

4. Купчикова Н. В. Системный подход в концепции формообразования свайных фундаментов с уширениями // Вестник МГСУ. 2017. Т. 12. Вып. 12 (111). С. 1361–1368.
5. Купчикова Н. В. Формообразование концевых уширений свай в поперечном сечении и методика их деформационного расчёта // Вестник гражданских инженеров. 2015. № 1 (48). С. 88–96.
6. Купчикова Н. В. Влияние уплотнения грунта со щебнем на жёсткость основания // Промышленное и гражданское строительство. № 10. М., 2007.
7. Купчикова Н. В. Учет сдвиговых деформаций свайных фундаментов с усиливающими элементами // Строительная механика и расчет сооружений. № 3 (254). 2014. С. 17–22.
8. Узаева А. А Особенности управления персоналом в строительной сфере // Международный научно-исследовательский журнал. 2013. № 2. С. 55–58. URL: <https://research-journal.org/technical/osobennosti-upravleniya-personalom-v-stroitelnoj-sfere/>
9. Булат Р. Е., Мосин М. А. Теория и практика формирования готовности работников строительных организаций к профессиональной деятельности: поиск, привлечение, оценка, подбор, наем, адаптация, обучение, аттестация, увольнение персонала, документирование кадровой работы. СПб : Стройиздат, 2008. 212 с.

УДК 69.009; 69.003.13

ИССЛЕДОВАНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ДЕВЕЛОПЕРСКИМИ ПРЕДПРИЯТИЯМИ В ОБЕСПЕЧЕНИИ КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ НА РЕГИОНАЛЬНЫХ РЫНКАХ

Б. В. Волков

*Астраханский государственный архитектурно-строительный университет
(Россия)*

В статье анализируется эффективность управления конкурентоспособностью предприятий в сфере девелопмента на рынке Астрахани и Астраханской области. Рассматриваются проблемы, которые сдерживают развитие и создают трудности для качественного менеджмента с целью достижения существенного конкурентного преимущества. Указаны пути повышения уровня конкурентоспособности предприятий девелопмента на региональном рынке в среднесрочной перспективе.

Ключевые слова: *девелопмент, управление конкурентоспособностью, рынок строительства Астраханской области, валютный риск, хеджирование, коррупция*

The article analyzes the effectiveness of managing the competitiveness of enterprises in the field of development at the market of Astrakhan and Astrakhan region. The problems that constrain development and create difficulties for quality management in order to achieve a significant competitive advantage are considered. The ways of increasing the level of competitiveness of development enterprises at the regional market in the medium term are indicated.

Keywords: *development, competitiveness management, construction market of the Astrakhan region, currency risk, hedging, corruption*

Эффективное управление предприятием сферы девелопмента для достижения желаемого уровня конкурентоспособности на региональном рынке способно решить, как экономические задачи собственников предприятия, так и социальные задачи государства, вследствие чего исследования в данной сфере особенно актуальны.

Анализ исследования показал (таблица 1), что в 2015 году объем работ, выполненных по направлению экономической деятельности «строительство», был максимальным, но в течение дальнейших лет наблюдается существенное снижение.

Таблица 1

Динамика показателей развития сферы девелопмента в Астраханской области в 2015–2017 гг. [16]

Показатель	Год			Абсолютное отклонение, +, -		Относительное отклонение, %		
	2015	2016	2017	2016/2015	2017/2016	2016/2015	2017/2016	2017/2015
Динамика объема работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», млн. рублей	32698,3	19585,6	31156,7	-13113	11571,1	-40,1	59,1	-4,7
Динамика ввода в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади	575,3	602,9	471,1	27,6	-131,8	4,8	-21,9	-18,1

Данные за январь-сентябрь 2018 года являются доступными и указывают, что по итогам года значение объема выполненных работ по рассматриваемому направлению будет существенно ниже показателя 2017 года [16-18]. Также наблюдается снижение динамики ввода в действие жилых домов в 2017 году по сравнению с годами ранее. В то же время, наблюдается увеличение количества предприятий в сфере девелопмента, а значит, не существует достаточно эффективных крупных строительных компаний, способных занять лидирующее положение на рынке Астрахани и Астраханской области. Как результат, прирост количества предприятий Астраханской области (рисунок 1), которые действуют в такой сфере, является существенным.

