



СЫЗРАНЦЕВ ГРИГОРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ

**РАЗРАБОТКА МЕХАНИЗМА УПРАВЛЕНИЯ
ЭКОНОМИЧЕСКОЙ МОБИЛЬНОСТЬЮ
КОМПАНИЙ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
В УСЛОВИЯХ ИЗМЕНЧИВОСТИ
ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПРОСТРАНСТВА**

Специальность: 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство))

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Москва – 2022

Работа выполнена в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет» (НИУ МГСУ)

Научный руководитель: **Мишланова Марина Юрьевна**
кандидат технических наук, доцент

Официальные оппоненты: **Симионова Нина Евгеньевна**
доктор экономических наук, профессор,
Ростовский филиал государственного казенного
образовательного учреждения высшего
образования «Российская таможенная академия»,
профессор, кафедра управления и экономики
таможенного дела

Сарченко Владимир Иванович
доктор экономических наук, профессор,
Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение высшего
образования «Сибирский федеральный
университет», профессор, кафедра
проектирования зданий и экспертизы
недвижимости

Ведущая организация: Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение высшего
образования «Российский университет
транспорта»

Защита состоится 16 мая 2022 года в 13:00 на заседании диссертационного совета Д.212.138.05, созданного на базе ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет» по адресу: 129337, г. Москва, Ярославское шоссе, д.26, 9 студия "Открытая сеть".

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет» по адресу: 129337, г. Москва, Ярославское шоссе, д.26 и на сайте www.mgsu.ru.

Автореферат разослан «__» _____ 2022 года.

Ученый секретарь
диссертационного совета



Мишланова Марина Юрьевна

I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. В настоящее время остро стоит проблема оценки и анализа результативности деятельности компаний жилищного строительства. В целях сохранения жизнеспособности компаний особо важен учет возрастающего динамического влияния экономической среды на деятельность компаний жилищного строительства. Основная задача руководства компании в современных условиях заключается в том, чтобы адаптироваться к внешним вызовам, сохраняя при этом положительную результативность, тем самым повышая эффективность деятельности.

Функционирование компаний жилищного строительства в настоящее время связано с такими внешними факторами как: пандемия; рост ставок по ипотеке; колебания спроса и предложения; банкротство девелоперов-застройщиков; рост цен на строительные материалы; падение реальных доходов населения; рост доли сделок с ипотекой и долгового обременения заемщиков (населения); снижение арендных ставок в том числе на офисную недвижимость; инфляция и др. Влияние негативных факторов приводит к снижению объема и емкости рынка жилищной недвижимости, к падению общей деловой активности компаний жилищного строительства. В соответствии с экономическими изменениями и новыми условиями компаниям жилищного строительства необходимо адаптировать свои ресурсы и компетенции. Способность данной адаптации выражается таким критериальным элементом системы управления как экономическая мобильность.

Современные требования к анализу и оценке экономической деятельности компаний жилищного строительства требуют разработки методики учета факторного влияния среды, на их адаптационные возможности. Расширение и углубление информационной базы анализа предъявляет повышенные требования не только к процессу, но и к методикам анализа деятельности, что приводит к их усложнению за счет требований возможности их цифровизации. Для эффективного управления компаниями жилищного строительства необходим механизм гармонизации внутренней и внешней среды деятельности на основе их экономической мобильности.

Основополагающим принципом разработки механизма управления в деятельности компаний жилищного строительства является сбалансированность целей и задач между субъектом и объектом управления. При разработке механизма управления необходимо руководствоваться также общесистемными принципами, такими как иерархичность, взаимодействие, согласованность, оперативность, комплексность, систематичность, преемственность, автономность и др.

Экономическая мобильность компаний жилищного строительства – это внутренняя возможность компаний адаптироваться в существующих условиях внешней среды в аспекте сохранения экономической эффективности. Необходимость в разработке и применении динамического

многокритериального механизма управления экономической мобильностью предопределила актуальность темы исследования.

Степень научной разработанности предмета. Проблемам в области оценки и анализа различных аспектов экономической деятельности посвящены работы зарубежных и отечественных ученых. Среди зарубежных ученых можно выделить таких как Л.Бернстайн, Ю.Бригхем, Л.Гапенски, Д.Карлин, А.Макмин, Д.Стоун, Э.Хелферт, К.Хеддервик, К.Шмальца, И.Шер и другие. В отечественной экономической литературе проблемам анализа и оценке посвящено множество работ. Среди них М.С.Абрюшина, М.Н.Баканова, Н.А.Блатов, З.В.Вдовенко, Е.В.Горюнов, А.В.Гульбасов, О.В.Ефимова, В.В.Ковалева, А.М.Кремеров, Е.Е.Лейзерович, М.А.Луняков, М.В.Мельник, М.Ю.Мишланова, Е.В.Савицкая, Р.С.Суйфулин, А.Д.Шеремет, Н.Ю.Яськова и другие. Однако проблема комплексной оценки деятельности строительных предприятий в целом и компаний жилищного строительства, в частности, в условиях усиливающейся неопределенности внешней среды является недостаточно исследованной.

В области систем и механизмов управления деятельностью строительных компаний посвящены работы ученых, таких как А.Г. Бадалова, Н.Г. Верстина, П.Г.Грабовый, Я.П.Демидов, А.А.Красовский, И.Г.Лукманова, В.П.Мельников, Д.А.Новиков, А.Г.Схиртладзе и другие. Мобильности компаний различных секторов экономики, в том числе в строительстве, посвящены работы таких ученых как С.Ю.Глазьев, С.Г.Важенин, Н.Р.Вайншток, П.П.Олейник, В.И.Бродский, Б.В.Прыкин, З.В.Пахалина, М.Е.Спирин, Н.Ф.Алиева, М.Ю.Викторов, Д.К.Мочалов, Н.Д.Родионова, В.И.Сарченко, Б.Б.Хрусталева и другие.

На основе обзора научных трудов, законодательной и нормативно-правовой базы возможно сделать вывод, что вопросы, касающиеся интегральных оценок состояния субъектов достаточно раскрыты. Но при этом существующие подходы не в полной мере применимы к управлению компаниями жилищного строительства в силу специфики производимой продукции и высокой ее чувствительности к внешним и внутренним изменениям экономической среды. Механизм управления, основанный на пространственно-векторной методике анализа и оценки, представляет собой комплекс управленческих воздействий на выявленную совокупность негативных факторов, обеспечивающий адаптацию компании к изменениям во внешней и внутренней среде.

Научная гипотеза исследования состоит в том, что в условиях изменчивости современного экономического пространства инвестиционно-строительной сферы разработка и внедрение многокритериального механизма управления функционирования компаний жилищного строительства в аспекте активизации их экономической мобильности позволит повысить эффективность деятельности.

Для подтверждения или опровержения гипотезы были сформулированы цель и задачи диссертационного исследования.

Целью исследования является разработка механизма управления экономической мобильностью компаний жилищного строительства,

обеспечивающего активизацию адаптационных возможностей предприятий к изменчивости внешней среды и соответственно, повышение эффективности их деятельности в условиях современного экономического пространства.

Реализация поставленной цели потребовала постановки и решения следующих **задач**:

1. Провести анализ состояния функционирования компаний жилищного строительства в современных условиях меняющейся рыночной экономики с выявлением основных проблем их деятельности.

