикла объекта. Стандарт разработан Минстроем России совместно с ДОМ.РФ и был утвержден Росстандартом в сентябре 2022 года. Новый ГОСТ Р учитывает комплекс факторов, влияющих на качество жизни людей: от доступности среды и безопасности зданий до улучшения экологии и развития культуры обращения с отходами, а также соответствует Цели 11 ООН «Устойчивые города и населенные пункты».

В ГОСТ Р, как и в LEED, сделан акцент на энергоэффективность – критерии по повышению энергосберегающих свойств здания и использованию альтернативной энергии составляют до 15 % баллов в стандарте, при этом обязательно, чтобы класс энергоэффективности зеленого дома был не ниже А, то есть очень высокого. При вводе жилья класса энергоэффективности А объем ежегодного выброса парниковых газов в сфере ЖКХ от его обслуживания снижается по сравнению со «стандартным» для страны классом энергоэффективности D приблизительно на 40–50 %.

Для застройщиков зеленого жилья существуют выгоды на всех стадиях жизненного цикла здания.

Во-первых, при проектировании жилья по национальному стандарту имидж ответственного застройщика является маркетинговым преимуществом.

Во-вторых, можно сэкономить средства на подключении дома к инженерным сетям за счет того, что энергоэффективные и зеленые решения позволяют использовать меньше энергоресурсов (электричества, газа, тепла).

В-третьих, на стадии эксплуатации главное преимущество касается застройщиков с собственными управляющими компаниями, так как применение зеленых и энергоэффективных технологий в конструкции здания

					3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		20

позволяет сэкономить на обслуживании и увеличить срок службы здания. Для остальных застройщиков сохраняются маркетинговые преимущества в виде ассоциирования застройщика с предоставлением комфортных и качественных домов.

Экологичные материалы – неотъемлемая составляющая зеленого здания, поэтому подобные схемы сертификации являются значимой частью экосистемы «зеленого» строительства.

Практика возведения зданий с применением энерго - и ресурсосберегающих решений на протяжении всего жизненного цикла объекта: от выбора места для строительства до демонтажа построенного объекта. Проекты зеленого строительства – часть концепции устойчивого развития городов, обычно они выходят за рамки одного здания. Такие проекты включают хорошо организованную и благоустроенную прилегающую территорию, органично встраиваются в концепцию района и города в целом.

Зеленое строительство – это возможность эффективно использовать ресурсы, реализуя проекты, которые благоприятствуют здоровью людей, формируют комфортную окружающую среду и обеспечивают экономию средств.

Согласно определению Всемирного совета по экологическому строительству (The World Green Building Council), при проектировании, строительстве или эксплуатации зеленого здания используются технологии, которые снижают или устраняют негативное воздействие, а также могут оказывать положительное влияние на климат и окружающую среду. Такие здания позволяют сохранить ценные природные ресурсы и улучшить качество жизни пользователей зданий.

Зеленое здание имеет ряд особенностей, которые отличают его от сооружений, возведенных согласно традиционному подходу к строительству. Эти особенности можно разделить на восемь взаимосвязанных

					3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		21

среду для пользователей зданий. К тому же такие технологии делают процесс строительства более эффективным и снижают затраты на эксплуатацию зданий. Здание, использующее зеленые технологии, может соответствовать восьми взаимосвязанным критериям зеленого строительства, упомянутым ранее.

1.2 Анализ рынка частного домостроения

В последние годы популярность индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в России неуклонно растет. Этому есть несколько причин, в том числе:

- 1) высокие цены на квартиры в крупных городах;
- 2) стремление людей к более комфортному и здоровому образу жизни.

Пандемия коронавируса также сыграла свою роль в развитии ИЖС. В период самоизоляции многие люди задумались о том, чтобы перебраться за город, где можно было бы жить в более комфортной и безопасной обстановке. Кроме того, у многих появилась возможность работать удаленно или в гибридном формате.

В результате этих факторов рынок ИЖС в России претерпел трансформацию, которая стала началом нового тренда, набирающего силу. Если раньше ИЖС ассоциировалось в основном с дачными участками и коттеджами премиум-класса, то теперь это все чаще становится полноценным вариантом для постоянного проживания. Эта тенденция отражает растущий спрос на ИЖС в крупных городах и их окрестностях. В таких регионах, как Москва, Санкт-Петербург, Московская и Ленинградская области, цены на квартиры очень высоки, поэтому многие люди предпочитают строить свой дом за городом не по дачному типу, а как единственное место для проживания. По данным различных источников, в России насчитывается около 6 тысяч коттеджных поселков. Более половины из них, а именно 62 %,

					3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		23

расположены в Центральном федеральном округе. В 2021 году объем ввода ИЖС впервые превысил объем ввода жилья в многоквартирных домах (МКД). Этот тренд продолжился и в 2022 году, когда население ввело в эксплуатацию 57,2 млн. м жилья, что составляет 56 % от общего объема введенного жилья.

Однако, если рассматривать картину в разрезе регионов России, то она будет несколько отличаться. Например, в Приволжском федеральном округе перевес в сторону ИЖС произошел уже в 2018 году, то есть на два года раньше, чем в среднем по России.



Рисунок 1.10 – Динамика индивидуального и многоквартирного жилищного строительства, тыс. кв. м. [38]

Если анализировать прирост годового объема ИЖС за последние 5 лет в разрезе субъектов Российской Федерации, очевидно, что значительный вклад в увеличение общей доли ИЖС по стране привнесли Центральный, Приволжский и Южный федеральные округа.

Строительный рынок в целом и инфраструктурное строительство в частности пережили непростой 2020 год с, казалось бы, неплохими показателями: росли бюджетные вложения в отрасль, а также общая выручка

и прибыль наиболее крупных компаний. Но из-за особенностей строительной сферы пандемия и кризис настигли ее с небольшим опозданием в 2021 году, напомнив о старых нерешенных проблемах и создав новые.

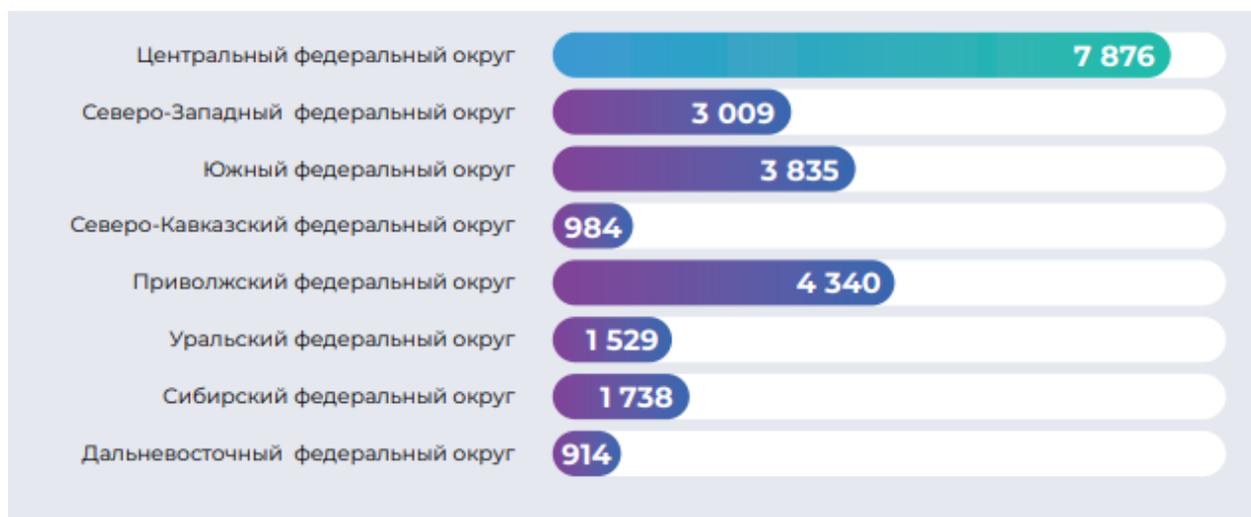


Рисунок 1.11 – Прирост годового объема ИЖС в разрезе субъектов РФ за 5 лет (2017–2022 гг.), тыс. кв. м. [38]

Одной из главных проблем для российских строительных компаний в инфраструктурной сфере остается невозможность планировать загрузку на большой срок (свыше двух –трех лет). Горизонт планирования в лучшем случае составляет один –два года. Обеспечить бóльшую предсказуемость и ясность в отрасли могла бы относительно стабильная долгосрочная политика развития публичной инфраструктуры со стороны государства, но проводить такую зачастую не удается. Так, например, комплексный план, утвержденный осенью 2018 года и рассчитанный на реализацию в течение шести лет, успел в близком к первоначальному виде просуществовать лишь пару лет. Уже на втором году после принятия документа объем планируемых вложений начали то увеличивать, то уменьшать.

Самому значительному пересмотру финансирования подверглись проекты с участием частной стороны, от которых к 2024 году могла быть наибольшая отдача при вложении меньших бюджетных средств. А в начале

2021 года федеральные расходы на комплексный план и вовсе сильно урезали: их объем стал вдвое меньше (185,6 млрд.) по сравнению с заложенным на 2021 й в исходном паспорте нацпроекта (404 млрд.

На рисунке выше видно, что всплеск 2006–2007 годов может быть обусловлен дачной амнистией, благодаря которой собственники уже построенных домов имели возможность зарегистрировать их официально. Спад в 2010 и 2016 годах может объясняться последствиями экономического кризиса: снижением уровня жизни населения, откладыванием глобальных трат «на потом». В 2018 году дачная амнистия была распространена на садовые участки. Это привело к росту ввода жилья населением в 2019 году. В том же году стартовали программы «Сельская ипотека» и «Дальневосточная ипотека». В 2020–2021 годах, после карантина, связанного с пандемией, люди стали больше интересоваться проживанием в собственном доме. Это привело к росту спроса на ИЖС. В ответ на это правительство приняло ряд мер по развитию этого рынка, в том числе распространило на ИЖС льготные ипотечные программы.

По данным Росстата, за 10 месяцев 2023 года в России введено 86,2 млн. м жилья, что на 1,8 % меньше, чем за аналогичный период 2022 года. Из этого объема 50,1 млн. м –жилые дома, построенные населением, что на 7,6 % ниже, чем в прошлом году. При этом за сентябрь 2023 года объем ввода ИЖС составил 6 млн. м, что на 10,7 % больше, чем в сентябре 2022 года, а в октябре – всего лишь 2 млн. м, что в 2 раза меньше, чем в октябре прошлого года.

Несмотря на падение показателей в октябре 2023 года, темпы строительства жилья в целом и в МКД, и в ИЖС остаются высокими. Такие показатели ожидают не только отраслевые эксперты, но и представители госаппарата: ранее вице -премьер Марат Хуснуллин сообщал, что объем ввода жилья в РФ по итогам 2023 года может достичь 105 млн кв. Окончательные итоги года еще предстоит подвести, но даже если объем ввода жилья в целом

					3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		26

и объем ввода ИЖС в частности не превысят прошлогодние показатели, темпы строительства и интерес к ИЖС можно считать высокими.



Рисунок 1.12 – Некоторые общественно-социальные события или специальные программы в отношении жилья [42]

На текущий момент на рынке ИЖС достаточно сложная ситуация, практически отсутствуют новые крупные проекты, идет активная трансформация законодательства. При ежемесячном сравнении объемов строительства с прошлым годом видны колебания то в большую, то в меньшую сторону. В связи с падением объемов строительства в октябре 2023 года некоторые эксперты начинают обсуждать причины спада на рынке ИЖС.

Учитывая многолетнюю динамику объемов строительства ИЖС в РФ, мы уже отмечали ее волнообразный характер, несмотря на незначительные снижения, эксперты прогнозируют сохранение общего тренда на увеличение доли ИЖС.

В последние годы в России формируется нормативно-правовая база для более активного применения зеленых технологий. ВЭБ.РФ в целях создания каркаса национальной системы зеленого финансирования разработал национальную методологию, которая вошла в Постановление Правительства

РФ № 1587 от 21.09.2021 г., установившее единые критерии зеленых и адаптационных проектов и позволившее формировать экономические стимулы для перехода на передовые экологические стандарты. Появилась национальная система сертификации «Клевер», которая встает в один ряд с мировыми стандартами LEED, BREEAM, WELL.



Рисунок 1.3 – Результаты опроса по доступности зеленых технологий [30]

По мнению экспертов КерТ, зеленые технологии в большей степени развиваются и применяются в сферах:

1) жилой недвижимости – в качестве дополнительного маркетингового инструмента, нацеленного на привлечение потенциальных пользователей зданий;

2) коммерческой недвижимости, где применение зеленых технологий позволяет сократить затраты на эксплуатацию зданий, при условии дополнительных вложений в период строительства;

3) промышленности – среди представителей отрасли, которые заинтересованы в совершенствовании практик устойчивого развития.

Компания КЕРТ провела опрос среди строительных компаний, которые применяют зеленые технологии в своей деятельности по трем основным параметрам: уровень доступности, уровень спроса и уровень стоимости зеленых технологий. И в результате оказалось, что по уровню доступности

зеленых технологий 35 % опрошенных считают средним. Это важно, так как это достаточно новое направление, которое на данный момент применяют далеко не все строительные компании.

50 % опрошенных уровень спроса на зеленые технологии низким, то есть потребитель не видит необходимость или не видит преимущества зеленых технологий. Здесь предстоит большая работа не только самих строительных компаний по продвижению зеленых технологий, но и государственных органов в поддержке и нормировании данного направления.

И самая, наверное, глобальная проблема – это стоимость, и это подтверждается что 75 % опрошенных считают стоимость высокой. Возможно, в будущем стоимость на зеленые технологии будет более доступной для большего количества заказчиков, но в принципе данная технология не может быть из класса дешёвого строительства, так как это больше премиум сегмент в строительстве ИЖС.

1.3 Об особенностях ценообразования ИЖС в строительной отрасли

Сформировавшаяся к 2021 году система государственных контрактов на строительство или ремонт капитальных объектов была чаще направлена на снижение стоимости договора при твердой фиксации итоговой цены. Это создает трудности, особенно если цены на строительные материалы за время с момента подписания контракта до их закупки и начала строительства значительно увеличиваются. Бремя такого удорожания ложится на исполнителя. В некоторых случаях возможны ошибки на этапе предварительной оценки стоимости объекта. Если этот расчет попадает в документы планирования, то заказчики и проектировщики вынуждены пытаться уложиться в эту стоимость в ущерб качеству. Найти компетентного исполнителя на такие подряды часто тоже непросто.

					3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		29

К дополнительным расходам исполнителя контракта до недавнего времени вела и неопределенность в сметных нормативах. Ранее в них не было отсылок на необходимые дополнительные работы в рамках проекта, и это мешало определению точной цены контракта.

К таким работам можно отнести земельно-кадастровые, аренду временно занимаемых земель, технологическое присоединение к сетям и т. Они могли остаться неоплаченными заказчиком. Изменения в проекте и смете могут быть нужны и по другим причинам: в рамках борьбы с коррупцией и потенциальным мошенничеством в строительной сфере российскую нормативную базу сделали предельно строгой в части корректировок контракта и проекта.

