



**Помощь студентам
онлайн! Без посредников!
Без предоплаты!
<http://diplomstudent.net/>**

**Диплом «Обеспечение конкурентоспособности строительной организации»
Аналитическая глава ВКР: Конкурентоспособность строительной
организации**

**ГЛАВА 2.ОЦЕНКА КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ СТРОИТЕЛЬНОЙ
ОРГАНИЗАЦИИ АО «АРСЕНАЛ-НЕДВИЖИМОСТЬ»**

**2.1.Организационно-правовая характеристика строительной компании АО
«Арсенал-Недвижимость»**

**2.2. Оценка финансово-хозяйственной деятельности строительной компании
АО «Арсенал-Недвижимость»**

**2.3. Анализ конкурентоспособности строительной компании АО «Арсенал-
Недвижимость»**

ГЛАВА 2. ОЦЕНКА КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ АО «АРСЕНАЛ-НЕДВИЖИМОСТЬ»

2.1. Организационно-правовая характеристика строительной компании АО «Арсенал-Недвижимость»

Строительная компания АО «Арсенал-Недвижимость» организована в форме акционерного общества и осуществляет свою деятельность на основании Конституции РФ, ФЗ «Об акционерных обществах» [1], ГК РФ, НК РФ, технических регламентов строительной деятельности России и иных нормативно-правовых актов РФ. Компания «Арсенал-недвижимость» реализует проекты в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, создана в 1997 г. и первоначально была известна как инвестор и поставщик материалов. Свой первый проект - жилой дом по адресу пр. Королева, 43 - застройщик сдал в 2003 г. А через пять лет компания взялась за первый проект квартальной застройки - ЖК «Девяткино». В рамках реализации этой программы «Арсенал-недвижимость» стала первой строительной компанией региона, принявшей участие в программе «Налоги в обмен на социальные объекты». Кратко основные факты развития компании АО «Арсенал-Недвижимость» с 1997-2020гг. представлены в таблице 2.1. [27]

2018 год начался для АО «Арсенал-Недвижимость» возвращением на городскую территорию с проектом принципиально нового формата жилья в Приморском районе. Впервые при строительстве АО «Арсенал-Недвижимость» планирует внедрить умные технологии вплоть до «виртуального консьержа» и системы распознавания въезжающих автомобилей. Платформа реального опыта «Арсенал-Недвижимость» с опорой на лучшие практики современного урбанизма послужила основой для создания нового формата жилого пространства.

В 2019 году в связи с изменением законодательства, компания Арсенал-Недвижимость в партнёрстве с Банком ВТБ перешла на новый формат

сотрудничества – счета эскроу. Нововведение обеспечивают дополнительную защиту дольщиков при покупке жилья в строящемся доме. Во-первых, банк, кредитуящий компанию, следит за расходованием денежных средств. Во-вторых, застройщик получает деньги покупателей только после объекта. Это дополнительно стимулирует компанию сдавать объекты точно в срок и гарантирует защиту вкладов дольщиков.

Таблица 2.1

Краткие факты о развитии компании АО «Арсенал-Недвижимость» с 1997-2020гг. [27]

№ п/п	Годы	Основные факты	
1	1997 год	Основание компании «Арсенал-Недвижимость».	
2	2003 год	Построен и введен в эксплуатацию первый жилой дом в Санкт-Петербурге по адресу пр. Королева, 47.	
3	2008 год	Компания приступила к первому проекту квартальной застройки — ЖК «Девяткино».	
4	2016 год	Построена и открыта первая школа в Мурино. Компания награждена правительством Ленобласти как лучший генеральный подрядчик и самый эффективный налогоплательщик.	
5	2017 год	Создан футбольный клуб для мальчиков «Лига Арсенал» и детская школа «Арсенал борьбы». Компания отмечена наградой «Лидер строительного качества».	
6	2018 год	ГК «Арсенал-Недвижимость» возвращается в Санкт-Петербург с новым проектом – ЖК «Ariosto!» В Приморском районе.	
7	2019 год	ЖК «Гольфстрим» и «YouПитер» введены в эксплуатацию. Компания отмечена наградами «Urban Awards» «Доверие потребителя» и «Признание и влияние».	
8	2020 год	ГК «Арсенал-Недвижимость» ведёт строительство трёх жилых кварталов – это 11 домов, социальные объекты, элементы благоустройства и помещения коммерческого назначения. Стартовал новый масштабный проект – ЖК «Modum», который будет располагаться в Приморском районе. Открылась общеобразовательная школа с углублённым изучением английского языка в ЖК «Энфилд». Рядом со школой началось строительство детского сада на 270 мест.	

В 2020 году компанией АО «Арсенал-Недвижимость» началось строительство нового ЖК «Modum». Его отличительные особенности, такие как собственный бассейн в доме, приватные террасы, разнообразные планировки и

необычные дизайнерские решения станут настоящей достопримечательностью Приморского района. Организация АО «Арсенал-Недвижимость» входит в Санкт-Петербургскую Ассоциацию Домостроителей и производителей стройматериалов, зарегистрирована в реестре надежных поставщиков госзаказа Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Возглавляет компанию генеральный директор, в его подчинении находятся все остальные службы предприятия, линейно-функциональная структура управления компанией представлена на рисунке 2.1.

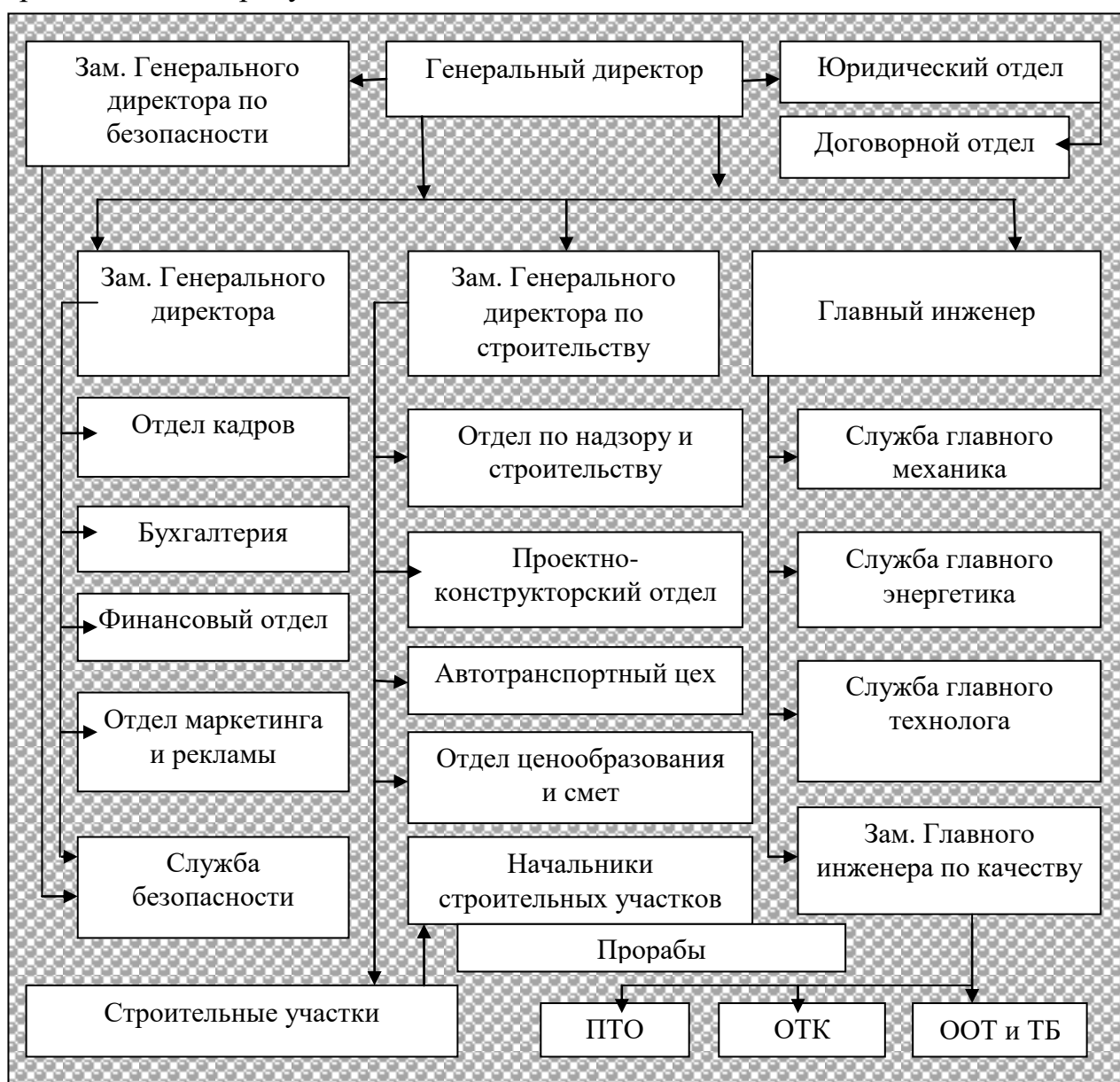


Рисунок 2.1. Организационная структура управления строительной компанией АО «Арсенал-Недвижимость»

Все работники предприятия осуществляют свою деятельность на основании Устава компании, действующего законодательства РФ, правил техники безопасности, технических регламентов строительной деятельности России, локальных актов компании АО «Арсенал-Недвижимость» и др. численность работников компании по состоянию на 2020г. составляет 291 чел., а это на 10,22% выше показателя 2019г., в целом в динамике видно, что численность работников строительной компании показывает ежегодный рост, рисунок 2.2.

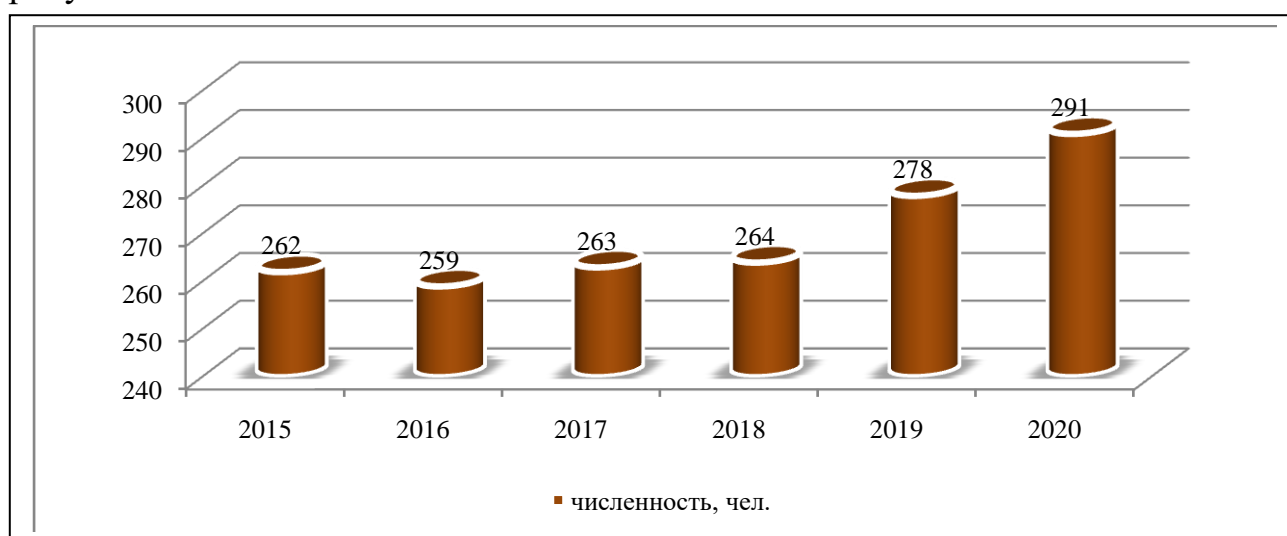


Рисунок 2.2. Динамика численности компании АО «Арсенал-Недвижимость» с 2015-2020гг. [27]

По структуре наибольший удельный вес работающих АО «Арсенал-Недвижимость» приходится на мужчин, их доля составляет более 80%, по данным на 2020г., рисунок 2.3. Небольшой удельный вес приходится на руководителей компании и специалистов, большинство работников – это рабочие, их доля составляет более 75%, рисунок 2.3. Квалифицированный персонал и строгий контроль за деятельностью компании, позволяет ей ежегодно добиваться успехов. Компания АО «Арсенал-Недвижимость» является предприятием полного цикла, соединяя функции заказчика, подрядчика, продавца и управляющей организации. Застройщик возводит новое жилье в разных ценовых категориях - от элитного до доступного, занимается

как городским, так и загородным строительством. В рамках жилых комплексов застройщик возводит объекты социального назначения - детские сады и школы.

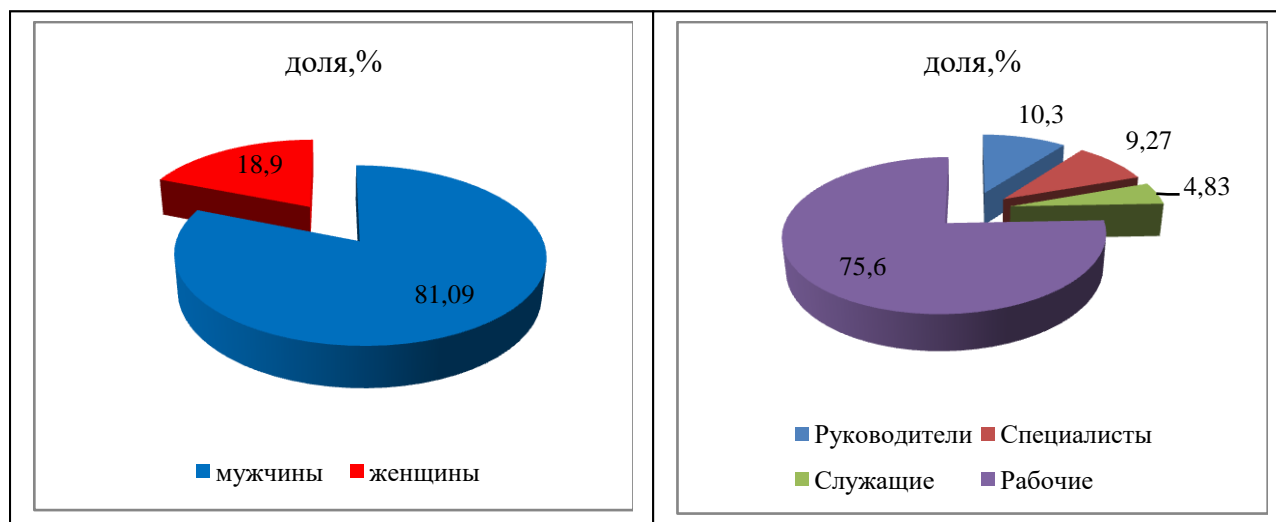


Рисунок 2.3. Структура численности работников строительной организации АО «Арсенал-Недвижимость» в 2020г. [27]

На сегодняшний день, завершенными проектами жилой недвижимости компании АО «Арсенал-Недвижимость» являются: ЖК «YouПитер» (63000 кв.м., 1440 квартир); ЖК «Гольфстрим» (34000 кв.м., 685 квартир); ЖК «Солнечный» (4480 квартир); ЖК «Девяткино» (300 000 кв.м.); ЖК «Флагман» (16 402 кв.м., 408 квартир) и другие (Приложение 4). Текущими проектами жилой недвижимости компании АО «Арсенал-Недвижимость» являются: ЖК «Modum»; ЖК «Ariosto!»; ЖК «Энфилд», рисунок 2.4. [27]

В каждом квартале есть своя изюминка, так, например, в ЖК «Солнечный» было посажено 9 000 тюльпанов, на территории ЖК «Флагман» установлен настоящий фонтан. В ЖК «Энфилд» в центре квартала планируется построить Аллею Ньютона с фонтанами, а для дворов комплекса Modum разработаны целых три природных ландшафта: лес, поле и луг. Компания АО «Арсенал-Недвижимость» строит дома исключительно из натурального, экологически чистого и надежного материала - кирпича. По мнению специалистов, кирпич - оптимальный строительный материал для жилых домов. Он лучше других материалов сохраняет тепло и создает максимально комфортный микроклимат в доме: за счет своей пористой структуры

и гигроскопичности, кирпич впитывает излишки влаги из атмосферы и сохраняет в помещении оптимальный баланс влажности.



Рисунок 2.4. Объекты жилой недвижимости (завершенные и текущие) компании АО «Арсенал-Недвижимость» по состоянию на 2021г. [27]

Толщина несущих наружных стен составляет до 700 мм. Толщина межквартирных стен - 200 мм. Входные металлические двери и цементно-песчаная самовыравнивающаяся стяжка полов звукоизолированы. Эргономичные планировочные решения отвечают всем современным представлениям о комфортной и уютной жизни: высокие потолки, просторные кухни и холлы, встроенные гардеробные, несколько ванных комнат. Благодаря отсутствию несущих межкомнатных и межквартирных стен, во всех квартирах возможны перепланировки, в том числе объединение нескольких квартир в одну. Рассмотрим подробнее другие характеристики жилых помещений компании АО «Арсенал-Недвижимость». [27]

1) Инженерные системы: двухтрубное коллекторное лучевое отопление, трубы к нагревательным приборам прокладываются в стяжке пола квартиры; в квартирах устанавливаются стальные радиаторы отопления с терморегуляторами, также установлены индивидуальные приборы учета тепла; двухзонная система очистки воды; приготовление воды для горячего водоснабжения осуществляется в теплообменнике дома на индивидуальном тепловом пункте; насосная система автоматически подает воду в магистраль, обеспечивая постоянный равномерный напор воды на всех этажах; приборы учета воды и распределительный коллектор расположены в технических шкафах в межквартирных коридорах; на каждую квартиру выделяется по 10 кВт электроэнергии, устанавливаются двухтарифные счетчики с автоматическими выключателями; приборы учета воды, распределительный коллектор расположены, счетчики тепла и электричества устанавливаются в межквартирных коридорах.

2) Окна и двери: деревянные стеклопакеты с клапанами микропроветривания; вентиляционные клапаны обладают системой угольных фильтров и решеток, а также регулировкой притока воздуха, помимо этого, в отличие от открытой форточки, они обеспечивают дополнительную защиту

от шума и пыли; остекленные балконы и лоджии от финского производителя (остекление безрамное).

3) Внутренняя отделка. Все квартиры сдаются с качественной чистовой отделкой «Под ключ». Во всей квартире разводятся и устанавливаются розетки, выключатели, точки света, а в ванных комнатах предусмотрены розетки для полотенецсушителей.

4) Системы безопасности: входные двери в парадные металлические с остеклением; металлические двери повышенной пожароустойчивости в межквартирных коридорах и на переходных балконах; домофоны с видеоизображением; система видеонаблюдения по всему периметру здания, на детских площадках, в лифтах и других общественных зонах; входы в жилые секции, встроенные помещения и автостоянку имеют пандусы, в паркингах предусмотрены специальные парковочные места для маломобильных граждан.

5) Лифты: скоростные бесшумные лифты; отделка кабин выполнена из нержавеющей стали, украшается зеркалами и цифровыми табло.

6) Система «Умный дом». Контролировать безопасность дома с помощью мобильного телефона, удаленно отключать забытый утюг или кухонную плиту - это не далекое будущее, а уже реальность в проектах «Арсенал-Недвижимость». Базовая система, которая установлена в каждой квартире, защитит дом от нежеланных гостей. Управлять мощностью света и любыми розетками, вплоть до отключения всей электроэнергии, можно удаленно, из любой точки мира. А функция «климат-контроль» позволит регулировать температуру в квартире в пару кликов.

