

МЕНЕДЖМЕНТ И УПРАВЛЕНИЕ БИЗНЕСОМ

Научная статья

УДК 69.003.13

doi:10.46554/1993-0453-2023-4-222-64-71

Девелоперский бизнес в условиях новой экономической реальности: проблемы и перспективы

Валентина Николаевна Бердникова¹, Наталья Алексеевна Гончарова²,
Алексей Сергеевич Афанасьев³

¹ ГБУ КК «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ», Краснодар, Россия, wkoshman@rambler.ru

^{2,3} Братский государственный университет, Братск, Россия

² goncharova-n@mail.ru

³ afanasev-brstu@mail.ru

Аннотация. Строительная отрасль после введения западных санкций одной из первых ощутила на себе их негативное воздействие. В данной связи резко возросло внимание со стороны исследователей и практикующих специалистов к проблемам нивелирования влияния санкций на девелоперский бизнес и сохранения уровня его маржинальности. В статье анализируются системные проблемы, которые накапливались в отрасли десятилетиями, дается оценка возможности их устранения в настоящее время. Особое внимание уделено новым, санкционным проблемам, которые негативно влияют на экономику проектов в сегменте жилищного строительства. Авторами обозначен потенциальный вектор развития девелоперского бизнеса в условиях сокращения потребительского спроса со стороны населения, отсутствия доступа к импортным строительным материалам и производственному оборудованию, а также к дешевому фондированию девелоперских проектов.

Ключевые слова: санкции, девелоперский бизнес, проектное финансирование, рынок жилья, цифровизация, производительность труда

Основные положения:

- ♦ проведен анализ некоторых системных проблем строительной отрасли и девелоперского бизнеса, возникших под влиянием внутренних и внешних факторов;
- ♦ обозначено место строительной отрасли относительно других отраслей экономики по некоторым экономическим индикаторам;
- ♦ сформулированы последствия влияния новых, санкционных проблем на дальнейшее развитие девелоперского бизнеса.

Для цитирования: Бердникова В.Н., Гончарова Н.А., Афанасьев А.С. Девелоперский бизнес в условиях новой экономической реальности: проблемы и перспективы // Вестник Самарского государственного экономического университета. 2023. № 4 (222). С. 64–71. doi:10.46554/1993-0453-2023-4-222-64-71.

MANAGEMENT AND BUSINESS MANAGEMENT

Original article

Development business in the new economic reality: problems and prospects**Valentina N. Berdnikova¹, Natalia A. Goncharova², Alexey S. Afanasiev³**¹ State Budgetary Institution of Krasnodar Region «Regional the Bureau of Technical Inventory», Krasnodar, Russia, wkoshman@rambler.ru^{2,3} Bratsk State University, Bratsk, Russia² goncharova-n@mail.ru³ afanasev-aleksey@mail.ru

Abstract. The sanctions have had a negative impact on the construction industry. Many researchers and practitioners began to study this issue. They are particularly closely examining the impact of sanctions on the development business and the level of its profitability. The article investigates system problems. The possibilities of solving problems are also being considered at the present time. Special attention is paid to new, rehabilitation problems that negatively affect the economy of projects in the housing segment. The authors outlined a development vector of the industry without imported construction materials and equipment, with a reduction in the consumer demand and a lack of access to cheap funding for development projects.

Keywords: sanctions, development business, project financing, housing market, digitalization, labor productivity

Highlights:

- ◆ the analysis of the systemic problems of the construction industry and development business is carried out; these problems are formed by internal and external factors;
- ◆ the place of the construction industry is marked relatively according to the economic indicators;
- ◆ the consequences of the impact of new problems on the development business are listed.

For citation: Berdnikova V.N., Goncharova N.A., Afanasyev A.S. Development business in the new economic reality: problems and prospects // Vestnik of Samara State University of Economics. 2023. No. 4 (222). Pp. 64–71. (In Russ.). doi:10.46554/1993-0453-2023-4-222-64-71.