Определение сметной стоимости строительства или реконструкции объекта предполагает учет целого ряда затрат. К ним относятся стоимость эксплуатации машин и механизмов, затраты на оплату труда, стоимость материалов, изделий, конструкций и оборудования, а также стоимость иных видов работ (пусконаладочных, изыскательских, проектных). От достоверности результатов расчета сметной стоимости, то есть их соответствия реально сложившемуся на рынке уровню цен, во многом зависят качество и своевременность выполнения работ.

Летом 2021 года руководители около двух десятков крупнейших компаний, работающих в сфере дорожного строительства, озвучивая проблемы, которые мешают отрасли развиваться, а компаниям –выживать, выразили недовольство существующей системой ценообразования. По их мнению, сметы, которые составлены в рамках нынешней системы, далеки от реальных цен на строительные материалы. Позднее претензии представителей отрасли поддержала Федеральная антимонопольная служба, а в Минстрое, ответственном за реформирование этой системы, заявили, что переход на новую скоро завершится.

					3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		30

Для расчета сметной стоимости строительства в России на протяжении долгого времени применялся базисно-индексный метод, фактически ставший традиционным в отрасли (таблица 1. Сначала сметную стоимость рассчитывают в базисном уровне цен (на 1 января 2000 года), а затем умножают на соответствующие индексы, которые позволяют учесть изменение цен к моменту составления сметы.

Таблица 1.1 – Сравнение методов ценообразования (определения сметной стоимости) в строительстве

Критерий	Базисно-индексный (нормативный) метод	Ресурсно-индексный (рыночный) метод	Ресурсный (затратный) метод
База расчета сметной стоимости	Федеральные или территориальные единичные расценки, а также отдельные их составляющие; отраслевые единичные расценки, сведения о которых включены в ФРСН*.	Сметные нормы на строительные работы, ремонтные работы, монтаж оборудования, капитальный ремонт, отраслевые сметные нормы и др.	
Индексы	Индексы к общей стоимости строительно-монтажных работ, стоимости материалов, конструкций, оборудования, затрат на оплату труда, перевозку грузов и др. Рассчитываются Главгосэкспертизой на основе данных мониторинга цен на рынке и отражают уровень инфляции.	Индексы к отдельным строительным ресурсам, группам строительных ресурсов, к стоимости оборудования, на перевозку грузов и к прочим затратам	Не применяются.
Порядок расчета сметной стоимости	Стоимость ресурсов, определенная в базисном уровне цен, умножается на текущие и прогнозные индексы изменения сметной стоимости	Используются данные о ценах из ФГИС ЦС. При их отсутствии сметные цены строительных ресурсов в базисном уровне цен умножаются на соответствующие индексы изменения сметной стоимости.	Используются данные о сметных ценах на строительные ресурсы из ФГИС ЦС. При их отсутствии расчет ведется на основе конъюнктурного анализа цен на рынке.
Уровень определяемых цен	Стоимость строительства приводится в сметах в двух уровнях цен: базисном (сложившемся на определенную дату) и текущем (сложившемся на момент составления документации).	Стоимость строительства приводится в сметах в текущем уровне цен.	

В 2019 году в ходе реформы внесли коррективы и начался постепенный переход к ресурсно -индексному («смешанному») методу определения сметной стоимости строительства. При этом было принято решение поддерживать ранее применявшийся базисно -индексный метод в работоспособном состоянии и корректировать его, чтобы обеспечить бóльшую объективность расчетов.

За 2019–2021 годы была актуализирована нормативно -правовая база, усовершенствована работа ФГИС ЦС в части расширения ее функционала, достоверности и качества вносимой в нее информации, а в регионах проводился пересмотр индексов изменения сметной стоимости строительства. Полноценный переход на ресурсно -индексный метод осуществлен в России во втором квартале 2022 года.

Ключевая роль в расчетах отведена ФГИС ЦС, должна содержать актуальную информацию о ценах практически на все категории строительных ресурсов. При отсутствии данных по какой либо категории будут применяться индексы изменения сметной стоимости к группам однородных строительных ресурсов. Ранее наполнение системы оставляло желать лучшего –компании не были замотивированы идти туда и делали это в основном под угрозой штрафных санкций. Кроме того, некоторые могли подавать неточные (как завышенные, так и заниженные) данные, чтобы обеспечить себя заказами или получить больше за поставку своей продукции. Сейчас из за большего объема загруженных данных подобных «перекосов» удастся избежать.

По данным Росстата, в третьем квартале 2021 года главным фактором, ограничивающим деятельность строительных организаций, стала высокая стоимость материалов, конструкций и изделий –таковым его назвали 44,2 % опрошенных компаний сектора. На втором месте в ряду проблем строителей оказались высокие налоги (30,1 %), которые год назад занимали лидирующую позицию: 35,9 % в третьем квартале 2020 го. Впрочем, существенный рост

					3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
						32
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

цен практически на все категории строительных материалов наблюдается на российском рынке гораздо дольше – еще со второй половины 2020 года. По данным Росстата, в августе 2021 года цены выросли на 30 % по сравнению с аналогичным месяцем прошлого года, а с начала 2021 го –на 26,3 %. Динамика изменения цен на разные группы стройматериалов неоднородна, но именно общий рост их стоимости заметно повлиял на ситуацию в строительной отрасли. Значительный скачок цен наблюдался на продукцию металлургов, а поскольку она используется в большинстве строительных работ, это оказало дополнительное давление на подрядчиков.

В России к росту цен на разные категории стройматериалов добавился еще ряд факторов (в частности, дефицит рабочей силы), что в итоге привело к увеличению сметной стоимости строительных работ. Кроме того, подрядчики зафиксировали рост цен на импортную строительную технику, удорожание стоимости услуг перевозчиков и сезонный дефицит такой техники (особенно в летний период). Сложившаяся на рынке стройматериалов ситуация повлияла и на реализацию инфраструктурных проектов.

В постановлении властям регионов и муниципалитетов, а также компаниям, работающим в рамках 223 ФЗ, рекомендовано тоже вводить возможность увеличения цены контракта. По данным Минстроя, на начало ноября было получено около 200 заявок на изменение стоимости контрактов, финансируемых из федерального бюджета, из них по 20 обращениям Госэкспертиза приняла положительное решение. В регионах выдали более 60 таких заключений. Информации о том, на какую сумму удалось пересмотреть договоры, на тот момент не было.

На основе данных Центробанка, за восемь месяцев 2021 года объем банковских кредитов, взятых компаниями строительной отрасли, составил 1,43 трлн. Это на 42 % больше, чем за аналогичный период прошлого года. Доля строительных кредитов в общем объеме кредитов, выданных

					3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
						33
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

юридическим лицам, за эти месяцы увеличилась в среднем на 0,4 п. , до 2,8 %.

Всего в 2020 году строительные организации получили от кредитных организаций 1,81 трлн. Это на 24,4 % больше, чем по итогам 2019 го. Наибольший объем кредитов выдали в декабре 2020 года – почти четверть от годовой суммы, или 390,8 млрд. Основная их часть пришлась на строителей жилой и не жилой недвижимости: 332 млрд. Этот объем стал рекордным для 2019–2020 годов и, вероятно, был стимулирован высокими результатами застройщиков из за роста популярности льготной ипотеки и низких ставок, а также переходом на эскроучета. Примечательно, что в 2020 м и неполном 2021 годах доля кредитов, выдаваемых компаниям-строителям недвижимости (как жилой, так и не жилой), составляла 62% и 63% (данные на 1 сентября) соответственно в объеме всех выданных строителям кредитов. Для сравнения, в 2019 году доля «недвижимости» составляла только 39%. Получается, что в пандемию строители транспортной инфраструктуры, коммунальных сетей и прочих инженерных объектов получили не только заметно меньшую долю кредитов, но и меньшие фактические объемы. Если в 2019 году на такие компании пришлось 675,4 млрд. (или 47 % от всех кредитов строительных компаний), то в 2020 году сумма снизилась до 487 млрд. (27 %).

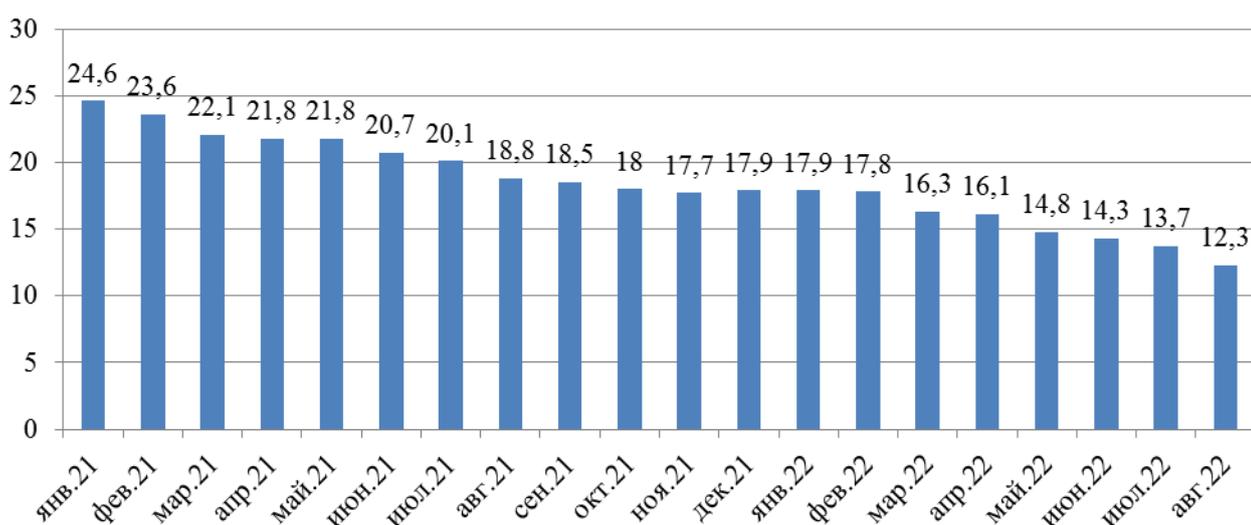


Рисунок 1.14 – Динамика изменения задолженности и просроченной задолженности по кредитам в рублях в 2020–2021 годах, трлн. руб. [41]

Объем задолженности по всем кредитным обязательствам строительных предприятий продолжил расти в течение 2021–2022 годов, хотя доля просроченной задолженности снижается (см. рисунок 11). Причем доля задолженности строительного сектора в структуре задолженности предприятий всех отраслей экономики перед банками выше: 4,9 % на конец августа 2021 года. В конце 2020 го этот показатель был 3,9 %, а годом ранее – 4 %.

Наличие задолженности у предприятий занятых в строительной отрасли уже не вызывает отрицательную реакцию, так как принцип формирования финансовой политики в данной отрасли подразумевает его наличие. Так, к примеру, у исследуемого предприятия не имеется кредиторская и дебиторская задолженность, что в целом влияет на показатели оценки финансового состояния предприятия. Ведь для участия в гостендерах положительная оценка ключевых показателей деятельности компании может сыграть решающую роль для решения стратегических задач для руководства компании и получения заказов для дальнейшей реализации.

Еще одна проблема, особенно для строителей, работающих в рамках госзаказа, – дисбаланс фактического и закладываемого в сметах уровня оплаты труда (последний обычно вычисляется за счет индексации уровня цен 2000 года) и значительная разница в уровне зарплат между регионами, зачастую даже между соседними. Занижение в сметах фактических зарплат и их региональное «неравенство» мешают привлечению в отрасль и на конкретные проекты квалифицированных специалистов.

Компании вынуждены либо компенсировать разницу в оплате из собственной прибыли, либо нанимать работников, согласных на меньшие деньги, иногда в ущерб качеству. В более долгосрочной перспективе

					3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		35

проблемы с уровнем зарплат в строительстве могут привести к «оттоку» профессиональных кадров в другие отрасли экономики. Причем рост популярности и доступности дистанционного образования способен усилить эту тенденцию. Вследствие такой ситуации с исполнителями работ и специалистами среднего звена могут размываться и профессиональные качества управленцев отрасли. Квалифицированные топ-менеджеры теряют мотивацию оставаться в отрасли, потому в следующие годы не исключен их отток в смежные сферы.

Решить кадровые проблемы помогло бы выстраивание более прозрачной и четкой системы формирования смет, увеличение уровня зарплат и популяризация отрасли среди абитуриентов и студентов. Также способствовать притоку специалистов в отрасль могли бы программы, мотивирующие студентов работать по профессии после окончания профильных вузов. Сократить отток опытных работников могло бы отсутствие простоев и перерывов между проектами у большинства компаний.

Летом 2020 го власти сдвинули достижение национальных целей развития страны с 2024 на 2030 год. С начала года в качестве одного из вариантов в правительстве обсуждают «агрессивное развитие инфраструктуры» в этот период. В рамках такого плана в отрасль планируют вложить до 15,6 трлн. из бюджетных и внебюджетных источников. По амбициозности и объему ежегодного притока средств в отрасль это сопоставимо с первоначальными намерениями по вложениям из всех источников в проекты комплексного плана развития инфраструктуры (до 9 трлн. за шесть лет), которые, впрочем, осуществились лишь частично и в основном за счет средств федерального бюджета.

Но не стоит забывать и о заказчиках, которым так же приходится взаимодействовать с банками. Эксперты проанализировали предложения по ипотеке ИЖС от 16 банков: Сбербанк, «ВТБ», «Газпромбанк», «Альфа-банк», «Россельхозбанк», «Московского кредитного банка» (МКБ), банка

					3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		36

«Открытие», «Совкомбанка», «Райффайзенбанка», «Росбанка», банка «ДОМ. РФ», банка «Санкт-Петербург», «Почта Банка», банка «Кубань Кредит», «Ак Барс Банка», банка «Центр-инвест». Всего было проанализировано более 100 программ.

Анализ проводился по состоянию на август 2023 года при ключевой ставке 8,5 %. Вслед за повышением ключевой ставки условия выдачи и процентные ставки ипотек оперативно корректируются. Несмотря на наличие льготных программ в сфере ИЖС, квартиры по-прежнему чаще приобретаются в ипотеку, чем частные дома. Это связано с тем, что ставки по ипотеке на квартиры ниже, чем на дома. По оценкам сервиса «Домклик»¹⁸, с 1 января по 20 сентября 2023 года более 62 % кредитов на строительство частных домов выдавалось по «Ипотеке с господдержкой», 26 % – по «Семейной ипотеке», 8 % – по «Дальневосточной». По оценке ДОМ. РФ¹⁹, в 2022 году с использованием ипотеки строился лишь каждый десятый индивидуальный дом, в то время как в многоквартирных домах 8 квартир из 10 приобретаются с ипотекой.