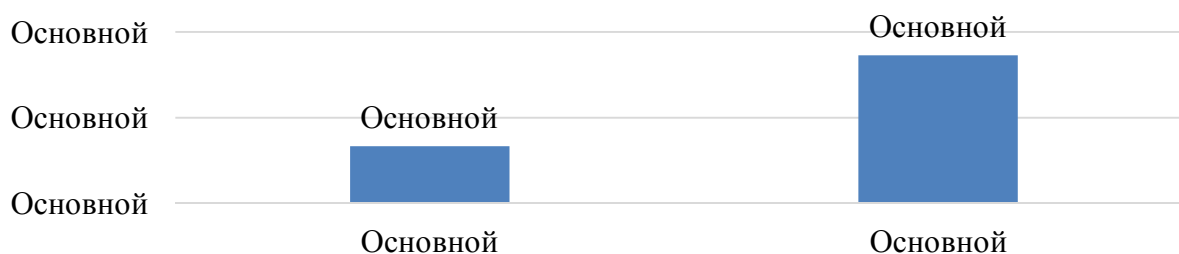


Рис.1. Количество предприятий Астраханская область, действующих в сфере девелопмента в 2016-2017 гг. [15]

Основным фактором прироста является увеличение количества частных предприятий, что прямо указывает на отсутствие предприятий, которые способны достаточно эффективно управлять своей конкурентоспособностью для того, чтобы занять доминирующее положение.

Говоря об особенностях управления конкурентоспособностью в сфере создания недвижимости или реконструкции уже существующей недвижимости (рисунок 2), то история последних десяти лет показала, что для России важным элементом процесса обоснования проекта в этой сфере является учет валютного риска.



Рис. 2. Особенности управления конкурентоспособностью в сфере девелопмента

Дело в том, что существенная доля затрат на строительство или реконструкцию четко связана с курсом национальной валюты. Если оплата труда производится в рублях, то расходы на большую часть основных средств приходится на зарубежное оборудование, поэтому в случае резкого изменения курса национальной валюты часть таких проектов может быть заморожена. Это наблюдалось как в 2008 году, так и в 2015 году. Девелоперы получают существенное начальное финансирование или финансирование в рамках продажи создаваемых ими объектов жилой, коммерческой, торговой недвижимости, после чего направляют полученные средства на пополнение оборотного капитала.

Даже в случае внесения в качестве уставного капитала валютных ценностей, предприятия все равно продадут их для обеспечения расходов в рублях. Как результат, платежеспособность каждого привлеченного рубля резко снижается в случае изменения цены доллара США.

Также говоря о проектах строительства, реконструкции, управления недвижимостью следует заметить, что конечный показатель эффективности будет зависеть от такого фактора как макроэкономическая ситуация, деловая активность в стране. Большая часть сферы экономики всегда может переориентироваться на экспортную деятельность. Например, сельское хозяйство, металлургия, производство товаров и прочие. Однако недвижимость не может быть физически перемещена в другую страну, вследствие чего на эффективность управления конкурентоспособностью девелоперских предприятий влияет макроэкономическая ситуация в стране. В последние годы в России наблюдается кризис, связанный со снижением цен на энергоносители, коррупцией, неэффективной системой разрешения споров путем юридических

разбирательств. Это приводит к отсутствию возможностей для стабильного развития экономики в долгосрочной перспективе. В таких условиях можно ожидать сдерживание процесса развития отечественных предприятий, занимающихся девелопментом недвижимости или редевелопментом.

Еще одной особенностью работы в сфере реализации проектов по развитию недвижимости является крайне негативное влияние неточностей в законодательстве, коррумпированность судебной системы, другие юридические проблемы. Как результат, существенная стоимость объектов недвижимости приводит к тому, что могут возникнуть конфликты по вопросам собственности недвижимости. Рейдерский захват собственности криминальным способом уже ушел в прошлое, однако появились новые схемы, например, кредитование или же покупка долгов интересующей компании у кредиторов с целью дальнейшей продажи ее активов.

Учитывая существующие особенности необходимо использовать инструменты, которые позволят повысить эффективность управления конкурентоспособностью предприятий, действующих в сфере девелопмента (рисунок 3).