Введение

Происходящая в последние годы трансформация российской экономики наблюдается во всех секторах и отраслях экономики, в том числе и в жилищном строительстве. Действующее санкционное давление дополнило системные риски строительной индустрии, стимулируя ее искать резервы роста и снижения себестоимости продукции. В настоящее время девелоперы частично адаптировались: широко используются методы Unit-экономики, оптимизирована продуктовая линейка, реализуется процесс импортозамещения по ряду строительных ресурсов. В то же время в девелоперском бизнесе сохраняются внешние и внутренние риски, которые требуют постоянного мониторинга чувствительности на каждом

этапе бизнес-процесса и принятия эффективных управленческих решений. Если обратиться к научным трудам, то вопросы повышения результативности деятельности в зависимости от этапа жизненного цикла проекта анализируются в работах И.В. Ресина, И.Л. Владимировой, Ю.Ю. Косаревой, А.Н. Дмитриева и других ученых [1; 2]. Проблемы реализации потенциала роста девелоперской компании с использованием ее возможностей на каждом этапе реализации своей бизнес-модели как никогда актуальны, что доказывается количеством статей, посвященных этой тематике [3–7]. Следовательно, сегодня, в условиях, когда внешняя среда в длительном горизонте с трудом поддается прогнозированию, для обеспечения эффективности бизнеса на первый

план выходят поддающиеся управлению внутренние резервы снижения себестоимости девелоперской деятельности.

Методы

Исследование проведено на основе анализа и обобщения научных положений в трудах отечественных ученых, а также накопленного опыта девелоперов на российском рынке. Для того чтобы глубже понять настоящие бизнес-процессы в строительстве, целесообразно обратиться к объемам и динамике ключевых показателей отрасли, таких как объемы и темпы ввода жилья, объемы ипотечного кредитования, финансовые результаты деятельности и т.д. Информационной базой послужили официальные данные Минстроя РФ, Росстата, консалтинговых компаний и хозяйствующих субъектов отрасли.

Результаты

Согласно данным Правительства РФ, в 2020–2022 гг. строительная отрасль показала устойчивость, являясь драйвером для других отраслей экономики. Объем введенного в стране жилья нарастающим итогом изменялся на 10% (в 2021 г. – 92,6 м², в 2022 г. – 101,5 м²). В 2022 г. было выдано новых разрешений на строительство 49 млн м² жилья, увеличившись на 23% к 2021 г., при этом градостроительный

потенциал составил 398 млн м² жилья. Достижение указанных значений показателей на текущем этапе свидетельствует о выполнении ключевой миссии строительной отрасли – внесении вклада в обеспечение экономического и технологического суверенитета страны (рис. 1).

В целом, девелоперы продолжают свою деятельность в рамках выработанной стратегии развития: вводятся в эксплуатацию объекты, наблюдается осторожный запуск новых проектов. Несмотря на действующий мораторий на выплату неустойки дольщикам при задержке сроков строительства, застройщики сдают объекты вовремя, а экономика инвестиционно-строительных проектов характеризуется устойчиво высокими значениями. Тем не менее в отрасли имеют место следующие накопившиеся проблемы [8].

1. Низкая технологичность отрасли. Сегодня цифровые решения обеспечивают повышение эффективности строительства, сокращение затрат и улучшение тайм-менеджмента, облегчая жизненный цикл строительства. Стоит заметить, что цифровизация строительного процесса, а также использование современных технологий для сокращения сроков и повышения качества продукции были инертными длительное время. Участники инвестиционно-строительного процесса