Ипотеку на покупку или строительство дома можно оформить по следующим программам:

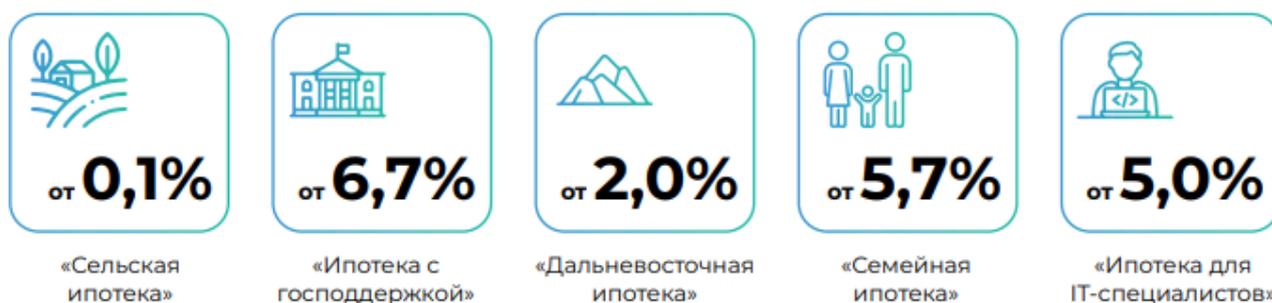


Рисунок 1.15 – Перечень основных ипотечных программ, предоставляемых российскими банками на покупку или строительство дома [43]

Одно из основных ограничений для развития кредитования на ИЖС – отсутствие рынка стандартных, ликвидных частных домов, что влияет на ставку по ипотеке. Также можно отметить нижеследующие факторы:

1. обилие льготных ипотечных программ создает бюджетные риски;
2. географическое распределение кредитов на частное домостроение;
3. профессиональные застройщики для частных домов.

На среднесрочном горизонте до 10 лет, при достаточном развитии механизма ипотечного кредитования в ИЖС, можно прогнозировать существенный рост рынка индивидуального жилого строительства в формате комплексной застройки, а также увеличение числа проектов мини-городов по всей России.

Башкортостан входит в ТОП-10 российских регионов по количеству созданных индустриальных парков и технопарков (на конец 2022 г. – 12 индустриальных парков и 18 технопарков). Всего в них привлечено 168 резидентов с инвестициями более 45 млрд руб., планирующих создать более 30 тыс. новых рабочих мест. К примеру, в Башкирии достаточно большой перечень инвестиционных проектов по отраслям промышленности планируется к реализации, не говоря уже о большом перечне реализуемых проектов в различных отраслях куда включены 93 проекта на плановый объем финансирования 266 973,0 млн. руб.

В числе ключевых направлений SWOT-анализ по усилению конкурентных преимуществ, минимизации слабых сторон и преодолению угроз внутренней и внешней среды развития промышленности республики:

1. Использование сильных сторон для реализации возможностей внешней среды (SO-направление). Развитие научно-технического комплекса и активной инновационной политики для повышения технологического суверенитета:

					3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		38

1) технологическое обеспечение устойчивого функционирования производственных систем;

2) организация эффективного взаимодействия научно -технического комплекса, инновационной инфраструктуры и промышленности;

3) организация производства высокотехнологичной промышленной продукции в рамках импортозамещения.

2. Использование возможностей для устранения слабых сторон (WO-направление). Увеличение числа участников национального проекта «Производительность труда » для повышения производительности труда предприятий обрабатывающей промышленности Республики Башкортостан:

1) развертывание системы поддержки быстрорастущих высокотехнологичных строительных предприятий;

2) содействие повышению квалификации сотрудников строительных предприятий;

3) развитие экспортной деятельности строительных предприятий;

4) стимулирование процессов цифровизации строительных предприятий.

3. Использование сильных сторон для преодоления угроз внешней среды (ST - направление). Результативное использование промышленной инфраструктуры для развития строительной промышленности с целью преодоления угрозы усиления санкционной политики западных стран:

1) формирование и развитие строительных кластеров;

2) формирование и развитие индустриальных парков;

3) расширение площадок и наращивание производственных мощностей в ОЭЗ региона;

4) привлечение в объекты строительной инфраструктуры резидентов, производящих инновационную продукцию.

					3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		39

4. Минимизация слабых сторон для предотвращения угроз (WT-направление). Решение проблем дефицита кадрового и финансового обеспечения развития строительной отрасли;

1) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в развитие приоритетных ВЭД промышленности;

2) формирование эффективной региональной модели кадрового обеспечения строительного роста.

В среднесрочной перспективе необходимо дальнейшее развитие строительной инфраструктуры Республики Башкортостан и повышение результативности ее использования.

					3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		40

2 Анализ финансового состояния строительного предприятия на примере ООО «СТСД»

2.1 Организационно-экономический анализ ООО «СТСД»

Общество с ограниченной ответственностью «СТДС», именуемое в дальнейшем «Общество», создано в соответствии с ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" и Гражданским кодексом РФ. Общество является юридическим лицом и строит свою деятельность на основании Устава и действующего законодательства Российской Федерации.

Полное фирменное наименование Общества на русском языке – Общество с ограниченной ответственностью «Современные технологии строительства и дизайна». Сокращенное фирменное наименование Общества на русском языке – ООО «СТСД».

Полное фирменное наименование Общества на английском языке – Limited Liability Company «Modern construction and design technologies». Сокращенное фирменное наименование Общества на английском языке – LLC «MCDT».

Место нахождения Общества определяется местом его государственной регистрации на территории Российской Федерации по месту нахождения его постоянно действующего исполнительного органа: 450004, Россия, Республика Башкортостан, г. о. город Уфа, г. Уфа. Общество имеет печать, содержащую его полное наименование на русском языке. Общество вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему, а также зарегистрированный в установленном порядке товарный знак и другие средства индивидуализации. Общество создано без ограничения срока его деятельности.

					3571.102.163.000.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		41

Согласно ОКВЭД ключевой вид деятельности является: строительство жилых и нежилых зданий, но так же компания может оказывать и другие виды деятельности, представленные в таблице 2.1.

Таблица 2.1 – Виды деятельности ООО «СТСД»

Код	Вид деятельности
68.31	Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе
02.10	Лесоводство и прочая лесохозяйственная деятельность
16.10	Распиловка и строгание древесины
16.21	Производство шпона, фанеры, деревянных плит и панелей
16.22	Производство сборных паркетных покрытий
16.23	Производство прочих деревянных строительных конструкций и столярных изделий
16.24	Производство деревянной тары
16.29	Производство прочих деревянных изделий; производство изделий из пробки, соломки и материалов для плетения
16.29	Производство прочих деревянных изделий; производство изделий из пробки, соломки и материалов для плетения
22.19	Производство прочих резиновых изделий
22.23	Производство пластмассовых изделий, используемых в строительстве
25.11	Производство строительных металлических конструкций, изделий и их частей
29.10	Производство автотранспортных средств
31.01	Производство мебели для офисов и предприятий торговли
31.02	Производство кухонной мебели
31.03	Производство матрасов
31.09	Производство прочей мебели
38.11	Сбор неопасных отходов
38.21	Обработка и утилизация неопасных отходов
41.10	Разработка строительных проектов
41.20	Строительство жилых и нежилых зданий
42.11	Строительство автомобильных дорог и автомагистралей
42.12	Строительство железных дорог и метро
42.13	Строительство мостов и тоннелей
42.21	Строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения
42.22	Строительство коммунальных объектов для обеспечения электроэнергией и телекоммуникациями
42.91	Строительство водных сооружений
42.99	Строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки
43.11	Разборка и снос зданий
43.12	Подготовка строительной площадки
43.13	Разведочное бурение
43.21	Производство электромонтажных работ
43.22	Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха

43.29	Производство прочих строительно-монтажных работ
43.31	Производство штукатурных работ
43.32	Работы столярные и плотничные
43.33	Работы по устройству покрытий полов и облицовке стен
43.34	Производство малярных и стекольных работ
	И другие

Как видно, компания имеет достаточно широкий спектр деятельности в строительной отрасли, но ключевое направление связано со строительством ИЖС объектов.

Все вышеперечисленные виды деятельности осуществляются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется специальными федеральными законами, Общество может заниматься только на основании специального разрешения (лицензии). Если условиями предоставления специального разрешения (лицензии) на занятие определенным видом деятельности предусмотрено требование осуществлять такую деятельность как исключительную, то Общество в течение срока действия специального разрешения (лицензии) вправе осуществлять только виды деятельности, предусмотренные специальным разрешением (лицензией), и сопутствующие виды деятельности.

Для достижения целей своей деятельности Общество может приобретать права, исполнять обязанности и осуществлять любые действия, которые не будут противоречить действующему законодательству РФ и Уставу компании.

Общество считается созданным как юридическое лицо с момента его государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Общество для достижения целей своей деятельности вправе осуществлять любые имущественные и личные неимущественные права, предоставляемые законодательством обществам с ограниченной ответственностью, от своего имени совершать любые допустимые законом сделки, быть истцом и ответчиком в суде.

						3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>			43

Общество является собственником имущества, приобретенного в процессе его хозяйственной деятельности. Общество осуществляет владение, пользование и распоряжение находящимся в его собственности имуществом по своему усмотрению в соответствии с целями своей деятельности и назначением имущества. Имущество Общества учитывается на его самостоятельном балансе. Общество может создавать филиалы и открывать представительства на территории Российской Федерации и за рубежом. Филиалы и представительства учреждаются решением участника и действуют в соответствии с положениями о них. Положения о филиалах и представительствах утверждаются участником. Согласно Уставу, Общество вправе иметь дочерние и зависимые общества с правами юридического лица, но на период исследования информации о наличии филиала отсутствует.

Общество самостоятельно планирует свою производственно - хозяйственную деятельность. Выполнение работ и предоставление услуг осуществляются по ценам и тарифам, устанавливаемым Обществом самостоятельно. Уставный капитал Общества составляет из номинальной стоимости доли его участника. Уставный капитал Общества определяет минимальный размер имущества, гарантирующий интересы его кредиторов, и составляет 10 000 (десять тысяч) рублей. На момент регистрации Общества уставный капитал оплачен в размере 100 %.

Единоличным исполнительным органом является Генеральный Директор, назначаемый единственным участником, генеральным директором компании с 16.12.2021 года является Гарипов Рустэм Зульфирович. Учредителями ООО «СТСД» является: Гарипов Рустэм Зульфирович (100 % доля от уставного капитала).

Согласно данным Федерального казначейства, ООО «СТСД» не является участником системы государственных закупок.

Среднесписочная численность работников на 2024 год составляет 12 человек, плюс строительные бригады которые комплектуются в зависимости

					3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		44

от объекта строительства, количество бригад 10, средняя численность в бригаде 4-7 человек. Динамика численности персонала и среднемесячной заработной платы за период с 2020–2022 гг. представлены в таблице 2.2.

Таблица 2.2 – Динамика численности персонала и среднемесячной заработной платы за период с 2020–2022 гг.

Год	Численность персонала	Среднемесячная заработная плата
2023 г.	12 человек	53,75 тыс. руб.
2022 г.	2 человек	120 тыс. руб.
2021 г.	1 человек	120 тыс. руб.

Согласно данным представленным на рисунке 12, можно сказать, что компания увеличивает численность персонала и старается заинтересовывать сотрудников путем увеличения заработной платы. Согласно отчету по проверке контрагентов, исследуемая компания зарегистрирована недавно всего 2 года назад. Компанией получены несколько лицензий, что является признаком высокой надежности контрагента. В 2023 году организация получила выручку в сумме 15,6 млн руб., что на 10,3 млн руб., или на 194,9%, больше, чем годом ранее. По данным ФАС, не входит в реестр недобросовестных поставщиков.

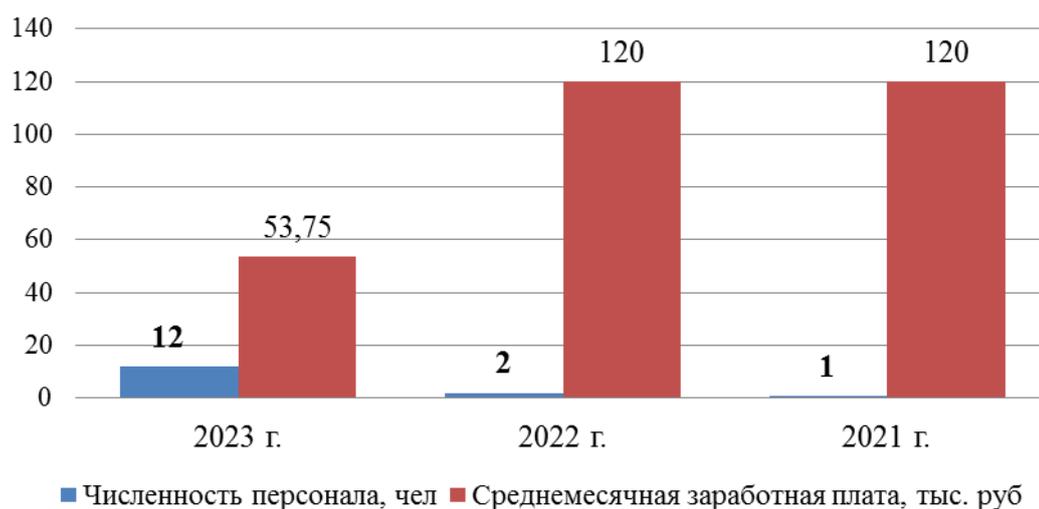


Рисунок 2.1 – Динамика численности персонала и среднемесячной заработной платы за период с 2020–2022 гг.

По данным ФНС, в состав исполнительных органов компании не входят дисквалифицированные лица.

Согласно текущим критериям ФНС, руководители и учредители ООО «СТСД» не являются «массовыми». В реестре ЕФРСБ не найдено ни одного сообщения о банкротстве компании. По состоянию на 01.03.2024 организация применяет упрощенную систему налогообложения (УСН).

Организация относится к категории микропредприятий. В соответствии с нормативно утвержденными критериями, микропредприятием считается организация с выручкой до 120 млн. руб. в год и численностью сотрудников до 15 человек. По данным ФНС, в прошлом отчетном периоде в 2022 году чистая прибыль компании составила -589 тыс. руб., так же по данным ФНС, в прошлом отчетном периоде компанией были уплачены налоги на сумму 17,2 тыс. руб., задолженностей по пеням и штрафам нет и нет долгов по исполнительным производствам. Можно сделать предварительное заключение, что исследуемое предприятие не является экономически стабильным. В следующем разделе проведем анализ финансово - экономической деятельности компании за исследуемый период с 2023 по 2021 года.

2.2 Анализ имущества и источники его формирования строительного предприятия ООО «СТСД»

Приведенный анализ финансового состояния ООО «СТСД» выполнен за период с 01.01.2021 по 31.12.2023 г. на основе данных бухгалтерской отчетности организации за 3 года.

Активы по состоянию на 31.12.2023 характеризуются отсутствием внеоборотных средств при 100 % текущих активов. Активы ООО «СТСД» за весь период существенно увеличились (в 4 раза). Хотя имел место значительный рост активов, собственный капитал уменьшился на 19,5 %, что

					3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		46

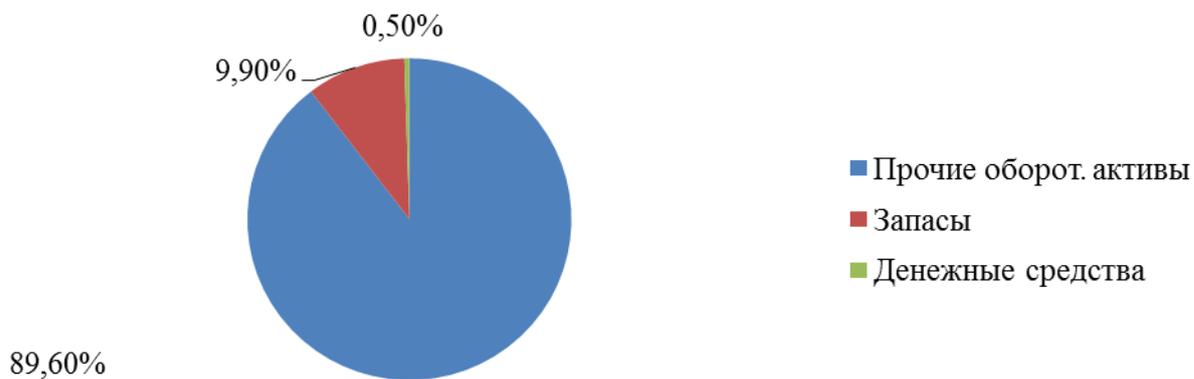


Рисунок 2.2 – Структура активов на 31.12.2023 г.

