

Научная статья
УДК 332.14:338.2
doi:10.22394/1818-4049-2023-102-1-79-87

Зоны согласования корпоративных и региональных интересов компаний строительного бизнеса в экономике региона

Андрей Алексеевич Ромашин

Агентство недвижимости «Мэншен», Москва, Россия,
rss6@mail.ru

Аннотация. В статье обосновано, что в экономике современного типа для обеспечения устойчивости региональных экономик и локальных рынков необходимо учитывать интересы всех участников рыночных отношений, в том числе сферы строительства, путем согласования их интересов. Выделены показатели, характеризующие финансовую устойчивость компаний и эффективность деятельности организаций строительного бизнеса в регионе. Представлена методика расчета интегрального показателя финансовой устойчивости компаний строительного бизнеса и интегрального показателя региональной эффективности данных бизнес-структур на примере Московской области. Как результат, была составлена карта зон согласования корпоративных и региональных интересов компаний строительного бизнеса в экономике региона. Представленный методический подход может быть применен для согласования корпоративных и региональных интересов компаний, что позволит определить зоны согласования интересов компаний строительного бизнеса в экономике любого региона.

Ключевые слова: экономика региона, согласование интересов компаний, эффективность деятельности компаний, интегральный показатель эффективности, зоны согласования корпоративных и региональных интересов компаний строительного бизнеса

Для цитирования: Ромашин А. А. Зоны согласования корпоративных и региональных интересов компаний строительного бизнеса в экономике региона // Власть и управление на Востоке России. 2023. № 1 (102). С. 79–87. <https://doi.org/10.22394/1818-4049-2023-102-1-79-87>

Zones of coordination of corporate and regional interests of construction business companies in the regional economy

Andrey A. Romashin

The Real Estate Agency “Menshen”, Moscow, Russia,
rss6@mail.ru

Abstract. The article substantiates the need to coordinate interests of all participants of economic activity in the regional economy. Indicators characterizing the financial stability of companies and efficiency of the construction business organizations in the region have been identified. An integral indicator of financial stability of the construction companies and the integral indicator of the regional efficiency of these business structures were calculated on the example of the Moscow region. As a result, a map of zones of coordination of corporate and regional interests of the construction companies in the modern economy was compiled

Keywords: *economy of the region, coordination of interests of companies, efficiency of companies, integral indicator of efficiency, zones of coordination of corporate and regional interests of companies, construction business*

For citation: Romashin A. A. Zones of coordination of corporate and regional interests of construction business companies in the regional economy // Power and Administration in the East of Russia. 2023. No. 1 (102). Pp. 79–87. <https://doi.org/10.22394/1818-4049-2023-102-1-79-87>

Этапы «корпоратизации» российской экономики

С точки зрения развития рыночной экономики, в России условно выделяются два этапа, различных по масштабам корпоративных преобразований, секторальной направленности, доминирующим формам.

Появление массового процесса «корпоратизации» экономики России относится к 90-м гг. XX в. В указанный период на выбор решений по организации бизнеса влиял фактор максимизации текущей прибыли, а не повышения конкурентоспособности и инновационности в долгосрочной перспективе. Это способствовало появлению бизнеса «инсайдерской» направленности, существенно зависящего от агентских отношений, по своей сути противоречащего формированию эффективного собственника и тормозящего развитие корпоративного управления [Красильникова, 2016]. Все это осложнялось быстрым развитием перераспределительных процессов, которые сопровождались корпоративными конфликтами [Российская корпорация..., 2009].

Такое целеполагание при образовании корпораций способствовало их появлению в сырьевых секторах экономики: нефтяной, частично в цветной металлургии. В большинстве секторов и видов бизнеса, напротив, происходила дезинтеграция, образовывались акционерные общества в результате распада производственных комплексов. Так, существовавший прежде отраслевой строительный комплекс превратился в неструктурированное множество средних и мелких самостоятельных организаций, не взаимодействующих или слабо взаимодействующих между собой. Как следствие, изменились

как организационно-правовые формы предприятий строительного бизнеса, так и цели их деятельности, принципы и методы функционирования.