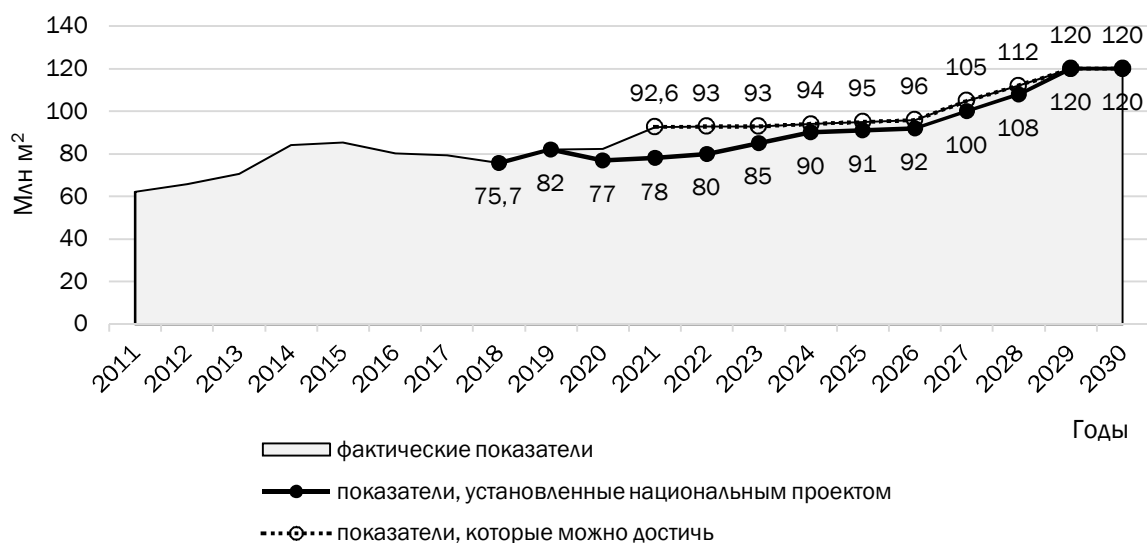


Рис. 1. Динамика объемов ввода жилья в России*

* В Минстрое России подвели итоги работы за 2021 год. URL: <https://minstroyrf.gov.ru/press/osnovnye-itogi-raboty-stroitelnoy-otrasli-i-zhkhkx-za-2022-god/> (дата обращения: 10.10.2022).

среди основных барьеров называли отсутствие опыта работы с программным обеспечением, неготовность персонала, высокие затраты и долгие сроки внедрения, непрогнозируемый результат от цифрового документооборота, сложности, связанные с техподдержкой. При этом имеют место и системные проблемы в целом для отрасли: отсутствие взаимодействия различных информационных систем в строительстве, законодательно определенного порядка взаимодействия участников в цифровой среде на всех этапах жизненного цикла объектов капитального строительства, дефицит необходимых компетенций у ключевых участников процесса.

Обязательное внедрение в отрасли BIM-технологий, формирование и ведение информационной модели объекта капитального строительства теперь уже осуществляются с привлечением застройщиков, технического заказчика, лица, обеспечивающего или осуществляющего подготовку обоснования инвестиций, лица, ответственного за эксплуатацию объекта капитального строительства, юридического лица или индивидуального предпринимателя, выполняющего работы по инженерным изысканиям, договору о подготовке проектной документации, договору о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте или сносе объекта капитального строительства.

Застройщик, технический заказчик или лицо, ответственное за эксплуатацию объекта, обязан направлять BIM-модель в органы власти, уполномоченные на ее размещение в государственных информационных системах. В состав сведений, включаемых в информационную модель, относят документ о выполненных инженерных изысканиях, сведения и документы, входящие в состав разделов проектной документации, исполнительную документацию и т.д.

2. Постоянный рост себестоимости строительства. Переход на проектное финансирование в жилищном строительстве изменил финансовые бизнес-модели и позволил защитить средства участников долевого строительства, так как они находятся на соответствующих эскроу-счетах в банках вплоть до момента ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию. Изначально новый механизм

сильно повлиял на рынок первичного строительства и девелоперов. Прежде всего отметим, что банк серьезно интегрировался в инвестиционно-строительный процесс, так как стал выполнять функции регулирующего и контролирующего органа. В результате многие девелоперы пересмотрели свои статьи расходов, изменили структуру правления, порядок проведения тендеров и т.д., что в целом позволило повысить эффективность бизнеса.

В отличие от проектного финансирования инфляционные изменения в период ковидных ограничений и разрыв логистических связей привели к росту стоимости импорта машин и механизмов, строительных материалов и в конечном итоге к значительному удорожанию стоимости строительства. Например, имеет место кратный рост затрат на эксплуатацию имеющейся техники из-за необходимости организации параллельного импорта запчастей и расходных материалов.