На последний день анализируемого периода собственный капитал организации составил -3 611,0 тыс. руб. За весь рассматриваемый период снижение собственного капитала составило 3 611,0 тыс. руб.

На 31 декабря 2023 г. чистые активы ООО «СТСД» составляют отрицательную величину. Отрицательная величина чистых активов негативно характеризует финансовое положение и не удовлетворяет требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. В случае, если стоимость чистых активов ООО «СТСД» останется меньше его уставного капитала по окончании финансового года, следующего за вторым финансовым годом или каждым последующим финансовым годом, по окончании которых стоимость чистых активов общества оказалась меньше его уставного капитала, общество не позднее чем через шесть месяцев после окончания соответствующего финансового года обязано уменьшить уставный капитал до размера, не превышающего стоимости его чистых активов, либо принять решение о ликвидации (п. 4 ст. 30 Федерального закона от 08.02.1998 г. N 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»). На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов.

					3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		48

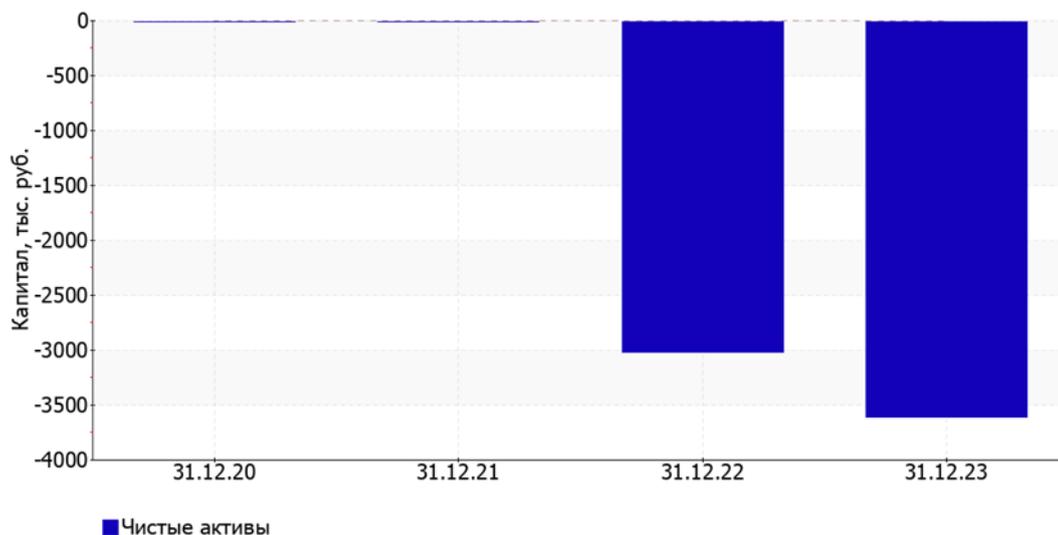


Рисунок 2.3 – Динамика чистых активов с 2021–2023 гг.

2.3 Анализ финансовой устойчивости строительного предприятия ООО «СТСД»

Финансовая устойчивость предприятия достигается при таком состоянии финансовых ресурсов, которое обеспечивает развитие предприятия на основе роста прибыли и капитала при сохранении платежеспособности и кредитоспособности в условиях допустимого уровня риска. В таблице 7 и на рисунке 15 представлена динамика показателей финансовой устойчивости.

Таблица 2.4 – Показатели финансовой устойчивости предприятия ООО «СТСД»

Наименование показателя	2022 г.	2023 г.	Темп роста, %	Контрольное значение
1 Коэффициент автономии (финансовой независимости)	-4,202	-1,256	29,88	$\geq 0,5$
2 Коэффициент финансовой зависимости	5,202	2,256	43,36	$\leq 0,5$
3 Коэффициент финансовой устойчивости	-4,202	-1,256	29,88	$\geq 0,7$

4 Коэффициент финансового риска (финансовый леверидж)	-1,238	-1,796	145,11	$\leq 1,0^*$
5 Коэффициент инвестирования	–	–	–	$> 1,0$
6 Коэффициент маневренности	1,000	1,000	100,00	$\geq 0,5$
7 Коэффициент мобильности (обеспеченности собственным оборотным капиталом)	-4,202	-1,256	29,88	$\geq 0,1$
8 Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственным оборотным капиталом	–	-12,626	–	$\geq 0,1$

По таблице 2. 4 можно сделать вывод, что не все показатели финансовой устойчивости имели тенденцию к уменьшению, однако не многие продолжают соответствовать нормативному значению.

Коэффициент автономии показывает долю активов организации, которые покрываются за счет собственного капитала. Коэффициент автономии организации на последний день анализируемого периода (31. 2023) составил -1,256. Полученное значение свидетельствует о всецелой зависимости организации от заемного капитала. За рассматриваемый период (с 31. 2020 по 31. 2023) коэффициент автономии повысился на 29,88 %.

Коэффициент финансовой зависимости характеризует зависимость компании от внешних займов. Чем он больше, тем долгосрочных обязательств у компании и тем рискованнее сложившееся ситуация. На последний день анализируемого периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами равнялся 2,256. За рассматриваемый период (с 31 декабря 2020 г. по 31 декабря 2023 г.) коэффициент

					3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		50

обеспеченности собственными оборотными средствами возрос на 43,36 %, при том что анализ динамики на основе линейного тренда показывает уменьшение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами. На последний день анализируемого периода (31. 2023) значение коэффициента является крайне неудовлетворительным.

Коэффициент финансовой устойчивости показывает, какая часть актива финансируется за счет устойчивых источников, то есть долю тех источников финансирования, которые организация использует в своей деятельности больше года. Не соответствует нормативному значению -1,256.

Коэффициент финансового риска дает представление о реальном соотношении собственных и заемных средств на предприятии. На основании данных о коэффициенте финансового левериджа можно судить об устойчивости экономического субъекта. На 2023 год он не соответствует нормативному значению, имеет отрицательное значение -1,796.

Коэффициент маневренности не соответствует нормативному значению. Означает, что компания имеет низкий уровень платежеспособности.

Коэффициент мобильности не соответствует нормативному значению. Но показатель повысился на 29,88 % по сравнению с 2022 годом.

Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственным оборотным капиталом имел резкий скачок в уменьшении своего значения, и все же не соответствует нормативному значению. За весь рассматриваемый период коэффициент обеспеченности материальных запасов составил -12,626. По состоянию на 31. 2023 коэффициент обеспеченности материальных запасов имеет критическое значение.

Анализ деловой активности строительной организации в условиях кризиса проводится для оценки и выявления функционального состояния предприятия, симптомов кризиса, которые предшествуют наступлению

					3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		51

любого кризиса. Предупредительные меры всегда эффективнее несвоевременных исправляющих воздействий.

Актуальность анализа деловой активности заключается в том, что стабильность финансового положения предприятия в условиях рыночной экономики обуславливается в немалой степени его деловой активностью. Данный анализ направлен на оценку динамики развития предприятия в целом, динамики изменения важных финансовых коэффициентов, например таких как: оборачиваемость и рентабельность. Данные коэффициенты позволяют оценить общее финансовое состояние предприятия, также они оказывают непосредственное влияние на платежеспособность предприятия.

Деловую активность можно охарактеризовать как мотивированный макро - и микроуровнем управления процесс устойчивой хозяйственной деятельности организаций, направленный на обеспечение ее положительной динамики, увеличение трудовой занятости и эффективное использование ресурсов в целях достижения рыночной конкурентоспособности. Основное воздействие на деловую активность строительного предприятия оказывают макроэкономические факторы, под воздействием которых может формироваться либо благоприятный «предпринимательский климат» либо наоборот – предпосылки к снижению деловой активности. Высокое значение имеют также факторы внутреннего характера, такие как: совершенствование договорной работы, улучшения образования в области менеджмента, бизнеса и планирования, расширение возможностей маркетинга и др. Результатом повышения деловой активности является укрепление финансовой устойчивости организации.

По своему содержанию и задачам анализ деловой активности строительных предприятий почти не отличается от анализа в других отраслях национальной экономики, однако имеются некоторые особенности в

					3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		52

7 Налоги на прибыль (доходы)	–	182	276	+276	–	153
8 Чистая прибыль (убыток)	–	-3 031	-589	-589	–	-1 207

По данным, получившимся в таблице 8, можно сделать вывод, что предприятие стало лучше использовать свои производственные ресурсы. Годовая выручка за 2023 год составила 15 628 тыс. руб. За весь рассматриваемый период годовая выручка повысилась на 15 628 тыс. руб. За 2023 год убыток от продаж составил -297 тыс. руб. В течение анализируемого периода изменение финансового результата от продаж составило -297 тыс. руб. Изменение выручки наглядно представлено ниже на рисунке 2.5.

Все отрицательные тенденции могут быть объяснимы коронавирусной ситуацией, сложившейся в мире, а также относительно коротким сроком действия компании на рынке.

Данные об оборачиваемости активов в среднем за весь анализируемый период свидетельствуют о том, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 22 календарных дня.

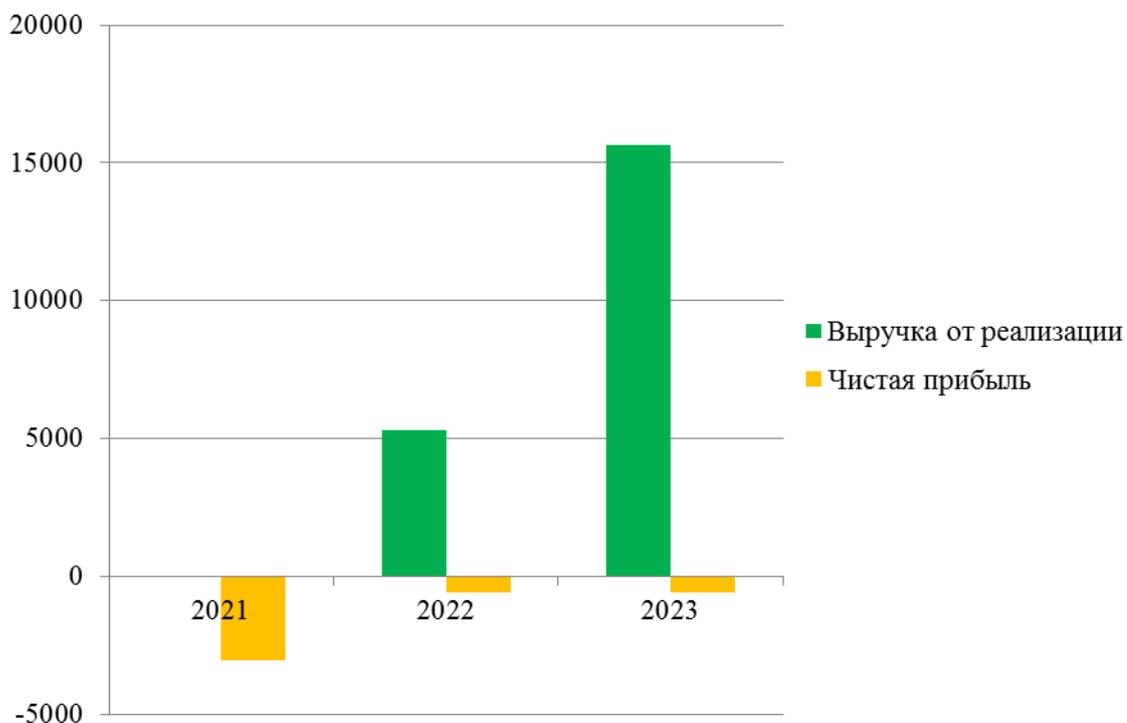


Рисунок 2.5 – Динамика выручки и чистой прибыли

Эффективность деятельности предприятия наиболее полно характеризуют показатели рентабельности, поскольку являются относительными показателями, сопоставляющими результаты с затратами. Особенно важной рентабельность является в условиях современного рынка. Ведь необходимо обязательно учитывать наличие конкурентов, колебания спроса, изменения курсов валют и прочие обстоятельства. Уровень рентабельности является относительным показателем доходности предприятия. Динамика показателей рентабельности представлена в таблице 2.6 и на рисунке 2.6.

Представленные в таблице показатели рентабельности за 2023 год имеют отрицательные значения как следствие убыточной деятельности ООО «Современные технологии строительства и дизайна» за данный период.

За 2023 год организация по обычным видам деятельности получила убыток в размере -1,9 копеек с каждого рубля выручки от реализации.

					3571.102.163.000.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		55

платежеспособности					
--------------------	--	--	--	--	--

					3571.102.163.000.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		59

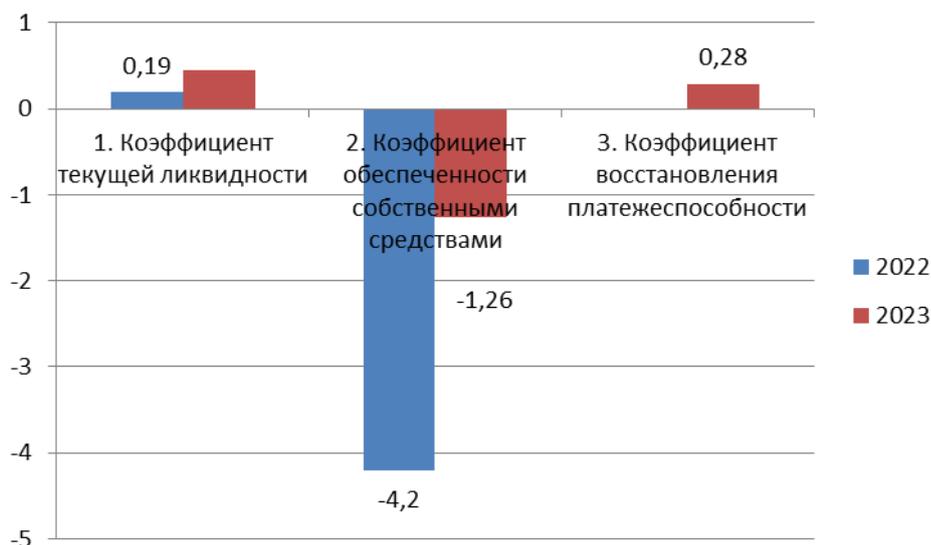


Рисунок 2.7 – Динамика показателей ликвидности ООО «СТДС»

Анализ структуры баланса выполнен за период с начала 2023 года по 31.2023 г. Поскольку оба коэффициента по состоянию на 31.2023 оказались меньше нормы, в качестве третьего показателя рассчитан коэффициент восстановления платежеспособности. Данный коэффициент служит для оценки перспективы восстановления организацией нормальной структуры баланса (платежеспособности) в течение полугода при сохранении имевшей место в анализируемом периоде динамики первых двух коэффициентов. Значение коэффициента восстановления платежеспособности (0,28) указывает на отсутствие в ближайшее время реальной возможности восстановить нормальную платежеспособность. При этом необходимо отметить, что данные показатели неудовлетворительной структуры баланса являются достаточно строгими, поэтому выводы на их основе следует делать лишь в совокупности с другими показателями финансового положения организации. Кроме того, в расчете не учитывается отраслевая специфика.

