

И. В. Павлова

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КЛЮЧЕВЫХ КОМПЕТЕНЦИЙ ПОВЫШЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ПРОМЫШЛЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КАК ЭТАП ИННОВАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ

Ключевые слова: Недвижимость, промышленная недвижимость, рыночная стоимость, эффективность, ключевые компетенции.

Принципиальная новизна концепции повышения инвестиционной привлекательности промышленной недвижимости предприятия состоит именно в определении определенных условий, при которых недвижимое имущество предприятия имеет конкурентное преимущество на рынке недвижимости. Предлагаемая методика формирования и развития ключевых компетенций повышения инвестиционной привлекательности промышленной недвижимости предприятий позволяет построить механизм создания и реализации стратегии управления рынком промышленной недвижимости региона, в целом, на основе принципа постоянной корректировки направления его инновационного развития, исходя из определенных динамических способностей.

Keywords: Real estate, industrial real estate, market value, performance, core competencies.

The principal novelty of the concept of increasing the investment attractiveness of the industrial real estate business consists in determining the specific conditions under which real estate company has a competitive advantage in the market. The suggested method of formation and development of key competencies to increase the investment attractiveness of the industrial real estate business allows us to construct a mechanism for creating and implementing a strategy of market management of industrial real estate in the region, as a whole, on the basis of constant adjustment of the direction of its innovative development based on certain dynamic capabilities.

По мере развития рыночных отношений в России стали возникать ситуации, в которых становится необходимым использовать технологии оценки бизнеса, особенно оценки недвижимого имущества промышленных предприятий, поскольку, в соответствии с Федеральными законами "Об оценочной деятельности", "Об акционерных обществах", "Об обществах с ограниченной ответственностью" и другими законодательными актами во многих ситуациях проведение оценки является обязательным [1].

Исходя из взаимосвязи традиционных показателей экономической эффективности деятельности промышленного предприятия с показателями эффективности управления его инвестиционной привлекательностью, в данной работе, были разработаны методические предложения по совершенствованию структурно-логической схемы управления рынком промышленной недвижимости связанной с показателями повышения инвестиционной привлекательности промышленного предприятия.

В процессе оценки системы управления промышленным предприятием необходимо, в первую очередь, обращать пристальное внимание на то, как данная система управления влияет на повышение именно инвестиционной привлекательности анализируемого предприятия. Например, предлагаемый к реализации на предприятии проект расширения недвижимости предприятия может обеспечить дополнительный объем чистого приведенного дохода при разумном сроке его окупаемости, но при этом темп роста прибыли предприятия упадет на несколько процентных пунктов, что приведет к снижению инвестиционной привлекательности промышленной

недвижимости предприятия. То есть, проекты инвестиции в промышленную недвижимость, принятие которых приводит, в будущем, к падению темпа роста прибыли предприятия и усложнению структуры промышленного предприятия фактически не должны приниматься.

Концепция управления повышением инвестиционной привлекательности промышленной недвижимости предприятия опирается на типичные для теории стратегического управления базовые допущения о неоднородности предприятий (в противном случае лишается смысла вопрос об их конкурентных преимуществах) и относительной устойчивости таких различий. Однако эти допущения здесь дополняются двумя предпосылками, заимствованными у экономической теории: во-первых, существующие различия между ресурсными базами предприятий (то есть объектами промышленной недвижимости) могут вызвать и некие различия в итоговых хозяйственных результатах и, во-вторых, предприятия стремятся постоянно повысить данные результаты.

В рамках одной отрасли или одной группы предприятий результаты деятельности предприятия должны быть защищены определенными факторами, которые затрудняют, для соперников, копирование его преимуществ. Особенно сильны такие механизмы организационного происхождения, которые встроены в управленческие рутины, процессы и культуру предприятий (неопределенность причинно-следственных связей и траектория развития предприятия). [2].

Предлагаемая методика формирования и развития ключевых компетенций повышения инвестиционной привлекательности промышленной недвижимости предприятий позволяет построить

механизм создания и реализации стратегии управления рынком промышленной недвижимости региона, в целом, на основе принципа постоянной корректировки направления его развития, исходя из определенных динамических способностей.

Сохранение ключевых компетенций повышения инвестиционной привлекательности промышленной недвижимости предприятия должно осуществляться на основании установки соответствующих барьеров, которые защищают от копирования конкурентами созданных параметров внутренней среды предприятия.

Для российских исследователей управления овладение концепцией повышения инвестиционной привлекательности промышленной недвижимости предприятия является более чем насущной потребностью. Все чаще именно встроенные в предприятие управленческие компетенции, а не доступные нематериальные ресурсы (новейшее оборудование и сильные брэнды), оказываются залогом отличительных преимуществ недвижимости

отечественных предприятий в борьбе с конкурентами на рынке промышленной недвижимости.

Литература

1. Цой, Р.А. Оценка рыночной стоимости российских промышленных компаний с учетом влияния корпоративного управления: дис. ... кан. экон. наук: 08.00.10/ Цой Розалина Александровна.- Ростов – на – Дону 2007. С.174
2. Павлова, И.В. Оценка доходности и риска инвестиций в российскую недвижимость //Вестник Казанского государственного технологического университета. - Казань: Изд-во Казан. гос. технолог. ун-та, 2008. - № 2. С. 138-144
3. Павлова, И.В., Гусарова, И.А. Специфика формирования и управления инвестиционным портфелем недвижимости //Вестник Казанского технологического университета. - Казань: Изд-во Казан. гос. технолог. ун-та, 2009. - № 5. С. 20-25