2. Осуществить анализ основных закономерностей развития компаний жилищного строительства в экономическом пространстве в аспекте их экономической мобильности.

3. Разработать нормативно-векторную модель позволяющую оценить, позиционирование строительных компаний в условиях изменения экономической среды.

4. Выполнить анализ экономической мобильности компаний жилищного строительства как индикатора результативности деятельности.

5. Сформировать факторное пространство влияния на функционирование компаний жилищного строительства и провести качественную и количественную оценку уровня влияния показателей на процесс репозиционирования.

6. Разработать механизм управления экономической мобильностью компании жилищного строительства.

7. Предложить рекомендации по управлению экономической мобильностью компании жилищного строительства с оценкой эффективности их внедрения.

Объектом исследования являются компании жилищного строительства.

Предметом исследования является совокупность теоретических, методических и практических аспектов применения различных подходов к управлению деятельностью компаний жилищного строительства.

Теоретическую основу исследования составили труды отечественных и зарубежных ученых по вопросам рынка недвижимости, теории спроса и предложения, диагностики хозяйственной деятельности строительных компаний.

В процессе исследования применялись методы системного, логического, балансового, экономико-статистического, векторного анализа и экспертных оценок, что позволило установить особенности и закономерности функционирования компании в институциональной, рыночной и внутренней среде, а применение факторного анализа и проведенное экономико-математическое моделирование легли в основу разработанных практических предложений.

Информационную базу исследования составили действующие законодательные и нормативно-правовые акты РФ, данные Федеральной службы государственной статистики, Всероссийского центра изучения общественного мнения, зарубежных и отечественных исследовательских и

рейтинговых компаний, годовые отчеты и балансы компаний жилищного строительства.

Обоснованность и достоверность проведенного исследования обеспечены использованием результатов фундаментальных исследований в области экономики и управления строительством с применением общенаучных методов исследования. Достоверность полученных результатов нашли отражение при разработке практических рекомендаций по управлению компаниями жилищного строительства основывается на применении репрезентативной статистической, и бухгалтерской отчетности компаний жилищного строительства за 2015-2020 гг.

Апробация и внедрение результатов исследования. Результаты исследования апробированы на международных и всероссийских конференциях, опубликованы в научных журналах, использованы при выполнении хозяйственных договоров, внедрены в систему управления компании ООО «Группа компаний ФСК», и применяются для проведения лекционных и практических занятий по дисциплине «Анализ производственно-хозяйственной деятельности».

Соответствие диссертации паспорту научной специальности. Проведенные исследования соответствуют паспорту специальности ВАК 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятием, отраслями, комплексами (строительство))»; п. 1.3.58. «Развитие теории, методологии и методов оценки эффективности деятельности строительных организаций»; п. 1.3.60. «Методология формирования рыночного механизма управления корпоративными структурами в строительном комплексе».

Публикации. Основные материалы диссертации изложены в 11 публикациях, в том числе в 9 публикациях в журналах, включенных в перечень рецензируемых научных изданий, в которых должны быть опубликованы основные результаты диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук, на соискание ученой степени доктора наук (перечень рецензируемых научных изданий) и 1 работа опубликована в журнале, индексируемом в международных реферативных базах Scopus, Web of Science и других.

Научная новизна диссертации заключается в разработке механизма управления экономической мобильностью, базирующегося на предложенной методике комплексной оценки экономического состояния и позиционирования компаний в действующих условиях изменчивости экономического пространства; позволяющего обеспечить требуемый уровень результативности и эффективности.

Основные научные результаты, полученные соискателем и определяющие новизну проведенного исследования, состоят в следующем:

1. Произведена концептуализация экономического пространства деятельности компаний жилищного строительства по трем направлениям: институциональная среда, рыночная среда, экономическое состояние компании жилищного строительства.

2. Проведен сущностный и терминологический анализ экономической мобильности компаний жилищного строительства как способности гармонизироваться с экономическим пространством в условиях изменчивости внешней среды.

3. Произведен отбор показателей оценки институциональной среды, рыночной среды и экономического состояния компаний жилищного строительства, произведена структурная рационализация их значений, учитывающая формирование факторного пространства.

4. Разработана нормативно-векторная модель позиционирования компаний жилищного строительства в экономическом пространстве на основе свертки составляющих его подпространств показателей институциональной среды, рыночной среды и экономического состояния компании жилищного строительства.

5. Разработана интегральная методика оценки состояния институциональной среды, рыночной среды, и экономического состояния компаний жилищного строительства на основе достигнутого уровня результативности их деятельности.

6. Разработана нормативно-векторная модель оценки экономической мобильности компаний жилищного строительства и возможности их репозиционирования в экономическом пространстве на основе динамики изменения формирующих ее показателей.

7. Разработан механизм управления экономической мобильностью компаний жилищного строительства в соответствии с состоянием и требованиями гармонизации экономического пространства.

На защиту выносятся следующие новые и содержащие элементы новизны основные положения, полученные лично автором:

1. Теоретико-методический подход и методические принципы оценки экономической мобильности компаний жилищного строительства.

2. Методика интегральной оценки результативности деятельности компании жилищного строительства в аспекте соответствия их экономического состояния требованиям институциональной и рыночной среды.

3. Нормативно-векторная модель анализа, оценки и управления экономической мобильностью компаний жилищного строительства с целью повышения их результативности и эффективности.

4. Механизм управления экономической мобильностью и адаптацией компаний жилищного строительства в условиях изменчивости экономического пространства.

Методология и методы диссертационного исследования. Методологическая база исследования направлена применение методов обеспечившие системность, обоснованность, достоверность результатов исследования. В процессе исследования применялись методы научного анализа, синтеза, группировки и обобщения, моделирования в т.ч. имитационное, статистическая обработка данных, селекции данных, оптимизации, векторного анализа и др.

Теоретическая значимость исследования заключается в том, что научные результаты диссертации могут быть использованы для разработки научно-теоретических основ формирования методического инструментария управления экономической мобильностью на основе нормативно-векторного подхода для повышения эффективности деятельности компании жилищного строительства.

Практическая значимость полученных результатов определяется прикладным характером разработок при оценке состояния институциональной, рыночной и внутренней среды компании, что позволит совершенствовать параметры состояния данных сред. Разработанная нормативно-векторная модель может быть использована в практике деятельности различными субъектами жилищного строительства. На основе теоретических исследований и экспериментальных расчетов создана система рекомендаций по оценке экономической мобильности компаний жилищного строительства.

Структура и содержание работы. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы из 126 источников как отечественных, так и зарубежных исследователей. Общий объем диссертации составляет 169 страниц машинописного текста, который включает 35 таблиц, 32 рисунка.

В первой главе «Теоретические основы пространственной идентификации и управления деятельностью строительных компаний» определено факторное пространство деятельности компаний жилищного строительства и основные его компоненты. Произведено обоснование экономической мобильности компаний как важнейшего свойства, обеспечивающего их функционирование, определены методические подходы к оценке результативности, сформирована и теоретически обоснована многокритериальный механизм управления экономической мобильностью компаний жилищного строительства.

Во второй главе «Нормативно-векторный подход к оценке и управлению деятельностью компаний жилищного строительства» произведена структурная рационализация комплекса показателей результативности, разработана интегральная методика оценки наиболее предпочтительной позиции компании жилищного строительства в экономическом пространстве, разработана векторная методика оценки репозиционирования, модель многокритериальной системы управления и принятия решений.