Коэффициент текущей ликвидности не входит в диапазон нормативных значений, это говорит о низкой платежеспособности предприятия. Коэффициент быстрой ликвидности также ниже нормативного значения, что означает, что предприятие не имеет достаточно ликвидных оборотных средств.

Коэффициент абсолютной (срочной, критической) ликвидности ниже контрольного значения. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами ниже нормативного значения. При анализе показателей ликвидности предприятия и учете всех внешнеэкономических воздействий на строительную отрасль, положительной динамики значения чистой прибыли за анализируемый период сложно однозначно сказать, что предприятие является платежеспособным.

В ходе финансово -экономического анализа было выявлено, что наблюдается рост показателей рентабельности предприятия, однако коэффициенты, характеризующие деятельность предприятия, имеют весьма колеблющиеся значения, предприятие в целом характеризуется неустойчивым положением.

2.5 Оценка банкротства

Одним из показателей вероятности скорого банкротства организации является Z-счет Альтмана, который рассчитывается по следующей формуле (взята 4-факторная модель для частных непроизводственных компаний):

$$Z = 0,0000 + 0,0000 + 0,0000 + 0,0000 \quad (1)$$

Таблица 2.10 – Четырех-факторная модель

Коэф-т	Расчет	2023	Множитель	Произведение
T ₁	Отношение оборотного капитала к величине всех активов	-1,26	6,56	-8,24
T ₂	Отношение нераспределенной прибыли к величине всех активов	-1,26	3,26	-4,09
T ₃	Отношение ЕВИТ к величине всех активов	-0,11	6,72	-0,73
T ₄	Отношение собственного капитала к заемному	0	1,05	0
Z-счет Альтмана:				-13,06

Предполагаемая вероятность банкротства в зависимости от значения Z-счета Альтмана составляет:

1. 1.1 и менее – высокая вероятность банкротства;
2. от 1.1 до 2.6 – средняя вероятность банкротства;
3. от 2.6 и выше – низкая вероятность банкротства.

Для ООО «СТДС» значение Z-счета по состоянию на 31.12.2023 составило -13,06. Это означает, что существует высокая вероятность банкротства ООО «СТДС». В тоже время, необходимо отметить очень условный характер данного показателя, по результатам которого не следует делать однозначный вывод, а необходимо провести более глубокий анализ финансового состояния организации.

Усовершенствованной альтернативой модели Альтмана считается формула прогноза банкротства, разработанная британскими учеными Р. Таффлер и Г. Тишоу. Модель Таффлера описана следующей формулой:

$$Z = 0,53X_1 + 0,13X_2 + 0,18X_3 + 0,16X_4$$

(2)

Таблица 2.11 – Усовершенствованная модель Альтмана

Коэф-т	Расчет	Значение на 31.12.2023	Множитель	Произведение
X ₁	Прибыль до налогообложения / Краткосрочные обязательства	-0,05	0,53	-0,03
X ₂	Оборотные активы / Обязательства	0,44	0,13	0,06
X ₃	Краткосрочные обязательства / Активы	2,26	0,18	0,41
X ₄	Выручка / Активы	5,43	0,16	0,87
Итого Z-счет Таффлера:				1,31

Вероятность банкротства по модели Таффлера:

1. Z больше 0,3 – вероятность банкротства низкая;
2. Z меньше 0,2 – вероятность банкротства высокая.

Поскольку в данном случае значение итогового коэффициента составило 1,31, вероятность банкротства можно считать низкой.

Еще одну методику прогнозирования банкротства, адаптированную для российских условий, предложили Р.С. Сайфуллина и Г.Г. Кадыкова. Пятифакторная модель данной методики следующая:

$$R = 2K_1 + 0,1K_2 + 0,08K_3 + 0,45K_4 + K_5$$

(3)

Таблица 2.12 – Пяти-факторная модель

Коэф-т	Расчет	Значение на 31.12.2023	Множитель	Произведение
K ₁	Коэффициент обеспеченности собственными средствами	-1,26	2	-2,51
K ₂	Коэффициент текущей ликвидности	0,44	0,1	0,04
K ₃	Коэффициент оборачиваемости активов	8,69	0,08	0,7
K ₄	Коммерческая маржа (рентабельность реализации продукции)	-0,02	0,45	-0,01
K ₅	Рентабельность собственного капитала	–	1	–
Итого (R):				-1,78

Согласно модели Сайфуллина-Кадыкова, если значение итогового показателя $R < 1$ вероятность банкротства организации считается высокой. В данном случае значение итогового показателя составило -1,78. Это значит, что вероятность банкротства существует, финансовое положение организации неустойчивое. Однако полученный результат следует рассматривать как условный ориентир. Упрощенная модель не учитывает отраслевые особенности деятельности и не претендует на высокую степень точности прогноза. Тем более исследуемое предприятие имеет достаточно короткий период своей деятельности и считается молодым предприятием.

2.6 Конкурентные преимущества предоставления строительных услуг

Для изучения макросреды среды строительной организации применяют анализ, включающий в себя экономические, политические, технологические, социального поведения факторы. Кроме этого на принятие стратегических решений в микросреде оказывают влияние: финансовые круги, средства массовой информации, государственные учреждения, общественные организации. Анализ микросреды или внутреннего потенциала позволяет оценить: обладает ли строительная организация внутренними силами, чтобы воспользоваться возможностями, которые предоставляет ей внешняя среда, и какие внутренние слабости могут осложнить будущие проблемы, связанные с внешними угрозами.

Сфера строительства исследуемого предприятия ООО «СТДС» очень развита в данный момент и у компании большое количество конкурентов. Ближайшие конкуренты компании «СТДС» по рынку «Строительство жилых и нежилых зданий» представлены в таблице 2.10.

Таблица 2.13 – Конкуренты ООО «СТДС» по рынку «Строительство жилых и нежилых зданий»

Компания	Выручка	Штат
ООО «ВЫБОР»	7.92 млрд руб.	147 чел.
ООО «ТРАНКОМ СТРОЙ»	7.91 млрд руб.	3 чел.
ООО «СМУ-СЕВЕРНАЯ ДОЛИНА»	7.89 млрд руб.	115 чел.
ООО «ВИ ХОЛДИНГ ДЕВЕЛОПМЕНТ»	7.74 млрд руб.	-
ООО «ПИТЕРГРАД»	7.74 млрд руб.	197 чел.
ООО «СМУ № 7»	7.66 млрд руб.	1265 чел.
АО «КОРПОРАЦИЯ «АТОМСТРОЙКОМПЛЕКС»	7.59 млрд руб.	342 чел.
АО «СУ-111»	7.55 млрд руб.	171 чел.

ООО «ТРАНКОМ СТРОЙ» trancom.ru	Строительство жилых и нежилых зданий + 28 видов деятельности	Москва	3011000	437,0	1
ООО «НГТ» ngat.ru	Строительство жилых и нежилых зданий + 32 видов деятельности	Самарская область, п. Верхняя Подстепновка	500	97,1	-

Продолжение таблица 2.14

ООО «КОМПАНИЯ ПОТЕНЦИАЛ» Нет сайта	Строительство жилых и нежилых зданий + 68 видов деятельности	Уфа	10000	34,7	5
---	---	-----	-------	------	---

В связи с тем, что в строительной отрасли достаточно сложно получить информацию о деятельности предприятий, то для определения относительных преимуществ, имеющиеся у предприятия ООО «СТДС» и его конкурентов выразим их в балльной оценке (таблица 2.15).

Как показывает общая оценка конкурентных преимуществ в деятельности, ООО «СТДС» имеет относительно небольшое преимущество, в основном, за счет более низкой стоимости продукции. Преимущество достигается, в основном, за счет более низких расходов на оплату труда, т.к. на предприятиях-конкурентах уровень заработной платы, к сожалению, выше.

Таблица 2.15 – Определение конкурентных преимуществ ООО «СТДС»

Относительные преимущества конкурентоспособности	Удел. вес, %	ООО «СТДС»		ООО «ТРАНКОМ- СТРОЙ»		ООО «ВЫБОР»	
		Баллы 0-100	Общие оценки	Баллы 0-100	Общие оценки	Баллы 0-100	Общие оценки
Цены	30	75	24	95	29	95	30
Соблюдение сроков сдачи объектов	30	95	29	95	30	100	30
Качество	10	95	10	90	10	100	10
Объем сбыта	30	70	20	80	25	72	21
Итого			83		94		81

					3571.102.163.000.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		66

Главным положительным фактором для конкурентов является наличие сложившейся системы сбыта своей продукции. Для предприятия, действующего на рынке строительства наилучшей стратегией бизнеса является продуктовая дифференциация, к которой относятся такие направления, как: высокое качество строительно -монтажных работ; дополнительные виды продукции, а также работа на заказ (договорные отношения). Однако нельзя не отметить, что доскональный анализ конкурентных преимуществ на данном этапе не возможен, поскольку информация по данному вопросу не кем не собирается и не обрабатывается. Это происходит потому, что пока такая информация предприятия не интересует, так как вся деятельность по управлению предприятием направлена на внутреннюю среду ООО «СТДС». Рассматривая совместно результаты анализа использования потенциала организации и анализа конкурентов, выявляются относительные преимущества организации в конкуренции. ООО «СТДС» занимает менее предпочтительные позиции по сравнению с конкурентами, уступая им в некоторых вопросах организации и управления, маркетинговых исследованиях, подготовке персонала. Для исследуемого строительного предприятия предпочтительней стратегия стабилизации или расширения рынка. В следующем разделе будут рассмотрены предложения на примере одного проекта реализуемого ООО «СТДС» с применением современных цифровых технологий для повышения конкурентоспособности компании и финансовой стабильности.

Строительство – это длительный процесс, в ходе которого происходят изменения, и предусмотреть все при заключении договора невозможно (изменения проектных решений, законодательства, процентных ставок, инфляцию, глобальные кризисы, геологические особенности участков, скрытые ошибки и т. Необходимо понятная рынку система наполнения таких программ (стратегий, планов) и ясные критерии отбора инициатив. Необходимо предоставлять открытые данные по таким планам и их

					3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		67

исполнению, чтобы был возможен их регулярный мониторинг с выявлением проблемных зон и «болевых точек», а также наилучших практик для тиражирования опыта (особенно в регионах). Более качественное участие в долгосрочном планировании (создании стратегий, планов и программ) представителей профильного бизнеса, крупных компаний строительной и смежных отраслей, финансового сектора, институтов развития и экспертно-аналитического сообщества.

В результате исследования ООО «СТДС» существуют проблемы, связанные с маркетинговой стратегией основных этапов при реализации крупных проектов, как следствие идет увеличение количество дополнительных трудозатрат по документопотоку, смещение сроков реализации проектов и т. , был сформирован перечень проблемных зон.

Таблица 2. 13 – Проблемные зоны ООО «СТДС»

Проблемные зоны	Описание	Перспективы устранения
Технологические	<ol style="list-style-type: none"> 1. Обслуживание удаленных объектов; 2. Мониторинг состояния объекта [44]; 3. Содержание объекта; 4. Качество и скорость строительных работ; 5. Контроль работы инженерно - защитных (ИЗ) сооружений; 6. Отсталая технологическая оснащенность. 7. Запасы ТМЦ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Внедрение ИДС комплекса; 2. Настройка программы ERP под конкретные технологические задачи; 3. Планирование поддерживание технического состояния объектов; 4. Цифровой персонал. 5. Планирование запасов ТМЦ под проект
Информационные	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отслеживание скорости передачи актуальной информации; 2. Увеличение скорости и качества принятия оперативных решений; 3. Устранения дефицита знания в строительной области; 4. Создание более полной доступности информации. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Искусственный интеллект; 2. Внедрение нового программного обеспечения (ПО); 3. Цифровая экосистема; 4. Формирование основных участников; 5. Система ERP; 6. Цифровой персонал. 7. Маркетинговая стратегия

Финансово-экономические	1. Финансово-экономическое обслуживание строительных объектов; 2. Финансово-экономическое резервное обеспечение строительных объектов	1. Цифровая экосистема; 2. Система ERP; 3. Цифровой персонал. 4. Система оптимизации ТМЦ на складах
Экологические	1. Устранение последствий ошибок при проектировании и ввода в эксплуатацию объекта.	1. Цифровая экосистема; 2. Система ERP; 3. Цифровой персонал.
Организационные	1. Оперативное использование цифровых технологий; 2. Создание рабочих групп по работе в чрезвычайных ситуациях.	1. ИДС комплекс; 2. Система ERP. 3. Маркетинговая стратегия

Среди отрицательных показателей результатов деятельности ООО «СТДС» можно выделить такие:

1) за 2023 год получен убыток от продаж (-297 тыс. руб.), хотя и наблюдалась положительная динамика по сравнению с предшествующим годом (+2 529 тыс. руб.);

2) убыток от финансово-хозяйственной деятельности за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 составил -589 тыс. руб. (+2 442 тыс. руб. по сравнению с предшествующим годом).

Показатели финансового положения ООО «СТДС» имеющие критические значения:

1) полная зависимость организации от заемного капитала (отрицательная величина собственного капитала);

2) чистые активы меньше уставного капитала, при этом за период имело место снижение величины чистых активов;

3) коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами имеет критическое значение;

4) коэффициент текущей (общей) ликвидности значительно ниже нормативного значения;

5) существенно ниже нормативного значения коэффициент абсолютной ликвидности;

					3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		69

б) крайне неустойчивое финансовое положение по величине собственных оборотных средств.

					3571.102.163.000.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		70

3 Разработка проекта по внедрению зеленых технологий в строительство ИЖС для ООО «СТДС»

3.1 Основные этапы внедрения проекта

Основными недостатками в работе предприятия является то, что оно имеет неустойчивое финансовое состояние, не обладает ликвидностью и платежеспособностью. Поэтому в настоящее время требуется улучшение деятельности предприятия путем совершенствования технологии строительства частных домов.

В настоящее время предприятие ООО «СТДС» занимается строительством деревянных каркасных и каменных малоэтажных частных домов.



Рисунок 3.1 – Варианты строительства домов ООО «СТДС»

Классический каркасный дом – это дом, который имеет в основе деревянный каркас, где все несущие элементы связаны между собой. Каркас заполняется утеплителем, пароизоляцией и другими изоляционными материалами. Внутренняя и внешняя отделка в каркасном доме обычно из дерева или материалов, которые его имитируют, например из фальшбруса или доски блок -хаус. ООО «СТДС» строит каркасные дома по североамериканской технологии, которые преимущественно используются в

					3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		71

западных странах. Такие дома способны простоять более 50 лет при самых суровых условиях.

