



УДК 711.111:352

711.112

Р.С.Закиров

ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ ПРИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Финансовое планирование. Финансовое планирование отличается от процесса бюджетного планирования тем, что горизонт планирования у него составляет от 2 до 10 лет, а бюджет составляется только на один год вперед. Финансовый план может показать картину изменения доходов и расходов по каждому департаменту, службе или конкретному направлению деятельности администрации г. Казани в области градостроительства на долгосрочную перспективу. Сверяясь с этим планом, можно судить о выполнимости конкретных проектов или допустимости тех или иных решений. Если финансовый анализ показывает, что осуществление конкретного градостроительного проекта потребует от города крупных расходов в самом начале прогнозного периода (т.е. того периода, на который составляется финансовый план), а финансовый план покажет, что таких средств у города в этот момент не будет, то можно либо внести соответствующие коррективы в финансовый план - например, отложить до лучших времен какой-то другой проект капитального строительства или предусмотреть какой-то дополнительный источник финансирования, либо рассмотреть другой вариант застройки. Если финансовый анализ покажет нехватку средств на более позднем году осуществления проекта, у городских властей еще будет время начать накапливать необходимые резервы, заняться поиском дополнительных доходных источников или подумать о том, нельзя ли так изменить проект застройки, чтобы подобных проблем не возникало. В любом случае, финансовый анализ дополняет и обогащает процесс финансового планирования в сфере градостроительства.

Бюджетные прогнозы. Финансовый анализ градостроительных проектов позволяет получать краткосрочные и долгосрочные прогнозы потребностей различных отраслевых департаментов городской администрации, в том числе напрямую не связанных с градостроительством, в бюджетном финансировании. Например, при повышении плотности застройки вырастет потребность в услугах службы милиции. Таким образом, если нормативная потребность в услугах службы милиции известна, можно рассчитать прогноз бюджета департамента милиции для этого варианта застройки. Меняя нормативную потребность в различных услугах, можно рассчитывать разные варианты бюджетных прогнозов по разным департаментам, смотреть, как скажутся

такие изменения на городском бюджете. Поскольку финансовый анализ при градостроительной деятельности позволяет прогнозировать потребность в услугах различных департаментов и, соответственно, бюджеты этих департаментов, его можно использовать для оценки обоснованности бюджетных заявок, подаваемых различными департаментами в процессе подготовки бюджета на следующий год.

Изменение уровня инфраструктурной обеспеченности застройки. Одной из важнейших проблем на местном уровне власти является вопрос о том, какими муниципальными услугами или удобствами хотели бы пользоваться жители, и каким должен быть уровень обеспеченности их этими услугами или удобствами, чтобы они остались довольны и согласились за это платить. Поскольку в последнее время все больше услуг становятся платными, вопрос об уровне или нормативах инфраструктурной обеспеченности приобретает особую остроту, поскольку не зная этого уровня, невозможно установить плату за услугу.

Уровень инфраструктурной обеспеченности должен являться одной из основных переменных, используемых при проведении финансового анализа в сфере градостроительства. Вопрос ставится так: "Во что обойдется городу принятие того или иного норматива инфраструктурной обеспеченности?" Оценка существующего уровня обеспеченности населения или территории муниципальными услугами обеспечивает основу, опираясь на которую можно предлагать разные целевые показатели инфраструктурной обеспеченности и анализировать их с учетом финансовых ограничений. Если по каждой муниципальной услуге будет принят нормативный (минимально необходимый) уровень обеспеченности ею субъектов спроса, рассчитать стоимость нового строительства для городского бюджета не составит труда. Например, если по департаменту текущего содержания и развития объектов внешнего благоустройства города принят норматив 1 парк на микрорайон с населением 10 тыс. человек, то зная, сколько новоселов поселится в новом жилом массиве, можно рассчитать, сколько парков или парковых площадей потребуется, во сколько обойдется покупка (отчуждение) земли для разбивки этих парков, сколько придется потратить на приобретение необходимого оборудования, благоустройство территории и какими будут ежегодные расходы на текущее обслуживание



этих парков. Возможно, население потребует доведение уровней обслуживания до высот, которые практически не достижимы, поскольку таких денег просто неоткуда взять.