В третьей главе «Внедрение механизма управления экономической мобильностью компании жилищного строительства» представлен алгоритм внедрения многокритериальной системы управления экономической мобильностью, произведена анализ и оценка внешней среды, произведена апробация предупредительного анализа внутренней среды компании, разработаны основные рекомендации по повышению результативности деятельности компании жилищного строительства.

II. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДИССЕРТАЦИИ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

Уровни и логика диссертационного исследования приведены на рисунке 1.

I. Теоретический уровень

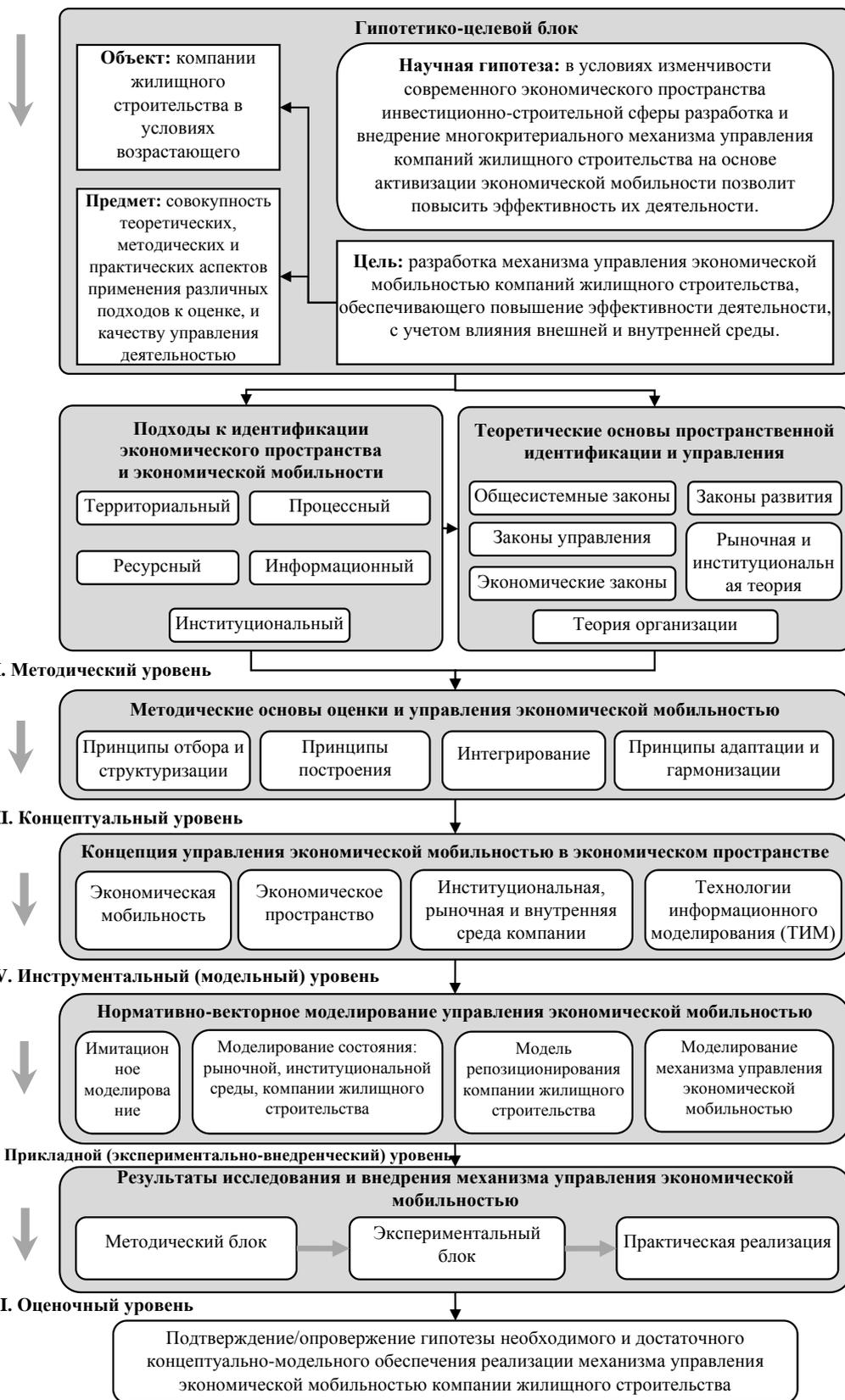


Рисунок 1. Логика диссертационного исследования

1. Теоретико-методический подход и методические принципы оценки экономической мобильности компаний жилищного строительства

Энтропия, как неотъемлемое свойство экономической среды, требует от руководства компании жилищного строительства постоянно прилагать усилия по снижению уровня неопределённости и рисков не только с целью сохранения жизнеспособности, но и обращения ее в эффективную экономическую деятельность. Способность компаний жилищного строительства адаптироваться к изменяющимся условиям среды на основе своевременных и эффективных управленческих решений находит свое отражение в базовом свойстве компаний - мобильности. Строительство имеет ряд технико-экономических особенностей, отличающих ее от других видов экономической деятельности, представленные на рисунке 2, и предопределяющих мобильность компаний жилищного строительства, которая формируется и развивается под воздействием специфической среды и субъективных условий.



Рисунок 2. Формирование мобильности компании жилищного строительства на основе технико-экономических особенностей ее деятельности

Экономическая мобильность компании жилищного строительства представляет собой способность сохранять и/или повышать результативность деятельности на основе своевременной адаптации в ответ на изменчивость современного экономического пространства.

Формирование и проявление экономической мобильности компании жилищного строительства обеспечивается цикличностью процессов накопления, и потребления ресурсов в процессе функционирования или развития, в условиях изменчивости экономического пространства или внутренней мотивированности компании. Репозиционирование одной из

компаний в экономическом пространстве вызывает энтропию, следствием чего является репозиционирование других компаний. Важным вопросом при оценке цикличности «изменчивости пространства - мотивированности субъекта – репозиционирования» является временной лаг отклика компании на изменения в пространстве (рисунок 3), который зависит от мобильности компании жилищного строительства.