Каркасные дома строятся быстро и стоят на 20–30 % дешевле домов из кирпича или газосиликатного блока. Но это не значит, что такой дом недолговечен или плохо сохраняет тепло. Правильно построенный каркасный дом прослужит до 150 лет. Теплопотери в нем в несколько раз меньше, чем у дома из кирпича или газоблока, и обогревается он быстрее.



Рисунок 3.2 – Преимущества каркасных домов

ООО «СТДС» имеет большой опыт в строительстве каркасных домов и открыто заявляет о преимуществах таких домов.

Дома из настоящего камня не пользуются большой популярностью в силу высокой цены и не самых выдающихся технических характеристик в сравнении с современными материалами. Поэтому сегодня под домом из камня подразумеваются здания из кирпича, керамического или газобетонного блока. Такие дома практически не уступают классическому камню в надежности и долговечности, но при этом обладают лучшими показателями энергоэффективности. К примеру, ООО «СТДС» применяет следующие виды строительного материала представлены на рисунке 3.3.



Рисунок 3.3 – Используемые материалы для строительства каменных домов ООО «СТДС»

Так же ООО «СТДС» предлагает своим заказчикам дома премиум - класса, которые сочетают в себе передовые дизайнерские решения и инновационные технологии, чтобы создать исключительные жилища, которые будут радовать вас долгие годы. Каждая деталь тщательно продумана, чтобы обеспечить комфорт, эстетику и удовлетворение ваших самых изысканных требований. Материалы строительства выбирает сам заказчик, но основные преимущества, на которые делает акцент компания представлены на рисунке 3.4.



Рисунок 3.4 – Преимущества домов премиум-класса ООО «СТДС»

Конечно, каждый заказчик выбирает тот вариант строительства дома, который ему хочется, который ему подходит по бюджету (нужно учесть, что компания активно использует варианты оплаты в форме ипотечного кредитования, на сайте даже можно провести предварительный расчет).

В нашем случае мы не будем кардинально менять вариации строительства домов, так как компания довольно молодая и уже сформировала свой имидж как надежного и качественного застройщика в ИЖС в Республике Башкортостан. Согласно статистическим данным на 2024 год компания имеет долю в строительстве ИЖС в 3% от общего, что является хорошим показателем.

В таблице 3.1 приведены основные достоинства и недостатки кирпичных и деревянных домов. Таким образом, с целью повышения

					3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		73

прибыли предприятия, а также его финансовой устойчивости и повышение узнаваемости бренда ООО «СТДС» предприятию необходимо усовершенствовать технологии строительства частных малоэтажных домов.

					3571.102.163.000.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		74

Таблица 3.1 – Достоинства и недостатки кирпичных и деревянных домов

Вид строительства	Достоинства	Недостатки
Деревянные /каркасные дома	<ul style="list-style-type: none"> – деревянные стены могут выдерживать бесконечное количество циклов заморзания–размораживания, т. е. температурных перепадов; – обладают низкой теплопроводностью, таким образом, для них необходимо минимальное утепление; – за несколько часов после заморозки прогреваются; – дом можно строить на облегчённом или столбчатом фундаменте; – после высыхания практически не подвергаются деформации; – деревянный дом хорошо «дышит» и человек чувствует себя в нем комфортно 	<ul style="list-style-type: none"> – при использовании не высушенного дерева первые годы требуется уход – конопатка, а это – дорогостоящая и трудоёмкая процедура, либо он должен стоять длительное время, пока дерево не высохнет; – при использовании непросушенного дерева неизбежны деформации; – слабым местом является нижний венец, так как он требует защиты от гниения и влаги; – пожароопасность, т. е. дерево боится огня и насекомых, а при химической обработке дерева, теряется его естественный запах.
Кирпичные /каменные дома	<ul style="list-style-type: none"> – прочность стен; – хорошая звукоизоляция; – огнеупорность материала; – материал не подвержен гниению; – кирпич дает возможность применять ж/бетонные перекрытия, хотя для некоторых людей данное сочетание неприемлемо 	<ul style="list-style-type: none"> – строительство является дорогим; – фундамент должен изготавливаться на полную глубину промерзания (1,5 м для средней полосы); – кирпич требуется утеплять, стены из кирпича получаются довольно широкими (кладка 2,5 кирпича около 63 см + 5 см теплоизоляция). – строительство является долгим минимум два сезона, оптимально три, т. к. фундамент должен набрать прочность, стены должны высохнуть и дом должен осесть до начала отделки; – непригодность кирпичного дома для сезонной эксплуатации (стены набирают влагу т.к. кирпич гигроскопичен, что нежелательно для перепадов температур). Зимой нежилой кирпичный дом «разогревается» минимум дня три и «просыхает» около месяца

Для этого предлагается сделать акцент в строительстве малоэтажных домов на внедрение зеленой технологии.

Зеленые технологии в строительном секторе позволяют минимизировать воздействие здания на окружающую среду на всех стадиях жизненного цикла объекта начиная с проектирования, продолжая строительством, эксплуатацией, техническим обслуживанием, ремонтом и заканчивая сносом. Главную роль для зеленых технологий строительства играет эффективность – от вопросов устойчивого энергопотребления, рационального использования материалов и водных ресурсов, эксплуатации объекта, оптимизации его технического обслуживания до вопросов сокращения отходов и эффективного управления ими.

Применение зеленых технологий помогает уменьшить негативное влияние объектов на окружающую среду, создает комфортную среду для пользователей зданий. К тому же такие технологии делают процесс строительства более эффективным и снижают затраты на эксплуатацию зданий. Здание, использующее зеленые технологии, может соответствовать восьми взаимосвязанным критериям зеленого строительства, упомянутым ранее в первой главе.

Обоснуем актуальность зеленой технологии в строительстве ИЖС на основе нескольких стимулов:

Стимулы к участию в проектах в области зеленого строительства:

Сокращение объема отходов и эффективное управление ими.

Рациональное водопользование

Снижение выбросов парниковых газов

Сохранение биоразнообразия и экосистем.

Стимулы к участию в проектах в области зеленого строительства:

					3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		76

Под ресурсоэффективностью понимается рациональное использование всех видов ресурсов на каждом из этапов жизненного цикла объекта строительства. Строительство зеленых зданий подразумевает применение энергоэффективных решений и мер, сокращение использования первичных и не возобновляемых материалов и другие ресурсосберегающие практики. Как правило, ресурсоэффективные здания позволяют уменьшить негативное воздействие на окружающую среду, а также снизить затраты на эксплуатацию и обслуживание объекта.

Ресурсоэффективные практики применительно к материальным ресурсам направлены на повышение эффективности использования сырья, материалов, воды. Применение ресурсоэффективных решений может стать особенно актуальным в условиях роста цен на строительные материалы или их дефицита.

Стратегии повышения ресурсоэффективности зданий часто являются компонентом более широких инициатив по оптимизации строительных проектов. Среди таких инициатив — применение цифровых инструментов, например, информационное моделирование зданий (Building Information Modeling, BIM); устойчивое управление цепями поставок и бережливое строительство.

Эффективное использование энергетических ресурсов – потребление меньшего количества энергии для обеспечения того же уровня энергетического обеспечения зданий или технологических процессов на производстве. Зеленое строительство подразумевает проектирование новых объектов таким образом, чтобы снизить энергозатраты при их эксплуатации, проведение мероприятий по повышению энергоэффективности уже существующих зданий, а также уменьшение энергозатрат в процессе производства строительных материалов, строительства и демонтажа или сноса сооружений.

					3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		77

Зеленые здания отличаются использованием энергоэффективных решений, таких как проектирование с учетом максимальной интеграции естественных источников света и вентиляции, а также высокоэффективных систем отопления и кондиционирования воздуха. Кроме того, в зеленых зданиях часто применяются умные решения, которые позволяют оптимизировать энергопотребление на протяжении всего периода эксплуатации здания.

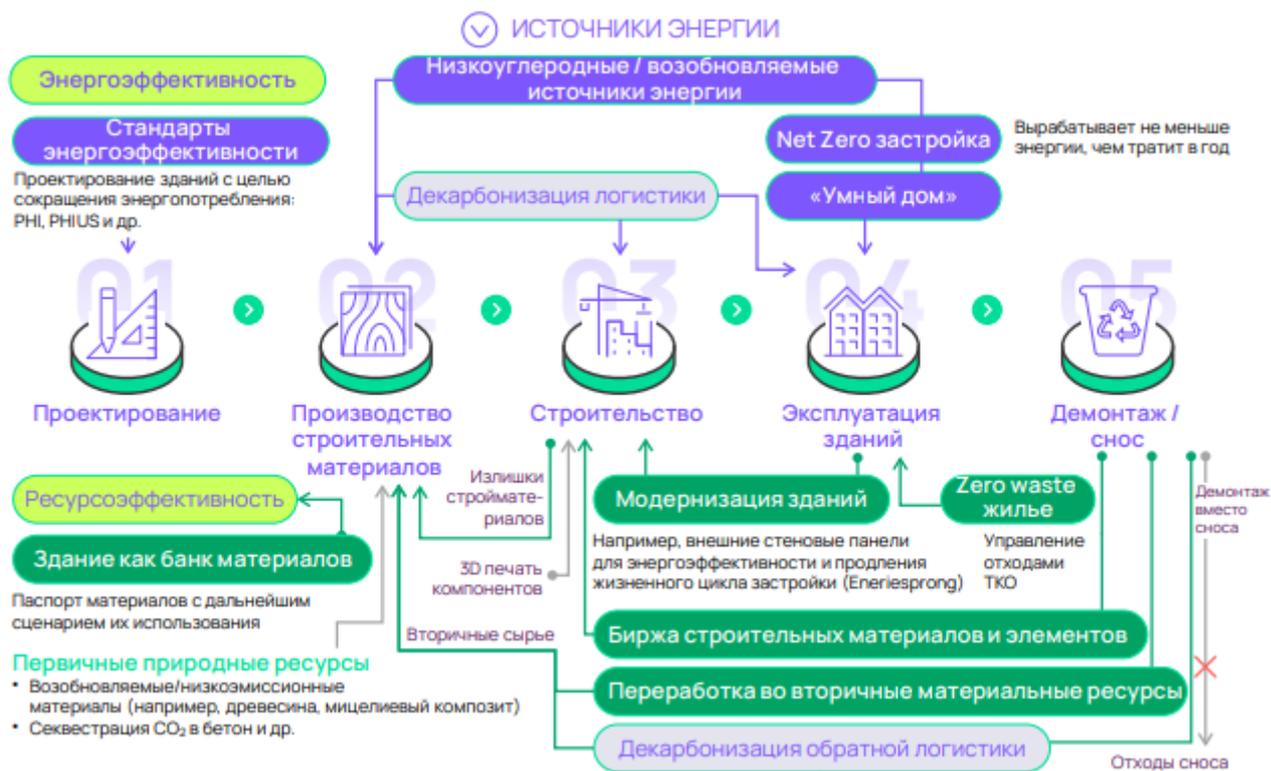


Рисунок 3.5 – Комплексное использование зеленых технологий

3. Сокращение объема отходов и эффективное управление ими.

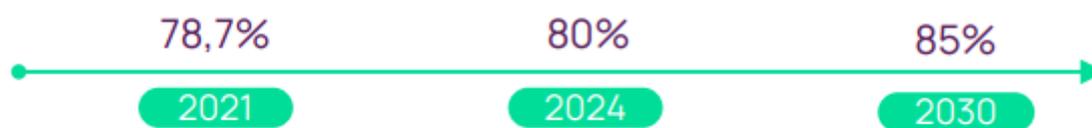
Примерно половина мирового сырья используется в строительстве, около 30 % всех производимых в мире отходов – отходы строительства и сноса. В процессе строительства 15 % строительных материалов становятся отходами. В мире ежегодно образуется порядка 10,5 млрд тонн отходов строительства и сноса, в России – около 100 млн тонн. При этом в России только 18 % отходов строительства и ремонта были повторно использованы в 2021 году. В связи с этим сокращение отходов и обеспечение эффективного управления ими являются важными факторами в борьбе с полигонами

захоронения отходов и обеспечения сохранения материалов для дальнейшего использования. Основными целями в порядке важности для каждого из этапов строительного проекта являются:

- 1) сокращение производимых отходов;
- 2) повторное использование материалов, включая вовлечение отходов других отраслей;
- 3) выбор оптимальных решений утилизации.

По сравнению с обычной практикой строительства зданий, применение зеленых технологий приводит к значительному – на 25 % – сокращению объема твердых отходов, отправляемых на полигоны захоронения отходов. Здесь приходит на помощь экономика замкнутого цикла объединяет технологии как на этапе проектирования зданий, так продвинутое решения сбора и утилизации отходов. Переход от линейной к циклической экономике возможен при гармоничном сочетании всех доступных технологий.

Нужно отметить, что к 2035 году уровень использования вовлечение золошлаковых отходов (ЗШО) в качестве вторичных ресурсов в Российской Федерации должен составить 50 % (сегодня –10 %). В то время как строительство является одним их традиционных направлений утилизации, актуальные ГОСТы и регуляторные процедуры не всегда позволяют стимулировать использование ЗШО, для которых на настоящий момент существуют рентабельные пути утилизации.



Источник: Паспорт отраслевой программы «Применение вторичных ресурсов и вторичного сырья из отходов в промышленном производстве»

Рисунок 3.6 – Целевые показатели вовлечения вторичных материальных ресурсов в производство строительных материалов [34]

					3571.102.163.000.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		79

4. Рациональное водопользование.

Наряду с климатическими изменениями глобальная проблема нехватки воды становится все более острой и требует безотлагательного решения. По некоторым оценкам, мировое потребление, накопление и перераспределение воды приводят к образованию 10% глобальных выбросов парниковых газов, а на здания и строительство приходится примерно 15% потребления пресной воды. В сравнении с традиционными методами строительства, применение зеленых технологий приводит к значительному снижению общего воздействия на окружающую среду. В частности, потребление пресной воды и образование сточных вод уменьшаются на 60–65% благодаря:

- 1) сведению к минимуму общего потребления воды;
- 2) максимальному использованию альтернативных источников воды;
- 3) минимизации сброса сточных вод из здания и возвращения воды

в первоначальный источник.



Рисунок 3.7 – Альтернативные источники воды [42]

Здание с нулевым водопотреблением (net zero water building) проектируют таким образом, что количество используемой альтернативной

					3571.102.163.000.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		80

воды и воды, возвращаемой в первоначальный источник, равно общему потреблению воды в здании.

5. Снижение выбросов парниковых газов.

Зеленое строительство в среднем снижает энергопотребление здания на 30 %, а выбросы углекислого газа – на 35 %. Более того, согласно отчету международной финансовой корпорации (International Finance Corporation, IFC), переход к зеленому строительству позволит сократить глобальные выбросы углекислого газа в цепочках создания стоимости в строительном секторе примерно на 23 % к 2035 году.

6. Сохранение биоразнообразия и экосистем.