7) Благоустройство территории. Компания АО «Арсенал-Недвижимость» выбирает лучшие материалы и оборудование не только для строительства домов, но и для благоустройства территории вокруг них. Каждая детская площадка - это настоящее произведение искусства, спроектированное европейскими специалистами. Всё оборудование сделано из гипоаллергенных материалов и отвечает мировым стандартам безопасности. Для игровых

площадок АО «Арсенал-Недвижимость» воплощает самые интересные идеи со всего мира. Например, в ЖК «Modum» и «Ariosto!» будут установлены игровые скульптуры датской компании КОМРАН. А в квартале «Энфилд» площадки сделаны в скандинавском стиле.

8) Паркинг. Во всех кварталах, которые возводит АО «Арсенал-Недвижимость» предусмотрены подземные или надземные паркинги. Система видеонаблюдения, износостойкая разметка, возможность выбора габаритов машиноместа – все продумано до мелочей и реализовано в соответствии с самыми современными требованиями к комфорту и безопасности. Часть машиномест в паркингах представлены в формате «семейных», кроме того в некоторых помещениях паркингов предусмотрены кладовые для хранения спортивного инвентаря, инструментов и пр. [27]

В жилых домах, компания АО «Арсенал-Недвижимость» также строит и коммерческие помещения под офис, кафе, магазин и др.

АО «Арсенал-Недвижимость» в своих проектах возводит не только жилые дома, но и реализует социально-значимую инфраструктуру. На сегодняшний день компанией уже построено 7 детских садов на территории города Мурино, а также две школы. Запланировано строительство ещё как минимум четырех детских садов в Приморском районе и посёлке Бугры. Компания обустроивает спортивные и детские площадки, построили стадион и опорный пункт полиции. Более подробно характеристика социальных объектов компании АО «Арсенал-Недвижимость» представлена в Приложении 5.

Итак, выше были рассмотрены объекты строительства компанией АО «Арсенал-Недвижимость». Как показала выше представленная информация, компания предлагает жилые, коммерческие объекты инфраструктуры, а также занимается строительством социальных объектов. Не менее важными показателями развития организации является реализация объектов инфраструктуры населению. В настоящее время АО «Арсенал-Недвижимость» осуществляется продажу своих объектов с помощью субсидий, предоставляет

рассрочку, предусмотрены и действуют ипотечные программы, акции и скидки. Рассмотрим подробнее систему реализации и стимулирования сбыта компанией АО «Арсенал-Недвижимость».

1)Субсидии.

Квартиры в домах, строящихся АО «Арсенал-Недвижимость» можно приобрести с оплатой стоимости с помощью ряда целевых жилищных программ Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Перечень целевых жилищных программ г. Санкт-Петербург, с которыми работает АО «Арсенал-Недвижимость» и условия реализации квартир с использованием субсидии/социальной выплаты представлены на рисунке 2.5. [27]

2) Рассрочка.

Рассрочка предоставляется на приобретение квартир в строящихся домах. До окончания строительства рассрочка является беспроцентной. Основными условиями рассрочки являются: первоначальный взнос, который может составлять 20-30%, в зависимости от того, какая квартира приобретается (одно, двух, трехкомнатная). При этом, максимальный срок рассрочки составляет 36-48 месяцев. Более подробно условия рассрочки представлены на рисунке 2.5.

3)Ипотечные программы. [27]

Среди партнеров ГК «Арсенал-Недвижимость» - ведущие банки страны. С некоторыми из них «Арсенал» сотрудничает со дня своего основания. Такое долгосрочное партнерство позволяет разрабатывать специальные программы скидок и предлагать покупателям квартир выгодные условия кредитования. Количество ипотечных продуктов от банков, с которыми сотрудничает ГК «Арсенал-Недвижимость», неуклонно растет. По состоянию на 2021г. компания АО «Арсенал-Недвижимость» сотрудничает со следующими банками: Сбербанк, ВТБ, Россельхозбанк, Банк Россия, Совкомбанк и другие.

Ипотечные программы могут различаться по требованиям к заемщику, срокам рассмотрения заявок, величине процентных ставок и максимальной сумме кредита, но каждая ипотечная обладает своими

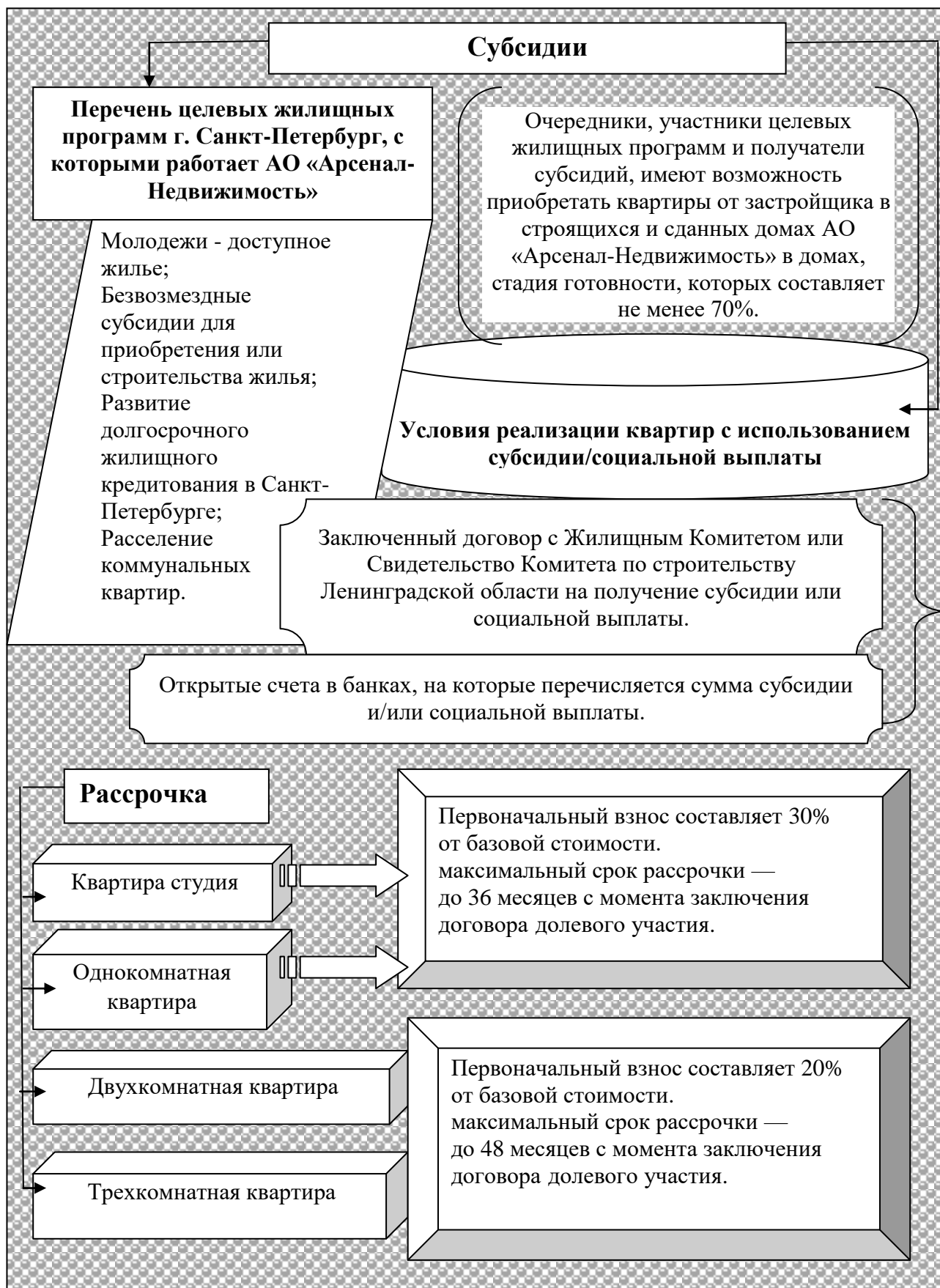


Рисунок 2.5. Субсидии и рассрочка строительной компании АО «Арсенал-Недвижимость» при реализации объектов недвижимости[25]

преимуществами, что делает возможным найти оптимальный вариант для любого покупателя. Процентные ставки банков-партнеров компании АО «Арсенал-Недвижимость» составляют 6,9%-8,5%, рисунок 2.6.

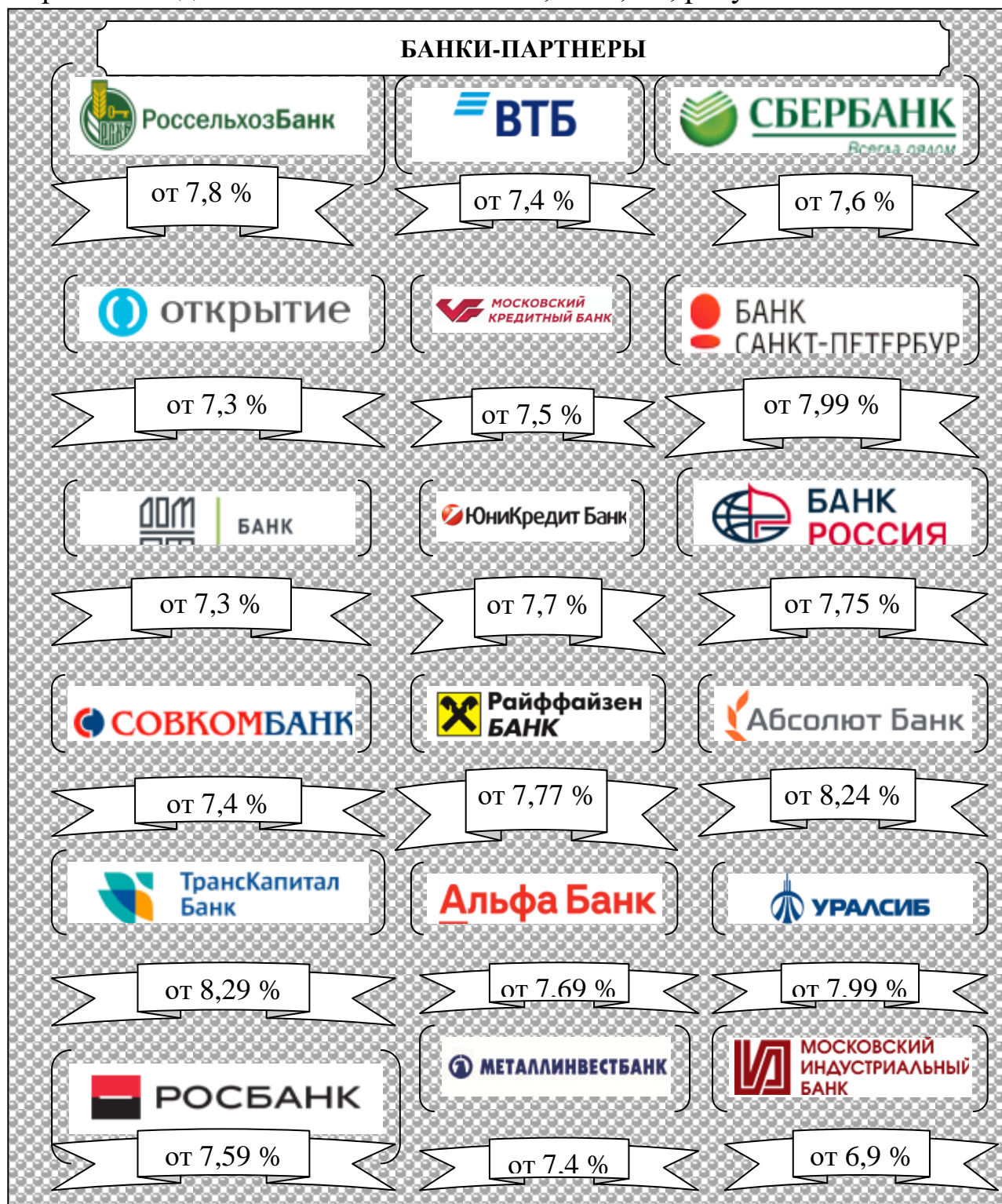


Рисунок 2.6. Процентные ставки банков-партнеров компании АО «Арсенал-Недвижимость» по ипотечным программам кредитования[27]

4)Акции и скидки. Компания АО «Арсенал-Недвижимость» предоставляет гибкую дисконтную программу как для новых, так и для постоянных покупателей. Во всех проектах «Арсенал-Недвижимость» предусмотрена следующая система скидок: по программе беспроцентной рассрочки-10,0%; при повторной покупке-2,0%(карта постоянного покупателя); акция- трейд Ин- квартира в зачёт(обмен старого жилья на новое), рисунок 2.7.

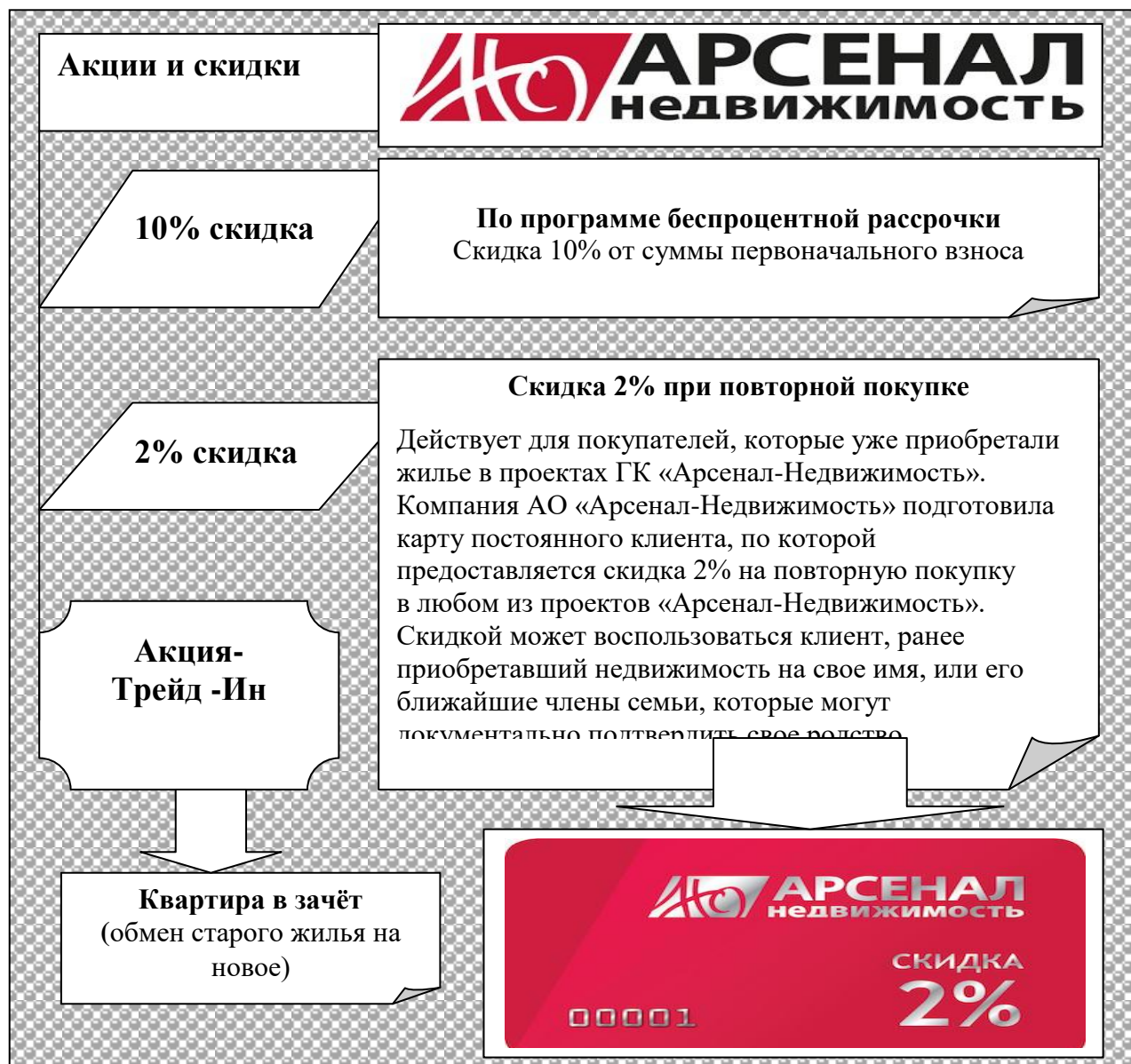


Рисунок 2.7. Акции и скидки строительной компании АО «Арсенал-Недвижимость» [27]

Более подробно по некоторым объектам недвижимости компании АО «Арсенал-Недвижимость», система скидок описана в Приложении 5.

Итак, выше была представлена характеристика деятельности строительной организации АО «Арсенал-Недвижимость», которая более 23 лет работает на рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Основными видами деятельности компании являются- строительство жилой и коммерческой недвижимости, а также объектов социальной инфраструктуры и благоустройства территорий. В компании предусмотрена различная система скидок и акции, предприятие осуществляет реализацию объектов недвижимости с помощью ипотечных программ, субсидий и рассрочек платежа. Компанию возглавляет генеральный директор, в его подчинении находится множество служб предприятия. Все работники компании осуществляют свою деятельность на основании должностных инструкций, Правил ТБ, локальных нормативно-правовых актов. В динамике, число работников организации АО «Арсенал-Недвижимость» показывает ежегодный рост, при этом наибольший удельный вес приходится на мужчин. Несмотря на то, что компания является известной на рынке Санкт-Петербурга и хорошо себя зарекомендовала, тем не менее, для более точной оценки конкурентоспособности и платежеспособности организации, необходимо дать более подробную оценку, для этого перейдем к следующим параграфам исследования.