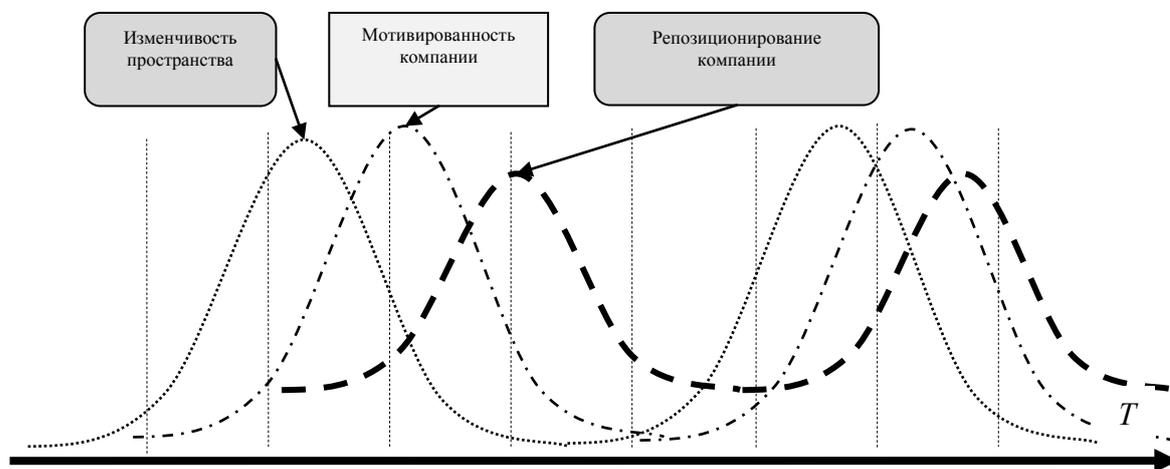


Рисунок 3. Циклическая закономерность «изменчивость пространства – мотивированность субъекта – репозиционирование»

Чем выше экономическая мобильность, тем меньше период времени отклика. Экономическая мобильность компании жилищного строительства на стадии функционирования проявляется в своевременном реагировании на возрастающую энтропию экономического пространства: идентификации нарастания энтропии; оценки угроз; анализе причин; маркетинге; составлении прогнозов и др.

При потере равновесия в пространстве по причине репозиционирования других компаний, вмешательства государства или другим поводам, гармония в пространстве нарушается и может привести к нарастанию противоречий между компанией и экономическим пространством, угрожающих ее жизнеспособности. Для того, чтобы не потерять жизнеспособность компании, необходимо адаптироваться к изменениям в экономическом пространстве.

Анализ подходов отечественных и зарубежных ученых позволил концептуализировать теоретические основы исследования, выявить уровни необходимой абстракции, систематизировать методические принципы оценки и управления экономической мобильностью компании жилищного строительства.

2. Методика интегральной оценки результативности деятельности компании жилищного строительства в аспекте соответствия их экономического состояния требованиям институциональной и рыночной среды

Процессы оценки, анализа и управления экономической мобильностью в экономическом пространстве диктуют применение специфического

инструментария лежащего в области векторного анализа, и позволяют представить графическую интерпретацию оценки в виде трехмерного пространства и подпространств оценивания. Достижение целей оценки, анализа и управления требует решения научных задач, лежащих в области определения комплекса показателей, характеризующих проявление экономической мобильности; в области концептуализации экономического пространства и репозиционирования; моделирования механизма управления экономической мобильностью.

Комплекс показателей результативности (F), изменение которых приводит к смене позиции компании жилищного строительства в экономическом пространстве в период t , можно представить в виде (1) функциональной зависимости:

$$F = f(\Delta ВСК, \Delta СИС, \Delta СРС, t), F \rightarrow \max, \quad (1)$$

где ВСК – интегральный показатель внутреннего состояния компании жилищного строительства;

СИС - интегральный показатель состояния институциональной среды;

СРС – интегральный показатель состояния рыночной среды;

t – время.

Изменения внутреннего состояния компании жилищного строительства, институциональной и рыночной среды, бесспорно приводят к изменению результативности деятельности. Компании жилищного строительства, обладают общими и специфическими особенностями, которые при подборе показателей, характеризующих состояние компании, институциональной и рыночной среды, необходимо учесть. Поэтому выборка (таблицы 1,2,3), полученная в результате отбора показателей (рисунок 4), будет уникальна для компаний жилищного строительства.

Результаты отбора показателей состояния компании жилищного строительства, представлены в таблице 1.

Таблица 1

Показатели состояния компании жилищного строительства

№ п/п	Группа показателей	Комплементарные группы показателей	Наименование показателя	Условные обозначения
1	Показатели состояния компании жилищного строительства (ВСК)	Структуры баланса (СБ)	Коэффициент автономии	КА
2			Коэффициент финансовой независимости в формировании запасов	КФНвФЗ
3			Коэффициент маневренности собственного капитала	КМСК
4			Коэффициент прогноза банкротства	КПБ
5			Коэффициент соотношения материальных оборотных средств и краткосрочных кредитов и займов за отчетный период	КП ₁
6			Коэффициент соотношения дебиторской и кредиторской задолженности за отчетный период	КП ₂
7			коэффициент соотношения абсолютно ликвидных активов и оценочных обязательств и прочих обязательств за отчетный период	КП ₃
8		Деловой	Фондоотдача	ФО

№ п/п	Группа показателей	Комплементарные группы показателей	Наименование показателя	Условные обозначения
9		активности (ДА)	Оборачиваемость запасов	ОЗ
10			Оборачиваемость кредиторской задолженности	ОКЗ
11			Оборачиваемость дебиторской задолженности	ОДЗ
12			Оборачиваемость собственного капитала	ОСК
13			Оборачиваемость оборотных средств	ООБС
14			Оборачиваемость активов	ОА
15		Доходности деятельности (ДД)	Рентабельность продаж	РП
16			Общая рентабельность	РО
17			Рентабельность собственного капитала	РСК
18			Рентабельность активов	РА

Рыночная среда является сложным социально-экономическим явлением, отражающим взаимодействие всех участников рынка, а также внешних субъектов рыночного пространства. Среда хозяйствующих субъектов объединяет специализирующиеся на производстве однородной продукции (работ, услуг) субъекты и представляют собой отрасль народного хозяйства. Выделим четыре подпространства рыночной среды в совокупности влияющих на деятельность компании жилищного строительства, такие как: покупательная способность населения, конкуренция, потенциал рынка и параметры рынка. Показатели оценки состояния рыночной среды представлены в таблице 2.

Таблица 2

Показатели состояния рыночной среды компании жилищного строительства

№ п/п	Группа показателей	Комплементарные группы показателей	Наименование показателя	Условные обозначения
1	Показатели состояния рыночной среды ИСД	Покупательная способность населения	Индекс качества жизни регионов России (Москва и МО)	КЖРР
3			Индекс удовлетворенности уровнем жизни	ИУУД
4			Реальные располагаемые доходы населения	РРДН
5			Динамика ипотечного кредитования	ДИК
6			Средняя ставка по ипотеке, %.	ССИ
7			Конкуренция	Средняя доля рынка
8		Количество конкурентов		КЗ
9		Индекс конкурентоспособности субъектов ИСД		ИКС
10		Количество субъектов ИСД		КСИСД
11		Монополизированность рынка		МР
12		Уровень использования производственной мощности		УИПМ
13		Потенциал рынка	Средняя обеспеченность жильем	СОЖ
14			Количество выданных разрешений на строительство	КВРС
15			Коэффициент доступности жилья	КДЖ
16		Параметры рынка	Введено в эксплуатацию квартир, шт.	ВвЭКшт
17			Введено в эксплуатацию квартир, м2.	ВвЭКм2
18			Средний метраж квартир, м2	СМК
19			Введено в действие общей площади жилых домов на 1000 человек населения	ВОПЖД
20			Средневзвешенная этажность многоквартирных домов	СЭМД
21			Средний срок задержки ввода многоквартирных домов в эксплуатацию, мес.	ССЗВ
22			Индекс стоимости жилья р/м2	ИСЖ

