

продукта. Следствием является то, что спрос на жилье порядком превышает предложение и наблюдается постоянный рост цен на недвижимость.

Наиболее востребованные объекты, т. е. однокомнатные квартиры площадью около 40 кв. м, двухкомнатные – 60–70 кв. м и трехкомнатные – 90 кв. м, стоят от 40 000 до 65 000 руб. за 1 м². В I квартале 2006 г. было введено в эксплуатацию 54 600 кв. м жилья, что на 114% опережает показатели прошлого года. Но по сравнению с IV кварталом 2005 г. предложение на первичном рынке недвижимости Екатеринбурга сократилось на 11%. Это связано с тем, что основной объем ввода жилья в эксплуатацию приходится на IV квартал. В I квартале оно в основном строится. Также постоянный рост цен на первичное жилье обусловлен тем, что цель собственников – получение прибыли, следовательно, им приходится повышать цены из-за инфляции (в среднем жилой дом строиться 1,5 года); ростом заработной платы, удорожанием энергоресурсов и строительных материалов. Сделки с дольщиками, заключенные на первом этапе строительства дома убыточны. В связи с этим собственникам строительных фирм необходимо перекрывать эти убытки за счет продажи готовых квартир по более высоким ценам. Следует учитывать и другой фактор, строительные фирмы занимаются и другими видами деятельности (оказание услуг машин и механизмов), а они не всегда приносят постоянный доход. Большая часть жилья будет строиться только за счет кредитного финансирования, дополнительные затраты застройщиков составят не менее 27% капитальных затрат: 18% годовых, начисляемых на остаток ссудной задолженности в течение 24 месяцев проектирования и строительства и еще в течение 12 месяцев реализации готового жилья. Кроме того, закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» (принят 1.04.06.) строит отношения между застройщиком и участником долевого строительства как отношения строительного подряда. Участник договора не участвует в строительстве объекта недвижимости, а возмещает застройщику понесенные потери. Поэтому в цену договора включается 18% НДС, что сразу увеличивает стоимость.

Вступление в силу нового закона привело к скачку цен на жилье. Дело в том, что содержащиеся в законе нормы усложняют процедуру оформления документов на объект. Новый закон четко определяет, в каком виде можно привлекать деньги частных граждан, которые вкладывают в строительство с потребительской целью, какие документы должен иметь на руках застройщик. Так, должно быть получено разрешение на строительство, опубликована проектная декларация, пройдена государственная регистрация права собственности или аренды земельного участка. Все эти процедуры затягивают сроки строительства, в результате жилья на рынке становится меньше, в то время как спрос останется на прежнем уровне. Итак, спрос на рынке гражданского и коммерческого строительства в г. Екатеринбург и его ближайших окрестностях не эластичен, так как намного превышает предложение, что ведет к повышению цены.

К.С. Осипенко

Новосибирский государственный технический университет

ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ ПРЕДПРИЯТИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ГОРОДА

Рассматриваемые в работе предприятия – это муниципальные унитарные предприятия, обеспечивающие население водой питьевого качества, а также осуществляющие прием, отведение и очистку сточных вод. Особенностью таких предприятий является зависимость от городских властей, которые, с одной стороны,

диктуют тарифные ставки, цены, объемы подаваемой воды и другие нормы работы, с другой, поддерживают предприятие «на плаву», снабжают его городскими и федеральными субсидиями, предоставляют послабления в налоговом учете, обеспечивают техникой, помогают в проведении ремонтно-профилактических работ. Проведение финансового анализа предприятия является необходимым и очень важным условием для стабильного функционирования предприятий и принятия точных, своевременных управленческих решений.

Существуют несколько методик оценки финансового состояния, в частности, метод оценки через различные коэффициенты, когда происходит сравнение значений коэффициентов с нормативными показателями, что и было сделано. Были проанализированы балансы 7 различных предприятий за 2003 г. и одно предприятие – МУП «Горводоканал» г. Новосибирска за 2002–2004 гг. как по отдельности, так в сравнении между собой. Проведен детальный вертикальный и горизонтальный анализ бухгалтерской отчетности, дана оценка финансовой устойчивости и деловой активности предприятия, платежеспособности и ликвидности его баланса, проведен анализ абсолютных и относительных показателей финансовых результатов, коэффициентов финансовой независимости, мобильных и иммобилизованных средств и т.д.

По результатам работы удалось получить следующие выводы: большинство предприятий укладывается в «норму», больших разбросов по коэффициентам, характеризующих финансовое состояние, не наблюдается, являясь в большинстве своем муниципальными унитарными, государство покрывает большую часть расходов предприятия. Высокая зависимость от плательщиков влияет на длительность оборота дебиторской задолженности, с одной стороны, и на постоянное поступление денежных средств с другой. Большое количество основных внеоборотных активов (зданий, очистительных сооружений, дорогостоящего оборудования) влияет на малую мобильность и малую маневренность, так как не позволяет переоборудовать водоочистительные сооружения под какие-нибудь цели. Следует отметить, что современные нормативные показатели не учитывают специфику отрасли, что не позволяет говорить о точности значений, проанализировав большее количество балансов возможно выявление новых границ показателей или сужение уже имеющихся. Расчеты выполнены в MS Excel.

В дальнейшем предполагается расширить выборку, т. е. проанализировать гораздо больше предприятий, произвести группировку некоторых коэффициентов в различные категории и исследование степени влияния различных показателей на финансовое состояние предприятия с помощью метода экспертных оценок, различными статистическими методами, а также с использованием методов искусственного интеллекта. На основе экспертных и статистических оценок планируется разработать показатели, позволяющие более точно определить финансовое состояние и ответить на некоторые вопросы, обозначенные экспертами, возможно создание эскиза проекта, включающего в себя не только расчет уже известных показателей, но и авторские разработки.

Е.В. Осипова

Самарский государственный архитектурно-строительный университет

РАЗВИТИЕ РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Сегмент загородной недвижимости для Самары – довольно емкое понятие. К этой недвижимости принято относить и пригородные индивидуальные объекты