3. Нехватка рабочей силы. Несмотря на то что строительная отрасль считается одной из самых перспективных в стране, средняя зарплата длительное время остается на не самом высоком уровне. Постоянный приток «дешевой» рабочей силы из азиатских стран (даже с учетом затрат на перевозку персонала, обеспечения его необходимым жильем, регистрацию и оформление и т.д.) приводит к обесцениванию квалифицированного труда отечественных строителей и формированию структурного дисбаланса спроса и предложения на рынке труда на квалифицированных специалистов (см. таблицу). Некомпетентность таких кадров зачастую способствовала низкому качеству проектировочных решений, необъективному сметному ценообразованию, наличию неучтенных работ и т.д. В строительной отрасли имеют место различные ошибки и погрешности, которые проявляются на всех этапах реализации инвестиционно-строительного проекта: от его инициирования и вплоть до этапа эксплуатации. В ближайшие годы будет только усиливаться проблема нехватки рабочей силы, так как действующие работники начнут вступать в пенсионный возраст, а молодое население при нынешнем уровне заработной платы в отрасли отдает предпочтение не строительным профессиям.

Индикаторы отраслей экономики России*

Показатели	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.
Уровень использования среднегодовой производственной мощности, %:				
- строительство	58	60	60	62
- добыча полезных ископаемых (уголь каменный и бурый)	87	83	78	83
- целлюлозно-бумажное производство	91	89	90	91
- производство кокса и нефтепродуктов	86	86	83	84
Среднемесячная номинальная начисленная зарплата работников, руб.:				
- строительство	38 518	42 630	44 738	51 944
- добыча полезных ископаемых (уголь каменный и бурый)	59 439	63 353	62 600	73 577
- целлюлозно-бумажное производство	42 755	47 513	52 275	57 976
- производство кокса и нефтепродуктов	87 591	81 685	82 106	87 214

* Официальная статистика Росстата, предпринимательство и промышленность. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/10705> (дата обращения: 10.10.2022).

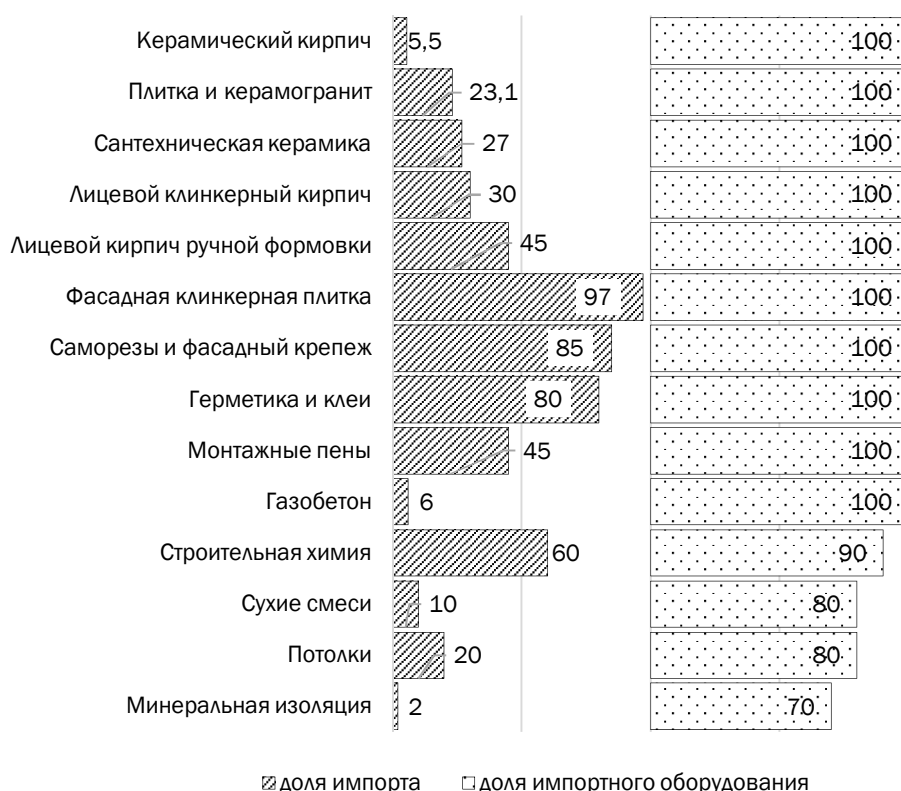


Рис. 2. Присутствие импорта на рынке строительных материалов

Негативный внешний фон 2022 г. повлиял на российскую экономику и на бизнес-модели девелоперов. Многообразие сложных ситуаций требует от застройщика разработки гибких моделей реагирования на внешние и внутренние риски [9]. Рассмотрим новые, санкционные риски для российского строительного бизнеса, обозначив их текущее воздействие и возможные последствия.