Порядок отбора показателей представлен на рисунке 4

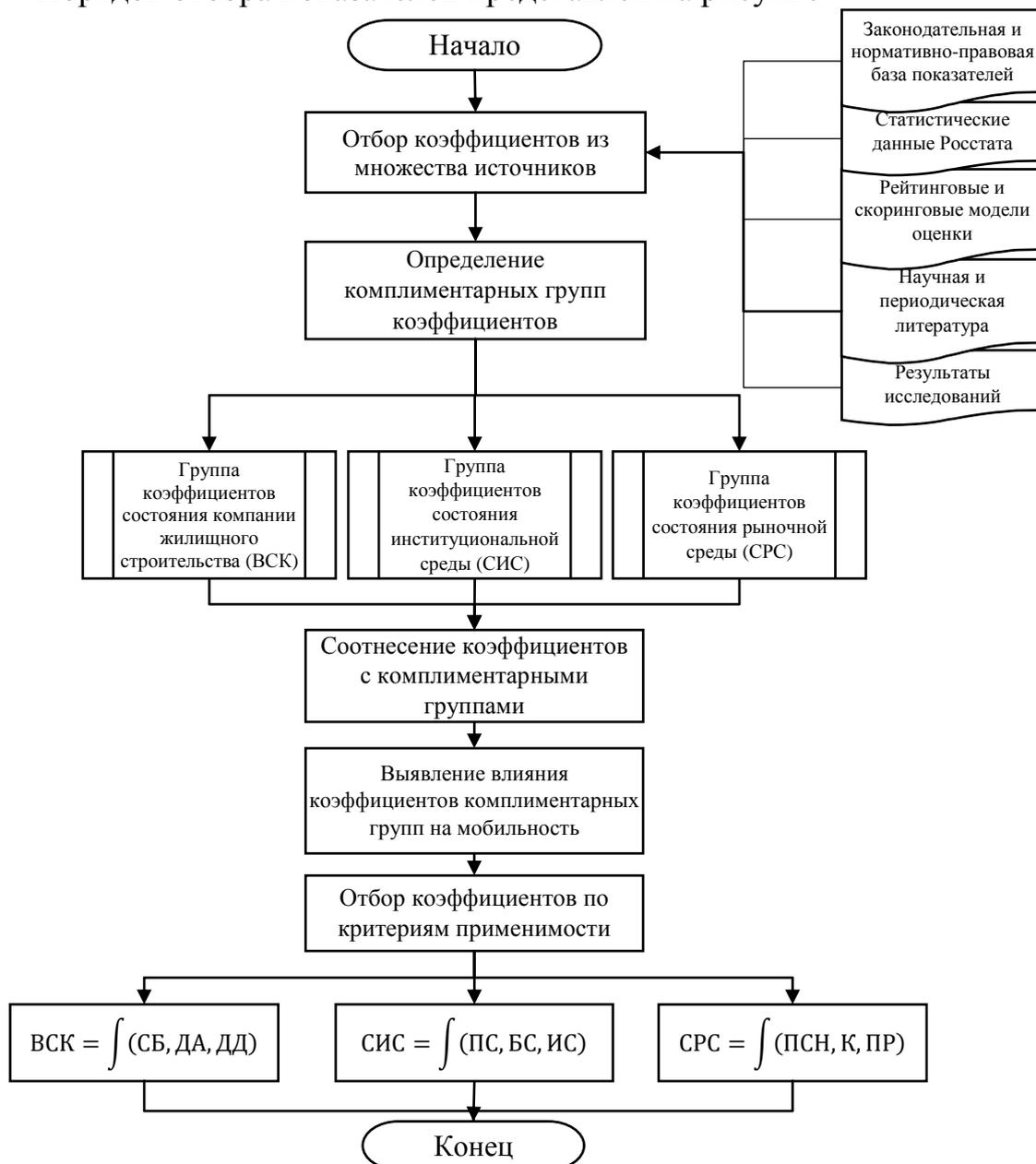


Рисунок 4. Порядок отбора коэффициентов при оценке результативности компании жилищного строительства

В общем виде под институциональной средой понимается совокупность основополагающих политических, социальных и юридических правил, которые образует базис для возникновения социально-экономических процессов, связанных с удовлетворением потребностей субъектов. Выделяют три подпространства в совокупности влияющих на институциональную среду компании жилищного строительства, такие как: политическая среда, бизнес-среда, и инвестиционная среда. Показатели оценки состояния институциональной среды представлены в таблице 3.

Таблица 3

Показатели институциональной среды

№ п/п	Группа показателей	Комплементарные группы показателей	Наименование показателя	Условные обозначения
1	Показатели состояния институциональной среды (СИС)	Политическая среда (ПС)	Индекс политической обстановки	ИПО
2			Индекс социальных оценок	ИСО
3			Индекс экономической политики	ИЭП
4		Бизнес-среда (БС)	Индекс верховенства закона	ИВЗ
5			Индекс коррупции	ИК
6			Индекс РАСК 10	РАСК 10
7		Инвестиционная среда (ИС)	Индекс потребительского доверия	ИПД
8			Индекс инвестиционной активности	ИИА
9			Индекс кредитного оптимизма	ИЭИ

В целях эффективного управления деятельностью компаний использование методологии позиционирования становится неперенным условием повышения результативности различных видов экономической деятельности и требует развития новых методов экономического анализа. Причём пространственный подход естественным образом диктует визуализацию в системе декартовых координат на основе векторного анализа состояния и деятельности компании жилищного строительства.

Каждый вектор, в свою очередь, определяется показателями институциональной среды, рыночной среды, и показателями состояния компании. Для целей нормативно-векторной оценки позиции компании жилищного строительства в экономическом пространстве (F) на основе оценок состояния институциональной (CPC), рыночной среды (CIS) и состояния самой компании (BCK), зависящих от фактических значений показателей в аналитическом периоде и их нормированных значений, возможно представить в виде обобщенной схемы свертки отдельных показателей в интегральный (рисунок 5).

Представим интегральную модель оценки позиции компании жилищного строительства и ее проекции на оценочный вектор C в экономическом пространстве по формуле 2.

$$F_i = \sigma_1 BCK_i + \sigma_2 CIS_i + \sigma_3 CPC_i, \quad (2)$$

где $\sigma_{1...3}$ – нормированная проекция $\text{пр}_{\overline{BCK}_i} \vec{C}_i, \text{пр}_{\overline{CIS}_i} \vec{C}_i, \text{пр}_{\overline{CPC}_i} \vec{C}_i$ на вектор состояния экономического пространства; F_i – позиция компании жилищного строительства в экономическом пространстве; BCK_i – интегральный показатель состояния компании; CIS_i – интегральный показатель институциональной среды; CPC_i – интегральный показатель рыночной среды.