Следующий этап «корпоратизации» российской экономики охарактеризовался образованием крупных структур, в некоторых случаях даже ТНК, в высокотехнологических отраслях: авиа-, машино- и приборостроении. Кроме общепринятых классификаций, когда выделяют масштабы деятельности, формы интеграции, отраслевую специфику, а также уровень диверсификации бизнеса, можно выделить также новые классификационные признаки, присущие II этапу «корпоратизации» российской экономики, которые представлены на рисунке 1.

В экономике современного типа для обеспечения устойчивости региональных экономик и локальных рынков необходимо учитывать интересы всех участников рыночных отношений, в том числе сферы строительства, путем согласования их интересов. Рассмотрению этих вопросов посвящена настоящая статья.

Результаты исследования. Определение зон согласования корпоративных и региональных интересов (на примере строительства в Московской области)

Для определения зон согласования корпоративных и региональных интересов нами были отобраны 10 крупных застройщиков Московской области по данным Единого ресурса застройщиков¹, которые представлены на рисунке 2.

Места в представленном рейтинге распределились согласно объему строящихся квадратных метров жилья и занимаемой компанией доли в регионе среди прочих застройщиков. Более

¹ ТОП застройщиков Московской области по данным Единого ресурса застройщиков. URL: <https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/moskovskaya-oblasti?topType=0&date=221101>

| | |
|---|--|
| Наличие консолидирующего ядра | <ul style="list-style-type: none"> •Финансово-промышленные группы (объединения банков и промышленных предприятий) •Торгово-финансовые группы (объединения банков и торговых компаний) •Финансово-медийные группы (объединения банков и компаний СМИ) •Промышленные группы (включают в себя исключительно промышленные компании) •Торговые группы (объединяют исключительно торговые компании) |
| Характер связей по капиталу | <ul style="list-style-type: none"> •«Жесткие» – по типу холдинга: классические холдинги (основаны на отношениях головного и дочерних обществ); распределенные холдинги (возглавляются сложной сетью переплетенных компаний и аффилированных лиц); перекрестные холдинги (основаны на взаимном участии в капитале) •«Мягкие»: консорциум, стратегический альянс, союз |
| Взаимосвязь с государством | <ul style="list-style-type: none"> •Государственные, основанные на передаче государственной собственности вновь создающемуся юридическому лицу •С незначительной степенью взаимосвязи с государством •Основанные на передаче госсобственности уже существующему юридическому лицу •Со значительным государственным участием •Созданные для реализации конкретного государственного проекта •Создающиеся с санкции и под гарантией государства •Создающиеся с санкции, но без гарантий государства |
| Ресурсное обеспечение | <ul style="list-style-type: none"> •Имеющие собственные ресурсы •Финансируемые на фондовом рынке; финансируемые за счет банковских кредитов •Основанные на государственной поддержке |
| Глубина отработанности принципов управления | <ul style="list-style-type: none"> •Фактически реализующие корпоративное управление •Объединяющие отдельные элементы корпоративного управления (производство, сбыт, маркетинг, НИОКР и т. д.) •На практике не реализующие корпоративное управление |

Рис. 1. Типы корпораций, присущие II этапу «корпоратизации» российской экономики [Прокопова, 2009]

детальные характеристики компаний строительного бизнеса приведены в таблице 1. По данным таблицы 1 видно, что такие лидеры рейтинга, как ГК ПИК и ГК Гранель, несмотря на сравнительно высокую площадь строящихся квадратных метров жилья, имеют значительные объемы площади объектов с переносом

срока ввода в эксплуатацию, что подвергает сомнению их ведущие места в представленном рейтинге. С учетом отмеченного актуализируется необходимость формирования собственного рейтинга отобранных компаний с целью определения и согласования зон корпоративных и региональных интересов с