Проблема 1. Производство половины всех видов строительных материалов в России зависит от импортного оборудования на 70% и более. Такие данные были представлены в совместном исследовании Национального объединения производителей строительных материалов и строительной индустрии (объединяет крупнейших российских производителей строительных материалов) и аналитического центра промышленно-

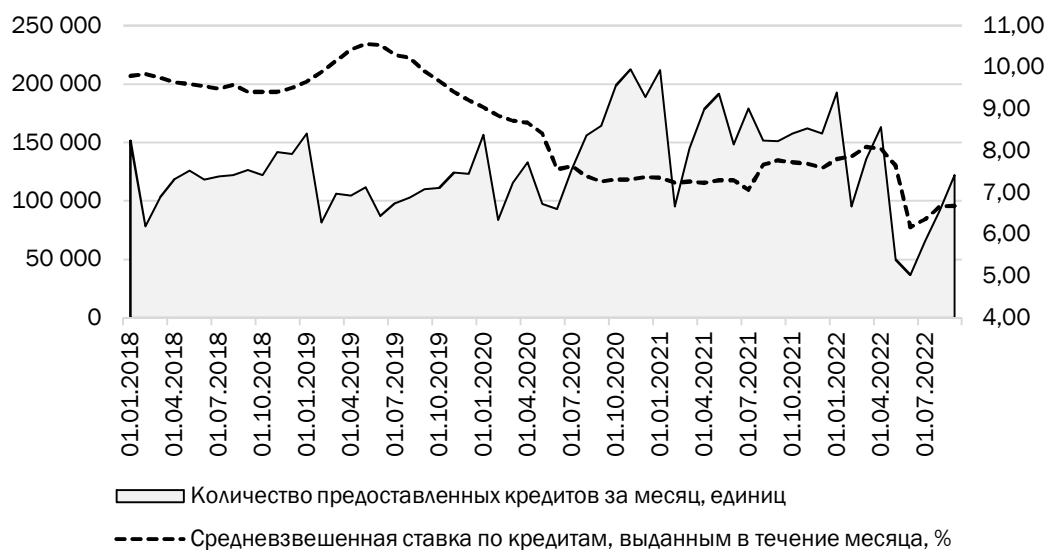


Рис. 3. Динамика показателей рынка жилищного кредитования*

* Показатели рынка жилищного кредитования. URL: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/ (дата обращения: 10.10.2022).

сти стройматериалов СМПРО [10]. На российском рынке имеются материалы, которые полностью производятся на иностранном оборудовании. К ним можно отнести кирпич, плитку и керамогранит, сантехническую керамику, саморезы, герметики, газобетон (рис. 2).

Также имеет место полная зависимость от импортного оборудования при производстве строительных материалов, так как последние десятилетия изготовление продукции осуществлялось на заводе в стране оборудования и комплектующих, поскольку они экологичные, энергоэффективные и дают низкую себестоимость.

Проблема 2. Исследовательский холдинг «Ромир» изучил покупательское поведение в 2022 г. и сделал выводы, что большинство населения ожидает ухудшения экономической обстановки, и потому будет и в дальнейшем придерживаться сберегательной модели. В первую строку товаров и услуг, от покупки которых потребители готовы отказаться, попадают автомобили, страхование и недвижимость (рис. 3).

Несмотря на инертность на рынке недвижимости в 2022 г., в настоящее время можно обозначить два мощнейших драйвера для роста потребительской и инвестиционной активности. Во-первых, это льготная ипотека с поддержкой государства со ставкой ниже рыноч-

ной и «Семейная ипотека» по ставке 5,5% годовых, действующие до середины 2024 г., а во-вторых, это набирающий обороты циклический спад мировой экономики в целом, а также замедление экономической активности в Китае.

Обсуждение

Таким образом, сегодня накопившиеся внутренние проблемы девелоперских компаний усугубляются влиянием внешних негативных факторов, которые задают вектор развития всей отрасли в целом. Экономическая модель инвестиционно-строительных проектов стала в большей степени зависеть от маневренности девелопера и способности оперативно реагировать на изменения внешних факторов.