Актуальность интеграции вопросов сохранения биоразнообразия в повестку строительных компаний подтверждается современными стандартами и публикациями. Конвенция о биологическом разнообразии подчеркивает важность комплексного подхода к сохранению биоразнообразия. Новые вызовы в сфере корпоративных практик управления устойчивым развитием требуют ответных решений со стороны бизнеса. При планировании строительства зеленых зданий предусматривается проведение предварительного анализа участка и ландшафта с точки зрения воздействия на местную флору и фауну. По результатам анализа подбираются решения, минимизирующие воздействие на биоразнообразие. Например, учитываются репродуктивные сезоны и спячки видов, обитающих на территории, или сводится к минимуму площади используемой земли, в том числе за счет размещения парковки внутри здания. Основываясь на базовых аспектах зеленой технологии и внедрить эти принципы как ключевую концепцию строительной компании ООО «СТДС», опишем дорожную карту по достижению стратегической задачи с горизонтом планирования на 5 лет и дерево стратегических целей.

					3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		81

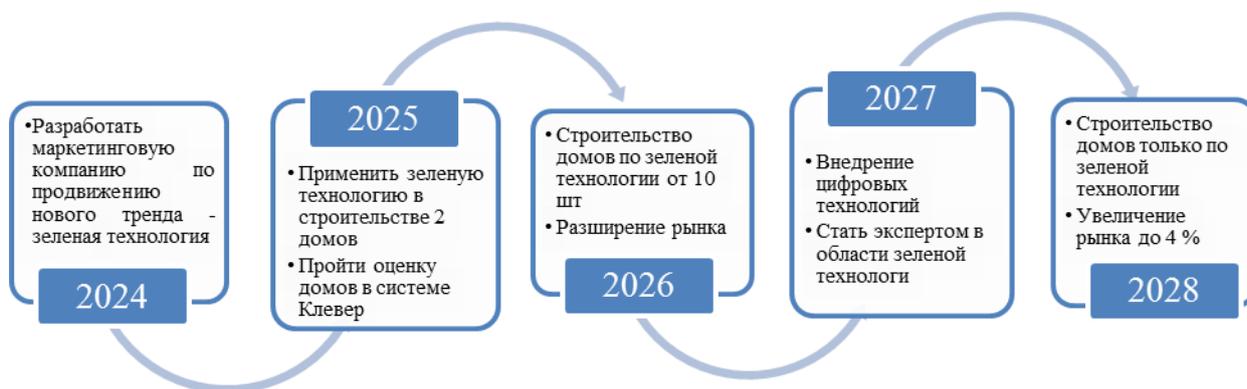


Рисунок 3.8 – Дорожная карта проекта

Согласно предложенной дорожной карте ключевым направлением на первом этапе нужно маркетинговое сопровождение по внедрению принципов зеленой технологии в строительство ИЖС, так как без продвижения и маркетинговых действий достаточно трудно донести до целевого заказчика все положительные моменты зеленой технологии. Ниже мы опишем риски, с которыми может столкнуться компания, которая внедряет в свою работу принципы зеленого строительства.

Для продвижения зеленой технологии главными преимуществами будут оценка восприятия социальных преимуществ зеленого строительства. При работе с заказчиком и сборе информации о преимуществах, опрос показал, что повышение качества жизни, комфорта и благополучия пользователей является ключевым стимулом для более чем трети опрошенных (35 %). При этом отсутствие негативного воздействия на здоровье пользователей и создание безопасной среды пребывания также являются крайне значимыми факторами для большинства респондентов (25 % и 15 % соответственно).

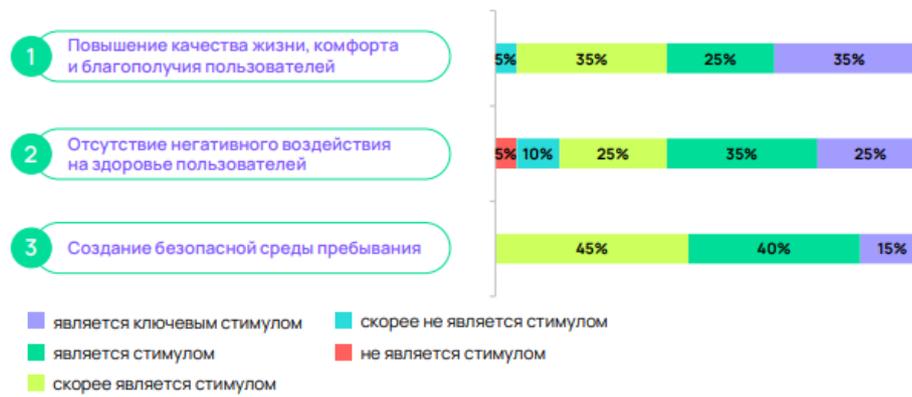
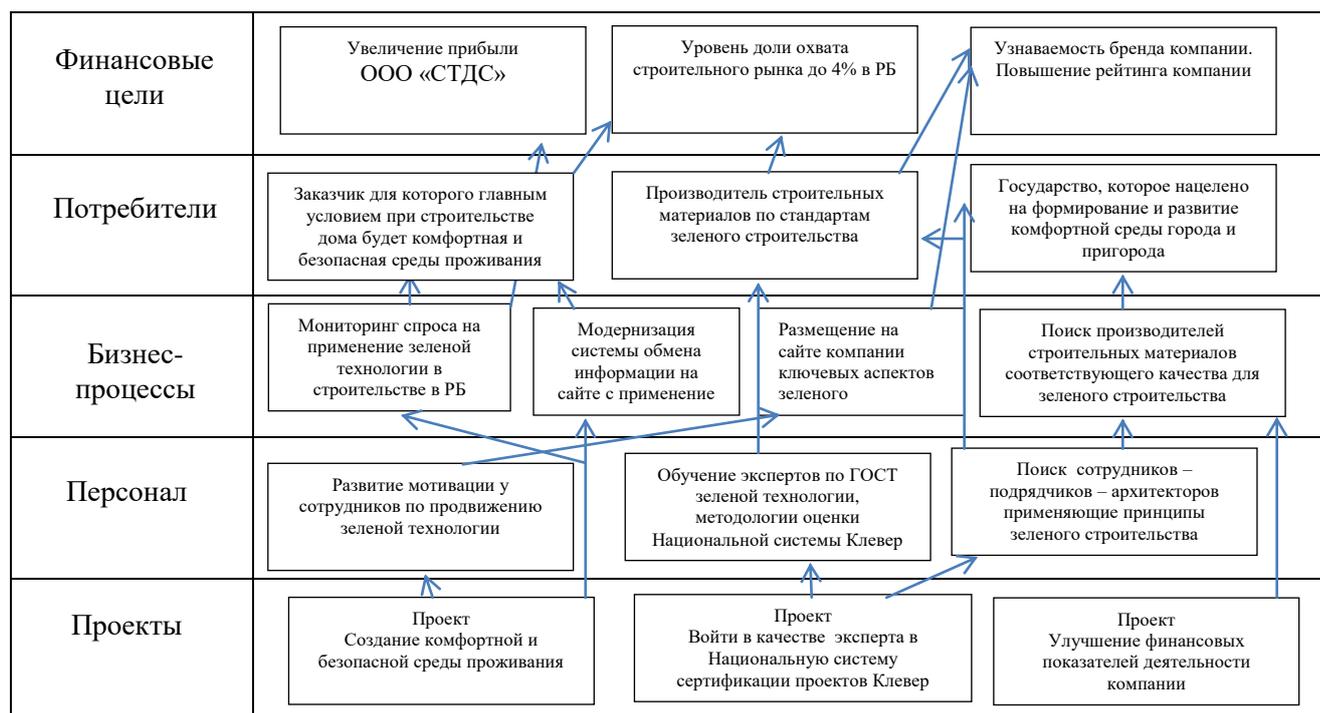


Рисунок 3.9 – Стимулы зеленого строительства для заказчика [33]

Для более операционного описания реализации проекта по внедрению зеленой технологии в деятельность ООО «СТДС» опишем дерево стратегических целей.

Таблица 3.2 – Дерево стратегических целей



Дерево стратегических целей предполагает участие во всех бизнес - процессах целевого заказчика, как главного индикатора успешности реализации зелёного строительства. Главной идеей маркетинговой компании при реализации зелёного строительства – это сделать акцент на комплексе преимуществ строительства дома по принципам зеленого строительства. Предлагается сформировать образ комфортного и безопасного дома, который будет обладать следующими преимуществами.



Рисунок 3.10 – Что такое зелёный дом [40]



Рисунок 3.10 – Что такое зелёный дом [40]

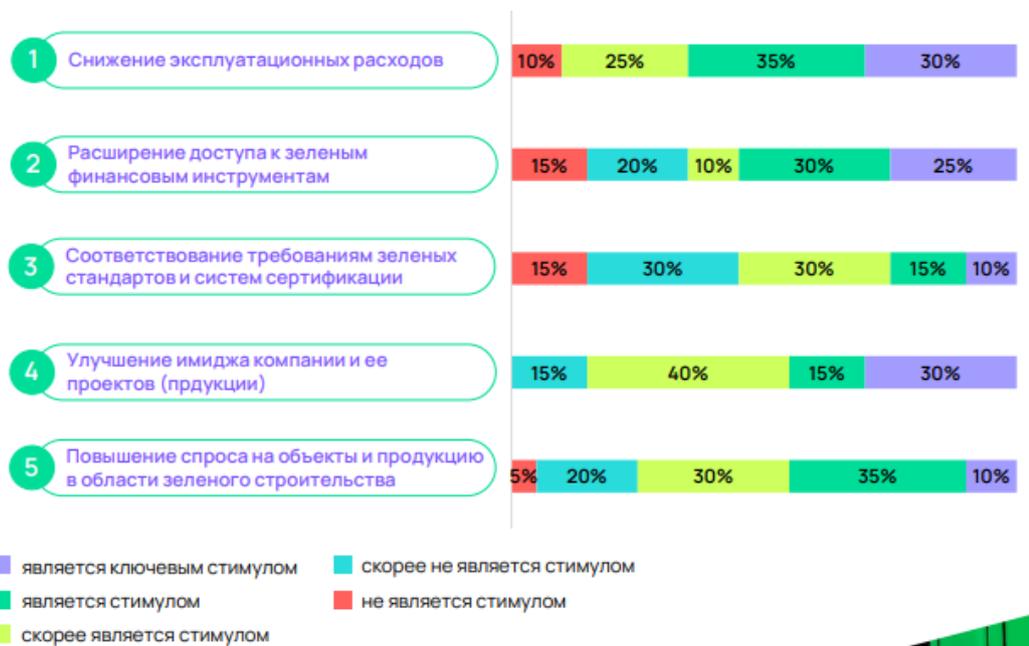


Рисунок 3.11 – Анализ стимулов для применения зелёного строительства [41]

Представив на рисунке 3.10 основные преимущества проживания в доме построенного с применением зелёного строительства можно так же делать акцент на экономические выгоды от эксплуатации такого дома, так как большинство участников, которые участвовали в опросе, выделили снижение эксплуатационных расходов (65 %). Расширение доступа к зеленым финансовым инструментам является стимулом для 55 % респондентов. Улучшение имиджа компании и ее проектов (продукции) и повышение спроса на объекты и продукцию в области зеленого строительства также представляют интерес, по мнению 45% опрошенных.

3.2 Зеленое финансирование в строительстве

Строительство зеленых зданий также имеет ряд преимуществ с точки зрения потенциальной бизнес-выгоды для участников отрасли: повышение привлекательности объекта для потенциальных пользователей и имиджа застройщика в целом, рост востребованности объекта и его рыночной стоимости, снижение эксплуатационных расходов.

Снижение эксплуатационных расходов: меньший объем потребления энергии и водных ресурсов в зеленых зданиях позволяет сократить расходы на электроэнергию и водоснабжение. В первый год эксплуатационные расходы зеленых зданий ниже в среднем на 10,5%, а в первые пять лет –на 16,9%.

Расширение доступа к использованию зеленых финансовых инструментов: строительство зеленых зданий и сооружений является одним из направлений национальной зеленой таксономии, что позволяет привлекать зеленое финансирование в проекты, соответствующие критериям, установленным в национальной методологии зеленого финансирования.

Улучшение имиджа компании и ее проектов (продукции): строительство зеленых зданий, оказывающих меньшее негативное воздействие на окружающую среду, может положительно сказываться на имидже застройщика.

Ответ на повышение спроса на объекты и продукцию в области зеленого строительства: Комфортная среда и отсутствие негативного воздействия на здоровье могут являться конкурентными преимуществами зеленых зданий в глазах потенциальных пользователей зданий и приводить к повышению спроса на них.

Соответствие требованиям зеленых стандартов: сертификация зеленого строительства призвана закрепить подходы к проектированию, строительству и эксплуатации зданий, смягчающие воздействие на окружающую среду и людей. С момента появления первой системы сертификации в 1990 году количество сертификаций существенно возросло. К наиболее распространенным системам сертификации относятся международные BREEAM и LEED. При реализации зеленых проектов в большей степени компании ориентируются на критерии, закрепленные в ГОСТах, включая ГОСТ Р 70346-2022 «Зеленые стандарты. Здания многоквартирные жилые

					3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		87

зеленые », а также на критерии национальной системы сертификации «Клевер».

Так же важным моментом с финансовой стороны имеет место работа с поставщиками и подрядчиками. Работа с поставщиками и подрядчиками является одним из ключевых аспектов при реализации проектов зеленого строительства. Правильный выбор партнеров может существенно повлиять на успех проекта, его стоимость, сроки выполнения и эффективность. Проекты зеленого строительства подразумевают совместную работу производителей и поставщиков строительных материалов, проектировщиков и других участников строительной отрасли в рамках каждого из этапов жизненного



цикла объекта:

Рисунок 3.12– Взаимодействие с ключевыми участниками зеленого строительства [40]

Но все-таки, не смотря на все преимущества нельзя забывать и о рисках, с которыми столкнется компания, внедряющая зеленое строительство.

- 01** Высокая стоимость реализации (35%)
- 02** Несовершенство системы законодательного регулирования проектов в области зеленого строительства (25%)
- 03** Низкий уровень осведомленности общественности о практике зеленого строительства (15%)

Рисунок 3.13 – Ключевые барьеры к участию в проектах зеленого строительства [40]

Несмотря на то, что оценки стоимости реализации проектов в области зеленого строительства варьируются, специалисты признают, что возведение зеленых зданий требует больших капитальных затрат по сравнению с аналогичными зданиями в традиционном строительстве, в том числе в связи с использованием новейших инженерных систем.

Однако, согласно отчету Всемирного совета по экологическому строительству, зеленые строительные не обязательно должны быть дороже, особенно если с момента проектирования использовать устойчивые практики.

Несмотря на все преимущества зеленых зданий, текущий спрос на проекты в области зеленого строительства остается недостаточно высоким. Несмотря на то, что за последние несколько лет появились национальные стандарты в области зеленого строительства, на сегодняшний день законодательное регулирование зеленого строительства находится в стадии развития.

Для экономического обоснования об эффективности зеленого строительства произведем сравнительный расчет на примере одного дома.

Так как компания формирует смету строительства дома под каждого заказчика, учтем только обязательные базовые статьи затрат.

Калькуляция затрат строительства дома с каркасом с утеплением и монтажом фасада эконо варианта 134 кв. м. без применения зеленых технологий представлена в Приложении Б, а укрупненная калькуляция, представленная в таблице 3.3.