3. Нормативно-векторная модель анализа, оценки и управления экономической мобильностью компаний жилищного строительства с целью повышения их результативности и эффективности

Репозиционирование компании жилищного строительства зависит от начальной и конечной позиции в экономическом пространстве, расстояния между позициями, пройденного пути и затраченного времени на репозиционирование. Для оценки начальной и конечной позиции, а также

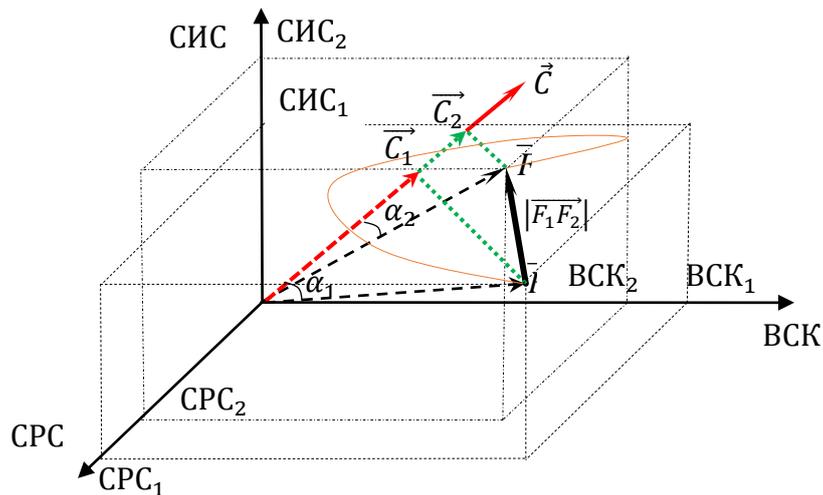


Рисунок 6. Общая векторная аналитическая схема оценки результативности компании жилищного строительства

где \vec{C} – нормированный вектор;

\vec{C}_1 и \vec{C}_2 – оценочные векторы результативности на начало и конец аналитического периода;

\vec{F}_1 и \vec{F}_2 – позиционные векторы состояния на начало и конец аналитического периода;

$|\vec{F}_1\vec{F}_2|$ – вектор репозиционирования;

α – угол между вектором результативности \vec{F}_1 и нормированным вектором \vec{C} ;

ВСК – состояние компании жилищного строительства;

СИС – состояние институциональной среды;

СРС – состояние рыночной среды;

ВСК₁ и ВСК₂, СИС₁ и СИС₂, СРС₁ и СРС₂ – значения соответствующих состояний на начало и конец аналитического периода.

Предлагаемый подход позволяет определить ряд динамических показателей, идентифицирующих причины эффективности/неэффективности за счет внутренних (управляемых) и внешних (неуправляемых) факторов – показателей экономической мобильности. Так экономическая мобильность проявляется в росте результативности компании жилищного строительства и соответствия деятельности требованиям законодательной и нормативно-правовой базе.

Первый показатель экономической мобильности ($M_{\text{упр}}$) характеризует влияние качества управления компанией жилищного строительства на ее результативность, и рассчитывается (3):

$$M_{\text{упр}} = \frac{\text{ВСК}_t}{\text{ВСК}_{t-1}}, \quad (3)$$

где $\text{ВСК}_{t,t-1}$ – численное значение интегрального показателя состояния компании жилищного строительства на начало и конец отчетного периода.

Если $M_{\text{упр}} \geq 1$, то компания проявляет мобильность и имеет высокие адаптационные возможности при внутренней структуризации.

Если $M_{\text{упр}} \leq 1$, то компания теряет динамику и имеет низкий уровень адаптационных возможностей.

Второй показатель экономической мобильности ($M_{\text{ад.рын}}$) характеризует наличие адаптационных возможностей у компании жилищного строительства в зависимости от состояния рыночной среды, и рассчитывается (4):

$$M_{\text{ад.рын}} = \frac{BCK_t}{CPC_t}, \quad (4)$$

где CPC_t – численное значение интегрального показателя, характеризующего состояние рыночной среды в отчетном периоде.

Если $M_{\text{ад.рын}} \geq 1$, то компания проявляет мобильность при адаптации к изменяющимся условиям рыночной среды.

Если $M_{\text{ад.рын}} \leq 1$, то компания не восприимчива к изменяющимся условиям рыночной среды.

Третий показатель экономической мобильности ($M_{\text{ад.инс}}$) характеризует адаптационные возможности у компании жилищного строительства в зависимости от состояния институциональной среды, и рассчитывается (5):

$$M_{\text{ад.инс}} = \frac{BCK_1}{CIC_1}, \quad (5)$$

где CIC_1 – численное значение интегрального показателя, характеризующего состояние институциональной среды в отчетном периоде.

Если $M_{\text{ад.инс}} \geq 1$, то компания проявляет мобильность при адаптации к изменяющимся условиям институциональной среды.

Если $M_{\text{ад.инс}} \leq 1$, то компания не восприимчива к изменяющимся условиям институциональной среды.

На основе показателей мобильности возможно оценить тип мобильности:

Если $M_{\text{упр}} \geq 1$; $M_{\text{ад.рын}} \geq 1$; $M_{\text{ад.инс}} \geq 1$ – то предприятие абсолютно мобильно;

Если $M_{\text{упр}} \leq 1$; $M_{\text{ад.рын}} \leq 1$; $M_{\text{ад.инс}} \leq 1$ – то предприятие абсолютно не мобильно.

В работе выполнена оценка репозиционирования компании жилищного строительства в отчетном периоде. В 2020 году произошло ухудшение состояния институциональной среды, безусловным негативным фактором чего стала пандемия COVID-19. Практически все показатели – общая неудовлетворенность антикризисными мероприятиями правительства Российской Федерации, снижение конкурентоспособности строительных предприятий, и высокая неопределенность инвестиционной среды – отражают угнетенность институциональной среды. Парадоксально, но неудовлетворенность деятельностью государственных органов власти, выступает триггером для повышенного спроса на жилую недвижимость.

В аналитическом периоде с 2016 по 2020 гг. рыночная среда не была подвержена значительным колебаниям. На ее изменения в основном оказывала динамика показателей потенциала рынка и покупательной способности населения. Например, динамика получения разрешений на строительство и динамика ипотечного кредитования. При этом наблюдается

корреляция между потенциалом рынка и уровнем конкуренции с временным лагом.

Графическая интерпретация актуальной оценки внутренней среды компании жилищного строительства представлена на рисунке 7.

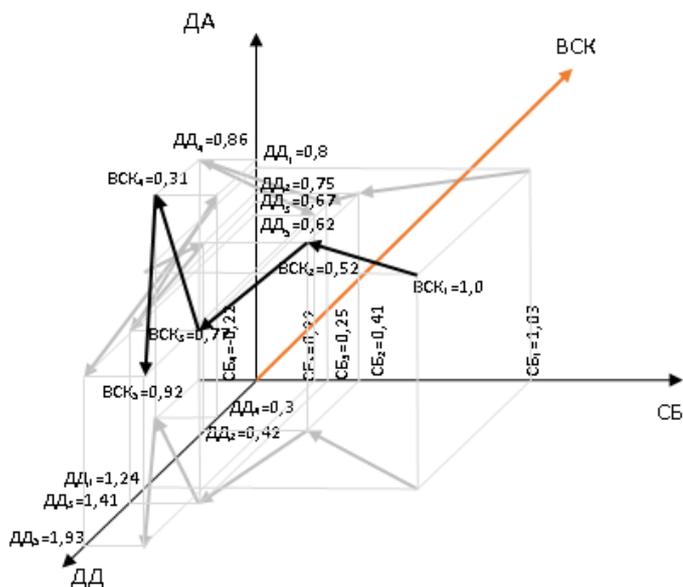


Рисунок 7. Актуальная оценка внутренней среды компании жилищного строительства

Подобная динамика изменения состояния компании жилищного строительства должна служить объектом пристального внимания руководства высшего звена – генеральным директором и советом директоров компании. В аналитическом периоде структура баланса и деловая активность были менее подвержены влиянию внешних факторов, чем рентабельность деятельности компании жилищного строительства. При этом динамика рентабельности основной деятельности на всем протяжении была положительной. Угнетенными остались показатели рентабельности, рассчитываемые по чистой прибыли.