2.2. Оценка финансово-хозяйственной деятельности строительной компании АО «Арсенал-Недвижимость»

Проведем оценку основных финансовых показателей компании АО «Арсенал-Недвижимость» на основании данных бухгалтерской отчетности предприятия на период с 2013-2019гг. Данные бухгалтерской отчетности представлены в Приложении 6. По имеющимся данным на протяжении анализируемого периода общая сумма капитала строительной компании

увеличилась на 2178012 тыс. руб. и в 2019г. показатель валюты баланса сформировался на уровне 3264284 тыс. руб., рисунок 2.8. [27]

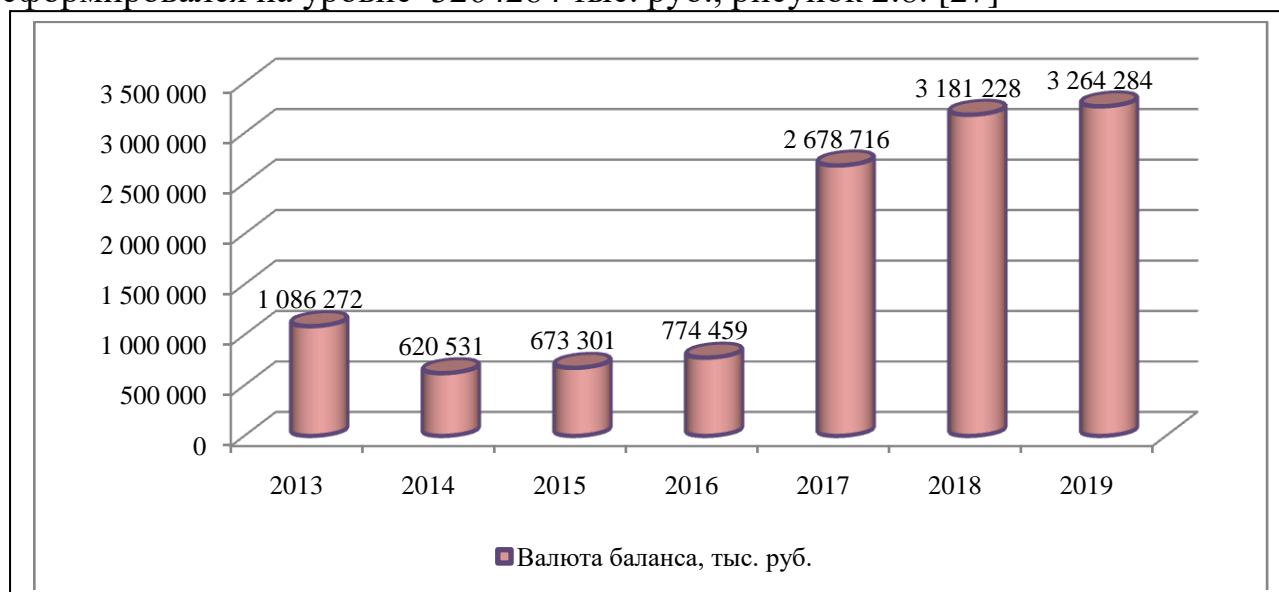


Рисунок 2.8. Динамика капитала предприятия АО «Арсенал-Недвижимость» с 2013-2019гг. [27]

При этом, наибольший удельный вес в структуре баланса приходится на заемные источники финансирования и по данным на конец анализируемого периода доля заемных средств составила 74,1%, меньшая доля приходится на собственные средства и составляет 25,9%. Заметим, что в течении анализируемого периода ситуация не существенно меняется, доля заемных источников финансирования всегда превышает долю собственных средств. Это свидетельствует о том, что компания АО «Арсенал-Недвижимость» является финансово-зависимой, рисунок 2.9. Таким образом, коэффициент автономии предприятия(формула расчета представлена в Приложении 6) на протяжении анализируемого периода ниже нормативного значения, и колеблется в пределах от 0,31 в начале анализируемого периода, до 0,26 по данным на конец периода, рисунок 2.10. То есть к 2019г. компания увеличила свою зависимость от внешних источников финансирования, что является негативной динамикой. Этому свидетельствуют данные коэффициента финансовой зависимости (Приложение 6), который составил 0,74 по данным на 2019г., да и на протяжении анализируемого периода заметен рост показателя, рисунок 2.10.

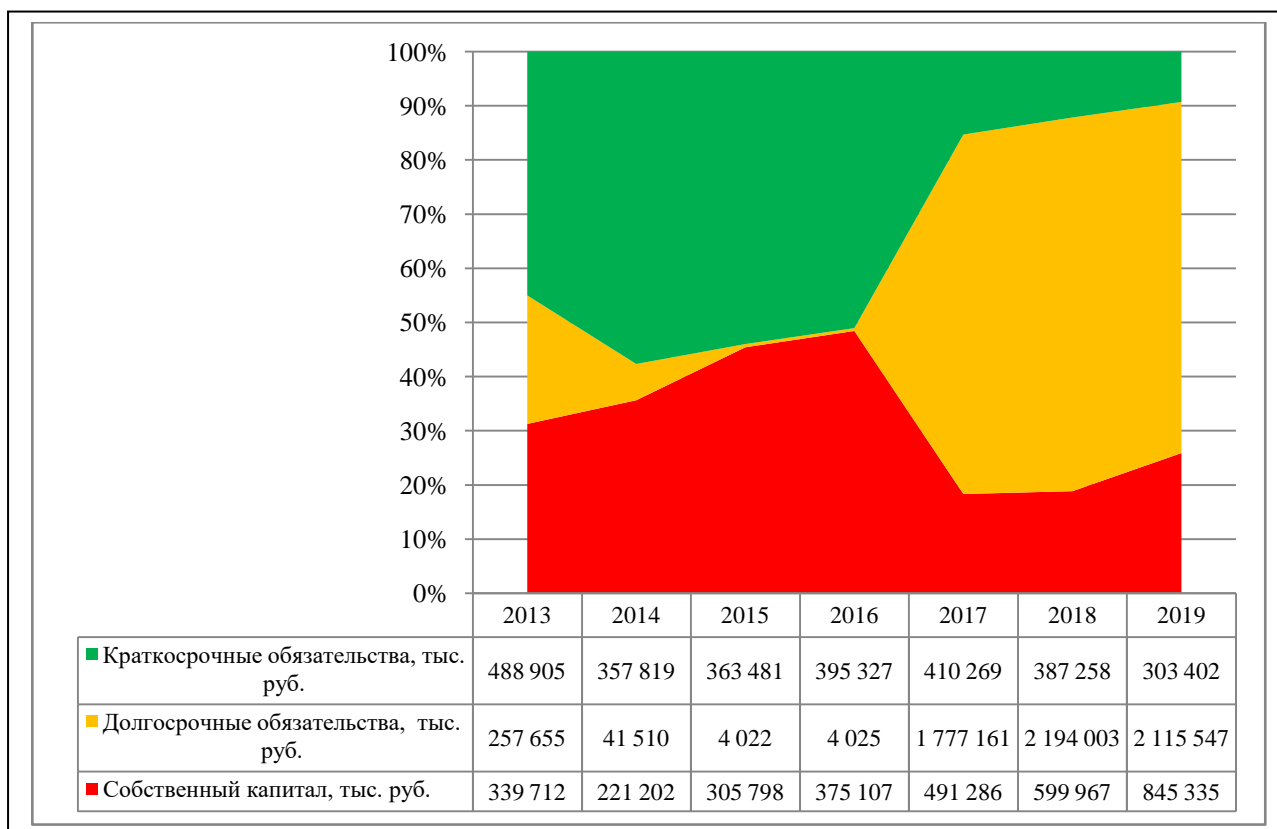


Рисунок 2.9. Динамика собственных и заемных источников финансирования АО «Арсенал-Недвижимость» с 2013-2019гг. [27]

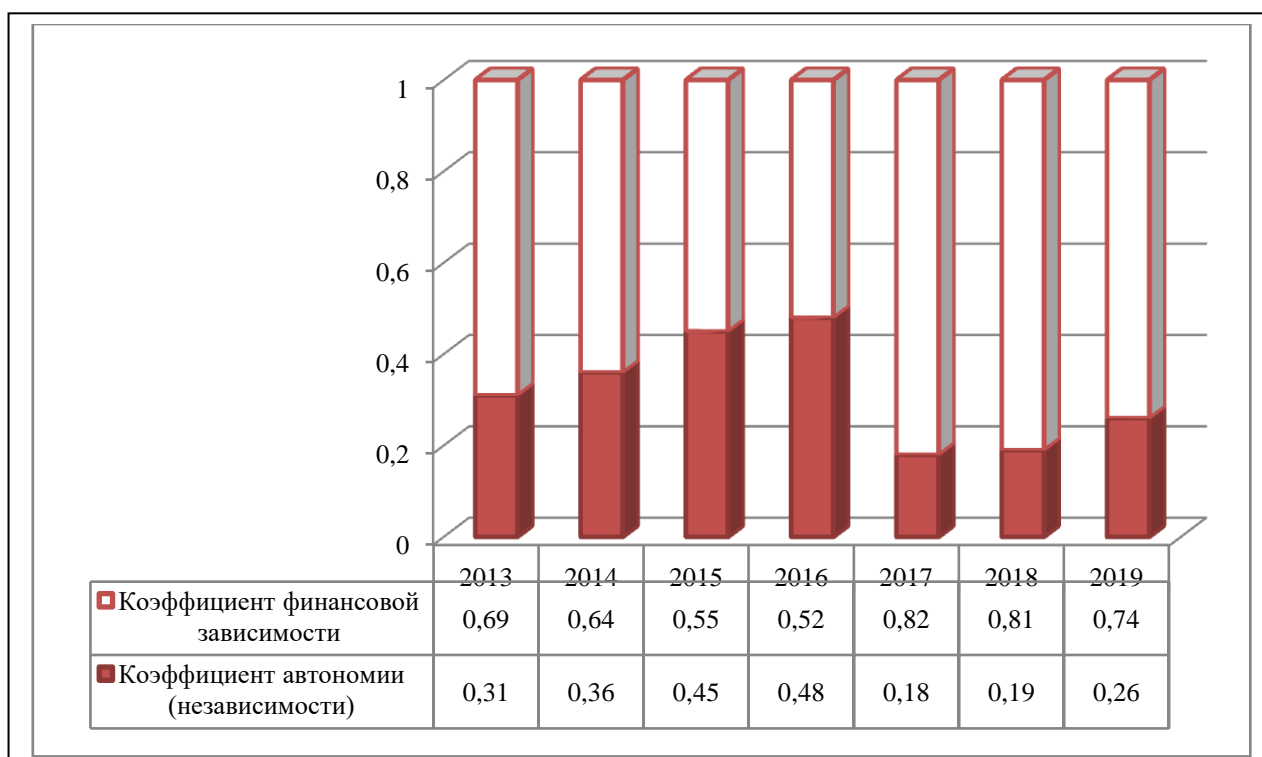


Рисунок 2.10. Динамика коэффициента автономии и финансовой зависимости компании АО «Арсенал-Недвижимость» с 2013-2019гг. [27]

Структура активов организации АО «Арсенал-Недвижимость» по данным на конец 2019г. характеризуется следующим соотношением: 63,7% внеоборотных активов и 36,3% текущих. Внеоборотные активы компании за весь анализируемый период увеличились, рост составил 2,54 раза или 154,24%, рисунок 2.11. Учитывая значительный рост активов, необходимо отметить, что собственный капитал увеличился в меньшей степени, в частности по отношению к 2013г. рост собственных средств составил 148,83%, или 2,48 раза, рисунок 2.9. Отстающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов следует рассматривать как негативный фактор.

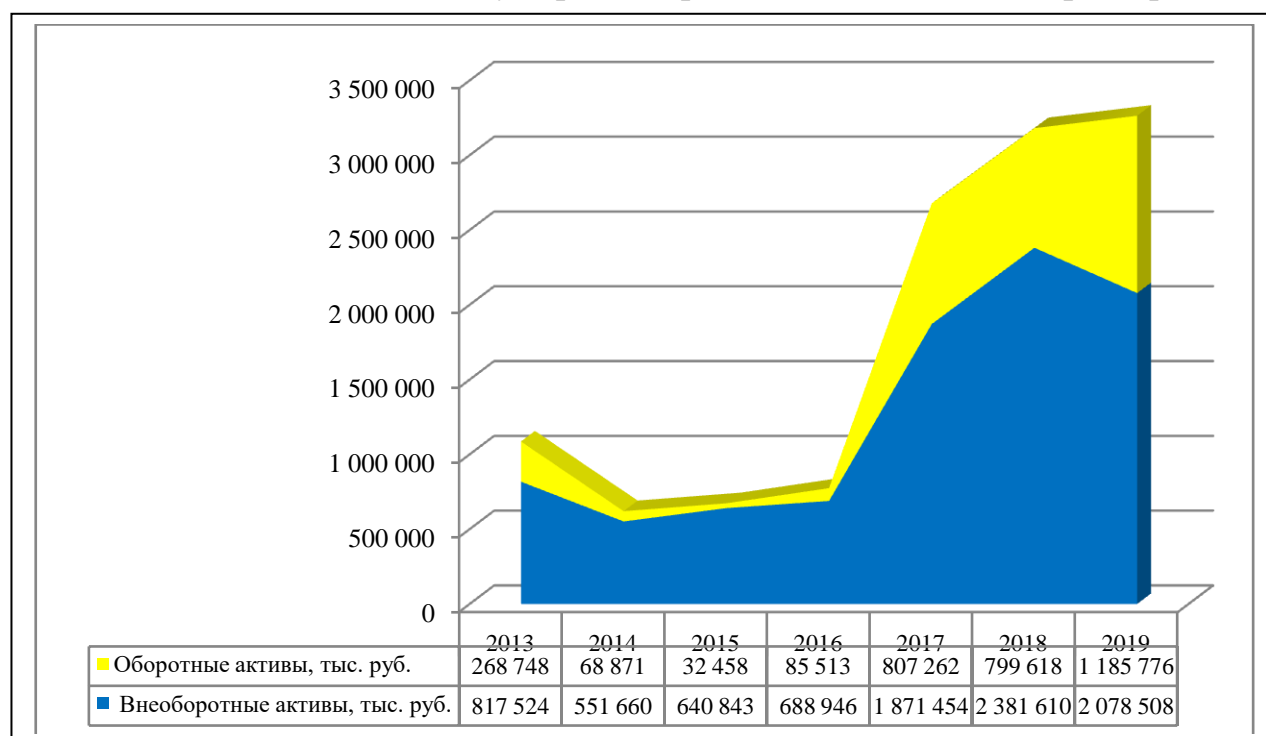


Рисунок 2.11. Динамика внеоборотных и оборотных активов компании АО «Арсенал-Недвижимость» с 2013-2019гг. [27]

Рост величины активов предприятия АО «Арсенал-Недвижимость» произошел в основном за счет роста долгосрочных финансовых вложений, основных средств и дебиторской задолженности. Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост наблюдается по нераспределенной прибыли, долгосрочным заемным средствам и кредиторской задолженности. Чистые активы организации по данным на 2019г. существенно (в 84533,5 раза) превышают уставный капитал, который на протяжении всего анализируемого

периода составляет 10,0 тыс. руб. Данное соотношение положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить увеличение чистых активов в 2,48 раза за 2013-2019гг. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку, рисунок 2.12.

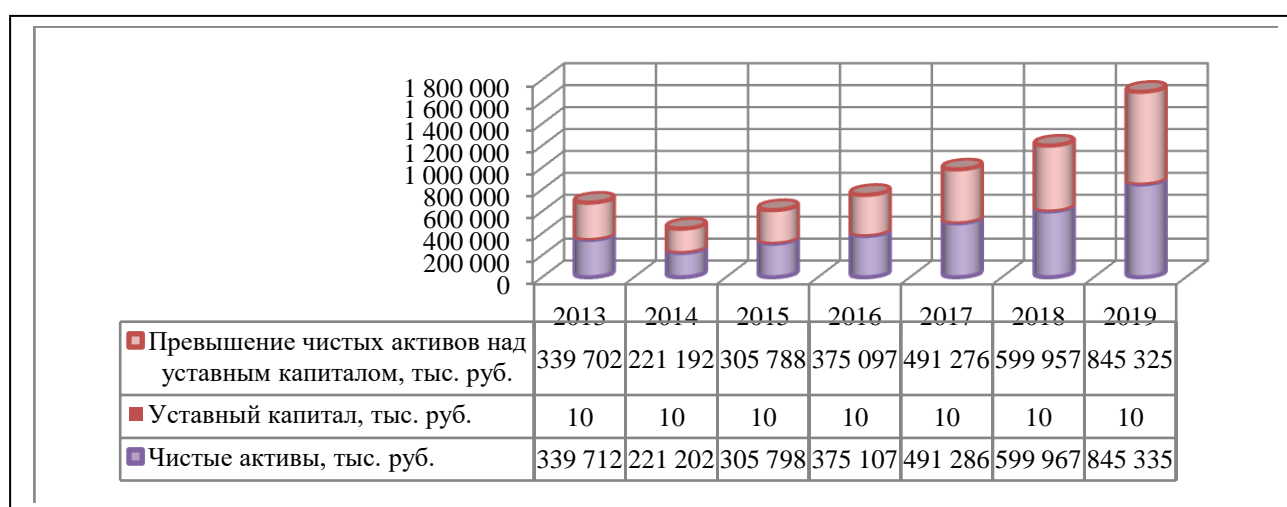


Рисунок 2.12. Динамика чистых активов и уставного капитала компании

АО «Арсенал-Недвижимость» с 2013-2019гг. [27]

Проведем анализ финансовой устойчивости компании АО «Арсенал-Недвижимость» по величине излишка (недостатка) собственных оборотных средств (СОС). При этом, излишек (недостаток) СОС рассчитывается как разница между собственными оборотными средствами и величиной запасов и затрат. В динамике на рисунке 2.13. представлены данные СОС с 2013-2019гг. По имеющимся данным, поскольку по состоянию на конец 2019г. наблюдается недостаток только собственных оборотных средств, рассчитанных только по 1-му варианту (СОС 1), финансовое положение организации АО «Арсенал-Недвижимость» по данному признаку можно характеризовать как нормальное. Более того два из трех показателей покрытия собственными оборотными средствами запасов за анализируемый период улучшили свои значения. В

частности СОС 2 с 2017-2019гг. показал положительное значение и составил 396 246 тыс. руб. в 2017г., к 2019г. более, чем в два раза увеличился этот показатель и составил 881 930 тыс. руб. СОС 3 также вышел в плюс с 2017г. и продолжил свой рост к 2019г., на конец периода этот показатель сформировался на уровне 899 386 тыс. руб., рисунок 2.13.

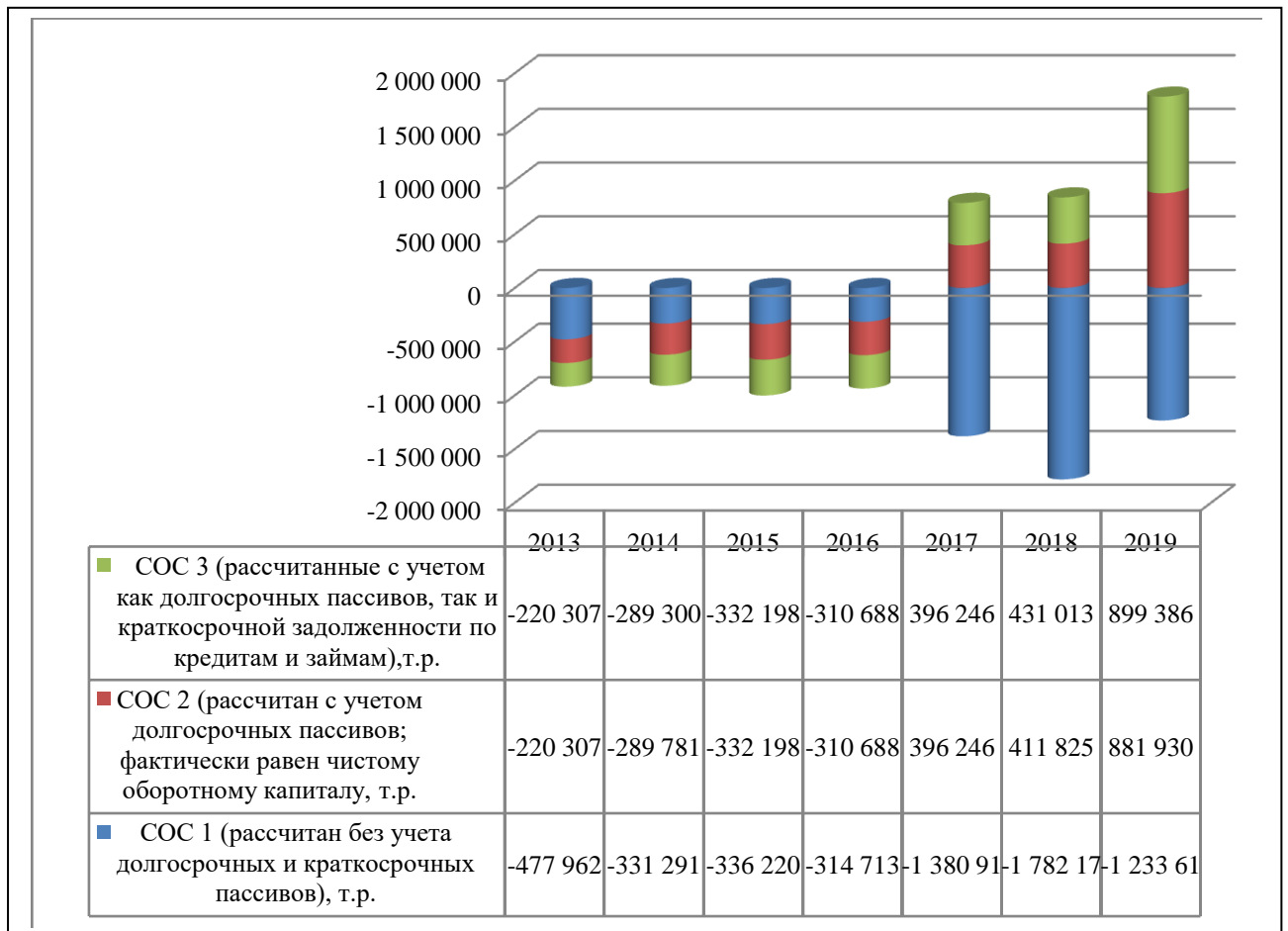


Рисунок 2.13. Динамика собственных оборотных средств (СОС) предприятия АО «Арсенал-Недвижимость» с 2013-2019гг. [27]

В продолжении темы не лишним будет рассчитать показатель текущей (общей) ликвидности (Приложение 6). Динамика данного коэффициента показывает ежегодный внушительный рост и по данным на 2019 г. коэффициент текущей ликвидности составил 3,9, при нормативном значении 1,5-2. Рост коэффициента текущей ликвидности свидетельствует о повышении платежеспособности компании АО «Арсенал-Недвижимость». Отметим, что и в динамике за анализируемый период этот показатель впервые достиг такого

значения, годом ранее он был 2,1, в 2017 г. показатель сформировался на уровне 2,0; и очень низким был данный показатель на протяжении 2013-2016гг., рисунок 2.14.

