

**Оценка рисков**  
**деятельности строительных**  
**предприятий на рынке**  
**жилья**

на примере  
ОАО «Домостроительный комбинат» г.Воронеж

Актуальность темы выпускной квалификационной работы обусловлена необходимостью изучения степени неопределенности и риска на рынке жилья в нестабильной экономической ситуации

### Цель ВКР

исследование теоретических и практических аспектов оценки рисков, проведение комплексной оценки рисков конкретного предприятия и разработка мероприятий по снижению рисков.

### Задачи ВКР

- Раскрыть понятие риска в экономике.
- Провести анализ производственно - финансовой деятельности строительного предприятия.
- Исследование факторов риска функционирования строительного предприятия на рынке жилья
- С помощью метода экспертных оценок оценить вероятность возникновения и влияние риска на эффективность деятельности строительного предприятия на региональном рынке жилья.
- Разработать предложения по снижению рисков.

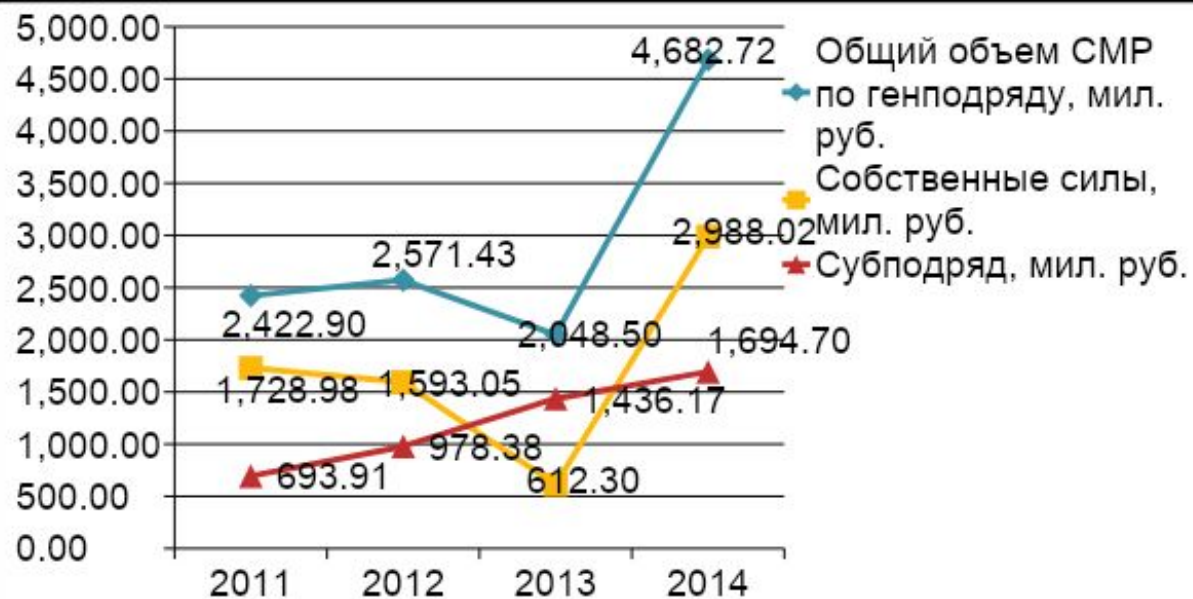
## Открытое акционерное общество «Домостроительный комбинат»

- Место расположения – город Воронеж, ул. Пеше - Стрелецкая, 95.

