

РАЗРАБОТКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПОЛИТИКИ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ОСНОВЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЖИЗНЕННЫХ ЦИКЛОВ

ТУПОНОГОВА О.Е., КНЯЗЕВА Н.В.

Южно-Уральский государственный университет, г. Челябинск

Аннотация. Теория управления имуществом находится на стадии формирования, она разрабатывается на основе теории стоимостной оценки имущества. Однако для принятия управленческих решений в отношении имущества недостаточно одного показателя. При выборе стратегии управления также необходимо учитывать этап жизненного цикла предприятия, его реальных активов и рынка данной отрасли. В данной статье предложена методика управления реальными активами предприятия строительной отрасли на основании теории жизненных циклов. Разработан алгоритм управления реальными активами предприятия.

Ключевые слова: управление реальными активами предприятия, теория жизненного цикла, рынок недвижимости, недвижимость предприятий строительной отрасли.

На сегодняшний день ситуация на строительном рынке оставляет желать лучшего. В данный момент наблюдается тенденция снижения рынка, а именно: спад цен на объекты недвижимости, снижение количества сделок в строительной отрасли. Все это приводит к банкротству предприятий. Согласно данным «Рейтингового агентства строительного комплекса» (РАСК) за первое полугодие 2016 года число обанкротившихся строительных организаций достигло 1600. Эта цифра вдвое больше, чем за аналогичный период 2015 года[1].

Успешность предпринимательской деятельности компании во много зависит от правильного управления финансами предприятия, особенно в условиях кризиса. Одним из немаловажных элементов анализа финансового состояния предприятия является состав и структура активов, их формирование, состояние и динамика, так как от них зависят производственные возможности предприятия.

Имущество – это главный материально-вещественный ресурс, основное богатство предприятия. Имущество является как источником дохода, так и расхода. Если имущество активно используется

предприятием, то оно будет приносить доход. Если же имущество не вовлечено в оборот, то оно становится балластом для предприятия, тем самым отягощает его экономику. Следовательно, имущество и прочие реальные активы нуждаются в правильном управлении[2].

Управление активами – это система методов разработки и реализации управленческих решений, связанная с их эффективным использованием в операционной деятельности предприятия и организацией их оборота.

Из экономической теории известно, что все активы принято делить на реальные и финансовые. Понятие активов часто идентифицируется с такими определениями как собственность, недвижимость, имущество, имущественный комплекс, а также имущественный потенциал предприятия.

Особенностью недвижимости является тот факт, что она может служить как реальным активом (офис), так и финансовым (сдача в аренду), поэтому недвижимость можно считать инвестицией[3].

Реальные активы представляют собой экономические ресурсы предприятия, которые характеризуют потенциал

предприятия и включают в себя внеоборотные средства, то есть срок эксплуатации, которых более года. Положение реальных активов формируется исходя воздействия внутренних и внешних факторов предприятия.

Теория экономических циклов – одна из центральных в рыночной экономике. В соответствии с этой теорией экономика общества развивается не по прямой линии, характеризующей постоянный экономический рост, а через цикличные отклонения от тренда, через спады и подъемы.

Жизненный цикл – это законченная последовательность процессов существования от начала существования до прекращения.

Управление развитием предприятия на основе модели жизненных циклов дает возможность вырабатывать направления необходимых преобразований стратегии изменений. В настоящее время в экономических науках описание жизненных циклов носит преимущественно качественный характер, в практической деятельности применение модели довольно ограничено из-за недостаточной проработки отдельных методологических моментов. Поэтому необходимо развивать научные исследования в данной области, разрабатывать новые методы управления реальными активами[4].

Каждая стадия жизненного цикла предприятия реализует различные виды стратегий и направлений инвестиционной политики, а также включает в себя ряд этапов, мероприятий и действий[5]. Поэтому при выборе стратегии для эффективного управления реальными активами необходимо учитывать тот этап жизненного цикла, на котором организация находится в данный момент.

Для более точной оценки, необходимо иметь представление о влиянии жизненного цикла других немаловажных факторов, таких как жизненный цикл рынка недвижимости

(внешний фактор) и имущества (внутренний фактор).

Жизненный цикл объектов недвижимости как собственности с точки зрения владельца повторяется многократно, с каждым новым владельцем, вплоть до окончания срока экономической или физической жизни объекта. Срок экономической жизни – это период времени, в течение которого объект может быть использован как источник прибыли; он заканчивается, когда производимые улучшения перестают вносить вклад в стоимость объекта. Физический срок жизни предполагает период реального существования объекта недвижимости в функционально пригодном состоянии до его сноса[6].