Таблица 3.3 – Укрупненная калькуляция затрат строительства дома с каркасом с утеплением и монтажом фасада эконо варианта 134 кв. м. без применения зеленых технологий.

Этап строительства	Стоимость, руб.
1 Фундамент и перекрытие	488651,2
2 Чистовой пол	164640

3 Стены	1625340,2
4 Кровля	715472,5
5 Фасад	-
6 Коммуникации	653730
7 Проёмы	390600
8 Крепежи и расходные материалы	47625
9 Техника и оборудование	111600
10 Работы	1308780
11 Логистика	141700
12 Итого	5648138,9
13 Технический надзор 30%:	1694441,67
14 Итого по утеплению и монтажу фасада	7342580,57

Далее рассмотрим калькуляцию затрат строительства дома с каркасом с утеплением и монтажом фасада эконом варианта 134 кв. м. с применения зеленых технологий представлена в Приложении В., а укрупненная калькуляция, представленная в таблице 3.4. На основе исследований о зеленой технологии выделим основные работы, которые предлагается внедрить в типовой дом эконом класса.

В первую очередь следует обеспечить более высокую энергоэкономичность дома, для этого специалисты в строительной отрасли рекомендуют применять энергосберегающие технологии: теплоизоляция, утепление стен, кровли, перекрытий, фундаментов и окон, использование рекуператоров, герметизация окон и двойное остекление. Технологи компании уже применяют утепление для фасада и кровли, но оставили без утепления пол. Поэтому рекомендуется заменить при утеплении кровли с простого базальтового утеплителя на LOGICPIR обладающий более высокими параметрами теплопроводности и теплоёмкости, добавить утепление пола так же с применением каменной ваты, добавить умный термостат – это прибор, позволяющий удаленно регулировать радиаторы, котел и теплые полы в системе умного дома.

Термостат предлагается взять Valtec VT. AC713. Обладающий следующими характеристиками:

1. Допустимая мощность нагрузки – 3 А.

					3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		90

2. Тип управления – сенсорный/приложение.
3. Предел регулировки температуры – 5 – 99 °С.
4. Количество датчиков – 2.
5. Класс защиты – IP20.
6. Назначение – для котлов.
7. Программируемый.
8. Защита от детей.
9. Защита от замерзания.
10. Энергонезависимая память.
11. Датчик теплого пола в комплекте.

Для котлов используется только терморегулятор с сухим контактом, то есть на клеммах для нагрузки отсутствует напряжение, и они так и называются – терморегулятор для котлов. Терморегулятор для теплых полов отличается принципом работы, там подается напряжение на нагревательный прибор.

О данной модели – она универсальная и самая дорогая в ТОПе, имеет особенность – способна управлять одновременно двумя контурами отопления, то есть может регулировать допустим газовый котел – независимо от электрического теплого пола. В нем два независимых реле. Также предусмотрено два датчика причем внешний в комплекте. Управление сенсорное и удаленное через приложение. Голосовых функций нет.

Дополнительные функции. По безопасности – защита от детей и защита от замерзания. Энергонезависимая память. Ну и конечно же умные функции – возможность программирования режимов дня и недели, а также удаленный доступ через встроенный Wi-Fi.

Важно отметить, что проектировщики уже заложили энергоэффективных окна в базовом варианте.

Второе направление которые планируется внедрить в базовую смету, это водоеффективность. Самое простое и доступное это установить

					3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		91

водонакопитель в виде емкости на 100 литров которая будет связана с водосборной системой крыши. Данную воду можно использовать как для приусадебного участка или использовать для применения для санузла либо для рабочих нужд, где не требуется глубокая очистка воды.

Таблица 3.4 – Укрупненная калькуляция затрат строительства дома с каркасом с утеплением и монтажом фасада эконо варианта 134кв. м. с применения зеленых технологий

Этап строительства	Стоимость, руб.
1 Фундамент и перекрытие	488 651,20
2 Чистовой пол	395 040,00
3 Стены	1 625 340,20
4 Кровля	790 234,00
5 Фасад	–
6 Коммуникации	662 730,00
7 Проёмы	390 600,00
8 Крепежи и расходные материалы	47 625,00
9 Техника и оборудование	111 600,00
10 Работы	1 308 780р.
11 Логистика	141 700р.
12 Итого	5 962 300,40
13 Технический надзор 30%:	1 788 690,12
14 Итого по утеплению и монтажу фасада	7 750 990,52

Следующим этапом нужно рассчитать планируемую экономию по отоплению и воде. Для оценки эффективности по экономии отопления возьмем данные, которые указывает производитель строительных материалов, коэффициенты были указаны в паспортах. Так по утеплителям был указан коэффициент экономим на отоплении от 15 % до 30 %, возьмем минимальный параметр. По экономии с применением терморегулятора так же был применен коэффициент указанные в паспорте до 25–35 %, примем 25 %.

Учтем, что без терморегулятора котел работает 24 часа в сутки, потребляемая мощность в среднем 1 кВт на 10 кв. м. площади дома, следовательно мы рассчитываем затраты на дом площадью 134 кв. м.

$24 \text{ (час)} * 13,4 \text{ (кВт)} = 321,6 \text{ кВт}$. Переведем в рубли, учитывая стоимость электричества в 4 руб.

$3216 \text{ кВт} * 4 = 1286,4 \text{ руб.}$ в сутки.

					3571.102.163.000.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		92

зеленых технологий			
--------------------	--	--	--

Как видно по прогнозным планируемым расчётам не смотря на увеличение стоимости строительства дома с применением зеленых технологий, окупаемость за счет экономии на отоплении и воде, применяемой для участка, составит 2,6 лет. Данные технологии имеют положительный экономический, а также и экологический эффект.

3.3 Маркетинговое продвижение новой концепции зеленого строительства

Первым этапом при реализации дерева стратегических целей было проведение маркетинговых мероприятий по продвижению стратегии применения зеленого строительства.

Представить в виде программы и объединить в таблицу с обозначением самого мероприятия, ответственного, сроков проведения и затрат.

Таблица 3.7 – Программа по продвижения зеленого строительства в ООО «СТДС»

Мероприятие	Ответственный	Сроки исполнения	Стоимость, руб.
SEO-продвижение	Агентство по продвижению	В течении 6 месяцев	500 000
SMM-продвижение	Агентство по продвижению	В течении 6 месяцев	600 000
Рассылки в рамках директ-маркетинга	Телемаркетолог	–	Не требует затрат
Внедрение анкеты посетителя на сайт о заинтересованности в зеленом строительстве	Системный администратор	В течении года	Не требует затрат
Мероприятия по продвижению в рамках маркетинга партнёрских отношений			

Продолжение таблицы 3.7

Участие в выставках совместно с партнёрами производящие строительные материалы с размещением рекламы в каталоге	Руководитель отдела маркетинга	В течении года	900000
---	--------------------------------	----------------	--------

3.1 Подготовка информационно-методических материалов (мастер-классы, конференции, дискуссии).	Подбор и подготовка материалов в рамках конференции, фестиваля, и выставки макета. работа 3 специалистов ; подготовка материалов для круглого стола (программы, информационные материалы, презентации), подготовка материалов в рамках экскурсионной программы. Итого: 150 000 руб. Подготовка видео презентации для круглого стола с 3D графикой, продолжительность презентации не менее 30 мин. Сбор информации для презентации. Согласование со всеми участниками. Съёмки недостающего материала.	150 000
3.2 Разработка и реализация авторского решения при создании экспозиции	Разработка и реализация экспозиции : Разработка общего стилистического решения, применяемого при оформлении помещений места проведения мероприятий, а также в любых информационных и рекламных материалах, их касающихся. Разработка логистики проведения мероприятий в соответствии со спецификой и составом участников. Разработка и формирование рабочих графиков по обеспечению участия всех участников.	30 000
4 Рекламно-информационное обеспечение:		
4.1 Разработка дизайна и изготовление рекламно - полиграфической продукции:		
4.1.1 Баннеров;	работа дизайнера 12 000 руб., печать баннеров = 9000	21 000
4.1.2 Плакатов, афиш;	печать плакатов 150 руб * 10 шт.	1 500
4.1.3 Каталогов, буклетов;	работа дизайнера, разработка дизайн -макета и верстка буклета 22 500 руб. Изготовление не менее 300 экземпляров* Стоимость - 135000	56000
4.1.4 Листовок, календарей;	Календарь формат А3 х 75 руб. х 300 шт.	22 100
4.2 Размещение информации в интернете, электронных и печатных СМИ;	Размещение в электронных и печатных СМИ, Размещение статьи в электронном издании средняя стоимость 10 000 руб. Предполагается размещение не менее 10 статей.	132 000
4.3 Проведение рекламной компании, в том числе изготовление и размещение заявок, рекламных роликов, организация пресс - конференций и брифингов;	Организация пресс-конференции, приглашение СМИ, информирование о проведении пресс - конференции, акредитация СМИ	36 000
		900000

					3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		96

окупаемости составит примерно 4 года. Это значит, что дальше предприятие уже будет работать с прибылью. Реализация предложенных мероприятий даст возможность предприятию повысить выручку и прибыль, а также повысить финансовую устойчивость и ликвидность ООО «СТДС».

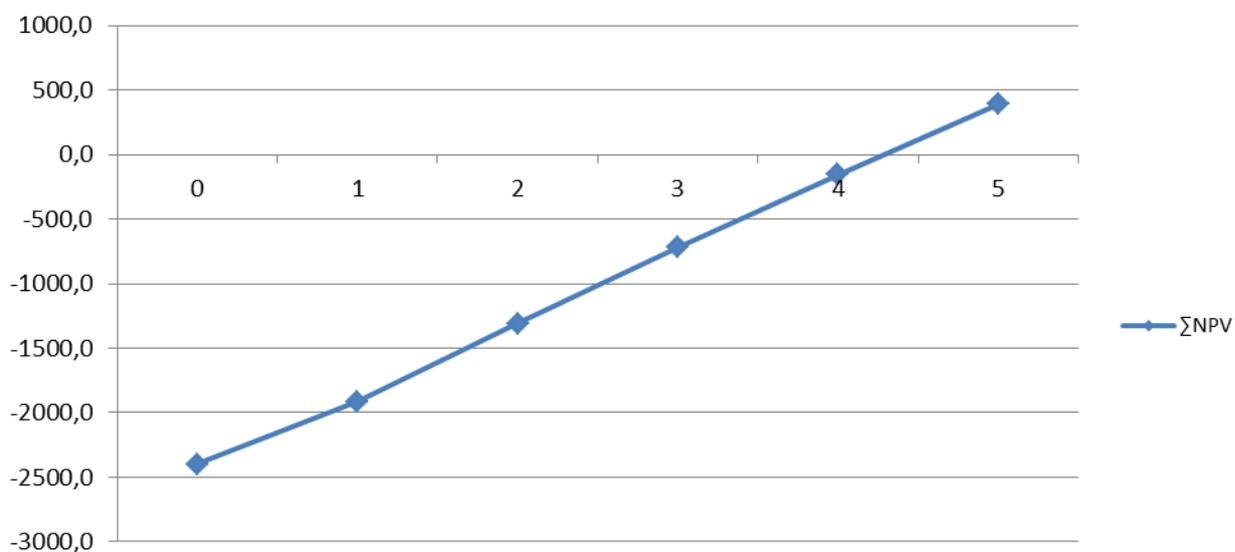


Рисунок 3.14 – Срок окупаемости проекта.

В перспективе возможно расширение предприятия за счет увеличения численности работников, следовательно, возможно и увеличение объема работ предприятия ООО «СТДС», а, значит, выручки и прибыли.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенного исследования, можно сделать вывод, что на среднесрочном горизонте до 10 лет, при достаточном развитии механизма ипотечного кредитования в ИЖС, можно прогнозировать существенный рост рынка индивидуального жилого строительства в формате комплексной застройки, а также увеличение числа проектов мини-городов по всей России.

Строительные компании также переключают внимание на рынок ИЖС, что становится заметным трендом. Однако первые попытки в этом направлении сталкиваются с препятствиями. Неопределенность, связанная с геополитической обстановкой, снижает спрос на жилье. Создание полноценной инфраструктуры для ИЖС требует значительных инвестиций, и предложения по кредитованию в данной сфере остаются менее привлекательными по сравнению с МКД.

В 2021 году доля ипотечных кредитов, выданных на строящиеся дома, составляла всего 0,5 % от общего объема ипотечного кредитования. В 2023 году эта доля выросла до 5 %. Такой рост можно считать очень заметным: за два года доля ипотечных кредитов на строящиеся дома увеличилась в 10 раз. В то же время доля ипотечных кредитов, выданных на готовые дома, в 2021 году составляла 7 %, а в 2023 году – 10 %. Таким образом, за два года доля ипотечных кредитов на готовые дома увеличилась почти в 1,5 раза.

На основании этих данных видно, что покупка дома пока в 2 раза популярнее, чем строительство. Но разница в темпах роста показательна: количество желающих построить дом выросло более значительно, чем число тех, кто покупает готовый дом.

Строительная стратегия, включающая этапное строительство, предоставляет застройщику возможность эффективного управления рисками. Этот подход позволяет постоянно мониторить стоимость, темпы

					3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		100

строительства и продаж, осуществлять пошаговое финансирование, а также корректировать стратегию проекта. Такая гибкость особенно важна, учитывая, что до 20 % проектов коттеджных поселков сталкиваются с заморозкой из-за стратегических ошибок или отсутствия четкой концепции.

Объектом исследования было предприятие ООО «СТДС» осуществляющую свою деятельность в сфере ИЖС с 2021 года на территории РБ. В результате анализа финансово -хозяйственной деятельности ООО «СТДС» существуют проблемы:

1) за 2023 год получен убыток от продаж (-297 тыс. руб.), хотя и наблюдалась положительная динамика по сравнению с предшествующим годом (+2 529 тыс. руб.);

2) убыток от финансово -хозяйственной деятельности за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 составил -589 тыс. руб. (+2 442 тыс. руб. по сравнению с предшествующим годом).

Показатели финансового положения ООО «СТДС» имеющие критические значения:

1) полная зависимость организации от заемного капитала (отрицательная величина собственного капитала);

2) чистые активы меньше уставного капитала, при этом за период имело место снижение величины чистых активов;

3) коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами имеет критическое значение;

4) коэффициент текущей (общей) ликвидности значительно ниже нормативного значения;

5) существенно ниже нормативного значения коэффициент абсолютной ликвидности;

6) крайне неустойчивое финансовое положение по величине собственных оборотных средств.

					3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		101

В работе было предложено внедрение зеленых технологий, представлены преимущества данной технологии. На примере строительства одного дома произведены сравнительные расчеты с применением зеленых технологий и без. В результате расчетов по экономической эффективности получена экономия в размере 134741 рублей, и окупаемость по повышенной стоимости строительства дома с зелеными технологиями за 2,6 года.

Так же произведены расчеты по маркетинговой компании с целью продвижения стратегии внедрения зеленых технологий. Общие затраты составили 2400 тыс. руб., окупаемость затрат составила 4,23 года, IRR 22,8 %.

В целом исследуемое предприятие имеет огромный потенциал в расширении и увеличении объёма строительства.

					3571.102.163.000.ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		102