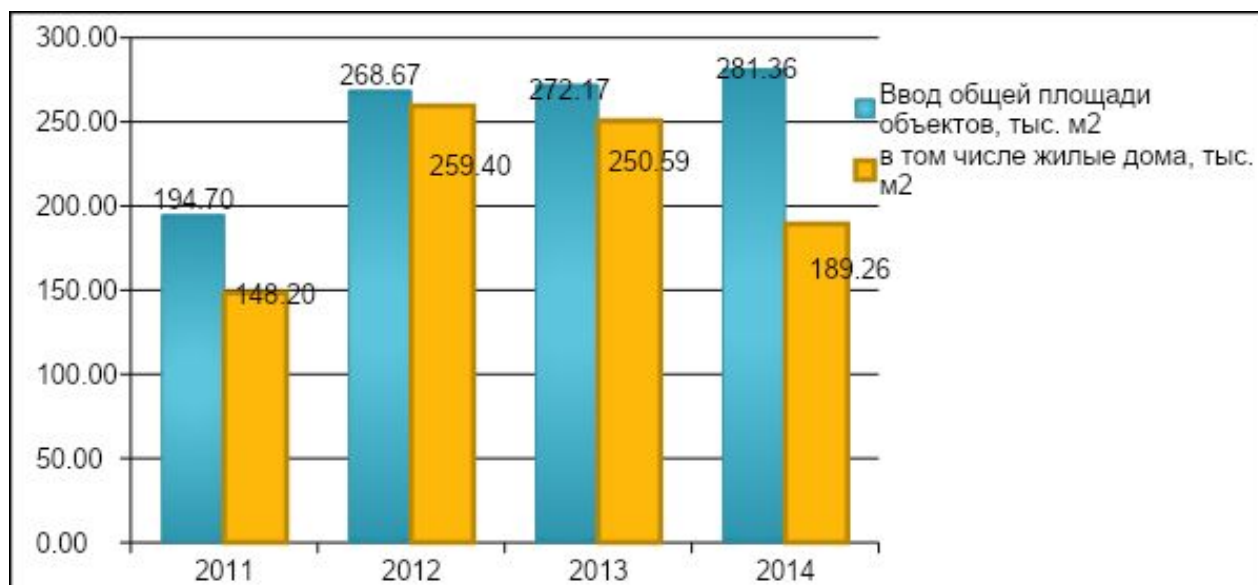
Основной вид деятельности - организация квартальной жилой застройки микрорайонов с комплексным вводом объектов инженерной инфраструктуры (индивидуальные котельные, газо- и водопроводы, канализационные насосные и водоподъемные станции), объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения.