Для выбора правильной стратегии управления реальными активами не стоит забывать о внешнем факторе – рынке. Под рынком недвижимости понимается совокупность механизмов, посредством которых возникают и передаются права на недвижимое имущество[3]. Только после анализа рынка можно планировать дальнейшую «судьбу» активов предприятия, то есть обеспечить более целесообразное перераспределение недвижимости между конкурирующими видами ее использования [7].

Учитывая все выше описанное можно сказать, что правильное управление реальными активами зависит от функционирования трех составляющих: жизненный цикл бизнеса, его имущества и рынка.

$$K_{и.а.} = f(ЖЦ_{и.}, ЖЦ_{р}, ЖЦ_{б}),$$

где $K_{и.а.}$ – коэффициент инвестиционной активности предприятия, $ЖЦ_{и.}$ – жизненный цикл недвижимого имущества предприятия, $ЖЦ_{р}$ – жизненный цикл рынка, $ЖЦ_{б}$ – жизненный цикл бизнеса компании[8].

Для составления общей модели успешного управления внеоборотными активами предприятия было проведено исследование в виде опроса среди предприятий строительной отрасли. Данный опрос был проведен в целях определения

положения жизненного цикла предприятия и его имущества, а также для определения стратегии управления реальными активами на определенном этапе жизненного цикла.

Полученные данные позволили выявить, каких методов руководства следует придерживаться в определенный период ЖЦО, чтобы управление активами было эффективным.

В анкетировании принимали участие различные предприятия строительной отрасли, деятельность которых связана либо непосредственно с капитальным строительством, либо с обслуживанием строительной отрасли (например, производство строительных материалов).