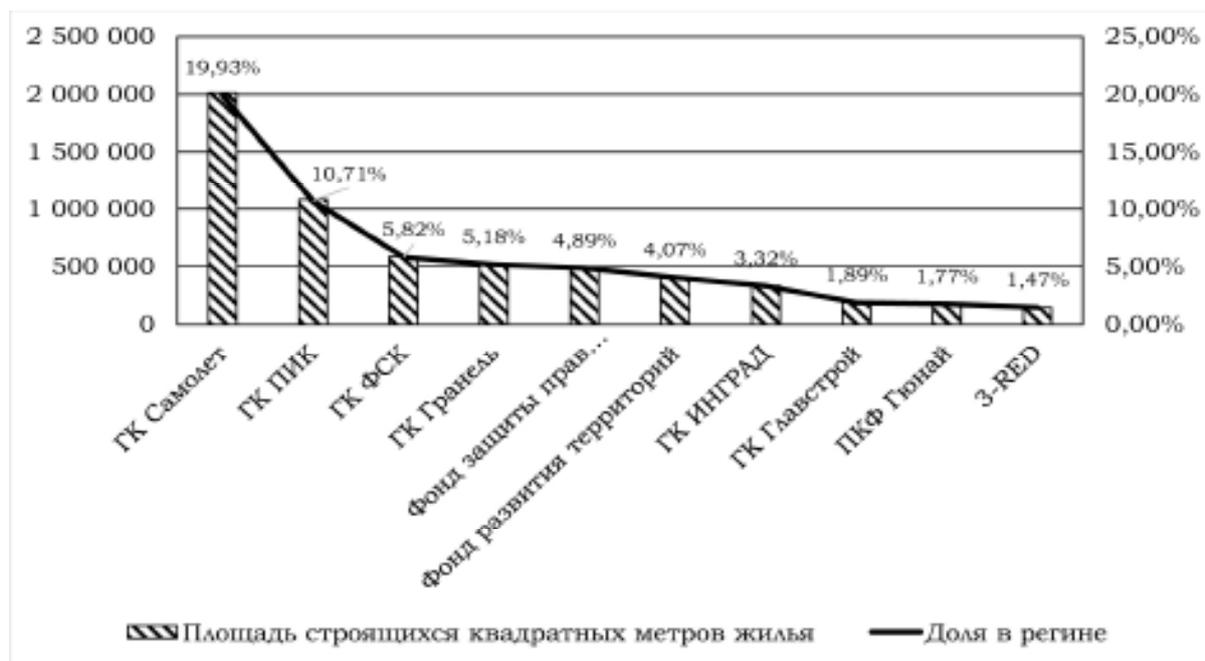


Рис. 2. Рейтинг крупнейших застройщиков Московской области по данным Единого ресурса застройщиков¹

Таблица 1

Отдельные характеристики компаний строительного бизнеса Московской области по данным Единого ресурса застройщиков²

| Место в регионе | Наименование застройщика | Площадь строящихся квадратных метров жилья | Площадь объектов с переносом срока ввода в эксплуатацию | Место компании в рейтинге застройщиков по РФ | Количество организаций в составе компании | Доля в регионе |
|-----------------|---|--|---|--|---|----------------|
| 1 | ГК Самолет | 2 013 458 | 0 | 2 | 14 | 19,93% |
| 2 | ГК ПИК | 1 081 462 | 131 648 | 2 | 9 | 10,71% |
| 3 | ГК ФСК | 588 172 | 0 | 5 | 5 | 5,82% |
| 4 | ГК Гранель | 523 118 | 7 325 | 13 | 10 | 5,18% |
| 5 | Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области | 493 967 | 0 | 26 | 1 | 4,89% |
| 6 | Фонд развития территорий | 410 945 | 0 | 28 | 1 | 4,07% |
| 7 | ГК ИНГРАД | 335 587 | 0 | 12 | 5 | 3,32% |
| 8 | ГК Главстрой | 191 366 | 27 266 | 17 | 2 | 1,89% |
| 9 | ПКФ Гюнай | 178 954 | 178 954 | 93 | 1 | 1,77% |
| 10 | 3-RED | 148 654 | 0 | 84 | 3 | 1,47% |

² Составлено по: ТОП застройщиков Московской области по данным Единого ресурса застройщиков. URL: <https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/moskovskaya-oblast?topType=0&date=221101>

учетом уровня финансовой устойчивости таких компаний и оценки их вклада в региональную эффективность.

