

МЕТОДЫ ОЦЕНКИ КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ КОМПАНИЙ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

Терехов Алексей Сергеевич

магистрант, Московский Государственный Строительный Университет, РФ, г. Москва

Цель написания данной статьи состоит в адаптации методологии и инструментария оценки конкурентоспособности к специфике рынка девелоперских проектов, формировании выводов относительно состава и особенностей применения методов оценки конкурентоспособности девелоперских компаний.

Актуальность темы исследования определена тем, что именно рынок строительных услуг в условиях ухудшающейся экономической обстановки, во-первых, характеризуется существенным ухудшением рыночных показателей и, во-вторых, может выступить стимулом к поддержке связанных с ним отраслей и сфер деятельности. Таким образом, от того, насколько эффективным будет управление девелоперскими компаниями РФ, в перспективе зависит не только поддержание стабильности самих компаний, но и обеспечение дополнительных стимулов для роста экономики. В свою очередь, эффективное управление девелоперскими компаниями должно базироваться, в первую очередь, на адекватной оценке и управлении факторами конкурентоспособности.

Целенаправленное воздействие на конкурентоспособность экономических субъектов является залогом эффективного управления долгосрочной устойчивостью бизнеса и способом его развития. Данный вывод актуален для всех сфер и отраслей деятельности, в том числе, и для девелоперского бизнеса. Корректная оценка конкурентоспособности девелоперской компании позволяет собственникам бизнеса выявить сильные и слабые стороны компании, идентифицировать свои рыночные преимущества и развить свою рыночную позицию за счет эффективного их позиционирования.

Специфика рыночной активности девелоперских компаний определяется спецификой продуктов, реализуемых ими на рынок (девелоперских услуг, девелоперских проектов), отраслевыми особенностями. Однако, вне зависимости от этих специфических черт рыночной активности девелоперских компаний, необходимость адресного и системного воздействия на конкурентоспособность сохраняется. Состав субъектов оценки конкурентоспособности девелоперской компании достаточно широк. Для инвесторов оценка конкурентоспособности девелоперской компании позволяет оценить целесообразность участия в ее капитале, для потенциальных покупателей – определить рациональность покупки недвижимости, для представителей органов власти – выявить готовность компании к реализации тендерных проектов. Для конкурирующих компаний адекватная сравнительная оценка конкурентоспособности с прочими участниками рынка позволяет сформировать долгосрочные управленческие решения относительно стратегии развития, рыночного позиционирования.

Насколько широк состав субъектов оценки конкурентоспособности девелоперских компаний, настолько многообразны и цели этой оценки. В то же время, методология, инструментарий оценки и принимаемые в учет факторы, в целом, едины. Под факторами конкурентоспособности здесь понимаются явления и процессы производственно-хозяйственной деятельности предприятия и социально-экономической природы, которые вызывают изменение абсолютной и относительной величины затрат на производство, а в результате изменение уровня конкурентоспособности предприятия [7, с.74]. Для адресного воздействия на составляющие конкурентоспособность факторы девелоперской компании необходима их идентификация и методика / инструмент оценки.

Методологическую базу для оценки конкурентоспособности девелоперских компаний предоставляют методы, представленные в таблице 1.

Таблица 1.

Методы оценки конкурентоспособности девелоперских компаний

Признак классификации	Группировка методов
1. Направленность оценки	Конкурентоспособность девелоперской компании (методы р оценки, анализ финансово-хозяйственной деятельности, мет основанный на результатах торгов, норма потребительской с т.п.)
	Конкурентоспособность объектов строительства девелоперско (интегральный показатель конкурентоспособности товара продаж, цена / качество, модель с идеальной точкой и
2. Форма представления данных	Графические методы (матрица BCG, многоугольные конкурентоспособности)
	Матричные методы (матрица Портера, SPACE и General Electr
	Расчетные методы (анализ финансово-хозяйственной дея интегральная оценка на основе бальных показателей
	Комбинированные методы: расчетно-матричные, расчетно-графические
3. Степень объективности	Экспертные (качественные) методы
	Аналитические (количественные) методы

Составлено по: [6, с.61–63; 5, с.130–134; 3, с. 457]

Конкурентоспособность компаний на рынках складывается из многих компонентов, что усложняет задачу выбора факторов конкурентоспособности для последующей оценки. При этом, позиция автора статьи, состоит в том, что значимые критерии оценки для компании на рынке строительных услуг формируются в следующих направлениях:

- во-первых, конкурентоспособность девелоперской компании формируется конкурентоспособностью реализованных ею проектов. Данная связь подчеркивается во многих работах по рассматриваемой проблеме;
- во-вторых, конкурентоспособность девелоперской компании формируется накопленным ею потенциалом (производственным, финансовым, информационным (речь здесь идет, к примеру, об имидже компании));
- в-третьих, конкурентоспособность девелоперской компании определяется характеристикой ее участия в рынке и состоянием самого рынка (в том числе, перспективами его развития, доминирующими рыночными силами).

