

УДК 338.012

*М. П. Бовсуновская*

Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет (НИУ МГСУ), Москва, e-mail: saltmasha@mail.ru

*Е. С. Петухова*

Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет (НИУ МГСУ), Москва, e-mail: petukhovaelizaveta96@yandex.ru

### **ПУТИ ПОВЫШЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПОТЕНЦИАЛА СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ**

**Ключевые слова:** инвестиции, инвестиционная активность, источники инвестиций, инвестиционный потенциал, строительная организация, резервы и пути повышения.

Значительное увеличение инвестиционных ресурсов является важным условием наращивания потенциала всей страны, особенно в современных условиях кризиса и санкций. Это имеет прямое отношение к предприятиям строительной отрасли, которые фактически служат основой создания производственной и социальной инфраструктуры иных отраслей и страны в целом. В статье представлен анализ существующих проблем развития строительных компаний, произведена оценка инвестиционного потенциала предприятий строительного комплекса в условиях посткризисных явлений Covid-19, в том числе в части воспроизводства и обновления основных фондов, предложены мероприятия повышения инвестиционного потенциала строительных предприятий.

*М. P. Bovsunovskaya*

Moscow state university of civil engineering (National research university), Moscow, e-mail: saltmasha@mail.ru.

*E. S. Petukhova*

Moscow state university of civil engineering (National research university), Moscow, e-mail: petukhovaelizaveta96@yandex.ru

### **INCREASING THE INVESTMENT POTENTIAL OF A CONSTRUCTION COMPANY**

**Keywords:** investments, investment activity, sources of investment, investment potential, construction organization, reserves and ways of increasing.

A significant increase in investment resources is an important condition for increasing the capacity of the entire country, especially in modern conditions of the crisis and sanctions. This is directly related to the enterprises of the construction industry, which actually serve as the basis for the creation of the production and social infrastructure of other industries and the country as a whole. The article presents an analysis of the existing problems of development of construction companies, an assessment of the investment potential of the construction complex enterprises in the conditions of post-crisis phenomena COVID-19, including in terms of reproduction and updating of fixed assets, has been proposed for increasing the investment potential of construction enterprises.

#### **Введение**

Развитие строительной отрасли, в том числе воспроизводство основных фондов, техническое переоснащение и развитие технологической базы не могут происходить без привлечения инвестиций. При этом строительная отрасль считается наименее инвестиционно восприимчивой

отраслью в мире. Причиной такой ситуации является отсутствие значительного инвестиционного потенциала ее субъектов – строительных организаций. Под инвестиционным потенциалом понимают совокупность инвестиционных возможностей строительной организации, применение которых имеет цель повышения

качества инвестиционных процессов. Развитие инвестиционного потенциала связано с достижением общих экономических целей функционирования компании и ее развития в соответствии с рыночными и внутриорганизационными возможностями фирмы [1].

По мнению ряда авторов [1,2], инвестиционный потенциал строительной организации характеризуется его производственной, финансовой, интеллектуальной и инновационной составляющими. На основе этих составляющих авторы данной статьи предполагают выявить пути повышения инвестиционного потенциала предприятий с учетом специфики развития инвестиционно-строительной сферы.

**Цель исследования** – выявление и анализ путей повышения инвестиционного потенциала российских строительных предприятий в условиях кризиса.

#### **Материал и методы исследования**

Анализ инвестиционной деятельности строительной отрасли в последние годы свидетельствует о наличии существенных кризисных явлений, которые оказывают негативное влияние на экономическую деятельность всех предприятий строительной отрасли. Относительно малое количество инвестиций (например, в сравнении с жилищным строительством) направляется в производственное строительство, в переоснащение производственно-технической базы, в машиностроение. Наблюдается поразительная тенденция: в период с 2010 по 2020 гг. доля инвестиций в новое строительство увеличилась, а доля инвестиций в модернизацию и техническое перевооружение сократилась; при этом инвестиции в модернизацию и перевооружение ниже почти в три раза инвестиций в новое строительство [3,4].

Данная тенденция является негативной, так как опыт европейских государств демонстрирует, что доля инвестиционных средств в модернизацию должна быть в 2-3 раза больше, чем в новое строительство для возможности соблюдения главного принципа самовозобновления инвестиционного потенциала строительных организаций, в которой отражается преимущество социальных факторов над экономическими [3].