Проведенный анализ показал, что высокие риски будут стимулировать девелоперов искать решения, которые помогут нивелировать их влияние на экономику компаний, среди которых наиболее реализуемыми можно считать те, которые имеют внутренний потенциал. Например, адаптация к конъюнктуре рынка через гибкое финансовое моделирование расходной и доходной частей проектов, предотвращение дефицита ликвидности в компании с помощью высокой степени диверсификации портфеля проектов, стабилизация

или удешевление цен на строительные материалы благодаря оптимизации логистических цепочек и поиску поставщиков на внутреннем рынке или в дружественных странах.

Высока вероятность того, что для оживления рынка девелоперы будут разрабатывать различные совместные с коммерческими банками программы лояльности, дисконтные программы для покупателей жилья, развивать схемы с участием вторичного жилья и т.д. Это приведет к росту транзакционных издержек девелопера, либо будет распределяться в связке девелопер-банк, либо полностью покрываться покупателем в будущем.

Заключение

Подводя итог, можно сделать ряд выводов.

Уход с рынка продавцов импортных строительных материалов и оборудования заставил компании искать поставщиков в дружественных странах, выстраивать новые логистические схемы. В этот период будет наблюдаться рост незаконного оборота стройматериалов и оборудования, что может нанести ущерб экономике. В то же время сегодня открываются новые возможности для реализации перспективных инвестиционных проектов отечественными машиностроителями и производителями стройматериалов.

Кадровый вопрос продолжает оставаться наиболее острым для строительной отрасли,

причем неудовлетворенный спрос имеется как на квалифицированных рабочих, так и на профессионалов с высшим образованием. Сократить дефицит трудовых ресурсов возможно путем комплексного обучения молодых специалистов, переподготовки кадров, а также повышения престижа строительных профессий. Насыщение строительных площадок квалифицированными кадрами позволит частично решить проблемы низкой производительности труда, несоблюдения сроков и графиков строительства, даст толчок активному использованию современного механизированного оборудования и т.д.

Стоимость фондирования для строителей выросла вслед за повышением ключевой ставки Банка России, однако на текущий момент большинство проектов реализуются с использованием механизма эскроу, по которому возможна компенсация части процентной ставки пропорционально привлечению денежных средств от покупателей. Заметим, что из-за ухудшения экономических условий, снижения доходов населения на фоне инфляции спрос на недвижимость сократился на непродолжительное время, а после запуска в 2023 г. программ «Льготная ипотека» и «Семейная ипотека» для семей с двумя детьми объемы ипотечного кредитования выросли, что дало толчок для дальнейшего развития рынка первичного строительства.

Список источников

1. Моделирование бизнес-процессов управления стоимостью на жизненном цикле девелоперского проекта / В.И. Ресин, И.Л. Владимирова, Ю.Ю. Косарева, А.А. Цыганкова // Финансовая экономика. 2022. № 5. С. 233–236.
2. Dmitriev A.N., Mustafin I.G. Analysis of digital ERP products used in construction to create a digital corporate innovations management environment // Real Estate: Economics, Management. 2022. No. 2. Pp. 44–49.
3. Соловьева Е.В., Бердникова В.Н. Строительная отрасль и пандемия COVID-19: новые вызовы и возможности // Beneficium. 2021. № 3 (40). С. 35–42. doi:10.34680/BENEFICIUM.
4. Захматов Д.Ю. Экономическая эффективность девелоперских проектов по строительству жилой недвижимости и ESG факторы // ФЭС: Финансы. Экономика. Стратегия. 2022. Т. 19, № 8. С. 40–47.
5. Гончарова Н.А., Левченко Т.М., Афанасьев А.С. Влияние городской инфраструктуры на инвестиционную привлекательность строительного проекта // Проблемы социально-экономического развития Сибири. 2021. № 4 (46). С. 24–30. doi:10.18324/2224-1833-2021-4-24-30.
6. Кирсанов А.Р. О рисках и стратегиях девелоперских компаний в условиях внешнего санкционного давления // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2023. № 3 (258). С. 30–34.
7. Бердникова В.Н. Ипотека как инструмент финансирования инвестиционно-строительного процесса // Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития : материалы 5-й Междунар. науч.-практ. онлайн-конф., Томск, 12–13 апр. 2018 г. Томск : Томский гос. архитектурно-строит. ун-т, 2018. С. 72–74.