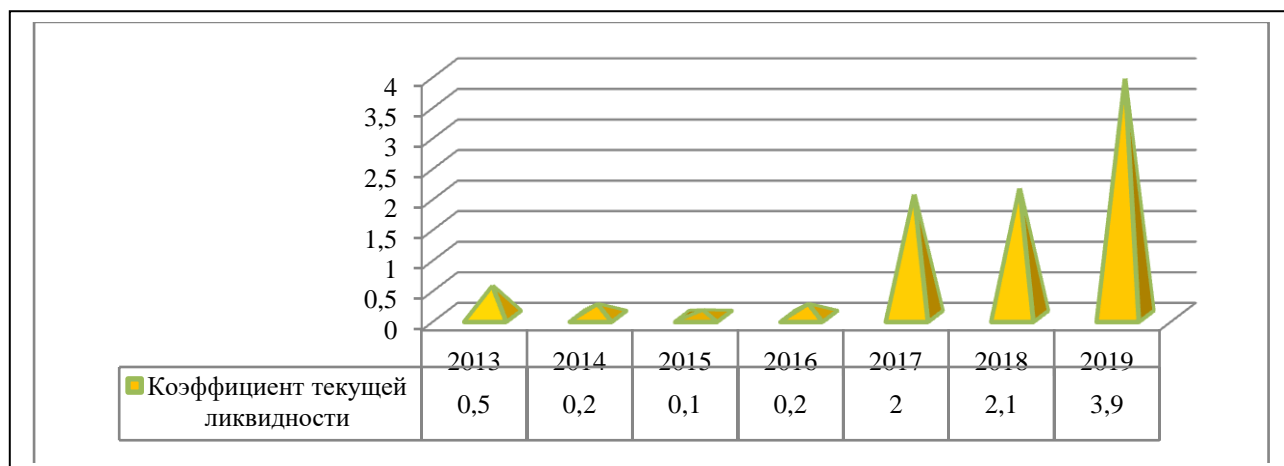


Рисунок 2.14. Динамика коэффициента текущей ликвидности АО «Арсенал-Недвижимость» с 2013-2019гг. [27]

Итак, выше была рассмотрена динамика показателей структуры капитала, в целом объем капитала компании АО «Арсенал-Недвижимость» с 2013-2019гг. увеличился, рост произошел как по собственным, так и по заемным источникам финансирования. Наибольший удельный вес в структуре капитала приходится на заемные средства, а это свидетельствует о финансовой зависимости компании. При этом, на конец анализируемого период коэффициент автономии показал еще больший рост, следовательно финансовая зависимость возросла.

Однако, по показателям наличия собственных оборотных средств, финансовое положение организации АО «Арсенал-Недвижимость» можно характеризовать как нормальное. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период, также свидетельствует о хорошем финансовом положении анализируемой компании. Кроме этого, коэффициент текущей ликвидности показывает ежегодный радужный рост и к 2019г. превысил даже нормативное значение, что также свидетельствует о повышении платежеспособности строительного предприятия.

В продолжении темы рассмотрим динамику показателей эффективности работы строительной компании. По имеющимся данным с 2013-2019гг.

наблюдается ежегодный рост выручки и прибылей предприятия. В частности, в 2019г. выручка компании составила 800 318тыс. руб., а это на 540 579тыс. руб. выше показателя 2013г. или превышает значение начала анализируемого периода в 3,1 раза, рисунок 2.15.

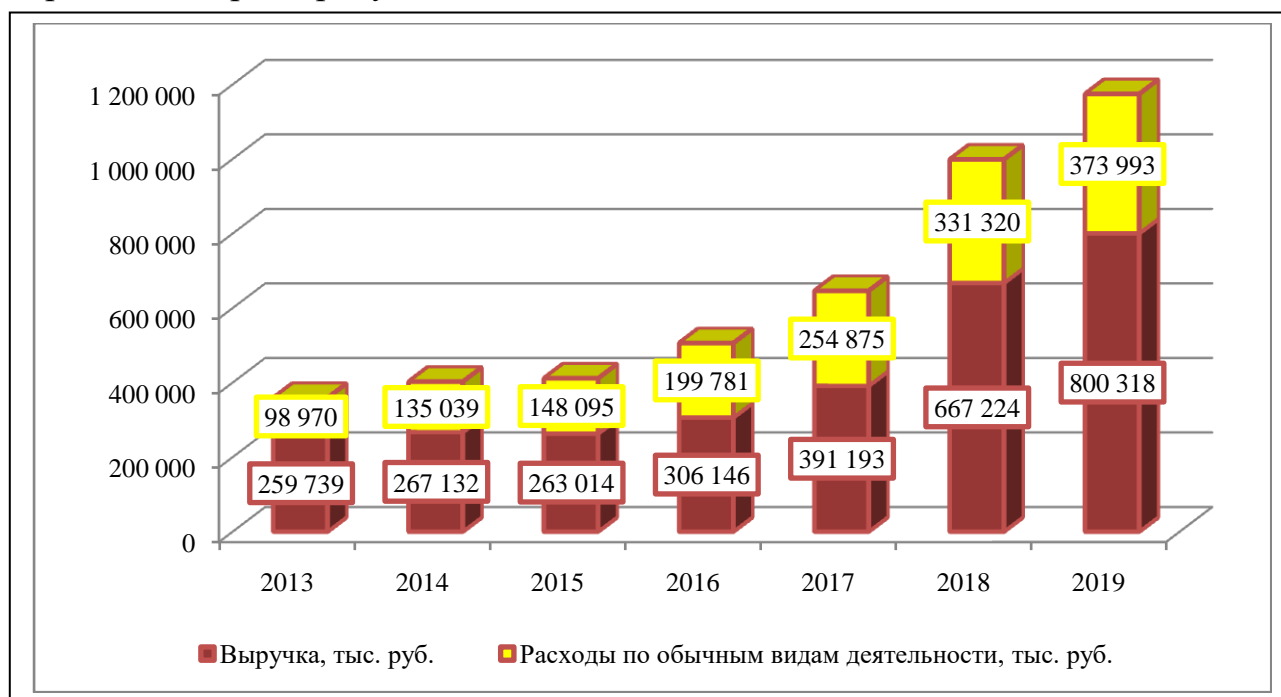


Рисунок 2.15.Динамика выручки и расходов по обычным видам деятельности предприятия АО «Арсенал-Недвижимость» с 2013-2019гг. [27]

На 275 023 тыс. руб. увеличились расходы компании по обычным видам деятельности и в 2019г. сумма затрат составила 373 993тыс. руб. Отметим, что темпы роста расходов опережают темпы роста выручки предприятия. В частности, расходы увеличились в 3,8 раза , тогда как рост выручки составил всего 3,1 раза, рисунок 2.15. Нельзя положительно оценить такой прирост. Хотя показатели прибыли в динамике все же имеют тенденцию к росту, рисунок 2.16. Прибыль от продаж в 2019г. составила 426325тыс. руб., а это на 26,92% выше показателя предыдущего года и на 165,18% превышает значение показателя предыдущего года. Прибыль до уплаты процентов возросла за анализируемый период в 3,3 раза и составила в 2019г. 517083 тыс. руб. Чистая прибыль компании увеличилась на 143 870тыс. руб., и составила 245367 тыс. руб.

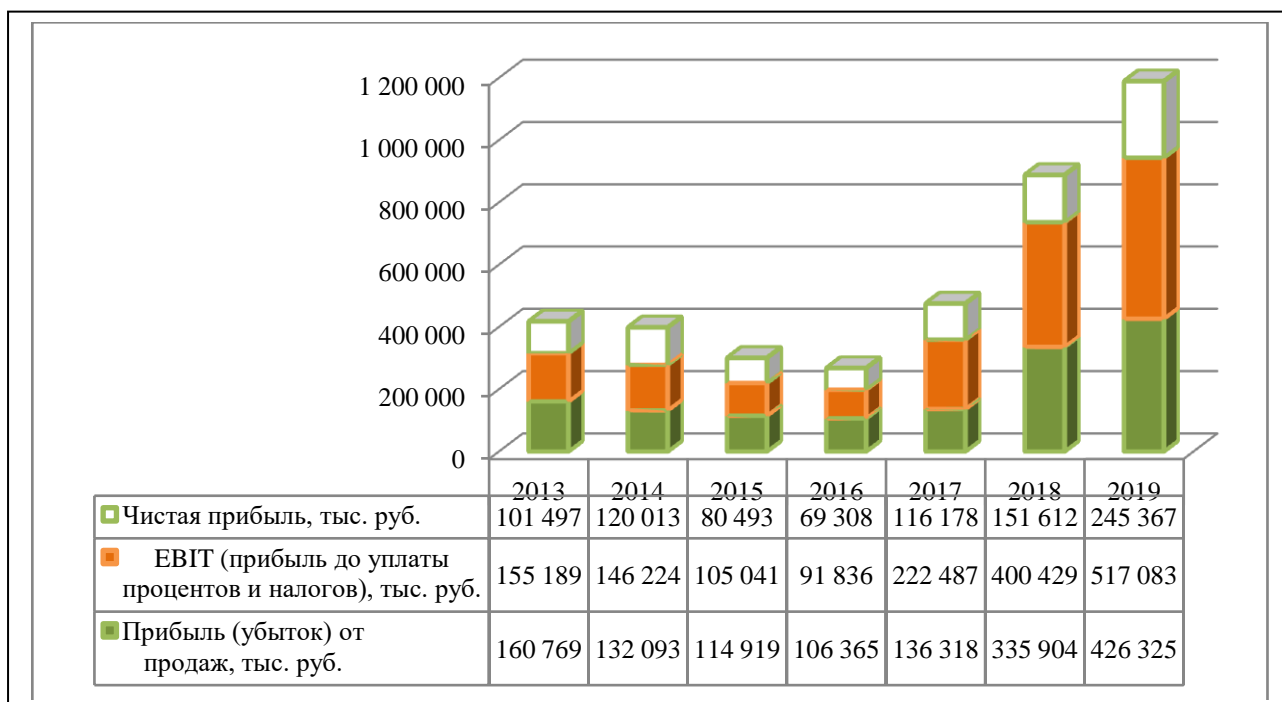


Рисунок 2.16. Динамика показателей прибыли предприятия АО «Арсенал-Недвижимость» с 2013-2019гг. [27]

Более наглядно показывают эффективность работы компании, показатели рентабельности. За 2013-2019гг. рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки) снизилась на 8,6% и составила в 2019г. 53,3%, этот показатель выше 2014-2019гг., однако ниже показателя начала анализируемого периода, рисунок 2.17.

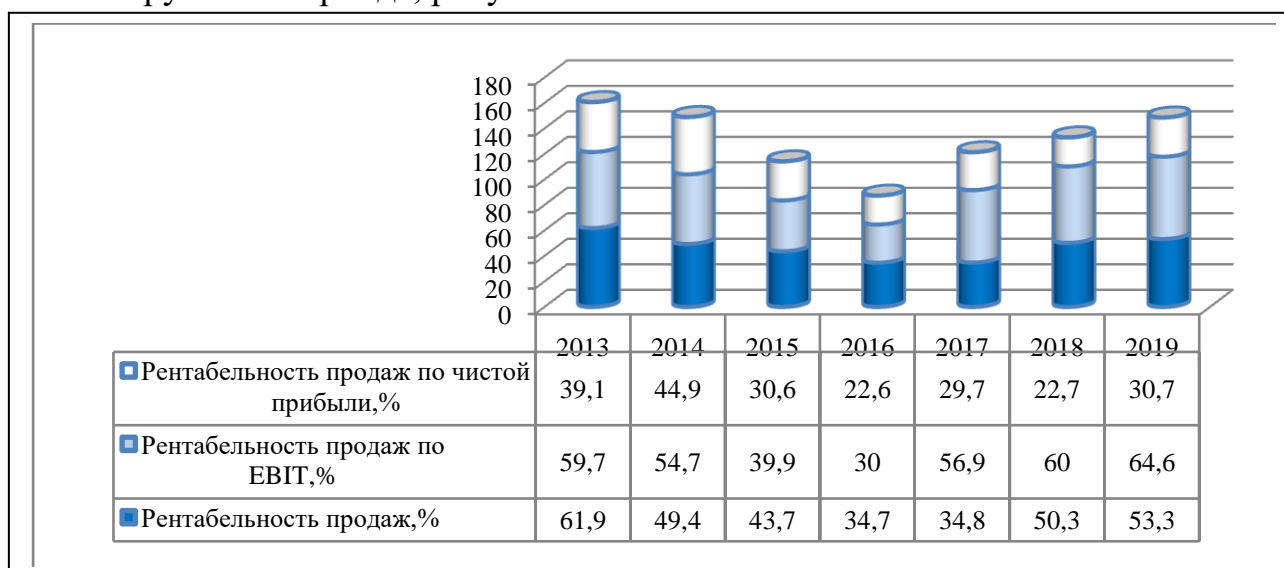


Рисунок 2.17. Динамика показателей валовой и чистой рентабельности компании АО «Арсенал-Недвижимость» с 2013-2019гг. [27]

Хотя нормальное значение рентабельности продаж для строительной деятельности составляет 13,0% и более процентов. В данном случае, в компании АО «Арсенал-Недвижимость» превышает отраслевое значение, что является положительным фактором. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки) выросла как по отношению к началу анализируемого периода (рост составил 4,9%), так и по сравнению с данными предыдущего 2017-2018гг. На конец анализируемого периода рентабельность продаж по ЕВІТ составила 64,6%, это самый максимальный показатель за весь анализируемый период, рисунок 2.17. Худшими годами по данному показателю являлись 2015-2016гг.

Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки) снизилась на 8,4% к 2019г. по отношению к данным на начало периода, хотя к уровням предыдущих годов, начиная с 2015г. данный показатель показывает ежегодный рост, лучшими годами по данному показателю являлись 2013-2014гг. Нормальное значение для строительной деятельности является показатель на уровне 6,0% и более процентов. В данном случае, на анализируемом предприятии этот показатель превышает норматив, что также является положительным фактором.

Не менее важными показателями эффективности компании, являются показатели рентабельности собственного капитала (ROE) и рентабельность активов (ROA). Формулы расчета данных показателей представлены в Приложении 6. По имеющимся данным за 2013-2019гг. рентабельность собственного капитала предприятия АО «Арсенал-Недвижимость» имеет достаточно высокое значение и колеблется в пределах от 35% в начале анализируемого периода до 34,0% по данным на конец периода, рисунок 2.18. Низким этот показатель был в 2016г. и составлял 20,0%, однако это превышает нормативное значение. Нормальное значение для данной отрасли: 14% и более.

По рентабельности активов на конец периода наблюдается улучшение ситуации и показатель составил 7,6%, при нормативе в 7,0% и более. Однако, не настолько высок данный показатель, а в 2017-2018гг. он был и вовсе ниже норматива, составлял 6,7%-5,2%. По отношению к показателю 2013г. рентабельность активов все же снизилась, что не является положительным фактором, рисунок 2.18.

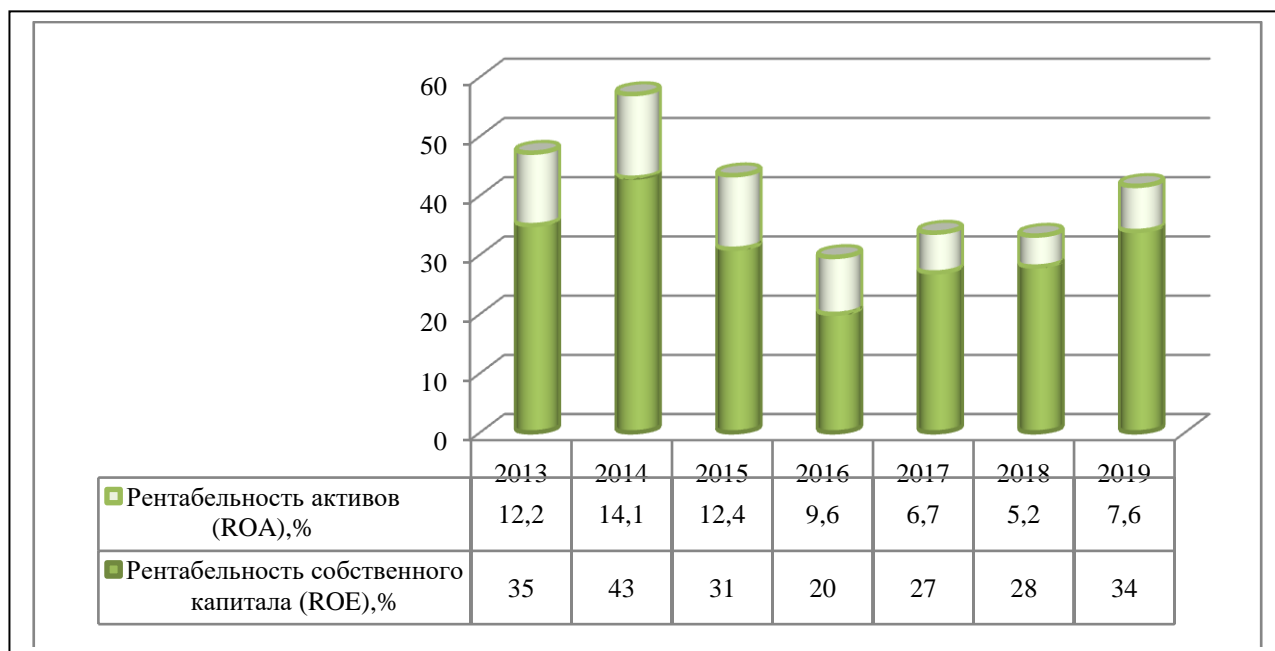


Рисунок 2.18. Динамика показателей рентабельности активов и собственного капитала компании АО «Арсенал-Недвижимость» с 2013-2019гг.