# Основной вид деятельности – жилищное строительство



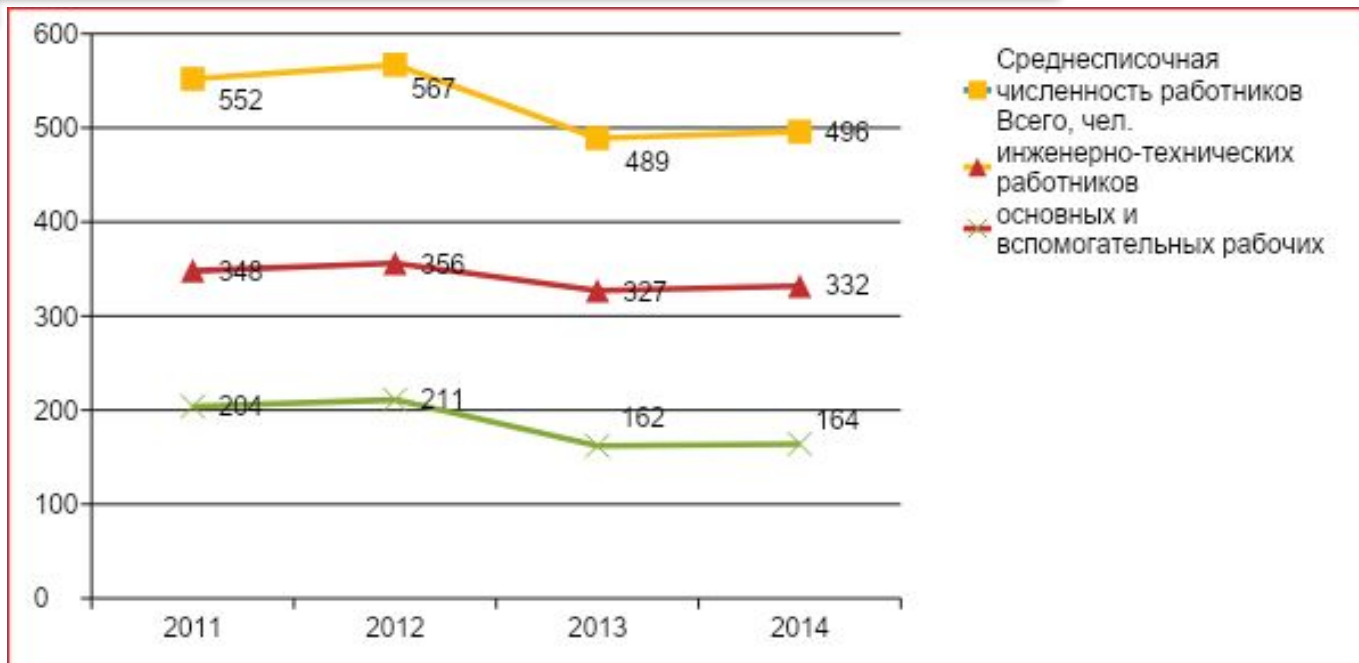


## Динамика стоимости выполненных строительно-монтажных работ



## Динамика ввода общей площади объектов и жилья в эксплуатацию

## работников



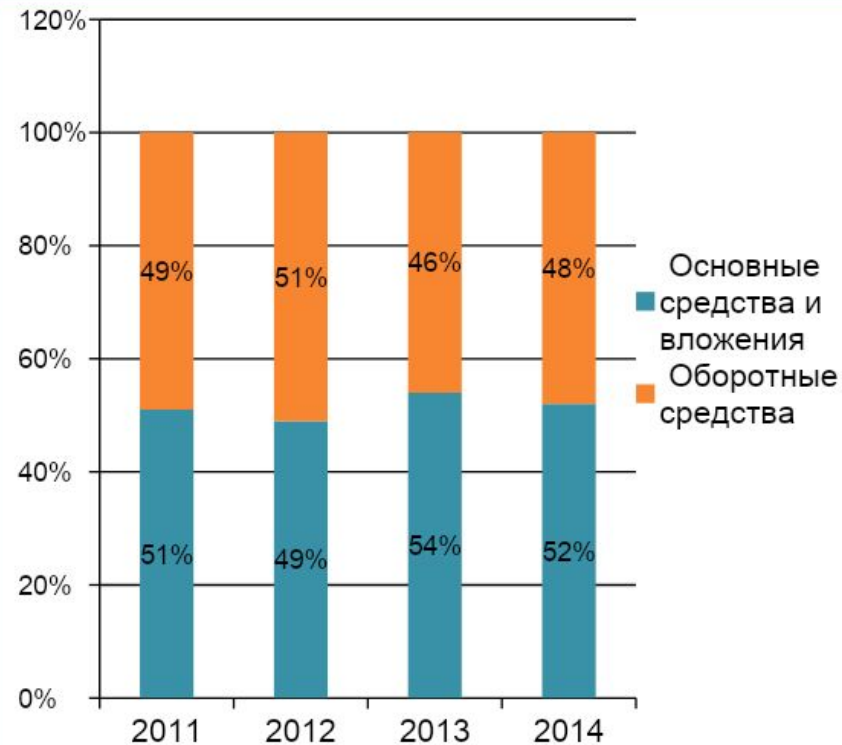
## Среднемесячная заработная плата

| Показатель   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Среднесписочная численность работников Всего, чел.               | 552    | 567    | 489    | 496    |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников (рублей): | 18 672 | 20 409 | 23 500 | 24 460 |