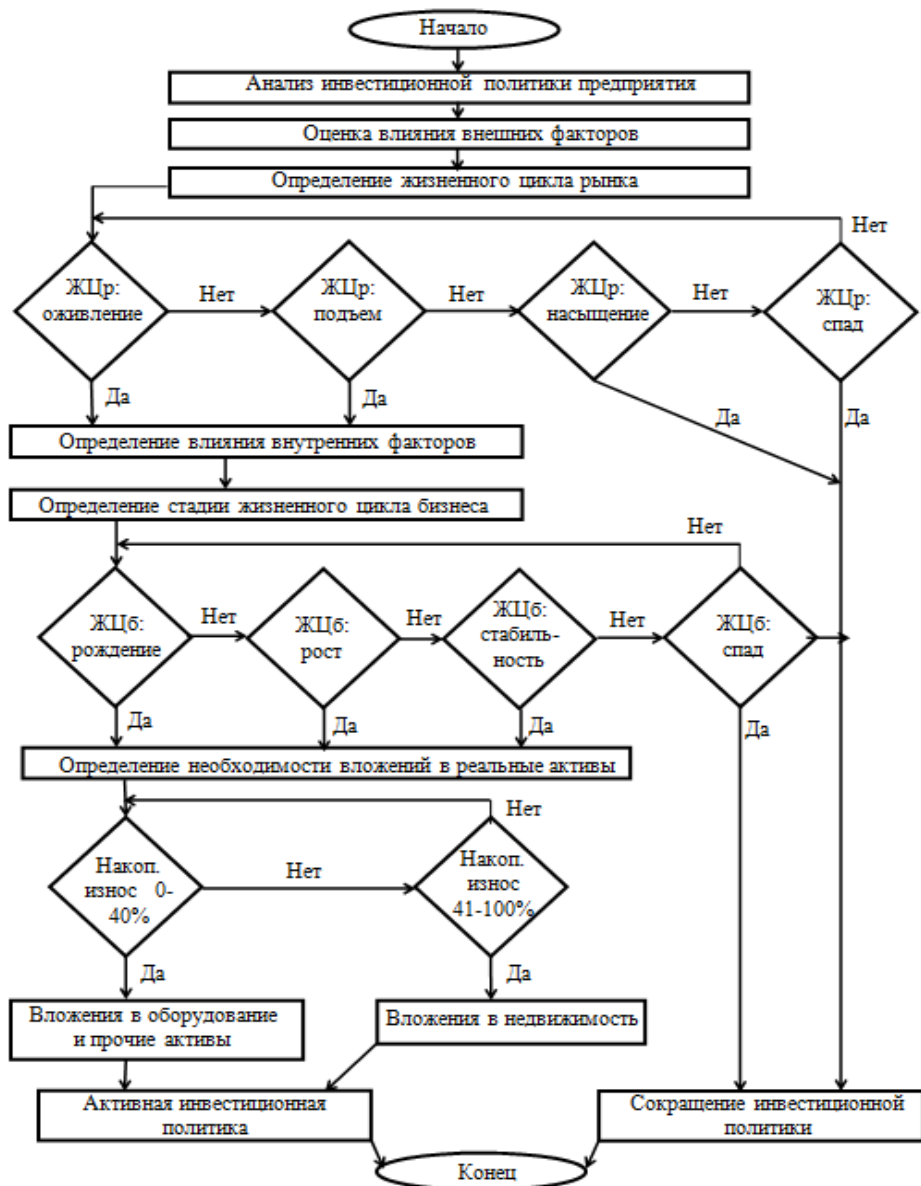


Рисунок 1. Алгоритм разработки инвестиционной политики на основе теории жизненных циклов

Анализ полученных ответов респондентов показал, что большинство опрошенных руководителей считают именно ситуацию на рынке недвижимости определяющей при

реализации инвестиционной политики. Второе место по важности занял критерий «этап жизненного цикла бизнеса», а вот

состояние недвижимости предприятия оказалось только на третьем месте.

Данную гипотезу подтвердил и регрессионный анализ факторных данных и функциональной характеристики - показателя инвестиционной активности предприятий-респондентов. Так как опрос проводился одномоментно, показатель этапа жизненного цикла рынка оказался во всех случаях одинаковым, а, следовательно, он не мог участвовать в статистическом анализе. В результате была выявлена лишь слабая связь между факторами.

На основе полученных данных из анализа исследования предлагается следующий алгоритм определения управленческого решения при выборе инвестиционной политики по отношению к реальным активам предприятия, состоящий из трех этапов (рис.1).

Первым этапом анализа инвестиционной политики организации является определение влияния внешних факторов. В данном исследовании внешним фактором является стадия жизненного цикла рынка недвижимости. Если рынок находится на стадии насыщения, либо спада, то наблюдается необходимость в сокращении инвестиционной политики. Если же рынок находится на стадии оживления или подъема следует перейти к этапу определения внутренних факторов влияния.

Вторым этапом является выявление стадии жизненного цикла бизнеса. Если

жизненный цикл бизнеса находится на стадии спада, то аналогично первому этапу следует сокращение инвестиций. В случае если жизненный цикл хозяйственной деятельности предприятия находится на этапе рождения/роста/стабильности, то необходимо уточнить потребность вложений в реальные активы.

Третий этап – это определение необходимости вложений в реальные активы. При хорошем физическом состоянии недвижимости (если не планируется расширения) возможны вложения в оборудование и прочие активы предприятия. Если же накопленный износ более существенный, необходимы вложения в недвижимость для его поддержания в рабочем состоянии.

Проведенное исследование подтвердило гипотезу, что для эффективного управления недвижимостью на предприятии недостаточно только факторов внутренней среды предприятия. При реализации инвестиционной политики для многих руководителей определяющим является именно показатель внешней среды - состояние рынка недвижимости и инвестиционный климат. Поэтому существующие методики необходимо развивать и разрабатывать новые методы управления реальными активами.

Литература:

1. Информационный портал. [Интернет-ресурс] - <http://ulpravda.ru/rubrics/economics/stroitelnyi-rynok-vkhodit-v-period-massovogo-bankrotstva>.
2. Ковалев, А.П. Управление имуществом на предприятии: учебник / А.П. Ковалев. – М.: Финансы и статистика; ИНФРА-М, 2009, 272 с. – с. 8-10.
3. Мельникова, Е.И. Рынок недвижимости: курс лекций / Е.И. Мельникова, Е.В. Пужалова. – Челябинск: Издательский центр ЮУрГУ, 2014 – с. 20-21
4. Незнахина, Е.Л. Управление развитием предприятия на основе модели жизненных циклов / Е.Л. Незнахина // Автореферат, 2006.
5. Горемыкин, В.А. Экономика и управление недвижимостью: Учебник / В.А. Горемыкин// – М.: МГИУ, 2007, 345 с. – с. 41.
6. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости: Учебник для ВУЗов. / Асаул А.Н., Иванов С.Н., Старовойтов М.К.// Издательство: АНО «ИПЭВ»: 2009, 624 с. – с. 32.