На основании анализа ряда научных источников к показателям, характеризующим финансовую устойчивость компаний [Бычкова, Бадмаева, 2016. С. 247–254; Гутова, Герасименко, Терещенко, 2016. С. 146–149; Сафонова, Блажевич, Бондарь, 2016. С. 434–440] и эффективность [Асаул, Асаул, Люлин, Чепаченко, 2019. С. 111–117; Колечков, Тимушев, 2022. С. 43–61] деятельности организаций строительного бизнеса в регионе, в данном исследовании отнесе-

ны следующие (табл. 2).

Входными данными для проведения анализа стала информация по результатам бухгалтерской и финансовой отчетности компаний строительного бизнеса, а также данные Федеральной службы государственной статистики.

Поскольку показатели оценки зон согласования корпоративных и региональных интересов компаний строительного бизнеса могут быть существенно дифференцированы в количественном измерении, то получение итогового сводного индекса путем алгебраической суммы значений входных параметров в задан-

Таблица 2

Показатели оценки зон пересечения корпоративных и региональных интересов

| Наименование показателя | Характеристика показателя для целей исследования |
|---|--|
| <i>Показатели финансовой устойчивости компании</i> | |
| x_1 – объем годовой выручки, млн руб. | Характеризует объемы продаж компании и оборот денежных средств |
| x_2 – степень износа основных фондов, % | Показывает долю устаревших основных фондов |
| x_3 – финансовый результат по итогам года, млн руб. | Показывает прибыль или убыток компании |
| x_4 – уровень рентабельности продаж, млн руб. | Показывает сколько прибыли получает предприятие с одного рубля реализованной продукции |
| x_5 – объем кредиторской задолженности %; | Отражает уровень зависимости предприятия от заемных средств |
| x_6 – коэффициент ликвидности | Показывает какую часть текущих обязательств может погасить предприятие, мобилизовав все оборотные активы |
| <i>Показатели региональной эффективности</i> | |
| y_1 – площадь строящихся квадратных метров жилья, м ² | Показывает способность компании к обеспечению потребности населения в жилье |
| y_2 – площадь объектов с переносом срока ввода в эксплуатацию, м ² | Отражает неспособность компании к выполнению своих обязательств перед покупателями в срок |
| y_3 – число высокопроизводительных рабочих мест, ед. | Характеризует уровень инновационности компании |
| y_4 – число рабочих мест, ед. | Показывает вклад компании в обеспечение занятости в регионе |
| y_5 – доля в регионе, % | Отражает масштабы деятельности |
| y_6 – площадь построенных объектов инфраструктуры, м ² | Характеризует вклад компании в создание и развитие инфраструктуры региона |
| y_7 – объем уплаченных налоговых платежей в бюджет субъекта РФ, млн руб. | Показывает вклад компании в формирование региональных бюджетов |

Источник: составлено автором.

ных условиях невозможно. Поэтому для объединения в один индекс различных по единицам измерения параметров целесообразно рассчитать интегральный показатель [Многомерный..., 1999; Плюта, 1989]. Последовательность этапов данной методики представлена на рисунке 3.

Полученный сводный интегральный индекс количественно определен в значениях от 0 до 1, что может быть представлено такой аналитической трактовкой: определенная компания строительного бизнеса характеризуется высоким уровнем финансовой устойчивости и осуществляет значительный вклад в развитие региона в том случае, если значение ее интегрального индекса стремится к числу 1.

На основании представленной методики интегральный показатель финансовой устойчивости компаний строительного бизнеса рассчитан на основании

значений входных параметров $x_1 - x_6$, а интегральный показатель региональной эффективности рассчитан на основании значений входных параметров $y_1 - y_7$ из табл. 3. Результаты расчета интегральных показателей представлены в табл. 3 и графически изображены на рис. 4.