8. Бердникова В.Н., Пылаева Ю.М., Шекемова Э.В. Строительный бизнес в условиях новой экономической реальности: проблемы и перспективы // Вестник Московского гуманитарно-экономического института. 2022. № 3. С. 83–90. doi:10.37691/2311-5351-2022-0-3-109-118.

9. Кошелев В.А. Методы прогнозирования рисков в строительстве // Вестник Самарского государственного экономического университета. 2014. № 6 (116). С. 53–58.

10. Аналитика и исследование рынка строительных материалов. URL: <https://cmpro.ru/?ysclid=19o05c728t399904589> (дата обращения: 10.10.2022).

References

1. Modeling of business processes of cost management on the life cycle of a development project / V.I. Resin, I.L. Vladimirova, Yu.Yu. Kosareva, A.A. Tsygankova // Financial Economics. 2022. No. 5. Pp. 233–236.

2. Dmitriev A.N., Mustafin I.G. Analysis of digital ERP products used in construction to create a digital corporate innovations management environment // Real Estate: Economics, Management. 2022. No. 2. Pp. 44–49.

3. Solovyova E.V., Berdnikova V.N. Construction industry and the COVID-19 pandemic: new challenges and opportunities // Beneficium. 2021. No. 3 (40). Pp. 35–42. doi:10.34680/BENEFICIUM.

4. Zakhmatov D.Yu. Economic efficiency of development projects for the construction of residential real estate and ESG factors // FES: Finance. Economy. Strategy. 2022. Vol. 19, No. 8. Pp. 40–47.

5. Goncharova N.A., Levchenko T.M., Afanasyev A.S. The influence of urban infrastructure on the investment attractiveness of a construction project // Problems of socio-economic development of Siberia. 2021. No. 4 (46). Pp. 24–30. doi:10.18324/2224-1833-2021-4-24-30.

6. Kirsanov A.R. On risks and strategies of development companies in the conditions of external sanctions pressure // Property relations in the Russian Federation. 2023. No. 3 (258). Pp. 30–34.

7. Berdnikova V.N. Mortgage as a tool for financing the investment and construction process // Problems of economics and construction management in conditions of environmentally oriented development : materials of the 5th International Scientific and Practical Online Conference, Tomsk, Apr. 12–13, 2018. Tomsk : Tomsk State University of Architecture and Civil Engineering, 2018. Pp. 72–74.

8. Berdnikova V.N., Pylaeva Y.M., Shekemova E.V. Construction business in the new economic reality: problems and prospects // Bulletin of the Moscow Humanitarian and Economic Institute. 2022. No. 3. Pp. 83–90. doi:10.37691/2311-5351-2022-0-3-109-118.

9. Koshelev V.A. Methods of forecasting risks in construction // Vestnik of the Samara State University of Economics. 2014. No. 6 (116). Pp. 53–58.

10. Analytics and market research of building materials. URL: <https://cmpro.ru/?ysclid=19o05c728t399904589> (date of access: 10.10.2022).

Информация об авторах

В.Н. Бердникова – кандидат экономических наук, доцент, главный специалист, аналитик ГБУ КК «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ»;

Н.А. Гончарова – кандидат экономических наук, доцент, доцент базовой кафедры экономики и менеджмента Братского государственного университета;

А.С. Афанасьев – кандидат экономических наук, доцент, доцент базовой кафедры экономики и менеджмента Братского государственного университета.

Information about the authors

V.N. Berdnikova – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Chief Specialist, Analyst of the State Budgetary Institution of Krasnodar Region «Regional the Bureau of Technical Inventory»;

N.A. Goncharova – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Associate Professor of the Basic Department of Economics and Management of Bratsk State University;

A.S. Afanasyev – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Associate Professor of the Basic Department of Economics and Management of Bratsk State University.

Статья поступила в редакцию 12.10.2022; одобрена после рецензирования 03.11.2022; принята к публикации 31.07.2023.

The article was submitted 12.10.2022; approved after reviewing 03.11.2022; accepted for publication 31.07.2023.