7. Максимов, С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости / С.Н. Максимов // – СПб: Питер, 2000, 272 с. – с. 31
8. Князева, Н.В. Управление недвижимым имуществом промышленного предприятия на основе теории жизненных циклов / Н.В. Князева // Вестник ЮУрГУ. Серия «Экономика и менеджмент». Т.11, №2: Челябинск, Издательский центр ЮУрГУ, 2017. – с. 36-41.

Тупоногова Ольга Евгеньевна – студент кафедры экономики и управления на предприятиях строительства и землеустройства Высшей школы экономики и управления, Южно-Уральский государственный университет (НИУ), г. Челябинск; e-mail: evgenevnaolha@mail.ru.

Князева Нина Владимировна – старший преподаватель кафедры экономики и управления на предприятиях строительства и землеустройства Высшей школы экономики и управления, Южно-Уральский государственный университет (НИУ), г. Челябинск, e-mail: nv_knyazeva@mail.ru.

Дата поступления 21 сентября 2017 г.

DOI: 10.14529/iimj170314

DEVELOPMENT OF INVESTMENT POLICY OF THE ENTERPRISE ON THE BASIS OF LIFE CYCLE INDICATORS

KNYAZEVA N.V., TUPONOGOVA O.E.

South Ural State University, Chelyabinsk, Russia

Abstract. The theory of property management is at the stage of formation, it is developed on the basis of the theory of valuation of property. However, one indicator is not enough to make managerial decisions regarding property. When choosing a management strategy, it is also necessary to take into account the stage of the life cycle of the enterprise, its real assets and the market of this industry. In this article, we propose a method for managing real assets of an enterprise in the construction industry based on the theory of life cycles. An algorithm for managing the company's real assets has been developed.

Keywords: the management of real assets, the theory of life cycle, the real estate market, real estate enterprises in the construction industry.

References

1. <http://ulpravda.ru/rubrics/economics/stroitelnyi-rynok-vkhodit-v-period-massovogo-bankrotstva>
2. Kovalev A.P. Upravlenie imushchestvom na predpriyatii [Asset Management in the Enterprise]. Moscow, 2009. 272 p. - p. 8-10.
3. Melnikova E.I., The real estate market: a course of lectures / E.I. Melnikova, E.V. Puzhalova. - Chelyabinsk: Publishing Center of SUSU, 2014 - 20-21 p.
4. Neznakhina E.L. Management of enterprise development on the basis of the life cycle model / Abstract, 2006
5. Goremykin V.A. Ekonomika i upravlenie nedvizhimost'yu [Real Estate Economics and Management]. Moscow, 2007. 345 p. - p. 41.
6. Asaul A.N., Ivanov S.N., Starovoitov M.K. Ekonomika nedvizhimosti [Real Estate Economics]. Moscow, 2009. 624 p. - p. 32.
7. Maksimov S.N. Osnovy predprinimatelskoy deyatelnosti na rynke nedvizhimosti [Fundamentals of Business Activity in the Real Estate Market]. St. Petersburg, Piter Publ., 2000. 272 p. - p. 31.

8. Knyazeva N.V. Industrial property management in the context of life cycle theory. *Bulletin of the South Ural State University. Ser. Economics and Management*, 2017, vol. 11, no. 2, pp. 36–41. (in Russ.). DOI: 10.14529/em170205.

Tupongova Olga Evgenievna – student of the Department “Economics and management in construction and land development”, School of Economics and Management, South Ural State University, Chelyabinsk; e-mail: evgenevnaolha@mail.ru.

Knyazeva Nina Vladimirovna – senior lecturer of the Department “Economics and management in construction and land development”, School of Economics and Management, South Ural State University, Chelyabinsk; e-mail: nv_knyazeva@mail.ru.

Received 21 September 2017

ОБРАЗЕЦ ЦИТИРОВАНИЯ

Тупоногова, О.Е. Разработка инвестиционной политики предприятия на основе показателей жизненных циклов / О.Е. Тупоногова, Н.В. Князева // *Журнал управление инвестициями и инновациями*. – 2017. – №3. Стр. 109 – 114. DOI: 10.14529/iimj170314

FOR CITATION

Knyazeva N.V., Tuponogova O.E. Development of investment policy of the enterprise on the basis of life cycle indicators. *Investment and innovation management journal*. – 2017. – No. 3. Pp. 109 – 114. DOI: 10.14529/iimj170314