В 2020 году макроэкономическая ситуация в условиях пандемии характеризу-

валась снижением объемов ВВП, инвестиций в основной капитал на 4-6% в целом по экономике страны. Несмотря на то, что инвестиционно-строительная сфера отреагировала на кризисные явления экономики сдержанно, наблюдается снижение темпов развития отрасли строительства, а также инвестиционных возможностей. Сложившаяся ситуация негативно повлияла на решение социально-экономических задач и снизила итоговые показатели развития всей отрасли. К характерным негативным тенденциям строительной отрасли последних лет эксперты относят [5]: снижение финансовой устойчивости строительных предприятий; увеличение численности предприятий; банкротств; нехватка оборотных средств; завышенный объем кредитов; снижение платежеспособности; снижение доли прибыльных предприятий; снижение показателей ввода жилья.

Существенной причиной такого положения дел в отрасли является тот факт, что строительная отрасль по сравнению с другими по инвестиционной активности наименее благоприятна. По показателю физического объема инвестиционных вложений в отрасль строительство уступает другим отраслям. На протяжении последних 15 лет наблюдается нарастание темпов устаревания строительной техники [5], что привело к снижению технического потенциала строительной отрасли (табл. 1).

Дальнейшее развитие инвестиционного потенциала строительной отрасли в условиях современного кризиса обуславливает необходимость поиска и обоснования внутренних резервов, стимулирования инвестиционной активности, поиска решений и их реализации в области обновления и модернизации основных фондов. К основным источникам финансирования процессов модернизации основных средств строительных предприятий традиционно относят прибыль компаний и амортизационные отчисления, которые лежат в основе формирования финансового и производственного потенциалов строительных предприятий. В современных условиях конкурентной среды также важными становятся преимущества строительных организаций в области интеллектуальных и информационных технологий, а также возможность внедрения инноваций.

Тенденции состояния основных средств в строительной отрасли

№ п/п	Показатель	Тенденция изменения / Величина
1	Численность парка строительных машин, в т.ч.:	Снижение в 2-3 раза
	экскаваторы одноковшовые	Снижение в 2 раза
	бульдозеры	Снижение в 3,5 раза
	краны	Снижение в 2,5 раза
	башенные краны	Снижение в 4,7 раз
2	Удельный вес техники с истекшим сроком службы, в т.ч.:	40-50%
	экскаваторы одноковшовые	31,2%
	бульдозеры	46,7%
	краны	42,8%
	башенные краны	46,6%

### Результаты исследования и их обсуждение

Для выявления путей повышения инвестиционного потенциала строительных предприятий выявим возможные меры развития основных составляющих инвестиционного потенциала: *финансовой, производственной, интеллектуальной и инновационной.*

Производственный потенциал строительного предприятия зависит от материальных запасов и в большей степени – основных средств предприятия. Здесь имеют значение качественные, количественные, технические свойства техники, машин, оборудования, материалов, которые участвуют в производственной программе предприятия.

Важнейшим направлением повышения инвестиционного потенциала строительных предприятий в этой связи является улучшение использования действующих фондов, что равноценно экономии капитальных вложений. Основные направления повышения инвестиционного потенциала в рамках улучшения использования основных фондов: качественное управление фондами, совершенствование структуры основных фондов, повышение качественных характеристик ремонта, снижение количества простоев, эффективное нормирование потребности в строительных машинах и механизмах. Все эти мероприятия позволят снизить совокупные затраты живого труда, а значит и повысить инвестиционный потенциал.

Финансовый потенциал характеризуется наличием следующих ресурсов: денежных доходов, накоплений и поступлений пред-

приятий. Прямое воздействие на данный потенциал оказывают влияние факторы внешней среды: экономическая обстановка в стране и мире, законодательная и нормативная база для расчета показателей, а также факторы внутренней среды предприятия: особенности финансовой и учетной политики организаций.

Связь финансового и производственного потенциала строительных предприятий отражается в мероприятиях по эффективному привлечению и использованию основных фондов и амортизационных отчислений. Так, на потенциал строительных организаций влияет амортизация, сумма которой напрямую зависит от стоимости основных средств, а также их времени полезного использования. Важна достоверная и точная оценка суммы амортизационных отчислений, так как она имеет свойство изменяться и зависит от множества факторов.