В рамках данной работы достаточно сложно проанализировать все финансовые показатели, поэтому выше была дана оценка основным показателям, на основании которых можно сделать вывод, что компания АО «Арсенал-Недвижимость» с 2013-2019гг. увеличивает свои показатели, в частности произошел рост суммы капитала компании, хотя доля заемного капитала превышает долю собственных средств, что свидетельствует о финансовой зависимости организации. Несмотря на это, по показателям наличия собственных оборотных средств (СОС), финансовое положение строительной компании АО «Арсенал-Недвижимость» можно характеризовать как нормальное. Кроме этого, превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период, также свидетельствует о

хорошем финансовом положении анализируемой организации. Показатели выручки и прибыли также ежегодно растут, хотя по показателям рентабельности наблюдается смешанная картина. В частности, рентабельность до вычета налогов достигла максимального значения за весь период, но рентабельность продаж и рентабельность продаж по чистой прибыли все же снизили свои показатели к 2019г. по сравнению с данными на начало анализируемого периода, но радует динамика после 2015г. когда показатели рентабельности вновь показали свой рост. При сравнении с отраслевыми значениями рентабельности, у компании АО «Арсенал-Недвижимость», рентабельность является достаточно высокой и составляет более 30,0% рентабельность по чистой прибыли и более 53,0% рентабельность продаж. Несмотря на то, что показатели рентабельности собственного капитала и активов находятся выше нормативного значения, в динамике с 2013-2019гг. они все же направились в сторону уменьшения. В целом, не плохая картина финансовых показателей строительной организации, однако, подкрепить выше представленный анализ можно данными о прогнозных значениях банкротства. В настоящее время существует несколько методик оценки банкротства организации, наиболее известными из них являются методики банкротства по модели Альтмана, Таффлера, Сайфуллина-Кадыкова. Более подробно сущность этих моделей, формулы для расчета прогноза банкротства, а также расчетные показатели по банкротству на примере компании АО «Арсенал-Недвижимость» представлены в Приложении 6. В результате расчетов по всем трем перечисленным моделям банкротства были получены следующие результаты, рисунок 2.19.

По результатам расчетов для АО «Арсенал Недвижимость» значение Z-счета Альтмана по состоянию на 2019 г. составило 4,05. Это означает, что вероятность банкротства АО «Арсенал Недвижимость» незначительная. По модели Таффлера Z-счет составил 0,66. Поскольку в данном случае значение

итогового коэффициента составило 0,66, вероятность банкротства по модели Таффлера можно считать низкой.

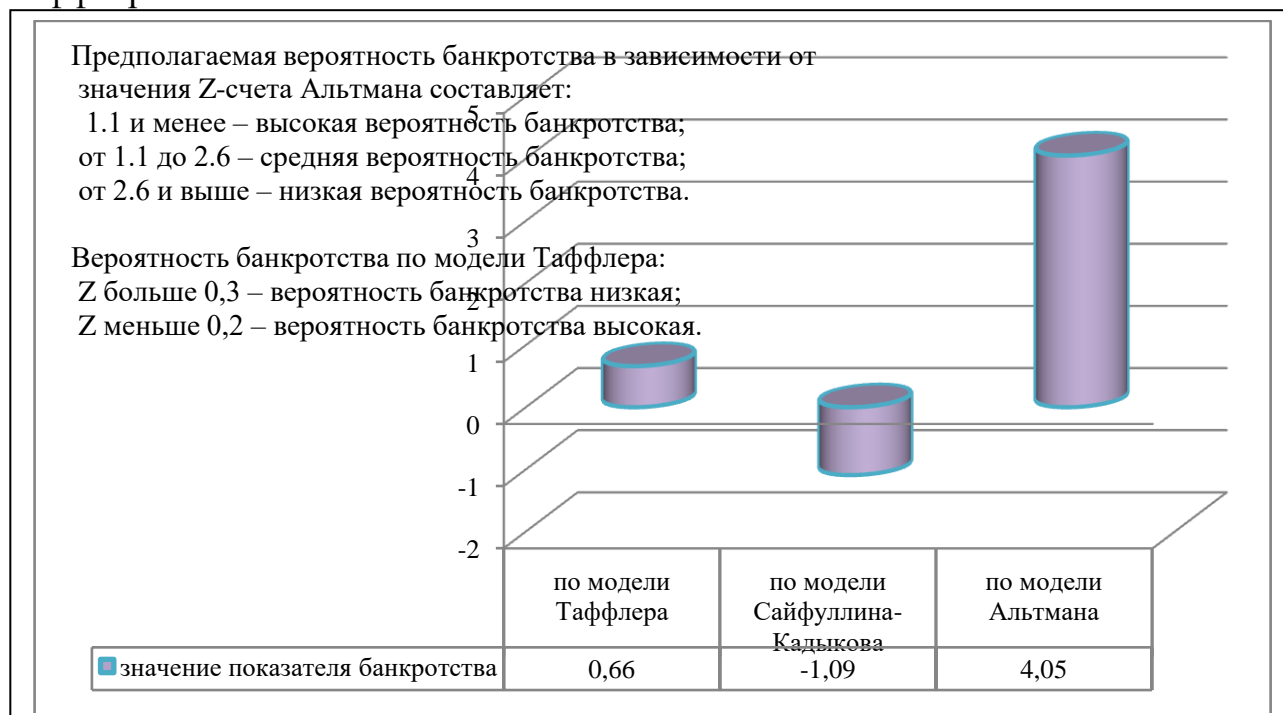


Рисунок 2.19. Прогнозные показатели банкротства организации АО «Арсенал Недвижимость» по различным методикам расчета по состоянию на 2019г.

Согласно модели Сайфуллина-Кадыкова, если значение итогового показателя $R < 1$ вероятность банкротства организации считается высокой, если $R > 1$, то вероятность низкая. В данном случае значение итогового показателя на предприятии АО «Арсенал-Недвижимость» составило -1,09. Это значит, что вероятность банкротства существует, финансовое положение организации неустойчивое. Однако следует учесть, что это упрощенная модель, не учитывающая отраслевые особенности.

Итак, выше был проведен анализ основных финансовых показателей строительной организации АО «Арсенал-Недвижимость» на период с 2013-2019гг. В целом, компания чувствует достаточно уверенно на занимаемом рынке, растут показатели капитала, увеличиваются объемы продаж и прибыли, показатели рентабельности имеют достаточно высокие значения. Несмотря на то, что большая доля капитала сформирована за счет заемных средств, тем не

менее компания все же не подвержена риску банкротства, как показали методики Таффлера и Альтмана. Хотя методика оценки банкротства по модели Сайфуллина-Кадыкова ставит под сомнение этот вопрос. В любом случае, компания всегда должна стремиться к увеличению объемов производства и продаж, занимать большую долю рынка и составлять конкуренцию другим аналогичным организациям. Для того, чтобы оценить возможности предприятия и дать полную оценку конкурентоспособности компании АО «Арсенал-Недвижимость», перейдем к следующему параграфу исследования.

2.3. Анализ конкурентоспособности строительной компании АО «Арсенал-Недвижимость»

Строительная компания АО «Арсенал-недвижимость» входит в топ-20 крупнейших инвестиционно-строительных фирм Санкт-Петербурга. Однако, доля занимаемая компанией на рынке СПб небольшая и составляет 0,89%, рисунок 2.20. [11]

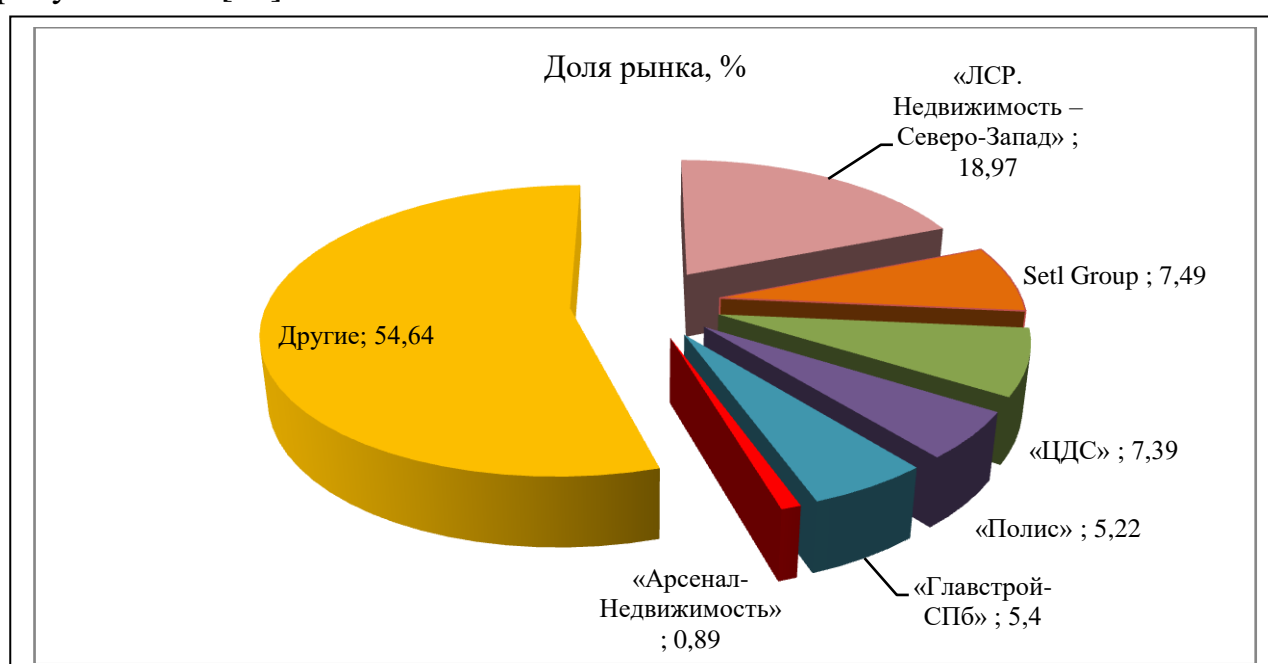


Рисунок 2.20. Доля компании АО «Арсенал-недвижимость» на рынке Санкт-Петербурга по данным на 2018г. [11]

На рисунке 2.20 видно, что хорошую долю рынка занимает компания «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» -18,97%, такие компании как Setl Group и «ЦДС» занимают чуть более 7,0% рынка каждая. В пределах 5,0% рынка приходится на такие компании как «Полис» и «Главстрой-СПб». Другие компании занимают небольшую долю, которая может составлять 2% и менее процентов, например, компания АО «Арсенал-недвижимость» занимает менее 1,0%. Единый ресурс застройщиков (ЕРЗ) проводит свои рейтинги, рассмотрим подробнее рейтинги строительных компаний Санкт-Петербурга 2019-2020гг. Второй год подряд лидирующие позиции занимает «Setl Group»(1 место в рейтинге) и Группа «ЛСР»(2 место в рейтинге). Далее в Топ -10 по вводу жилья в 2020г. вошли также компании «Glorax Development», Группа «Эталон», Группа «ЦДС», «СПБ Реновация», ГК «Главстрой», ГК «Пионер», «MirLand Development Corporation», ГК «КВС», рисунок 2.21.

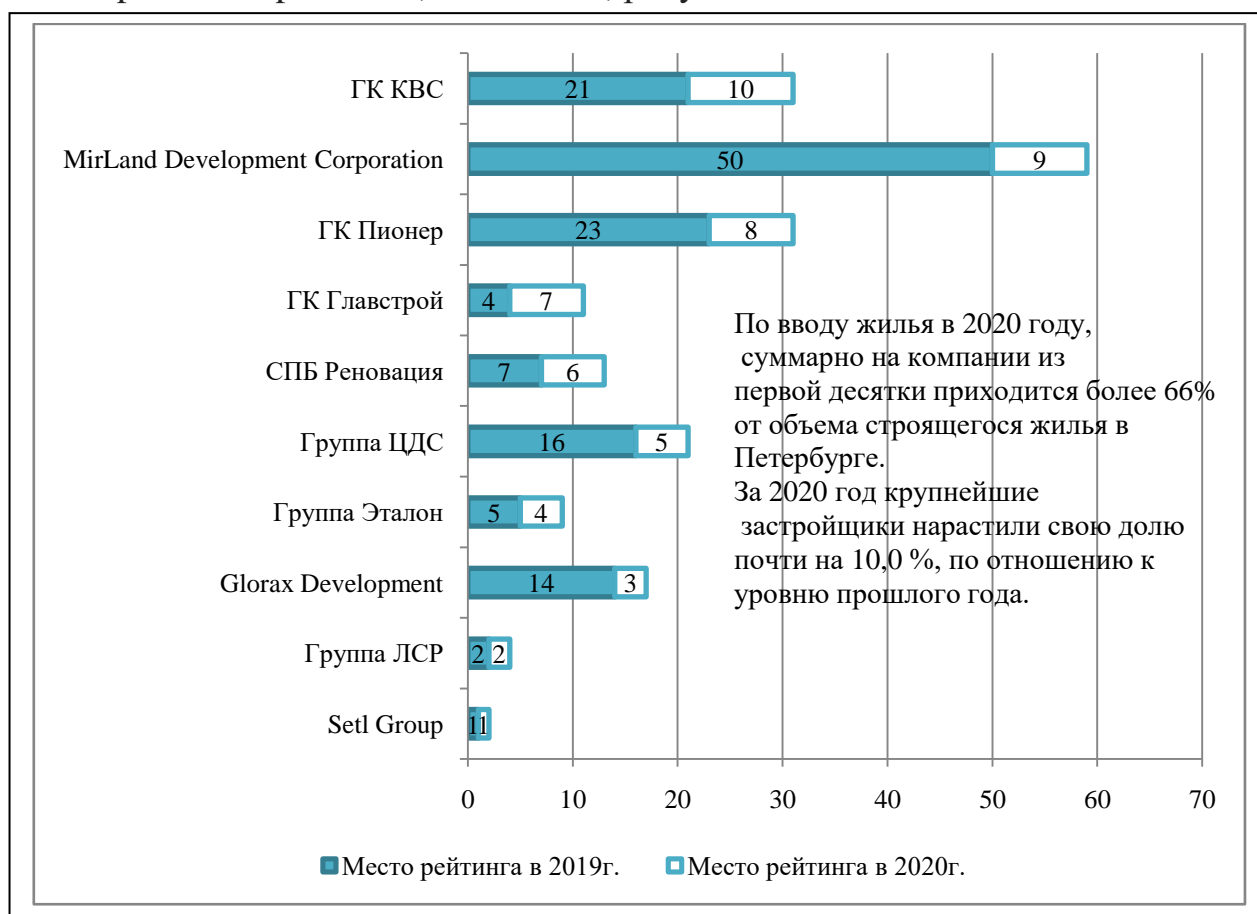


Рисунок 2.21. Региональный Топ-10 застройщиков Санкт-Петербурга по объемам ввода жилья в 2019-2010гг. [11]

Отметим, что компания АО «Арсенал-недвижимость» не входит в Топ-10 по объемам ввода жилья в СПб по итогам 2020г., рисунок 2.21. Безусловными лидерами являются компании с объемом введенного жилья более 200 тыс. кв. м. «Setl Group» в 2020г. ввел 591156 кв.м жилья, группа «ЛСР» ввела 283657 кв. м., «Glorax Development» ввела 200273 кв.м жилья, по сравнению с 2019 годом, компания «Glorax Development» увеличила объем ввода жилья в 2,7 раз. Также значительно увеличила объемы ввода жилья в Петербурге Группа «ЦДС» (187,2 тыс. кв. м), что позволило ей подняться в рейтинге на 11 позиций, и ГК «Пионер» (77,3 тыс. кв. м), которая поднялась на 15 строчек. По итогам 2019 года «MirLand Development Corporation» замыкала топ-50, в 2020 году компания сдала 66 тыс. кв. м жилья, что позволило ей впервые войти в топ-10, рисунок 2.22.[11]

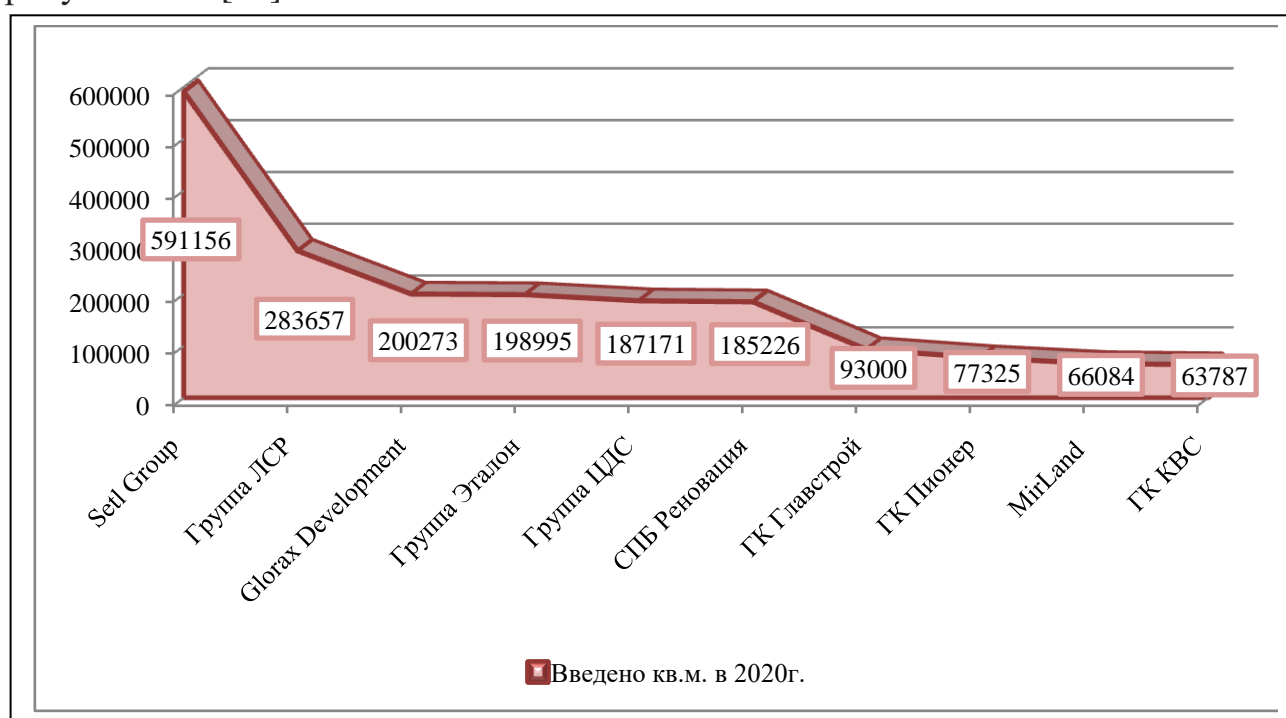


Рисунок 2.22. Петербургские лидеры по объемам ввода жилья в 2020г. [11]

Наибольшую долю рынка в регионе по итогам 2020г. занимает компания «Setl Group»-20,08%, 9,63% регионального рынка приходится на группу «ЛСР», «Glorax Development» занимает 6,8% рынка, чуть больше 2,0% доли рынка приходится на ГК «Пионер», «MirLand Development Corporation», ГК «КВС», рисунок 2.23.[11]