На рисунке 4 по вертикальной оси показаны значения интегральных показателей финансовой устойчивости компаний строительного бизнеса, а по горизонтальной оси – величины интегральных показателей региональной эффективности данных бизнес-структур. Позиции компаний определены размерностью показателей в двоичной системе координат ($x_n; y_n$). Размер круга определен долей компании в регионе на рынке строительного бизнеса из табл. 1. Зоны согласования корпоративных и региональных интересов представлены равными квадрантами по аналогии с матрицей бо-



Рис. 3. Последовательность этапов методики расчета интегрального индекса [Плюта, 1989]

Таблица 3

Расчетные значения интегральных показателей финансовой устойчивости компании и ее региональной эффективности

| Компании строительного бизнеса | $I_{\text{корп}}$ | $I_{\text{регион}}$ |
|---|-------------------|---------------------|
| ГК Самолет | 0,69 | 0,34 |
| ГК ПИК | 0,63 | 0,47 |
| ГК ФСК | 0,55 | 0,33 |
| ГК Гранель | 0,63 | 0,56 |
| Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области | 0,47 | 0,56 |
| Фонд развития территорий | 0,43 | 0,62 |
| ГК ИНГРАД | 0,52 | 0,54 |
| ГК Главстрой | 0,43 | 0,26 |
| ПКФ Гюнай | 0,39 | 0,34 |
| 3-RED | 0,48 | 0,37 |

**Примечание: здесь и далее в работе:*

$I_{\text{корп}}$ – интегральный показатель финансовой устойчивости компании;

$I_{\text{регион}}$ – интегральный показатель региональной эффективности

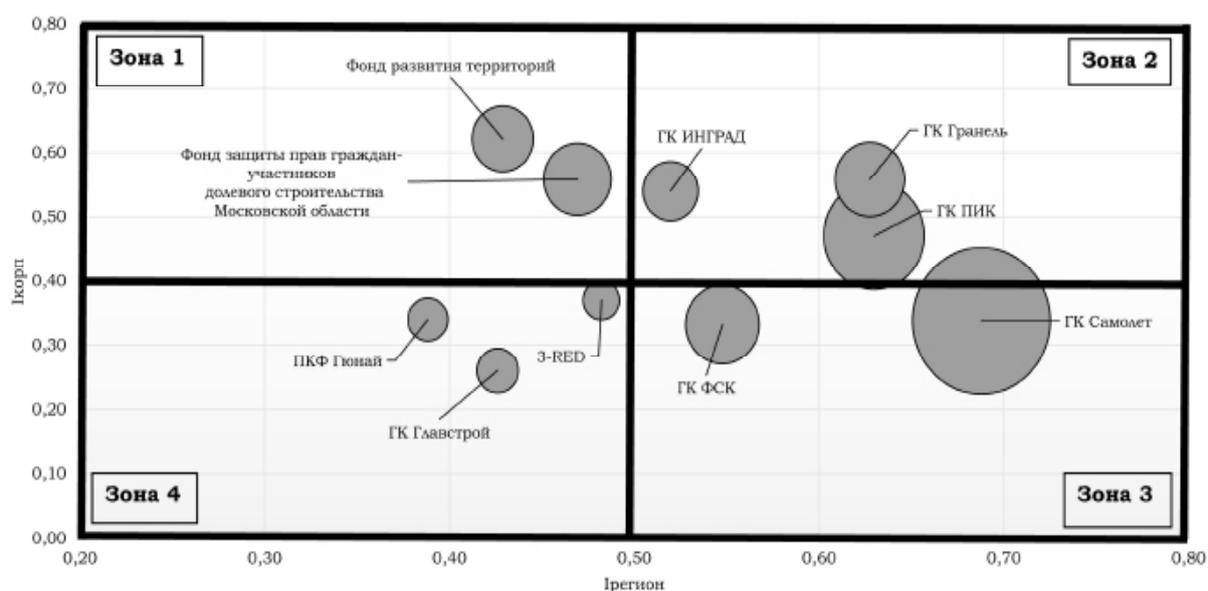


Рис. 4. Карта зон согласования корпоративных и региональных интересов компаний строительного бизнеса в экономике современного типа

стонской консалтинговой группы (БКГ) [Ислакаева, 2020. С. 116–122; Гончаров, Шалевская, 2018. С. 22–27].