Проведение финансового анализа позволит подготовиться к серьезному разговору с избирателями по поводу приоритетов городского развития.

Финансовый анализ может также помочь определить, какие именно расходы города можно обоснованно отнести на счет новостройки. Измерение существующего уровня обслуживания и оценка издержек, связанных с разными уровнями инфраструктурной обеспеченности, помогут вести более конструктивный разговор со всеми заинтересованными сторонами, поскольку всем будет понятно, какие финансовые последствия будет иметь изменение уровня инфраструктурной обеспеченности.

Что дает использование финансового анализа? Не зависимо от того, для решения каких задач применяется финансовый анализ - для формирования бюджета, выбора вариантов городской застройки, для планирования капитального строительства или для финансового планирования - его применение всегда полезно.

Он поможет понять, что ждет впереди. Одно из главных достоинств финансового анализа заключается в том, что он описывает, что произойдет с городом в результате грядущих перемен. Финансовый анализ измеряет воздействие демографического и экономического роста (или спада) на спрос на муниципальные услуги, в том числе, на капитальную инфраструктуру, и связанные с удовлетворением этого спроса доходы и расходы городского бюджета. Финансовый анализ не дублирует бюджет - он показывает, как изменится бюджет при разных сценариях градостроительной политики, демографического и экономического развития. Финансовый анализ дает ответ на вопрос "что будет, если..." и позволяет заглянуть на несколько лет вперед. Хотя результаты, которые он даст, не всегда будут абсолютно точны, он позволит понять, к каким последствиям могут привести те или иные решения, а лицам, принимающим решения, знать это просто необходимо.

Он позволит определить реалистичный норматив инфраструктурной обеспеченности. Нормативный (минимально необходимый) уровень инфраструктурной обеспеченности, который гарантируется муниципалитетом, очень важно знать, чтобы правильно определить компенсационные платежи, собираемые с застройщиков, и другие сборы.

Чтобы измерить уровень инфраструктурной обеспеченности, руководители отраслевых департаментов и служб должны выбрать единицу измерения этой обеспеченности, т.е. как считать - в расчете на 1000 жителей, или в расчете на 1000 рабочих

мест, или в расчете на столько-то автомобилей, едущих по местным дорогам, или в расчете на какой-то иной знаменатель. Поиск подходящего показателя даст повод для серьезного разговора об адекватности существующего уровня инфраструктурной обеспеченности. Это позволит с помощью финансового анализа определить, по карману ли городу тот или иной норматив инфраструктурной обеспеченности как с точки зрения того, каких капитальных единовременных расходов потребует строительство дополнительных объектов инфраструктуры, так и с точки зрения того, во сколько будет обходиться обслуживание этих объектов ежегодно.

Он позволит определить потребность в новых объектах инфраструктуры. При проведении финансового анализа можно использовать информацию о существующих объектах инфраструктуры и для каждого варианта застройки определить, в какие моменты времени потребуются расширять мощности существующих объектов или строить новые. С помощью финансового анализа можно даже подобрать наилучшее место для строительства таких объектов на карте города.

Прогноз потребности в новых мощностях бывает необходим при формировании или уточнении программы капитального строительства. Стоимость строительства объектов, включенных в такую программу, их временная привязка, разбиение на очереди строительства и прочее, обычно отражают усредненные оценки департаментов, которые затрагивает реализация этого проекта. Иногда оказывается, что оценки всех заинтересованных департаментов достаточно близки, но бывает также, что они сильно различаются. Проведение финансового анализа позволит взглянуть на такой проект с новой точки зрения. Бывает, что в программу капитального строительства включаются только те объекты, которые понадобятся в ближайшие год-два. Проведение финансового анализа позволяет построить прогноз потребности в таких объектах на более длительную перспективу и сделать это более тщательно, а следовательно, возрастает и обоснованность инвестиционных решений, принимаемых в сфере градостроительства.