В 2020 году позиция компании жилищного строительства значительно улучшилась ($F_5=0,94$), что связано со значительным улучшением состояния компании ($ВСК_5=0,92$) и рыночной среды ($СРС_5=1,1$) по причине государственной поддержки строительной отрасли в виде снижения ключевой ставки и льготной ставки по ипотеке, ввиду пандемии COVID-19. Институциональная среда продемонстрировала отрицательную динамику ($СИС_5=0,79$).

Оценка экономической мобильности компании жилищного строительства представлена в таблице 4.

Таблица 4

Оценка экономической мобильности компании жилищного строительства

Наименование Показателя	2016	2017	2018	2019	2020
Экономическая мобильность, $M_{упр}$	-	0,52	1,47	0,40	2,96
Экономическая мобильность, $M_{ад,рын}$	0,89	0,50	0,65	0,33	0,83
Экономическая мобильность, $M_{ад,инс}$	1,09	0,41	0,85	0,34	1,16

В 2020 году компания продемонстрировала высокую мобильность и положительную динамику внутреннего состояния и по отношению к институциональной среде. Динамика $M_{ад.рын}$ также положительная, и возможно сделать вывод что компания жилищного строительства в 2020 году адаптируется к тенденциям как внешней, так и внутренней среды.

Проведенный предупредительный анализ показал, что у анализируемой компании значительное количество отклонений от норм, предъявляемых к ее деятельности. Оценка потребности в управлении показала, что 12 из 18 показателей нуждаются в управлении, для того чтобы компания была финансово устойчивой, платежеспособной и рентабельной. Управление необходимо на всех уровнях, от генерального директора до руководителей отделов. Необходимо отметить, что на уровне генерального директора потребность в управлении минимальная, так как сравнивая с нормативным значением, фактическое значение показателя состояния компании отстает на 0,03. Следующим по необходимости в управлении является рентабельность (0,1), а следом деловая активность (0,13). Особое внимание следует уделить структуре баланса компании так как отставание составляет (0,87) что свидетельствует об очень низком уровне результативности, которая составляет 0,13.

4. Механизм управления экономической мобильностью и адаптацией компаний жилищного строительства в условиях изменчивости экономического пространства

Разработанная векторная методика оценки репозиционирования компании жилищного строительства позволяет оценить динамическое влияние изменения каждого параметра функционирования на позицию, которую заняла компания в текущем периоде. Механизм управления представляет собой часть системы управления необходимой для передачи управляющих воздействий от субъекта к объекту, и отвечает за достижение поставленной цели деятельности, адаптацию к изменениям в институциональной и рыночной среде, а также обеспечивает жизнеспособность компании жилищного строительства.

Количественная оценка факторного влияния управления на репозиционирование сводится к нахождению суммы отклонений показателей, помноженных на весовые коэффициенты (формула 6), относящиеся по порядку – к показателю, характеристике, комплиментарной группе.

$$\Delta C_i = \sum_{i=1}^t \Delta x_i \alpha \beta \varphi, \Delta C_i \rightarrow \max, \quad (6)$$

где C_i – результативность компании жилищного строительства;
 x_i – i -й параметр модели четвертого уровня декомпозиции;
 $\alpha, \beta, \gamma \dots n$ – нормированные проекции всех уровней декомпозиции.

Проведенный анализ позволил выявить позитивные и негативные тенденции, влияющие на результативность компании жилищного строительства.

Разработанный механизм управления представляет собой репозиционирование под управляющим воздействием из точки F2 в точку F3

(рисунок 8), на основе комплекса мероприятий, носящих адаптационный характер.

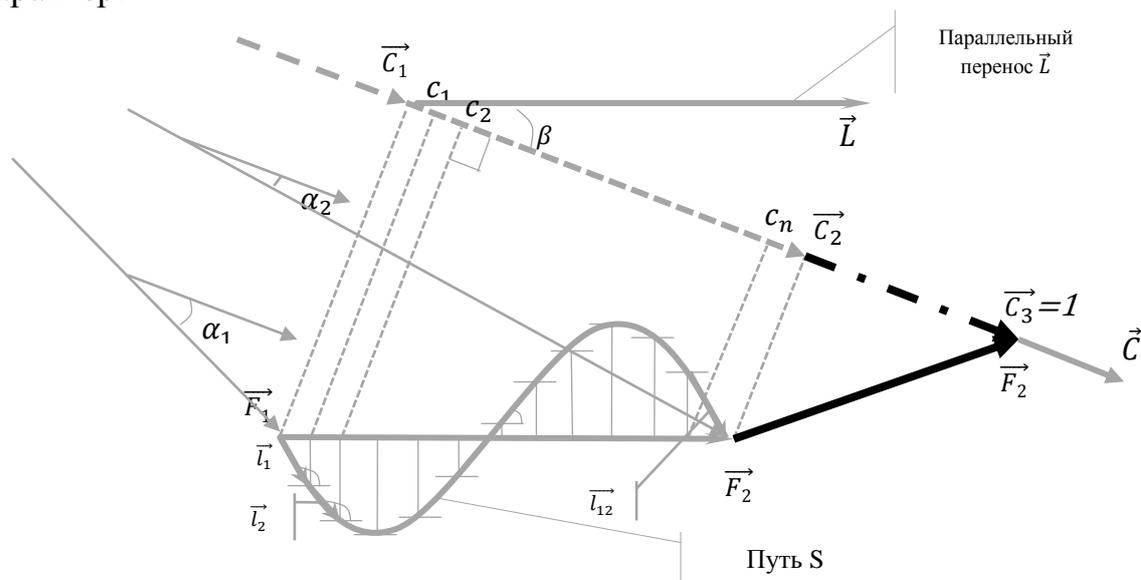


Рисунок 8. Графическое представление реализации механизма управления экономической мобильностью

Для этого необходимо ввести в существующую систему оценки репозиционирования условие потребности управления на каждом из уровней интегрирования на основе чего построен механизм управления.

Проведенные оценка и анализ выявили ряд отклонений в деятельности компании жилищного строительства. Рекомендации по управлению экономической мобильностью компании должны быть направлены на устранение отклонений. В процесс принятия решения последовательно включаются руководители в зависимости от размера отклонений. Если отклонение незначительное, то управленческое решение принимает руководитель отдела. При возрастании отклонений в процесс принятия управленческих решений включаются руководители более высоких уровней. В анализируемом периоде наблюдаются значительные отклонения по ряду показателей. Представим фрагмент прецедентной модели управления финансовой устойчивостью строительной компании.