С учетом отмеченного компании, входящие в Зону 1 (Фонд развития территорий и Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области), имеют высокий уровень финансовой устойчивости, но характеризуются сравнительно низкой региональной эффективностью. К сфере согласования корпоративных и региональных интересов компаний данной зоны могут

быть отнесены, например, меры финансовой региональной поддержки или особые условия налогообложения в обмен на предоставление рабочих мест или уменьшение числа объектов с переносом срока ввода в эксплуатацию.

Компании, входящие в Зону 2 (ГК ИНГРАД, ГК Гранель, ГК ПИК), имеют высокий уровень финансовой устойчивости и высокий уровень региональной эффективности, поэтому сфера согласования корпоративных и региональных интересов для указанных компаний не требует разработ-

ки особых инструментов поддержки.

В Зону 3 вошли компании (ГК Самолет, ГК ФСК), имеющие высокий уровень региональной эффективности и низкие значения финансовой устойчивости. Такие компании имеют высокий риск потери платежеспособности и наступления банкротства, поэтому сфера согласования корпоративных и региональных интересов компаний данной зоны должна сводиться к предоставлению специальных режимов кредитования для укрепления финансового состояния.

Компании Зоны 4 (ГК Главстрой, ПКФ Гюнай, 3-RED) характеризуются низким уровнем финансовой устойчивости и региональной эффективности, что делает нецелесообразным для них формирование особых сфер согласования корпора-

тивных и региональных интересов.

Вывод

Таким образом, разработанный методический подход расчета интегральных показателей финансовой устойчивости и региональной эффективности компаний строительного бизнеса позволяет определить для них сферы согласования корпоративных и региональных интересов в экономике региона в зависимости от позиций их зонирования на карте. Предложенный методический подход, прошедший апробацию на примере одного из субъектов Российской Федерации (Московской области), может быть применен для согласования корпоративных и региональных интересов компаний строительного бизнеса в экономике любого региона.

Список источников:

1. Асаул А. Н., Асаул М. А., Люлин П. Б., Чепаченко Н. В. Тренды жилищного строительства в России и среднесрочный прогноз // Проблемы прогнозирования. 2019. № 3 (174). С. 111–117.
2. Бычкова С. М., Бадмаева Д. Г. Методика анализа финансовой устойчивости предприятия // Известия Санкт-Петербургского государственного аграрного университета. 2016. № 42. С. 247–254.
3. Гончаров В. Н., Шалевская Е. Ю. Стратегическая зона хозяйствования как единица портфельного анализа развития потенциала предприятия // ЭКОНОМИНФО. 2018. №1. С. 22–27.
4. Гутова К. В., Герасименко О. В., Терещенко А. Г. Управление платежеспособностью организации в рамках стабилизации финансового состояния // Инновационная наука. 2016. № 4–1. С. 146–149.
5. Ислакаева Г. Р. Использование матрицы бостонской консалтинговой группы в разработке стратегий развития корпораций и государства // Вестник УГНТУ. Наука, образование, экономика. Серия: Экономика. 2020. №3 (33). С. 116–122.
6. Колечков Д.В., Тимушев Е. Н. Отрасль строительства в регионах России: состояние, факторы и следствия // Проблемы развития территории. 2022. №1. С. 43–61.
7. Красильникова Е. В., Шестаков В. А. Корпоративные особенности и препятствия, возникающие при организации и ведении предпринимательской деятельности в России // Российское предпринимательство. 2016. № 17(1). С. 23–36.
8. Многомерный статистический анализ в экономике / под ред. В.Н. Тамашевич. М.: ЮНИТИ, 1999. 598 с.
9. Плюта В. Сравнительный многомерный анализ в эконометрическом моделировании. М.: Финансы и статистика, 1989. 174 с.
10. Проколова О. В. Закономерности и этапы развития корпоративных отношений в экономике России // Вестник Волгогр. гос. ун-та. Сер. 3, Экон. Экол. 2009. №1 (14). С. 72–78.
11. Российская корпорация: внутренняя организация, внешние взаимодействия, перспективы развития. М.: ЗАО «Юридический дом «Юстицинформ», 2009. 542 с.
12. Сафонова Н. С., Блажевич О. Г., Бондарь А. П. Методические особенности оценки ликвидности и платежеспособности предприятия // Бюллетень науки и практика. 2016. № 5. С. 434–440.