## Анализ финансового состояния

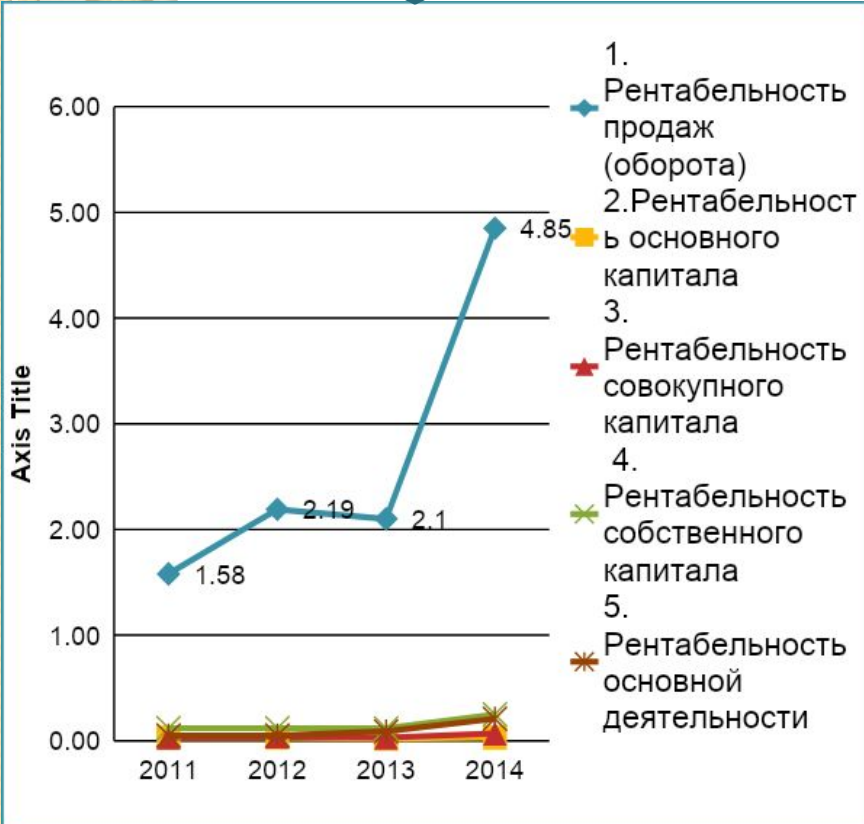


Структура капитала

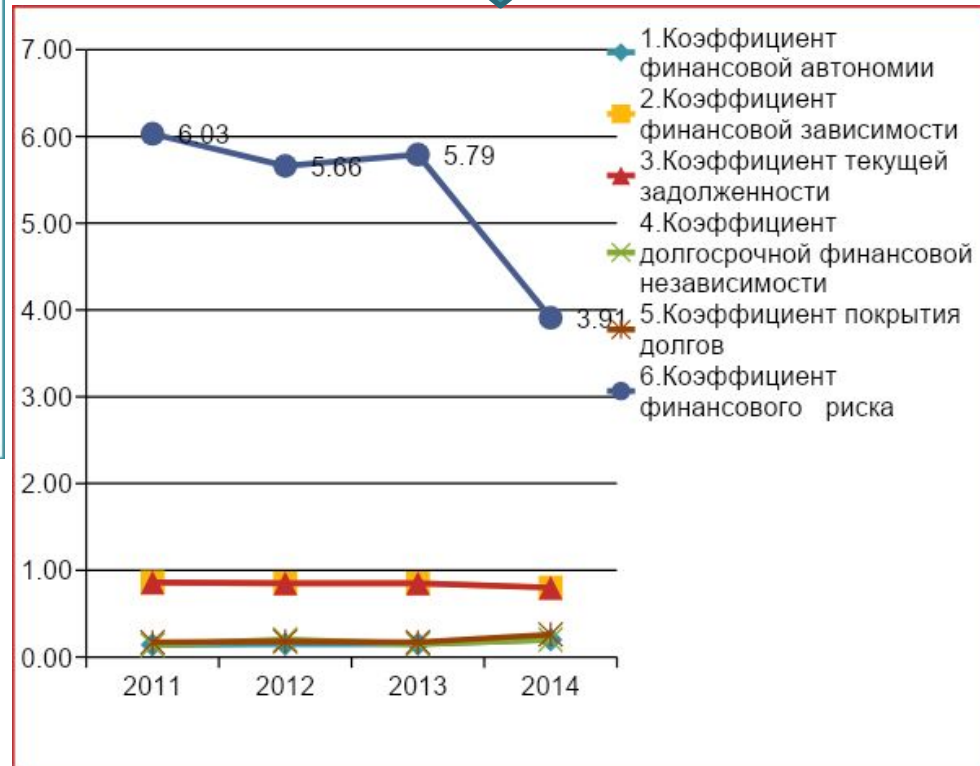


Структура активов предприятия

# Динамика показателей рентабельности



# Динамика коэффициентов финансовой устойчивости





# Анализ чистых активов и уставного

## капитала

Лист 9

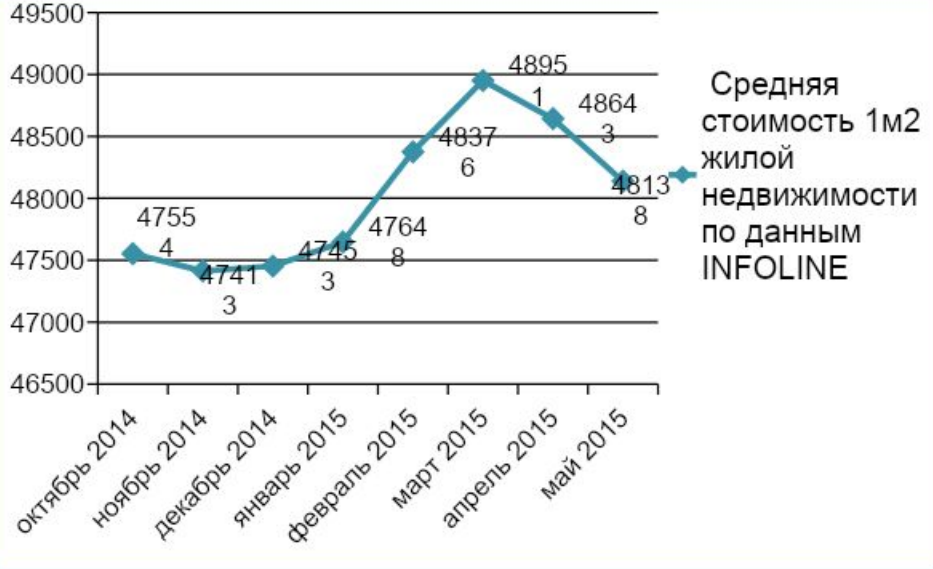
| Показатель  | Значение показателя   |                       |                          |                       |                       |                             | Изменение                    |                                    |
|---|-----------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------------|
|   | в тыс. руб            |                       |                          |                       | в % к валюте баланса  |                             | тыс. руб.<br>(гр.5-<br>гр.2) | ± %<br>((гр.5-<br>гр.2)<br>: гр.2) |
|   | На конец<br>2011 года | На конец<br>2012 года | На конец<br>2013<br>года | На конец<br>2014 года | на конец<br>2011 года | на<br>конец<br>2014<br>года |                              |                                    |
| 1   | 2                     | 3                     | 4                        | 5                     | 6                     | 7                           | 8                            | 9                                  |
| 1. Чистые активы  | 1370153               | 1549002               | 1756008                  | 2558702               | 26,6                  | 14,0                        | 1188549                      | 86,7                               |
| 2. Уставный капитал<br>(тыс. руб.)                                  | 68                    | 68                    | 68                       | 268                   | <0,1                  | <0,1                        | -                            | -                                  |
| 3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр. 1-стр. 2) | 1370085               | 1548934               | 1755940                  | 2558434               | 26,6                  | 14,0                        | 1188349                      | 86,7                               |