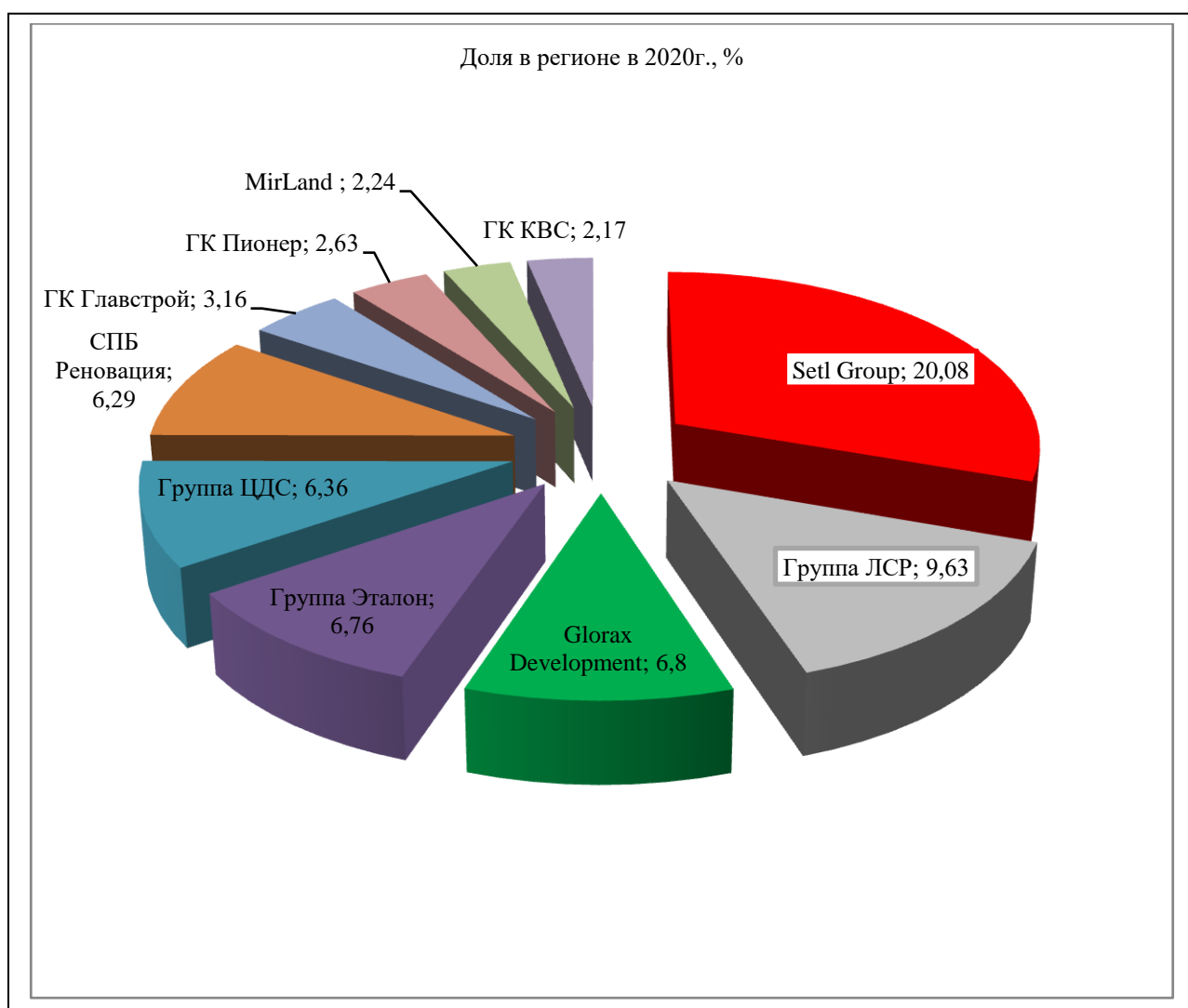


Рисунок 2.23. Доля строительных компаний Санкт-Петербурга в регионе по данным на 2020г. [11]

Итак, по данным ЕРЗ, значительные изменения произошли в петербургском топ-10 в 2020г. Если первые два места в городском рейтинге также занимают Setl Group и Группа ЛСР, то на третье место вышла Glorax Development, компания сдала 200,3 тыс. кв. м. жилья. По вводу жилья в 2020 году, суммарно на компании из первой десятки приходится более 66% от объема строящегося жилья в Петербурге. За 2020 год крупнейшие застройщики нарастили свою долю почти на 10,0 %, по отношению к уровню прошлого года, в 2019г. на топ-10 приходилось 57,0%, что свидетельствует о монополизации рынка. В 2021 году этот процесс продолжится, опрошенные РБК крупные девелоперы заявили о планах по расширению объема строительства и запуске новых проектов. [11]

Несмотря на то, что в выше представленный рейтинг компания АО «Арсенал-недвижимость» не вошла, по другим рейтингам Санкт-Петербурга [22], застройщик АО «Арсенал-недвижимость» занимает не плохие места. Рассмотрим подробнее. Рейтинг надежных компаний 2020-2021 года позволяет проанализировать результаты и тенденции деятельности крупнейших игроков строительного рынка.[22] Застройщики Санкт-Петербурга (СПб) оцениваются по ряду параметров: потенциалу, финансовой устойчивости, конкурентоспособности, активам, структуре фирмы, кредитоспособности, динамике развития. В ТОП 15 лучших застройщиков Санкт-Петербурга - рейтинг 2020-2021 года входят компании «Setl City», «Лидер Групп», «Эталон», «ЦДС», «Полис Групп», «РосСтройИнвест», «ЮИТ», «Glorax Development», «Строительный трест», «КВС», «Арсенал-Недвижимость», «Seven Suns Development», «Северный город», «ФСК Лидер», «Возрождение Санкт-Петербурга». Более подробно характеристика этих компаний представлена в Приложении 7. В данном рейтинге компания «Арсенал-Недвижимость» занимает 11-ю строчку, рисунок 2.24. [22]

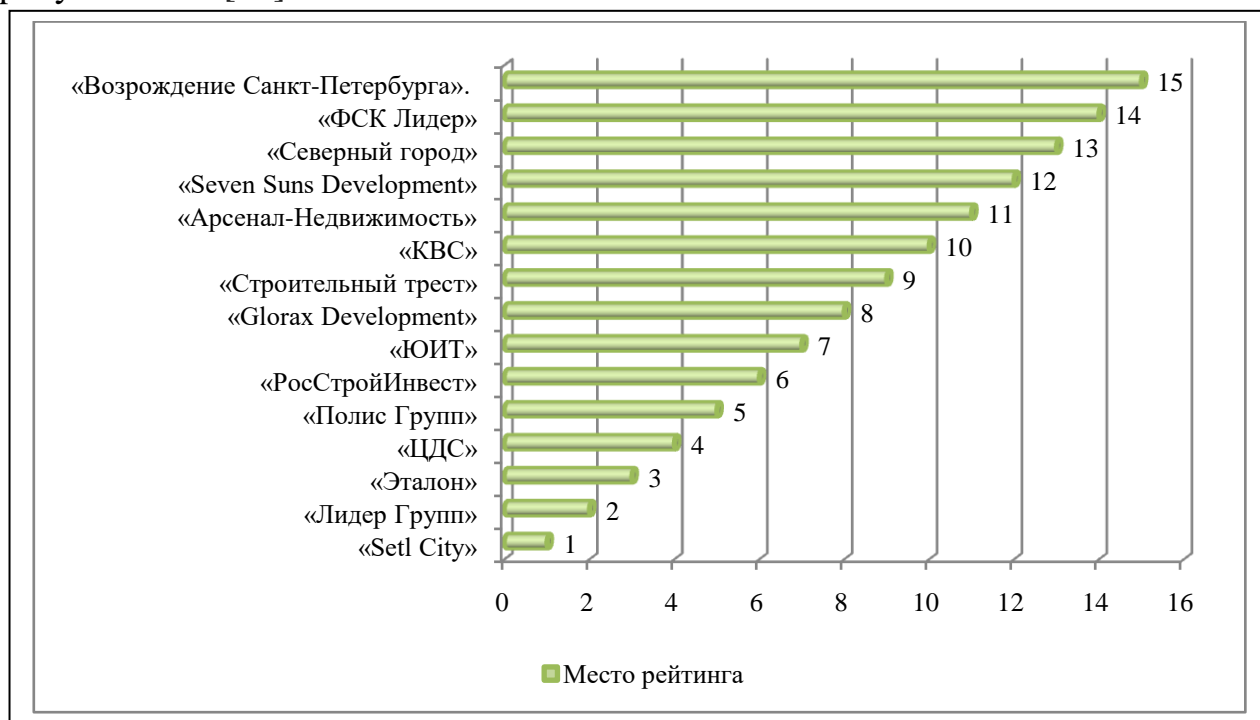


Рисунок 2.24. ТОП- 15 лучших застройщиков Санкт-Петербурга - рейтинг 2020-2021 года[22]

По рейтингу добросовестных застройщиков – Топ- 10 на период 2020-2021 года, компания АО «Арсенал-Недвижимость» заняла первую строчку рейтинга, рисунок 2.25. В ТОП-10 рейтинга попали компании, реализующие качественные проекты с учетом соблюдения сроков сдачи. Статус лучшего ЖК компании АО «Арсенал-Недвижимость» по мнению покупателей завоевал квартал «Девяткино», новостройки Богатырского проспекта, улицы Королева. Компания «Арсенал» регулярно участвует в российских, международных конкурсах, получает престижные профессиональные награды. [22]

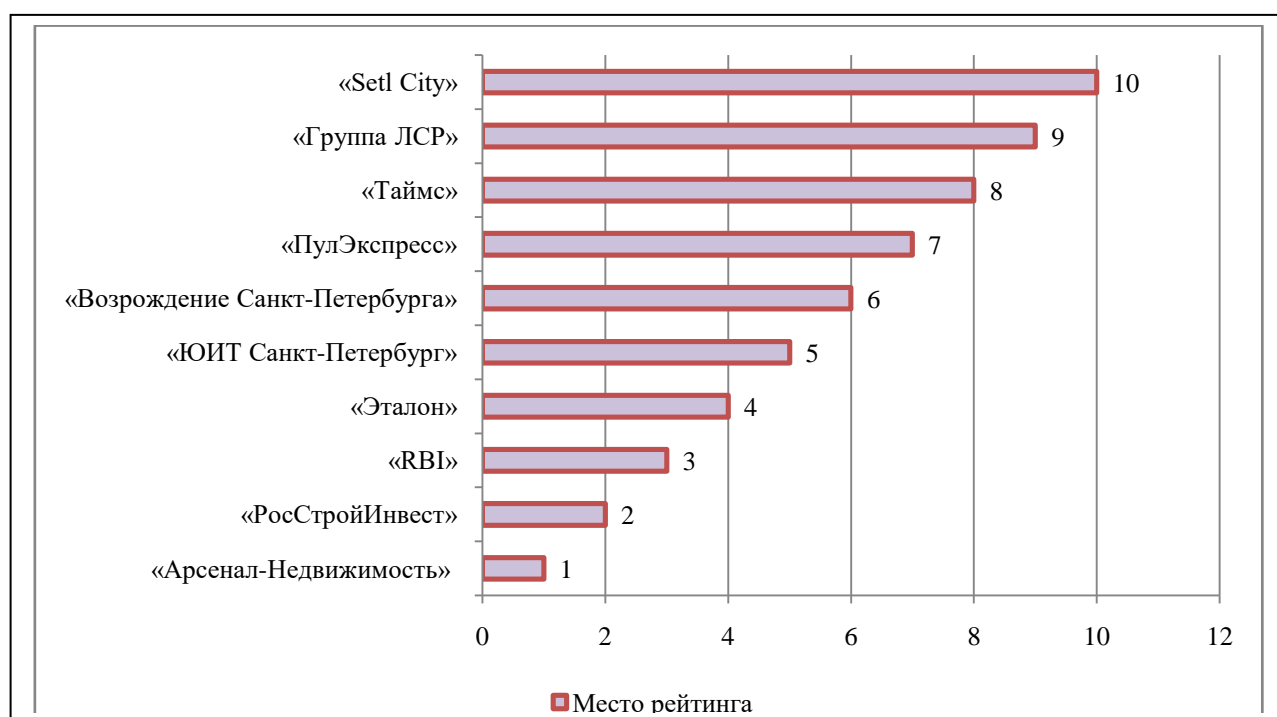


Рисунок 2.25. ТОП- 10 добросовестных застройщиков Санкт-Петербурга - рейтинг 2020-2021 года[22]

Британские специалисты высоко оценили объекты застройщика АО «Арсенал-Недвижимость» на выставке INTERBUILD 2002, немецкие - EXPO REAL, французские - MIPIM 2003. Гендиректор организации «Арсенал-Недвижимость» получил кавалерский орден «Золотая звезда». Замыкает десятку лидеров следующие компании: «РосСтройИнвест», «РВИ», «Эталон», «ЮИТ Санкт-Петербург», «Возрождение Санкт-Петербурга», «ПулЭкспресс», «Таймс», «Группа ЛСР», «Setl City», рисунок 2.25. [22]

А вот в рейтинг надежных застройщиков Ленинградской области 2020-2021гг., компания АО «Арсенал-Недвижимость» не вошла. Список надежных застройщиков СПб составляют компании, хорошо зарекомендованные на рынке первичной недвижимости Ленинградской области, рейтинг возглавили «Группа ЛСР», «Setl City», «Эталон», «Ленстройтрест», «Отделстрой», «Вонава», «Строительный трест», «Темп», «Пионер», «Балтрос», рисунок 2.26. Характеристика перечисленных выше лидеров строительного рынка СПб, представлена в Приложении 7. [35]

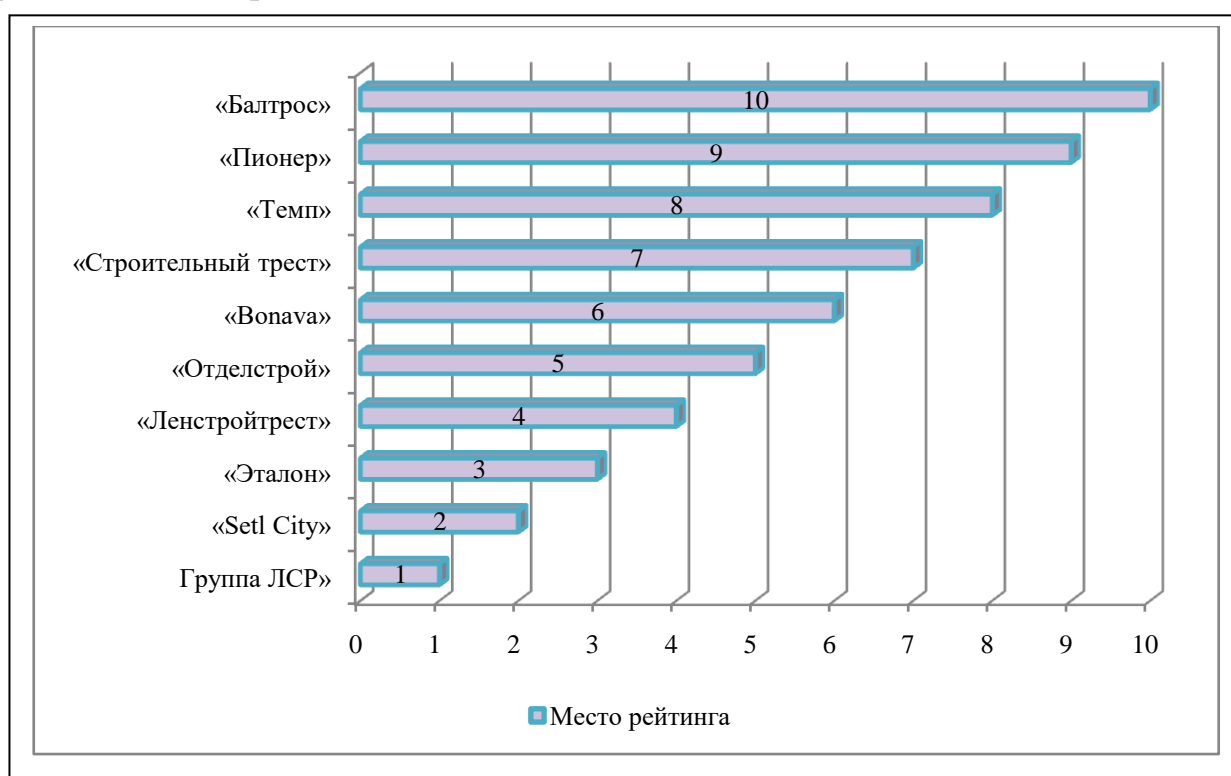


Рисунок 2.26. ТОП- 10 надежных застройщиков Ленинградской области - рейтинг 2020-2021 года[35]

Итак, несмотря на то, что компания АО «Арсенал-Недвижимость» занимает небольшую долю рынка, по многим рейтингам она и вовсе отстает от лидеров регионального строительного рынка Санкт-Петербурга, тем не менее ей удастся удерживать свои позиции на занимаемой нише, хотя она занимает далеко не первые позиции рейтингов. В продолжении регионального строительного рынка Санкт-Петербурга, не лишним будет рассмотреть

федеральный ТОП строительных компаний России и место организации АО «Арсенал-Недвижимость» в нем.

По данным единого ресурса застройщиков (ЕРЗ) [25] по состоянию на 01 февраля 2021г. компания АО «Арсенал-Недвижимость» занимает 83 место по объемам текущего строительства в федеральном ТОП (Приложение 8). Следует отметить, что за год по этому показателю компания снизилась на 16 строчек вниз, годом ранее она находилась на 67 месте, рисунок 2.27. [25]

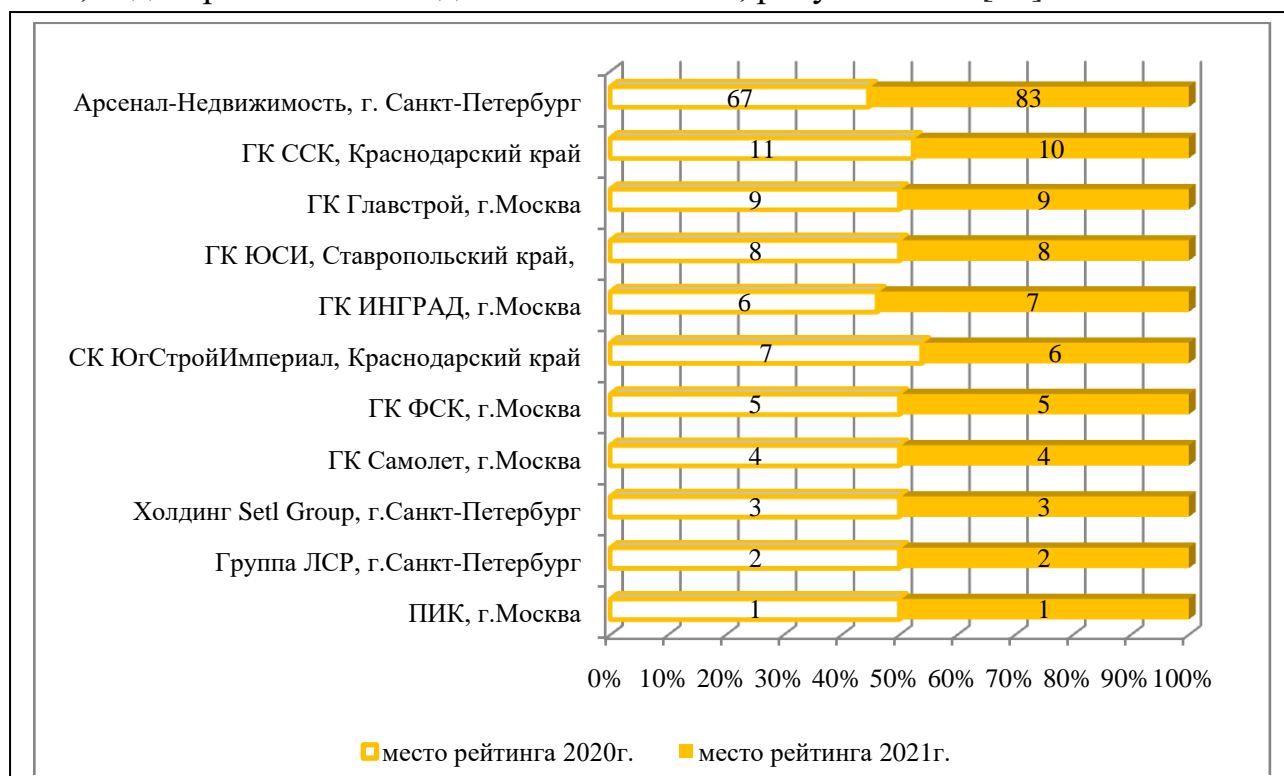


Рисунок 2.27. Федеральный ТОП строительных компаний по объемам текущего строительства по состоянию на 01.02.2021г. [25]