В 2020 году наблюдается неудовлетворительная структура баланса, что отражается на показателях финансовой устойчивости, и, как следствие, их значения ниже структурно рационализированных нормативов. Отклонение интегрального показателя финансовой устойчивости от норматива составило -1,06. Прецедентная модель управления финансовой устойчивостью выглядит следующим образом:

$$\PhiУ_i = 0,36КА_i - 0,18КФНвФЗ_i - 0,18КМСК_i + 0,42КПБ_i, \quad (7)$$

Первое (0,36) и последнее значения (0,42) выше нормативов (0,25), а второе (-0,18) и третье (-0,18) со знаками минус, что свидетельствует о необходимости в управлении. Для устранения данных негативных тенденций

компании жилищного строительства необходимо, чтобы при разработке и принятии управленческих решений соблюдались следующие условия:

$$\left. \begin{aligned} T_{\text{пр}}(\text{СК}) &> T_{\text{пр}}(\text{ДО} + \text{КО}) \\ T_{\text{пр}}(\text{СК}) &> T_{\text{пр}}(\text{ВНА}) \\ T_{\text{пр}}(\text{СК}) &> T_{\text{пр}}(\text{ЗИЗ}) \end{aligned} \right\}, \quad (8)$$

где $T_{\text{пр}}(\text{СК})$ – темп роста собственного капитала;

$T_{\text{пр}}(\text{ДО} + \text{КО})$ – темп роста суммы долгосрочных и краткосрочных обязательств;

$T_{\text{пр}}(\text{ВНА})$ – темп роста внеоборотных активов;

$T_{\text{пр}}(\text{ЗИЗ})$ – темп роста запасов и затрат.

Предложенные в работе рекомендации по повышению экономической мобильности позволят улучшить структуру баланса, повысить деловую активность и рентабельность деятельности компаний жилищного строительства. Массовое внедрение механизма управления экономической мобильностью компаний жилищного строительства будет иметь народно-хозяйственный эффект в виде роста деловой активности и инвестиционной привлекательности компаний, снижения рисков взаимодействия между компаниями, минимизации числа банкротств, уменьшения уровня безработицы, и, в целом, повышения качества управления жилищным строительством.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В диссертационной работе на базе выполненных теоретических и экспериментальных исследований в области управления экономической мобильностью сформулированы следующие результаты.

1. Проведенное исследование по концептуализации экономического пространства деятельности компаний жилищного строительства позволило сформировать общее представление об экономическом пространстве, его атрибутах и специфическом факторном пространстве, формирующем экономическую мобильность компаний.

2. Проведенное исследование сущности мобильности и его проявление в деятельности позволило идентифицировать его как базовое свойство. Выявлены общие закономерности деятельности компаний жилищного строительства и проявления их мобильности как последовательности «изменчивости пространства – мотивированности субъекта – репозиционирования».

3. Разработана нормативно-векторная модель оценки и анализа позиционирования и репозиционирования компаний жилищного строительства позволяющая учесть динамическое влияние внешней и внутренней среды компании на ее результативность и выявить факторы низкой результативности.

4. Проведен прецедентный анализ экономической мобильности компании жилищного строительства по системным компонентам, институциональной, рыночной и внутренней среды компании. Наибольшие изменения наблюдались во внутренней среде компании, а наименьшие в институциональной среде.

5. Проведена оценка факторного влияния на мобильность компании жилищного строительства и выявлены факторы высокой и низкой результативности. Факторами низкой результативности компании необходимо отметить снижение остатков денежных средств, и перекосы ресурсообеспечения компании в сторону формирования активов с низкой ликвидностью.

6. Разработан механизм управления экономической мобильностью компании жилищного строительства с целью улучшения позиции компании в экономическом пространстве в будущем периоде. Механизм управления позволяет маршрутизировать деятельность компании жилищного строительства на основе гармонизации его деятельности в соответствии с требованиями, заданными как внешней, так и внутренней средой.

7. Внедренный механизм управления позволил представить рекомендации по активизации экономической мобильности компании жилищного строительства. Предложенные рекомендации позволят активизировать адаптационные возможности компании, повысить результативность ее деятельности, и в целом повысить экономическую мобильность компании в турбулентном экономическом пространстве.

Рекомендации и перспективы дальнейшей разработки темы перспективами дальнейшего развития темы является расширение номенклатуры используемых показателей за счет внутренней и внешней по отношению к компаниям информации, а также применение разработанного механизма в технологиях информационного моделирования деятельности компаний жилищного строительства.

**Основные положения диссертационной работы содержатся в
следующих публикациях:**

Статьи, опубликованные в журналах, включенных в перечень рецензируемых научных изданий, в которых должны быть опубликованы основные результаты диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук, на соискание ученой степени доктора наук (перечень рецензируемых научных изданий)

1. Сызранцев, Г. А. Исследование категории "экономическое развитие" как системы понятий: улучшение, рост, изменение, прогресс / Г. А. Сызранцев, Д. С. Софронов // Научное обозрение. – 2013. – № 12. – С. 326-329.

2. Сызранцев, Г. А. Формирование рыночной эффективности строительного предприятия / Г. А. Сызранцев // Научное обозрение. – 2015. – № 6. – С. 312-316.

3. Сызранцев, Г. А. К вопросу оценки инвестиционной привлекательности строительной организации / Г. А. Сызранцев // Экономика и предпринимательство. – 2015. – № 1(54). – С. 767-771.
4. Канхва, В. С., Сызранцев, Г. А. Методика оценки степени финансовой устойчивости предприятия / В. С. Канхва, Г. А. Сызранцев // Экономика и предпринимательство. – 2016. – № 4-1(69). – С. 856-859.
5. Сызранцев, Г.А. Структурная рационализация статей баланса хозяйствующего субъекта на основе показателей финансовой устойчивости и платёжеспособности / Сызранцев // Экономика и предпринимательство. – 2016. – № 11-1(76). – С. 1078-1083.
6. Сызранцев, Г. А. К вопросу анализа деловой активности строительного предприятия с использованием нормативных значений / Г. А. Сызранцев, К. И. Кармокова // Экономика и предпринимательство. – 2016. – № 11-1(76). – С. 1050-1054.
7. Мишланова, М. Ю., Сызранцев, Г. А. Экономическая мобильность субъекта инвестиционно-строительной деятельности: сущность и основы векторного анализа / М. Ю. Мишланова, Г. А. Сызранцев // Недвижимость: экономика, управление. – 2017. – № 3. – С. 30-34.
8. Сызранцев, Г. А. К вопросу экономической мобильности и жизненному циклу при ароморфозе субъекта инвестиционно-строительной деятельности / Г. А. Сызранцев // Экономика и предпринимательство. – 2018. – № 2(91). – С. 607-611.
9. Сызранцев, Г. А. Физическое представление сущности и оценки экономического потенциала и массы субъекта инвестиционно-строительной деятельности / Г. А. Сызранцев // Экономика и предпринимательство. – 2019. – № 3(104). – С. 1102-1106.

Журналы, индексируемые в международных реферативных базах Scopus, Web of Science и других

10. Мишланова, М. Ю., Сызранцев, Г. А. Актуальное признаковое пространство оценки финансового состояния предприятия / М. Ю. Мишланова, Г. А. Сызранцев // Известия высших учебных заведений. Технология текстильной промышленности. – 2020. – № 1(385). – С. 93-99. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=44036519>

Статьи, опубликованные в специализированных журналах, сборниках научных трудов и материалах всероссийских и международных конференций

11. Сызранцев, Г. А. Обновление пространства инвестиционно-строительной деятельности и перспективы его развития / Г. А. Сызранцев // Степановские чтения - 2018: экономика и управление в строительстве : Сборник докладов участников Всероссийской научно-практической конференции, Москва, 04 апреля 2018 года / Под ред. М.Ю. Мишлановой. – Москва: Издательство МИСИ-МГСУ, 2018. – С. 142-149.