Соответственно указанным направлениям и формируется инструментарий оценки конкурентоспособности. В учет должны приниматься не только факторы внутренней среды компании (базой здесь может выступать анализ результатов финансово-хозяйственной деятельности), но и факторы внешней среды (динамика строительного рынка, доходов населения, прочих факторов). В противном случае, результаты оценки будут отражать ретроспективные тенденции изменения состояния компании и не учитывать фазу цикла экономической конъюнктуры, актуальные и перспективные угрозы со стороны рынка.

Значимым аспектом оценки конкурентоспособности девелоперской компании выступает информационная база для оценки состояния факторов конкурентоспособности. Особенно важным ее влияние выступает при применении аналитических методов, где недостаток информации не может быть компенсирован суждениями и квалификацией эксперта (как в экспертных методах). Усложняется ситуация проблемой асимметричности информации о состоянии рынка: разным уровнем доступа различных субъектов оценки к информационной базе. С применением экспертных оценок можно обеспечить высокий уровень охвата различных факторов конкурентоспособности (с ожидаемым снижением объективности оценки и ростом роли человеческого фактора).

Аналитические (расчетные, математические) методы оценки конкурентоспособности девелоперских компаний обладают условно большей объективностью, так как лишены влияния субъективных суждений эксперта о состоянии частных факторов конкурентоспособности. В то же время, применение данных методов характеризуется и объективными проблемами:

- асимметричность информации. Во многих исследованиях (в частности, в ставших уже классическими для русскоязычной научной среды работах А.Н. Асаула [1, с.12]) ряд метрик, используемых для оценки конкурентоспособности компаний, не может быть транслирован на конкурентов компании. К примеру, для компаний-конкурентов, не присутствующих на рынке акционерного капитала (и не обязанных в силу этого предоставлять информацию о своей финансово-хозяйственной деятельности в открытый доступ), объективной проблемой является сбор данных о наличии основных фондов, численности персонала, динамике финансового состояния. Следовательно, максимально широкий объем показателей может быть принят в учет лишь при самоаудите компании девелопера, выявлении ее слабых и сильных сторон. В то же время, частные показатели в количественном выражении все же могут быть приняты в оценку. Ими могут выступать количество объектов, их структура, объем и сроки реализуемых на рынке площадей и др.;
- ретроспективный характер оценки ряда показателей и направленность внутрь организации.

Обобщая достоинства и недостатки аналитических и экспертных (или же – количественных и качественных) методов оценки конкурентоспособности, единственно верным подходом к оценке конкурентоспособности девелоперской компании на рынке можно считать подход синтетический, учитывающий инструментарий обеих групп методов. Верность подобного подхода, в целом, не оспаривается в исследовательской среде.

Таким образом, несмотря на обширный инструментарий методов оценки конкурентоспособности девелоперских компаний, в практику оценки их рыночного положения может быть включена ограниченная совокупность. Следуя критериям сопоставимости результатов, достаточности информации, подавляющее большинство аналитических (количественных) методов оценки оказываются доступными только собственникам бизнеса и инвесторам и преимущественно для целей внутренней диагностики. Закономерно, что большее распространение для сопоставительного анализа конкурентоспособности девелоперских компаний получили экспертные (качественные методы) оценки конкурентоспособности, опирающиеся на ограниченный объем доступной информации о деятельности конкурентов (уровень цен, сроки реализации проектов, общий уровень удовлетворенности клиентов, опыт реализации прошлых проектов).

Список литературы:

1. Асаул А.Н., Абаев Х. С., Гордеев Д. А. Оценка конкурентных позиций субъектов предпринимательской деятельности / под ред. д.э.н, профессора, А. Н. Асаула – СПб: АНО «ИПЭВ», – 2007. – 271с.
2. Латифов Р.А. Методические подходы к оценке конкурентоспособности строительной компании в современных условиях // Экономика и предпринимательство. – 2012. – № 2 (25). –

3. Мингалева Ж.А., Депутатова Л.Н., Вешкина Л.В. Оценка конкурентоспособности предприятия с использованием моделей бизнес-стратегии // Современные проблемы науки и образования. – 2012. № 6. – С. 457.
4. Мирошникова Е.А. Методы оценки конкурентоспособности продукции отрасли рынка строительных материалов // Потенциал современной науки. – 2017. – № 1 (27). – С. 107-111.
5. Петров Н.В. Конкурентоспособность строительного предприятия как фактор его коммерческого успеха // Приоритетные научные направления: от теории к практике. – 2015. – № 16. – С. 130-134.
6. Разин М.В. Формирование системы показателей оценки и анализа конкурентоспособности строительных предприятий // Инновации и инвестиции. – 2013. – № 2. – С. 61-63.