В десятку лидеров федерального ТОП 2021г. по объемам текущего строительства входят компании ПИК, г.Москва, Группа ЛСР, г.Санкт-Петербург, Холдинг Setl Group, г.Санкт-Петербург, ГК Самолет, г.Москва, ГК ФСК, г.Москва, СК ЮгСтройИмперил, Краснодарский край, ГК ИНГРАД, г.Москва, ГК ЮСИ, Ставропольский край, ГК Главстрой, г.Москва, ГК ССК, Краснодарский край, рисунок 2.27.Заметим, что две компании попадающие в ТОП из Санкт-Петербурга- это Группа ЛСР и Холдинг Setl Group. Отметим, что первые пять компаний рейтинга и в прошлом году занимали те же места. [25]

Не зря компания «ПИК»(г.Москва) занимает первую строчку рейтинга, объемы строящегося жилья составляют 5 937 982м², в том числе с переносом срока 260 211м². Вторым по объемам является компания «ЛСР»-2 849 944м² строится, в том числе с переносом срока- 130 585м², третья строчка рейтинга принадлежит Холдинг «Setl Group»- объемы строящегося жилья составляют 2078719м², в том числе с переносом срока - 185 786м². Предприятие «Арсенал-Недвижимость» стоит всего 199 072м² жилья, однако, отсутствуют квадратные метры с переносом срока, что является положительным фактором, рисунок 2.28. [25]

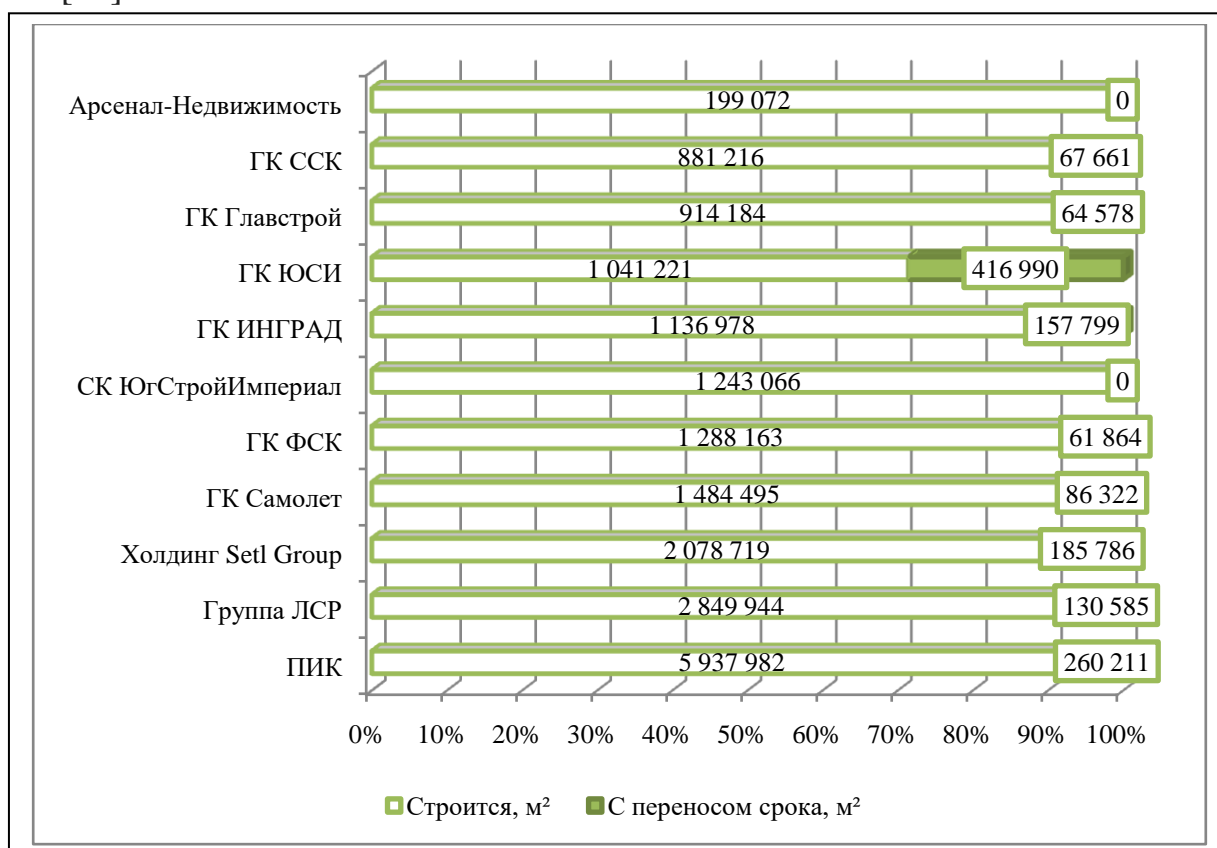


Рисунок 2.28. Объемы текущего строительства Топ строительных компаний России по состоянию на 01.02.2021г. [25]

По количеству строящегося ЖК, у компании ПИК-61, 24 ЖК строится у компании ЛСР, далее у остальных лидеров попадающих в десятку Топ, количество строящегося ЖК колеблется в пределах от 6 до 17 ед. Небольшое количество ЖК строится у компании «Арсенал-Недвижимость», по состоянию на 01.02.2021 г.- их число составило 3 ед., рисунок 2.29. [25]

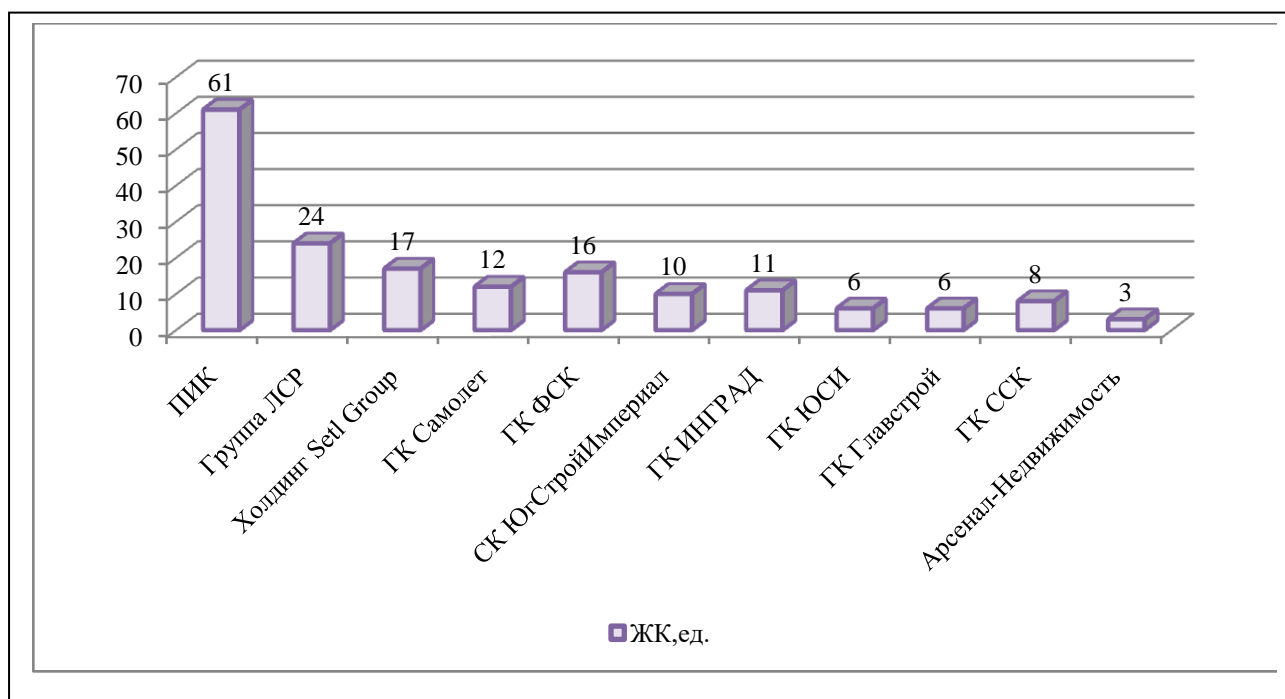


Рисунок 2.29. Количество строящегося ЖК ТОП строительных компаний России по состоянию на 01.02.2021г. [25]

На тот же самый период по объему ввода жилья, в федеральном рейтинге «Арсенал-Недвижимость» находится на 51-м месте, годом ранее компания занимала 55-е место. Также видим, что далека организация от лидирующих мест, в десятку самых сильных компаний по этому показателю попадают ПИК, г.Москва; Холдинг Setl Group, г.Санкт-Петербург; Группа ЛСР, г.Санкт-Петербург; ГК ИНГРАД, г.Москва; Объединение застройщиков ВКБ-Новостройки, Краснодарский край; А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ, г.Москва; ГК ЮСИ, Ставропольский край; ГК Главстрой, г.Москва; ГК Гранель, г.Москва; Группа Эталон, г.Санкт-Петербург, рисунок 2.30. Компания «ПИК» второй год подряд занимает первое место, по другим компаниям видим небольшие перемещения, две Санкт-Петербургские компании Холдинг «Setl Group» и Группа «ЛСР» поднялись на одну строчку вверх и заняли второе и третье места соответственно, рисунок 2.30. [25]

Лидирующая компания ПИК ввела $2\,172\,301\text{м}^2$ жилья по данным на февраль 2021г., имеется также и перенос срока $628\,898\text{м}^2$ жилья, а это составляет 28,95% от введенного жилья. Холдинг «Setl Group»-ввел $597\,448\text{м}^2$ жилья, группа «ЛСР» - $459\,761\text{м}^2$ жилья. [25]

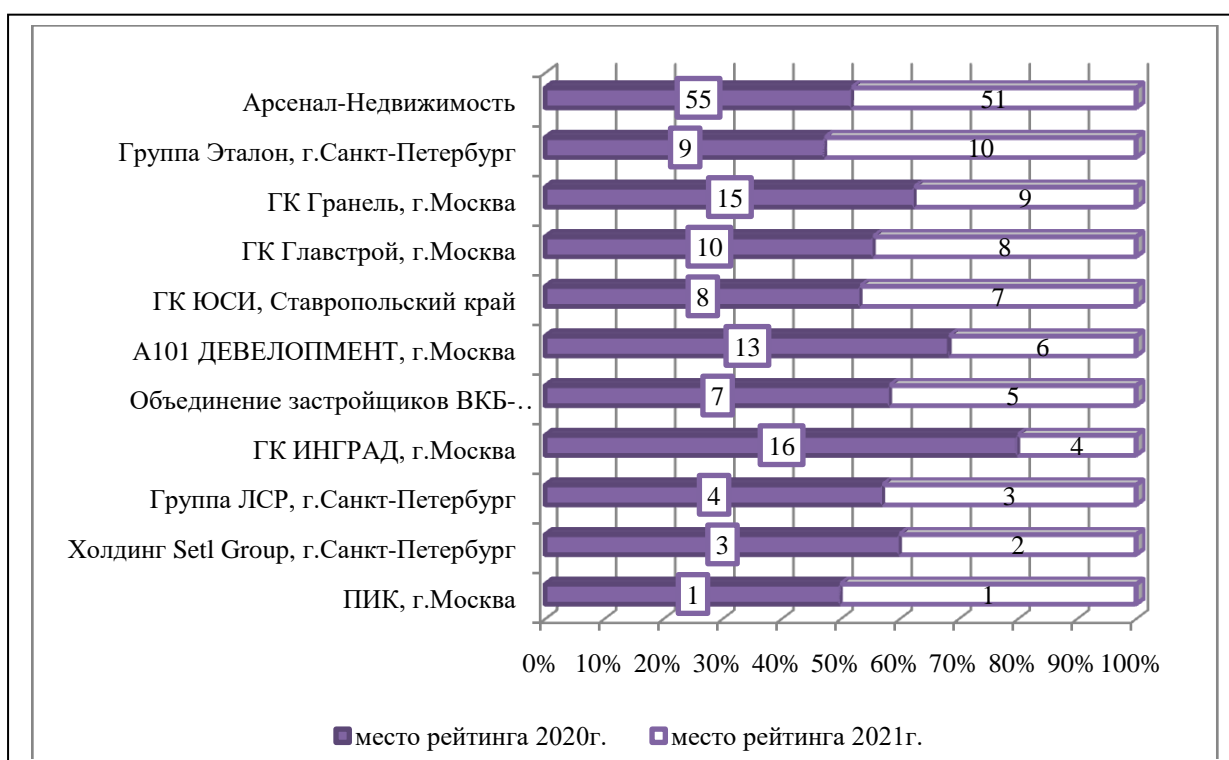


Рисунок 2.30. Федеральный ТОП строительных компаний по объемам ввода жилья по состоянию на 01.02.2021г. [25]

Небольшие объемы вводит компания «Арсенал –Недвижимость» по данным на 01.02.2021г. было введено $92\,668\text{ м}^2$ жилья. Объемы переноса срока введенного жилья компании «Арсенал-Недвижимость» составили $20\,431\text{ м}^2$, рисунок 2.31. [25]

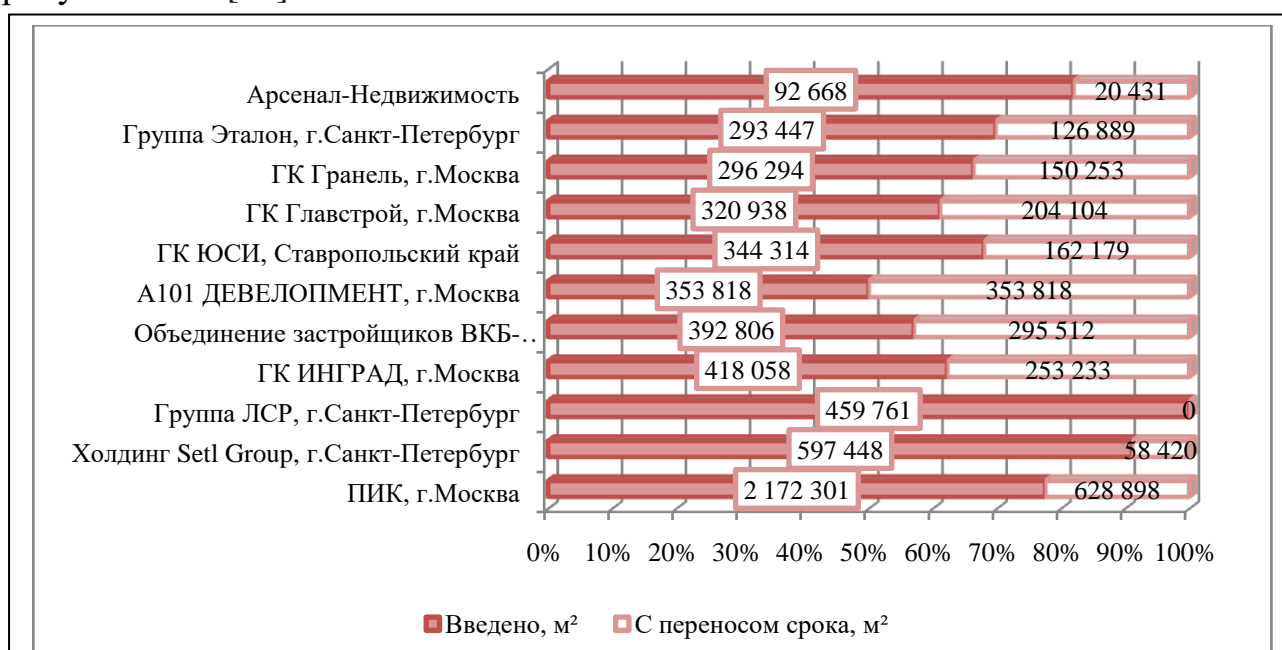


Рисунок 2.31. Объемы ввода жилья ТОП строительных компаний России по состоянию на 01.02.2021г. [25]

В федеральном рейтинге по состоянию на 01.02.2021г. по потребительским качествам ЖК, компания Арсенал-Недвижимость находится на 87 месте, годом ранее она занимала 86-е место. В любом случае, слишком далека компания от лидеров рынка, в десятку компаний по потребительским качествам ЖК вошли: компания «Брусника» Свердловская область; УГМК-Застройщик, Свердловская область; ИСГ Мармакс, Рязанская область; СК ЛЕГИОН, Челябинская область; LEGENDA Intelligent Development, г.Санкт-Петербург; ГК Первый Трест, Республика Башкортостан; ГК Стрижи, Новосибирская область; Унистрой, Республика Татарстан (Татарстан); Орсо групп, Пермский край; СК РЕКОНСТРУКЦИЯ, Рязанская область, рисунок 2.32. [25]

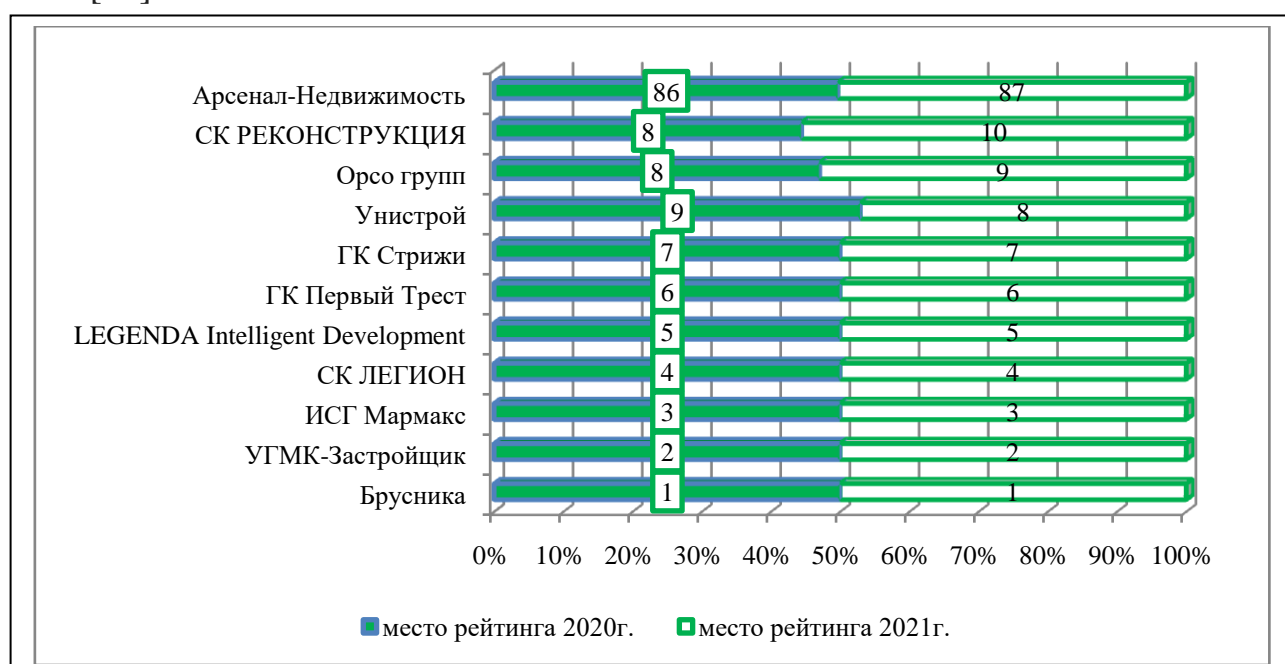


Рисунок 2.32. Федеральный ТОП строительных компаний по потребительским качествам ЖК по состоянию на 01.02.2021г. [25]