Приобретение дорогостоящего оборудования и техники и соотношение темпов обновления основных фондов и темпов выбытия оказывают колоссальное влияние на сумму амортизации. Увеличение данных отчислений происходит за счет модернизации, реконструкции и расширения работающего предприятия. Уменьшение ее величины наблюдается при опережающих темпах выбытия над темпами ввода основных фондов.

Обновление основных фондов может происходить посредством применения лизинга, который становится особенно актуальным в условиях кризисных явлений. Лизинг при этом выполняет функции форми-

рования экономики и повышения инвестиционного потенциала строительных предприятий, так как с его помощью в процесс вовлекаются новые инвестиции. За счет собственных средств по поручению лизингополучателя лизинговая компания приобретает имущество и передает его в пользование лизингополучателю (табл. 2).

В качестве объекта лизинга в строительстве чаще всего используются экскаваторы, гидродоъемники, скреперы, бульдозеры самоходные и бульдозеры с поворотным отвалом, транспортные средства, используемые при проведении строительных работ (автокраны, автогрейдеры, башенные краны, мобильные электрические подстанции, грузовые автомобили); бетономешалки или растворосмесители (растворомешалки); мобильные растворо-бетонные, щебеночные минизаводы; приборы, механические элементы и др. [3].

В последние пять лет наметилась тенденция улучшения всех показателей рын-

ка российского лизинга [9,10,11] (табл. 3), основными лизинговыми организациями по объему предоставляемого лизинга 1 января 2020 г. являлись: АО «Сбербанк Лизинг», ПАО «ГТЛК», АО «ВТБ Лизинг».

Актуальность лизинговых сделок обусловлена, в первую очередь, с возможностью приобретения лизингополучателем в пользования основных фондов при минимальном собственном капитале и возможностью применения механизма ускоренной амортизации лизингового имущества, возможностью согласования графика платежей и гарантийного обслуживания объекта лизинга. Лизинговое имущество не числится у лизингополучателя на балансе, что не увеличивает его активы и освобождает от уплаты налога на это имущество; лизинговые платежи относятся на издержки производства лизингополучателя и соответственно снижают налогооблагаемую прибыль.

Таблица 2

Участники лизингового контракта и цели их деятельности

№ п/п	Участник лизингового контракта	Цель деятельности
1	Лизингодатель (субъект лизинга) – собственник имущества, предоставляемого в пользование	Приобретение имущества для дальнейшей сдачи во временное пользование, эксплуатация имущества
2	Лизингополучатель – пользователь имущества (объекта лизинга)	Получение имущества во временное пользование
3	Торговец имуществом	Продажа объекта лизинга (имущества).

Таблица 3

Показатели развития рынка лизинга в 2016-2020 годах [9]

Показатель	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Объем нового бизнеса, млрд руб.	545	742	1095	1310	1500
Темпы роста, %	-19,9	36,1	47,6	19,6	14,5
Сумма новых договоров лизинга, млрд руб.	830	1150	1620	2100	2550
Темпы прироста, %	-17	38,6	40,9	29,6	21,4
Объем полученных лизинговых платежей, млрд руб.	750	790	870	1050	910
Темпы прироста, %	8,7	5,3	10,1	20,7	-13
Объем профинансированных средств, млрд руб.	590	740	950	1300	1250
Темпы прироста, %	-10,6	25,4	28,4	36,8	-3,8
Совокупный портфель лизинговых компаний, млрд руб.	3100	3200	3450	4300	4900
Темпы прироста, %	-3,1	3,2	7,8	24,6	14
ВВП России, млрд руб.	83387	85918	92082	103627	109362
Доля лизинга в ВВП, %	0,7	0,9	1,2	1,3	1,4

Несмотря на то, что на 1 января 2021 года все показатели развития российского лизинга улучшились по сравнению с данными 1 января 2017 года, начиная с 2020 года в связи с пандемией наблюдается ряд негативных факторов, оказывающих непосредственное влияние на лизинговую деятельность: необходимость дистанционной работы, снижение спроса на услуги лизинга, ограничение в работе поставщиков лизингового имущества, рост просроченной задолженности и др. Все это главным образом сказалось на лизинге техники [12,13]. К улучшению ситуации на рынке лизинговых услуг может привести, например, создание и развитие эффективной информационной среды, способствующей распространению об услугах лизинга в том числе в регионах страны, включающей единую информационную базу данных об отечественных и зарубежных лизингодателях.