### Структура чистых активов и уставного капитала

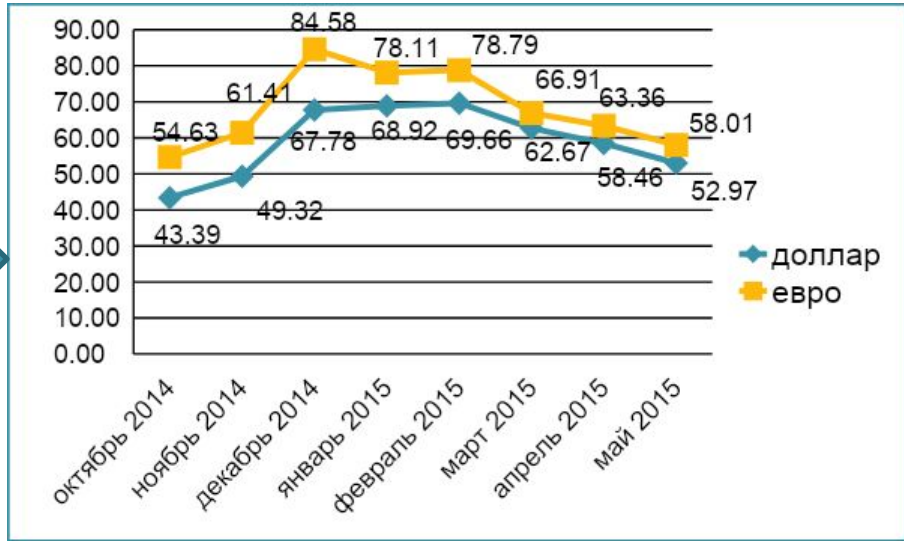


| Виды рисков  | Краткое описание риска   |
|--|--|
| Риск снижения или стагнации цен на недвижимость  | <p><i>Внешние риски</i> в этом случае минимальны, так как предприятие не осуществляет внешнеторговой деятельности. Весь объем строительной продукции реализуется на внутреннем рынке.</p> <p><i>Внутренние риски</i>, связанные с возможностью снижения цен существуют. Наибольшая коррекция цен отмечается в долларовом выражении за счет девальвации, а затем постепенного укрепления курса рубля.</p> |
| Риск роста затрат  | Наличие неблагоприятных условий для привлечения ресурсов на внутреннем рынке и низкий уровень контроля затрат на приобретаемые материалы и сырье   |
| Риски изменения потребительских предпочтений   | Снижение спроса на продукцию предприятия из-за её несоответствия потребительским предпочтениям целевого сегмента   |
| Снижение реального потребительского спроса населения на жилье  | Может быть связано с увеличением процентных ставок по ипотечным кредитам   |
| Сокращение финансирования приобретения жилья для государственных нужд                                | Сокращение программ государственного финансирования  |
| Риски связанные с приостановлением финансирования строительства объектов со стороны заказчиков       | В первую очередь подобные риски возникают по объектам, работы по строительству которых оплачиваются за счет бюджетных средств  |
| Не полнота и неточность информации о финансовом положении и деловой репутации предприятий-участников | Возможность неплатежей, банкротств, срывов договорных обязательств   |

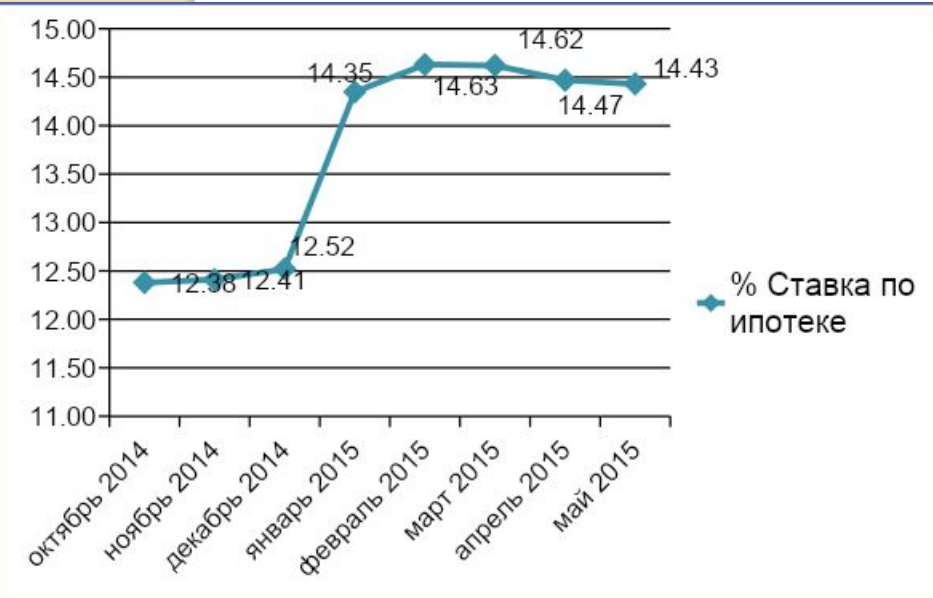
Средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> жилой недвижимости по данным INFOLINE за октябрь - май (2014 - 2015)



Изменение курсов валют за октябрь - май (2014-2015гг)



Процентные ставки по ипотеке за октябрь - май (2014 - 2015)



## Мероприятия по снижению риска, реализуемые предприятием



## Предлагаемые мероприятия по снижению рисков на предприятии

выбор надежных и опытных проектировщиков и подрядчиков, которых нужно подбирать на конкурсной основе

освоение новых площадок с проведением активных маркетинговых мероприятий

Предлагаемые мероприятия

участие в аукционах в электронной форме на розыгрыш тендеров по государственным заказам

активное участие в реализации государственных программ

формирование финансового резерва

**Доклад окончен**

**Спасибо за внимание!**