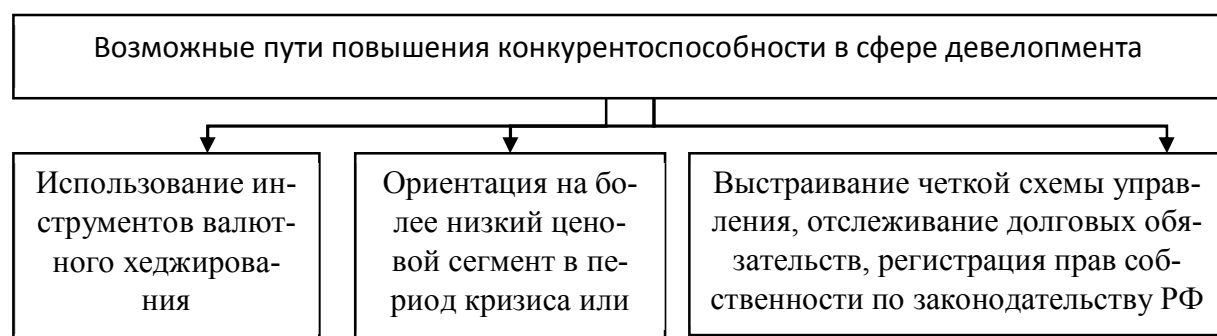


Рис. 3. Возможные пути повышения конкурентоспособности в сфере девелопмента

Для нивелирования или уменьшения валютного риска следует использовать инструменты валютного хеджирования. Сюда относятся не только финансовые инструменты фондового рынка, например, различные фьючерсы и форварды, стоимость которых привязана к базовому активу «доллар США». Можно использовать и другие, доступные для отечественных предприятий инструменты.

Например, стратегия быстрого инвестирования свободных денежных средств в основные средства, которые планирует закупить предприятие, также будет мерой, которая позволит снизить валютный риск. На этапе планирования предприятие формирует прогноз всех основных средств, машин, оборудования, грузовых машин, оборудования. Этот прогноз можно использовать на начальном этапе, инвестируя все полученные финансовые ресурсы, которые не будут использованы в качестве оборотного капитала.

Что касается проблемы кризисных процессов, которые наблюдались в России в последние годы, а также текущего медленного роста валового внутреннего продукта, то для компании, которая работает в сфере девелопмента, оптимальным будет ориентация на проекты в нижнем ценовом сегменте. Это

означает, что если предприятие, которое владеет на текущий момент недвижимостью, планирует повысить класс такой недвижимости для получения более высокой арендной ставки, то следует осторожно подходить к этому вопросу. Скорее всего, низкая деловая активность приведет к тому, что окупаемость такого проекта будет крайне низкой или даже отрицательной.

Учитывая существенные проблемы в правовом поле для отечественных предприятий, инвестирующих в развитие проектов в сфере недвижимости, крайне важным является выстраивание четкой схемы управления, способной учитывать не только особенности бизнеса, но и договоренность собственников. Особое внимание следует уделять проработке внутренней документации, так как их противоречие закону и отсутствие должного регулирования различных корпоративных аспектов облегчают рейдерам захват активов предприятия. Все недвижимое имущество предприятия должно быть зарегистрировано в законном порядке и нельзя допускать ситуации, когда ответственность длительное время не оформлена должным образом.

Следует уделить внимание и на следующее обстоятельство. В настоящее время значительная часть девелоперских предприятий привлекает заемные ресурсы, а потому важно отслеживать долговые обязательства и не допускать просрочек платежей, поскольку кредитор может умышленно довести компанию до банкротства и получить право распоряжаться ее активами на вполне законных основаниях. Конечно, все вышеперечисленные меры не позволят полностью решить соответствующие проблемы, однако их реализация будет способствовать минимизации рисков девелоперского предприятия.

Таким образом, следует констатировать, что на текущий момент на рынке девелопмента Астрахани и Астраханской области не существует компании, которая способна эффективно управлять своей конкурентоспособностью для достижения доминирующего положения. Об этом свидетельствует резкое увеличение количества строительных предприятий в регионе. Указано, что существенными проблемами, которые препятствуют развитию девелоперских предприятий следует признать влияние валютного фактора, зависимость от макроэкономического состояния государства, недостаточность законодательных мер по обеспечению защиты собственников недвижимости.