Максимальную среднюю оценку имеет компания «Брусника», она составляет 98,48. Немного меньшую оценку дают компании «УГМК-Застройщик», она составила 96,47. Замыкает тройку лидеров компания «ИСГ Мармакс», ее оценка составляет 94,64 баллов. Мene 60 баллов среднюю оценку дают анализируемой компании «Арсенал-Недвижимость», по состоянию на 01.02.2021г. балльная оценка компании составила 59,31, рисунок 2.33. [25]

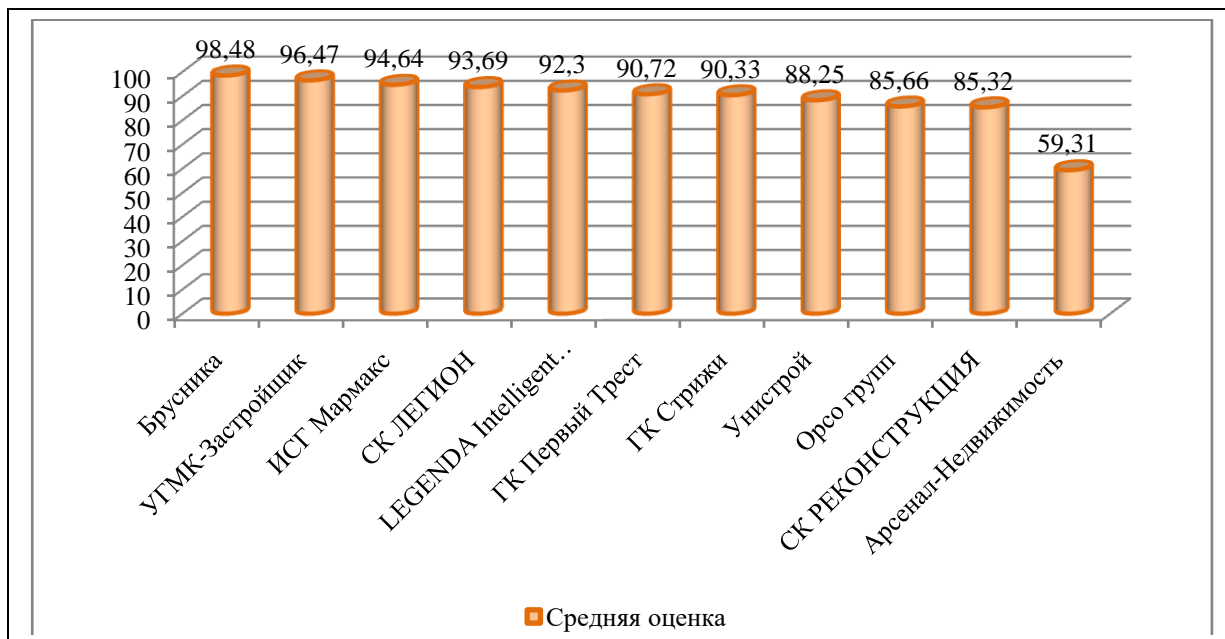


Рисунок 2.33. Средняя оценка компаний по потребительским качествам ЖК Федерального ТОП по состоянию на 01.02.2021г. [25]

Хочется отметить, что на сегодняшний день, лидирующая компания «Брусника» достаточно часто занимает лидирующие места в ТОП ЖК. В частности, 5 раз она занимала первые места, 4 раза она была на втором месте, 2 раза занимала третьи места (Приложение 8). Для сравнения, компания «Арсенал-Недвижимость» дважды занимала вторые места в ТОП ЖК (Приложение 8). Кроме выше перечисленных оценок, у единого ресурса застройщиков (ЕРЗ), существует также своя пятибалльная оценка застройщиков (Приложение 8). Компания АО «Арсенал-Недвижимость» оценивается в 3,5 балла. Безусловно, лидирующие компании имеют оценку 4 или 5 баллов, рисунок 2.34. [25]

Таким образом, представленный выше анализ показал, что компании АО «Арсенал-Недвижимость» работающая на рынке Санкт-Петербурга не плохо себя зарекомендовала и входит в двадцатку рейтинга на региональном рынке. На федеральном рынке компании очень далека от лидирующих мест по многим позициям, как по вводу жилья, по объемам строительства, так и по потребительским качествам ЖК. В федеральном ТОПе компания «Арсенал-

«Недвижимость» находится на 50-х и ниже местах, хотя входит в ТОП -100 строительных организаций России.

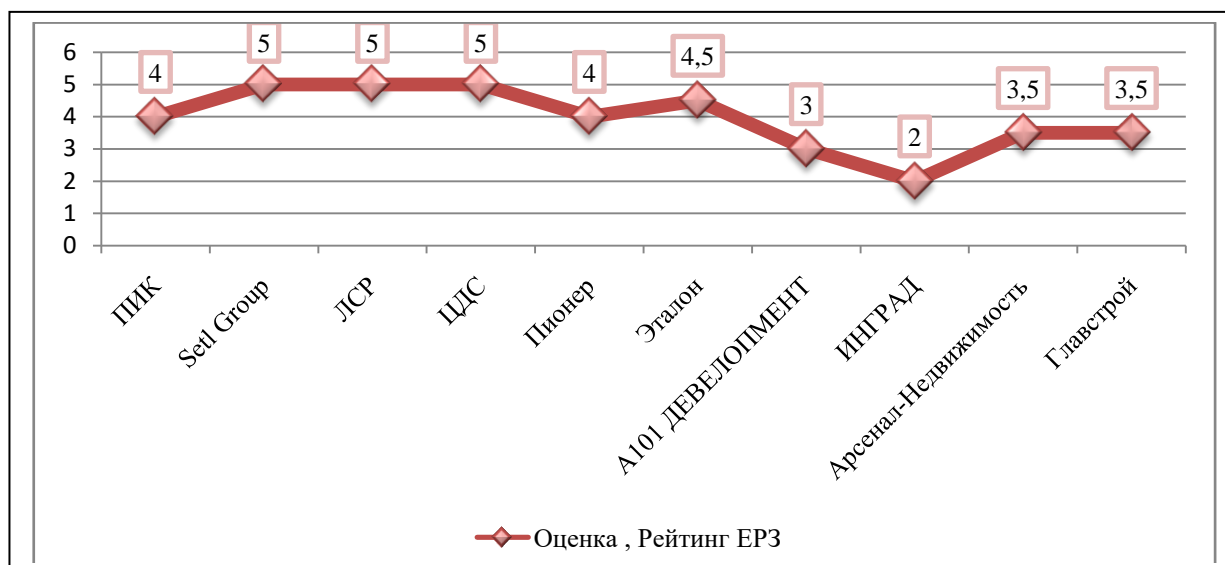


Рисунок 2.34. Оценка строительных компаний по данным единого ресурса застройщиков (EP3) ,01.02.2021г. [25]

В завершении оценки конкурентоспособности, хотелось бы отразить Модель 5 сил Портера на примере компании АО «Арсенал-Недвижимость», рисунок 2.35.

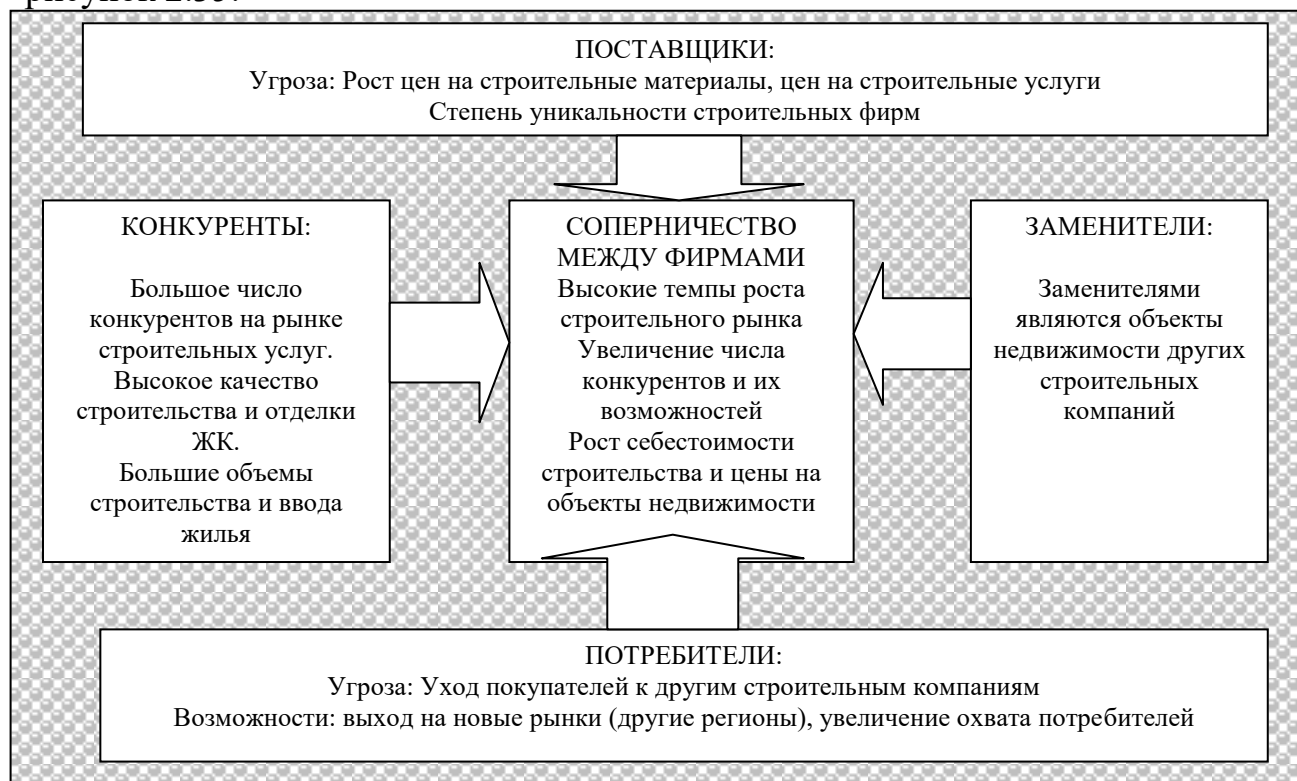


Рисунок 2.35. Модель Портера по предприятию АО «Арсенал-Недвижимость»

По модели Портера хорошо видно, что большую угрозу предприятию АО «Арсенал-Недвижимость» составляют конкуренты, у потребителя всегда имеется возможность переключиться на услуги других строительных компаний. Однако, но и у предприятия имеются возможности, в частности, это могут быть новые рынки сбыта, осуществлять строительство и реализацию объектов недвижимости в других регионах России. Отметим, что это может быть только одним из направлений совершенствования конкурентоспособности анализируемой компании, для того, чтобы более подробно выявить все возможные варианты улучшения конкурентных преимуществ предприятия АО «Арсенал-Недвижимость», необходимо перейти к следующей главе исследования.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон от 26 декабря 1995г.№ 208-ФЗ «Об акционерных обществах» (с изм. от 31июля 2020г.);
2. Федеральный закон от 27 декабря 2002 г. N 184-ФЗ «О техническом регулировании» (с изм. от 30 декабря 2020 г.);
3. Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (с изм. от 2 июля 2013 г.);
4. Федеральный закон от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ « Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (с изм. от 27 декабря 2018 г.);
5. Постановление Правительства РФ от 29.10.2010 N 870 (ред. от 14.12.2018) «Об утверждении технического регламента о безопасности сетей газораспределения и газопотребления»;
6. Постановление Правительства РФ от 26.12.2014 № 1521 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
7. Приказ Росстандарта от 17.04.2019 N 831 «Об утверждении перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
8. Абакумова М., Малина Р. Forbes составил рейтинг крупнейших девелоперов жилья. Отрасль не заметила кризиса[Электронная

- версия][Ресурс: <https://www.forbes.ru/rejtingi-photogallery/412295-20-krupneyshih-zastroyshchikov-rossii-rejting-forbes?photo=2>];
9. Асаул А. Н. Формирование конкурентного преимущества субъектов предпринимательства в строительстве / А. Н. Асаул, Ш. М. Мамедов, Е. И. Рыбнов, Н. В. Чепаченко; под ред. заслуженного деятеля науки РФ, д-ра экон. наук, профессора А. Н. Асаула. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2018г. - 240 с.
 10. Белый список новостроек Санкт-Петербурга и Ленинградской области [Электронная версия][Ресурс: <https://www.novostroy.su/buildings/recommended/>];
 11. В топ-10 застройщиков Петербурга произошли изменения [Электронная версия][Ресурс: https://www.rbc.ru/spb_sz/13/01/2021/5ffea4a69a7947bcb54c65c];
 12. Велесевич С. Путин пообещал поддержку строительной отрасли [Электронная версия] [Ресурс: <https://realty.rbc.ru/news/60199d7a9a79474477ba4021>];
 13. Гусев Е.В., Угрюмов Е.А., Обронов И.М. Оценка конкурентоспособности строительных предприятий на основе организационно-технических показателей. Вестник ЮУрГУ. Серия «Экономика и менеджмент», 2013г., т. 7, № 3.
 14. Группа ПИК помогла застройщикам в Ярославле и Чите получить проектное финансирование [Электронная версия] [Ресурс: <https://www.irn.ru/news/133704.html>];
 15. Донцова Л.В., Никифорова Н.А. Анализ финансовой отчетности: учебник. М.: Дело и Сервис, 2016. – 368с.
 16. Дулисова И.Л. Конкурентоспособность фирмы и конкурентоспособность товара // Научный портал [Электронная версия][Ресурс: <http://www.marketing.spb.ru>];

17. Ермолов М.О. Конкурентоспособность предприятий: учебник / М.О. Ермолов. СПб.: Бизнес-пресса. 2016г.;
18. Ермолович Л.Л. Анализ финансово-хозяйственной деятельности предприятия. – М.: ИНФРА-М, 2017г.;
19. Иванова Е.А. Оценка конкурентоспособности предприятия. Ростов н/Д, Феникс, 2016г. 298 с.
20. Ковалев В.В. Финансовый анализ. М.: Финансы и статистика, 2017г.- 523 с.
21. Классификация строительных организаций. [Электронная версия] [Ресурс: [https:// start-365.ru](https://start-365.ru)];
22. Лучшие застройщики Санкт-Петербурга [Электронная версия] [Ресурс: <https://zastroyshchiki-spb.ru>];
23. Мазилкина Е.И., Паничкина Г.Г. Управление конкурентоспособностью. – М.: Изд-во «Омега-Л», 2017г.
24. Миронов М.Г. Ваша конкурентоспособность. М.: Альфа-Пресс, 2016г.
25. Официальный сайт единого ресурса застройщиков (ЕРЗ [Электронная версия] [Ресурс: <https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/rf?topType=0&date=210201>];
26. Официальный сайт компании АО «Арсенал-Недвижимость» [Электронная версия] [Ресурс: <https://www.arsenal-group.com/>]; <http://www.arsenalestate.ru/>];
27. Официальный сайт компании ЛСР [Электронная версия] [Ресурс: https://www.lsr.ru/spb/o_kompanii/];
28. Официальный сайт компании Группы «ПИК» [Электронная версия] [Ресурс: <https://pik-group.ru/>];
29. Портер М. Международная конкуренция . Пер. с англ./ М .: Межд. отношения, 2016г.

30. ПИК нашла первых покупателей франшизы на свои технологии [Электронная версия] [Ресурс: <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/03/04/824478-pik-nashla>];
31. ПИК открывает франшизу для девелоперов по всему миру [Электронная версия] [Ресурс: <https://erzrf.ru/news/pik-otkryvayet-franshizu-dlya-developerov-po-vseму-miru>];
32. ПИК начинает продажи квартир со встроенной мебелью и техникой [Электронная версия] [Ресурс: <https://pik-group.ru/about/news-and-reports/news/35346>];
33. Подборка строительных и отделочных материалов 2021 года, сделавших прорыв в технологиях ремонта [Электронная версия] [Ресурс: <https://stroyday.ru/news/top-5-novinok-stroitelnyx-i-otdelochnyx-materialov-2019-2020-goda-novuj-proryv-v-texnologiyax.html>];
34. Россия в цифрах. Статистический ежегодник. 2020г. [Электронная версия] [Ресурс: <https://gks.ru>];
35. Рейтинг надёжности строительных компаний Петербурга [Электронная версия] [Ресурс: <https://domananeve.ru/novostroyki/rating/companys>];
36. Стратегия развития строительной отрасли Российской Федерации до 2030 года [Электронная версия] [Ресурс: <https://garant.ru>];
37. Строительная nanoиндустрия. Фонд инфраструктурных и образовательных программ Группы РОСНАНО. Выставка RosBuild-2019г. [Электронная версия] [Ресурс: <https://fiop.site>];
38. Стройте по ПИК- Стандарту в вашем городе [Электронная версия] [Ресурс: <https://fr.pik.ru/>];
39. Терентьева Т.В., Ворожбит О.Ю., Шумик Е.Г. Особенности разработки стратегии развития строительной отрасли // ПСЭ. 2016. №3 (59). [Электронная версия] [Ресурс: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennostirazrabotki-strategii-razvitiya-stroitelnoy-otrasli>];

40. Технические регламенты в строительстве [Электронная версия][Ресурс: <https://stroy-trading.ru/information/article/986-Tekhnicheskie-reglamenty-v-stroitelstve>];
41. Топ-20 инновационных строительных технологий [Электронная версия][Ресурс: <http://www.psdom.ru/catalog/top-20-innovacionnyh-stroitelnyh-tehnologiy>];
42. ТОП-20 крупнейших застройщиков 2019-2020 гг. [Электронная версия][Ресурс: <https://forbes.ru>];
43. Устойчивое развитие группы «ПИК». Отчет об устойчивом развитии за 2019 г. [Электронная версия] [Ресурс: <https://pik-group.ru/>];
44. Устойчивое развитие группы «ЛСР». Отчет об устойчивом развитии за 2019 г. [Электронная версия] [Ресурс: <https://www.lsr.ru/>];
45. Формы и виды финансовой отчетности в России [Электронная версия][Ресурс: <https://vashkaznachei.ru/formy-i-vidy-finansovoj-otchetnosti-v-rossii/>];
46. Финансовая устойчивость [Электронная версия] [Ресурс: <https://sodrugestvo.org/page/finansovaya-ustoychivost>];
47. Фахтутдинов Р.А., Управление конкурентоспособностью организации. – М.: «Эксмо», 2018 г.
48. Шауберт О.Ю. Разработка маркетинговой стратегии предприятия // Проблемы экономики и менеджмента. 2016. №2 (54). [Электронная версия][Ресурс: <https://cyberleninka.ru/article/n/razrabotka-marketingovoy-strategii-predpriyatiya>];
49. Шеремет А.Д., Негашев Е.В. Методика финансового анализа деятельности коммерческих организаций. – М.: ИНФРА-М, 2018 г. – 237 с.
50. Шишкин А.К., Микрюков В.А., Дышкант Н.Д. Учет, анализ, аудит на предприятии: Учебное пособие для вузов. -М, ЮНИТИ. 2018 г. 203 с.

51. Эксперты назвали франшизу спасением для девелоперов [Электронная версия][Ресурс: <https://buybrand.ru/news/25582/>].

ПРИЛОЖЕНИЯ