Основным показателем финансового результата деятельности строительных предприятий и основным источником воспроизводства основных фондов строительных предприятий является прибыль. В последние годы также наблюдается негативная тенденция снижения ее доли. Стоит отметить, что даже в нормативных документах, а именно в новой методике определения сметной прибыли [6] нормативная прибыль подрядных организаций по различным видам работ существенно занижена. При этом нормативы сметной прибыли рассчитываются от фонда оплаты труда рабочих и механизаторов как и в предыдущей методике и при расчете наиболее распространенным методом ценообразования – базисно-индексным методом, не равны фактической прибыли подрядчика. На самом деле, она значительно меньше, так как уменьшается посредством увеличения цен на материалы, конструкции и иные ресурсы. Вследствие того, что сметная прибыль при расчете определяется в процентах от величины заработной платы, то при существующей разнице между публикуемыми и фактическими индексами, которые учитывают рост оплаты труда, при калькуляции по фактическим данным реальная прибыль может оказаться значительно ниже сметной [7].

В общем объеме собственных инвестиций отрасли она составляет всего лишь 30%, что характеризует показатель как очень низкий и значение недостаточно для модернизации фондов в отрасли. По мнению экспертов,

повышение данной доли можно добиться путем снижения налоговой части, в том числе НДС [8], а также изменения нормативной базы для расчета сметной прибыли и (или) ускоренному переходу отрасли к наиболее достоверным методам ценообразования: ресурсному и ресурсно-индексному. При которых будут использоваться актуальные текущие рыночные цены на заработную плату рабочих и механизаторов

Среди других методов использования источников финансирования можно назвать кредиты банков. Однако из-за высоких процентных ставок, данные источники являются дорогостоящими для строительных компаний, потому менее используемыми.

Для решения проблемы вовлеченности новых источников финансирования следует обратить внимание на вовлечение в хозяйственный оборот части незавершенного строительства. Решением проблемы незавершенного строительства является разработка программы приватизации таких объектов в отрасли с учётом государственных и муниципальных программ.

Интеллектуальный потенциал строительных предприятий связан с численностью его персонала, совокупностью профессиональных навыков работников и рабочих, а также способностью решения ими творческих задач. Сегодня неотъемлемой составляющей развития предприятия является его развития информационная среда, в том числе программные средства, уровень доступа к ним и умение с ними работать. Требование отрасли: переход к информационному моделированию строительных объектов диктует новые условия и компетенции сотрудников инвестиционно-строительного процесса. Причем в подрядных организациях в том числе. Наблюдается потребность в специалистах календарно-сетевое планирования, владеющими программными продуктами для эффективного управления и сопровождения работ на строительной площадке.

Также 2020 год показал, насколько важна высококвалифицированная рабочая сила на строительных площадках. Дефицит рабочих кадров и заставляет строительные организации привлекать низкоквалифицированные кадры, что существенно снижает качество и сроки выполнения работ. Отсюда – повышение престижа профессии и опять же расчет заработной платы в сметах ресурсным методом.

Инновационный потенциал связан с уже описанными видами потенциалов. Вследствие высокого роста конкуренции на отечественном и зарубежном рынках в области строительной продукции, быстрого развития технологий, появления новых материалов и конструкций внедрение инноваций является значительным стимулом для строительных предприятий, так как может привести к снижению стоимости и повышению качества продукции. Инновации в области проектирования, материалов и конструкций, технологий и оборудования; комплексной безопасности, экологичности, энергоэффективности – основные направления в повышении инвестиционного потенциала предприятий [14]. Объективная сложность повышения данного вида потенциала – отсутствие должного внимания к появляющимся на рынке инновациям, вызванное высокой себестоимостью инноваций, необходимостью изменения качества персонала и переоборудования производства в связи с их внедрением.

Безусловно, достаточно трудно в рамках одной статьи охватить все меры развития инвестиционного потенциала с учетом его частных составляющих, однако основными мерами повышения инвестиционного потенциала строительных компаний считают следующее:

- развитие технологической базы;
- переориентация деятельности банков в производственные сферы;
- снижение процентных ставок по кредитам; применение льготного кредитования для строительных компаний;
- развитие лизинга в отрасли, популяризация информации о надежных лизингодателях;
- переход к ресурсному методу ценообразования при расчете смет;

- развитие профессиональных компетенций в области информационного моделирования и календарно-сетевое планирования;
- повышение престижа профессии рабочих и достойная оплата;
- государственные меры поддержки отрасли в части поощрения инновационной активности.