Для решения выше обозначенных проблем и обеспечения высокой конкурентоспособности в долгосрочной перспективе необходимо использовать инструменты хеджирования валютного риска, выстраивать четкую схему управления предприятием, отслеживать долговые обязательства, регистрировать право собственности на недвижимое имущество по законодательству РФ, а также с учетом ситуации в стране ориентироваться на низший ценовой сегмент при реализации девелоперских проектов.

Список литературы

1. Абдуханова Н. Г., Мухаметвалеева Р. Р. Девелопмент в инвестиционно-строительном комплексе // Российское предпринимательство. 2016. Т. 17. № 21. С. 3023–3028.
2. Брыксин Д. А., Корягин Н. Д. Проблематика управления предпринимательскими структурами в сфере девелопмента недвижимости // Экономика, статистика и информатика. Вестник УМО. 2013. № 5. С. 31–35.

3. Голубев С. Ю., Квашнина Н. А. К вопросу об инвестициях в девелопмент России // Генезис экономических и социальных проблем субъектов рыночного хозяйства в России. 2018. Т. 1. № 12. С. 1–13.
4. Дарсавелидзе И. В. Девелопмент в России в новых реалиях // Россия в новых социально-экономических и политических реалиях: проблемы и перспективы развития : мат-лы IV Международной межвузовской научно-практической конференции. 2015. С. 252–255.
5. Журавлев В. В., Черепашкина Е. О. Девелопмент в аспекте социально-экономического развития предприятий и регионов // Достижения и перспективы экономических наук : сборник статей Международной научно-практической конференции. Научный центр «Аэтерна». 2014. С. 37–39.
6. Кондрашов И. Б. Региональный девелопмент как фактор повышения конкурентоспособности территории // Белгородский экономический вестник. 2017. № 1 (85). С. 115–121.
7. Невмируха А. В., Баташова А. Ф., Ткачев Д. И. Особенности формирования системы сбыта девелопментскими предприятиями в условиях конкуренции // Роль и значение современной науки и техники для развития общества : сборник статей международной научно-практической конференции : в 3 частях. 2017. С.127–129.
8. Орлов А. К. Основы формирования стратегической канвы для девелоперских компаний // Наука и бизнес: пути развития. 2015. № 6 (48). С. 85–87.
9. Ремизова И. Н., Ремизова А. В. Девелопмент как особый вид инвестирования // Белгородский экономический вестник. 2014. № 4 (76). С. 35–39.
10. Сайфуллина Ф. М., Рахимова В. Девелопмент как способ организации управления инвестиционно-строительными процессами // Проблемы и перспективы развития науки в России и мире : сборник статей Международной научно-практической конференции. 2016. С. 171–174.
11. Силка Д. Н., Соболева Е. А. Российский девелопмент: проблематика современности // Вестник Иркутского государственного технического университета. 2014. № 12 (95). С. 343–347.
12. Сокольская А. В. Проблемы и перспективы инвестиционно-строительного девелопмента в современных условиях // Фундаментальные и прикладные исследования в современном мире. 2015. № 10–2. С. 83–85.
13. Тарануха Н. Л., В. П. Грахов, Мохначев С. А., Пушкарев В. О. Девелопмент как основной фактор развития рынка жилой недвижимости // Управление экономикой: теория и практика. 2017. № 9. С. 65–75.
14. Федоркина М. С., Федоркина А. С. Девелопмент недвижимости и девелоперская деятельность: содержание и особенности // Научный вестник: финансы, банки, инвестиции. 2018. № 2 (43). С. 181–187.
15. Купчикова Н. В., Сейтвелиева А. С. Оценка инвестиционной привлекательности строительства станкостроительного завода по адресу: г. Астрахань, ул. Латышева, 16а. // Перспективы развития строительного комплекса. 2013. Т. 2. С. 55–58.
16. Купчикова Н. В. Экодевелопмент – строительство, проектирование и эксплуатация зданий и сооружений по новым стандартам // Перспективы развития строительного комплекса. 2014. Т. С. 364–367.
17. Предприятия и организации. Официальный сайт Управления Федеральной службы государственной статистики по Астраханской области и Республике Калмыкия. URL:http://astrastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/astrastat/ru/statistics/astrStat/organizations/
18. Строительство. Официальный сайт Управления Федеральной службы государственной статистики по Астраханской области и Республике Калмыкия. URL: http://astrastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/astrastat/ru/statistics/astrStat/enterprises/construction/