References:

1. Asaul A. N., Asaul M. A., Lyulin P. B., Chepachenko N. V. (2019) Housing construction trends in Russia and medium-term forecast *Problemy prognozirovaniya* [Forecasting problems]. No. 3 (174): 111–117. (In Russ.)
2. Bychkova S. M., Badmaeva D. G. (2016) Methodology for analyzing the financial sustainability of an enterprise *Izvestiya Sankt-Peterburgskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta* [Proceedings of the St. Petersburg State Agrarian University]. No. 42: 247–254. (In Russ.)
3. Goncharov V. N., Shalevskaya E. Yu. (2018) Strategic management zone as a unit of portfolio analysis of enterprise potential development *EKONOMINFO* [ECONOMINFO]. No. 1: 22–27. (In Russ.)
4. Gutova K. V., Gerasimenko O. V., Tereshchenko A. G. (2016) Management of the organization's solvency in the framework of the stabilization of the financial condition *Innovatsionnaya nauka* [Innovative science]. No. 4–1: 146–149. (In Russ.)
5. Islakaeva G. R. (2020) Using the matrix of the Boston consulting group in the development of strategies for the development of corporations and the state *Vestnik UGNTU. Nauka, obrazovaniye, ekonomika. Seriya: Ekonomika* [Vestnik UGNTU. Science, education, economics. Series: Economy]. No. 3 (33): 116–122. (In Russ.)
6. Kolechkov D. V., Timushev E. N. (2022) Construction industry in the regions of Russia: state, factors and consequences *Problemy razvitiya territorii* [Problems of territory development]. № 1: 43–61. (In Russ.)
7. Krasilnikova E. V., Shestakov V. A. (2016) Corporate features and obstacles that arise when organizing and doing business in Russia *Rossiyskoye predprinimatel'stvo* [Russian Entrepreneurship]. No. 17(1): 23–36. (In Russ.)
8. Multivariate statistical analysis in economics / ed. V.N. Tamashevich. M.: UNITI, 1999. 598 p. (In Russ.)
9. Plyuta V. (1989) Comparative multivariate analysis in econometric modeling. M.: Finance and statistics. 174 p. (In Russ.)
10. Prokopova O. V. (2009) Patterns and stages of development of corporate relations in the Russian economy *Vestnik Volgogr. gos. un-ta. Ser. 3, Ekon. Ekol.* [Vestnik Volgogr. state university Ser. 3, Economy. Ekol.]. No. 1 (14): 72–78. (In Russ.)
11. Russian corporation: internal organization, external interactions, development prospects. M.: CJSC “Legal House” Yustitsinform “, 2009. 542 p. (In Russ.)
12. Safonova N. S., Blazhevich O. G., Bondar A. P. (2016) Methodological features of assessing the liquidity and solvency of an enterprise *Byulleten' nauki i praktika* [Bulletin of science and practice]. No. 5: 434–440. (In Russ.)

Статья поступила в редакцию 08.02.2023; одобрена после рецензирования 20.02.2023; принята к публикации 27.02.2023.

The article was submitted 08.02.2023; approved after reviewing 20.02.2023; accepted for publication 27.02.2023.

Информация об авторе

А. А. Ромашин – генеральный директор, Агентство недвижимости «Мэншен».

Information about the author

A. A. Romashin – General Director, the Real Estate Agency “Menshen”.