Он позволит сравнивать между собой различные варианты городского развития. В большинстве случаев финансовый анализ как раз для того и должен проводиться, чтобы понять, к каким последствиям приведет тот или иной вариант развития города. Сценарии развития необходимо определять по годам на всем протяжении прогнозного периода - в терминах численности населения, занятости, масштабов жилищного строительства по типам построек общественных и коммерческих площадей.

Выбор сценария развития может оказаться очень полезным упражнением. Местные власти обычно не



имеют привычку оценивать свои решения по вопросам градостроительства с точки зрения доходов и расходов. Словесное изложение процесса, в результате которого были получены оценки доходов и расходов, - это очень важный аспект финансового анализа, который позволяет руководителям города понять логику предпосылок, закладываемых в сценарии развития или проекты решений.

Например, по оптимистичному сценарию городского развития ожидается, что численность населения Казани в ближайшие 20 лет вырастет на 250 тыс. человек. Чтобы расселить всех этих людей, нужно провести финансовый анализ, который покажет, какие требования к развитию городской инфраструктуры будут предъявляться в случае выбора того или иного варианта застройки новых и реконструируемых территорий (многоэтажные дома, отдельно стоящие дома на одну семью, блокированные дома). Поскольку сценарий городского развития включает в себя и прогноз роста числа рабочих мест, с помощью финансового анализа можно также оценить альтернативные варианты прироста занятости. В частности, рост занятости может происходить, в основном, за счет учреждений разного профиля и предприятий торговли или за счет промышленности с небольшим числом учреждений и торговых точек. Используя этот подход, местное руководство может критически проанализировать осуществляемый вариант развития Казани, взглянув на него под новым, более информативным углом. Финансовый анализ помогает более реалистично оценить целесообразность реализации того или иного проекта не только местным руководителям, но и самим застройщикам. Например, застройщик предложил проект компактной застройки участка многоэтажными коммерческими зданиями смешанного назначения (жилье и торговые здания, учреждения, гостиницы) и хотел, чтобы город помог в подготовке участка в части прокладки и подключения его ко всем коммуникациям. Чтобы выяснить, сколько это будет стоить, специалисты из городской администрации должны попросить застройщика, чтобы он показал, каким образом ввод новых площадей сочетается с прогнозом городского развития по годам, а не после завершения всего строительства, как это было у застройщика. Когда застройщик попытается спрогнозировать процесс

заселения жильцов в новые квартиры и спрос на торговые площади исходя из прогноза городского развития, он поймет, что его предложение намного превысит спрос. В результате он переделает свое предложение, разбив строительство на очереди, и выйдет на более реалистичные темпы освоения территории новостройки местной экономикой.

Финансовый анализ позволяет рассчитать капитальные затраты и текущие (эксплуатационные) издержки. Расчет капитальных расходов и текущих издержек - это, безусловно, одна из самых сильных сторон финансового анализа. Если при проведении финансового анализа используется метод предельных, а не средних издержек, то результаты, скорее всего, будут точнее отражать ежегодные потребности и, следовательно, будут более информативны. Расчет капитальных расходов и текущих издержек в связи с изменением уровня инфраструктурной обеспеченности ясно показывает лицам, принимающим решения, руководителям города, каким образом рост города (новое строительство) или снос старых и строительство новых зданий скажется на местном бюджете.

Финансовый анализ помогает разработать стратегию привлечения дополнительных средств в городской бюджет и позволяет рассчитать прирост доходов местного бюджета, связанный с новым строительством, а также может показать, сколько доходов будет собрано при реализации разных сценариев развития. Кроме того, для каждого варианта он может показать чистую прибыль или убыток как по годам, так и за весь прогнозируемый период. Этот подход позволит местным властям заранее позаботиться об альтернативных источниках дохода.

ЛИТЕРАТУРА

1. ANALYZING THE FISCAL IMPACT OF NEW DEVELOPMENT. By Paul S. Tishler/ICMA: Management Information Service Report, July 1988. Washington, DC
2. Стратегическое планирование развития города: Пробл.-темат. сб./ РАН. ИНИОН. Центр науч.-информ.исслед. глобальных и региональных проблем. Отв. Ред.: Капранова Л.Д., Зарецкая С.Л. - М., 1999.