### Заключение

Таким образом, в существующих экономических условиях одним из важнейших факторов, который влияет на эффективность структурных изменений в экономике, является инвестиционный потенциал предприятий отрасли. Поэтому значимой целью становится формирование, активизация именно инвестиционного потенциала предприятий строительной отрасли. Результаты проведенного анализа указывают на то, что строительство, несмотря на ряд негативных тенденций, содержит значительные резервы для повышения инвестиционного потенциала: финансового и производственного. Во многом они связаны с возможностями увеличения величины прибыли строительных компаний, а также обновлением основных фондов. Вследствие того, что перед отраслью в настоящий момент стоят серьезные стратегические цели, решения в отношении повышения инвестиционной активности в отрасли должны быть комплексными, затрагивающими интересы как самих строительных организаций, так и банковской системы, рынка поставщиков, государство. Предложенные мероприятия и положения могут помочь развить инвестиционный потенциал строительных предприятий, что благотворным образом скажется на производственно-экономическом потенциале отрасли в целом.

### *Библиографический список*

1. Пашенко В.Н. Управление развитием инвестиционного потенциала строительной организации: дис. ... канд. экон. наук. СПб., 2011.
2. Исаев Р.З. Экономическая структура инвестиционного потенциала строительной организации // Вестник МГСУ. 2011. № 2. С. 326-329.
3. Панкратов Е.П. О состоянии инвестиционно-технического потенциала строительных предприятий и путях его повышения // Строительство. Экономика и управление. 2020. № 3 (39). С. 2-14.
4. Панкратов Е.П., Панкратов О.Е. О развитии сети строительных организаций и эффективности их укрупнения // Экономика строительства. 2017. № 2. С. 13-24.

5. Изряднова О.И., Воловик Н.П., Лаврищева А.А. Структурные особенности инвестиционной деятельности в условиях пандемии [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/strukturnye-osobennosti-investitsionnoy-deyatelnosti-v-usloviyah-pandemii> (дата обращения: 21.02.2021).
6. Приказ Минстроя от 11.12.2020 №774/пр «Об утверждении Методики по разработке и применению нормативов сметной прибыли при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/330/prikaz.pdf> (дата обращения: 23.03.2021).
7. Новая Методика Минстроя по нормативам сметной прибыли ведет компании к банкротству. Статья П. Горячкина [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://ancb.ru/publication/read/10826> (дата обращения: 23.03.2021).
8. Акбердин Р.З. Прогнозирование и перспективное планирование обновления и восстановления основных производственных фондов машиностроения. М.: МИУ, 2017.
9. Землякова С.Н., Исаева Г.В. Основные тенденции развития рынка лизинга в России // Вестник Алтайской Академии экономики и права. 2020. № 7. С. 56-61.
10. Бахмарева Н.В. Лизинг: сущность и перспективы // Учет, анализ и аудит: проблемы теории и практики. 2018. № 15. С. 35-39.
11. Бордин Н.Ф. Лизинг как способ обновления ОПФ // Машиностроитель. 2018. № 1. С. 18-29.
12. Рынок лизинга по итогам 1 полугодия 2020 года: тотальное поражение [Электронный ресурс]. Режим доступа: [https://raexpert.ru/researches/leasing/1h\\_2020/](https://raexpert.ru/researches/leasing/1h_2020/) (дата обращения: 23.03.2021).
13. Абдулхаликова П.А., Павлюченко Е.И. Особенности развития лизинговых отношений в строительстве // Вестник Дагестанского государственного технического университета. Технические науки. 2017. Т. 44. №4.
14. Карпушин И.С., Лагута И.В. Основные особенности внедрения инновационных процессов в организациях строительной отрасли // Региональное развитие: электронный научно-практический журнал. 2017. № 2 (20). URL: <https://regrazvitie.ru/osnovnye-osobennosti-vnedreniya-innovatsionnyh-protsessov-v-organizatsiyahstroitelnoj-otrasli/>.