

Коваленко С.Н.
Одесский национальный университет имени И.И. Мечникова

СТРУКТУРА ФАКТОРОВ КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ

На основе исследования конкурентоспособности строительных предприятий составлен перечень их факторов конкурентоспособности, а также определена значимость каждого фактора на основе метода экспертных оценок (табл. 1).

Все факторы в таблице распределены на группы: технологические, качественные, организационные, маркетинговые и экономические. Наиболее значимые факторы, по мнению экспертов, отмечены Цифрой 5 (оценка произведена по пятибалльной шкале). Как видно из обл. 1, к наиболее значимым технологическим факторам относятся: архитектурный проект, логистика процесса работ, технология производства, стабильные поставки стройматериалов, наличие собственной строительной техники.

Таблица 1

Факторы конкурентоспособности строительной компании

Группа факторов	Фактор	Экспертная оценка	Фактор	Экспертная оценка
Технологические	Архитектурный проект	5	Коммуникации	4
	Производительность оборудования	4 стандарт	Стабильные поставки стройматериалов	5
	Логистика процесса работ	5	Современное тех. оснащение	5
	Технология производства	5	Собственная строит. техника	5
Качественные	Качество архитектурного проекта	5	Инфраструктура	4
	Планировка объекта	5	Цена эксплуатации на 1 м ²	4
	Эргономика	4	Архитектура и дизайн	5
	Сейсмостойчивость	4	Эксплуатационные характеристики	5
	Локация объекта	5	Автономность (тепло, эл. эн)	5
	Качество строительных работ	5	Соблюдение плана строит-ва	5
Организационные	Внутренняя логистика	5	Собственное юридическое бюро	5
	Бесперебойность поставок	5	Возможность товарного кредита	3
	Квалификация персонала	5	Собственное архитектурное бюро	5
	Качество управления	5	Оптимизация плана строит. работ	5
	Бесперебойность процесса работ	5	Транспортная логистика	5
Маркетинговые	Цена 1 м ²	4	PR-мероприятия	3

Группа факторов	Фактор	Экспертная оценка	Фактор	Экспертная оценка
Маркетинговые	Скидки по предоплате	4	Участие в проф. выставках	3
	Рекламная активность	5	Уникальность предложения	5
	Привлечение сторонних организаций к продажам	3	Дополнительный сервис	4
	Собств. отдел продаж	5	Интернет-сайт	4
	Репутация предприятия	5	Политика продаж	5
Экономические	Собственные фин. средства	5	Предоставление скидок по поставкам	4
	Благоприятные ставки по кредитам	4	Своевременная сдача объекта в эксплуатацию	5
	Уровень издержек производства	4		

К наиболее значимым организационным факторам эксперты в первую очередь относят расположение строения, планировку и архитектурный проект, уровень выполнения строительных работ, архитектурные особенности, эксплуатационные характеристики, автономность и своевременное выполнение плана строительства. В данном случае экспертное мнение опирается на опыт продажи законченных и незаконченных строений, а также на те факторы, на которые обращает особое внимание потребитель.

Организационные факторы, в отличие от предыдущей группы, влияют на внутриорганизационные процессы, и не оказывают влияния на решение потребителя о приобретении тех или иных площадей недвижимости. К наиболее важным среди данных факторов относятся: внутренняя логистика, бесперебойность поставок, наличие собственного юридического и архитектурного бюро, бесперебойность и оптимизация плана строительных работ и транспортная логистика. Возможность получения товарного кредита по стройматериалам эксперты оценили на 3 балла из 5 возможных.

Маркетинговые факторы представляют собой интерес. Среди них наделены высокой оценкой всего пять ведущих факторов из двенадцати указанных: репутация предприятия – застройщика, собственный отдел продаж, политика продаж, уникальность предложения и рекламная активность.

Среди экономических факторов высокой оценкой отмечены два фактора: наличие собственных финансовых средств и своевременная сдача объекта в эксплуатацию. Таким образом, в каждой группе факторов выделены несколько наиболее влияющих на конкурентоспособность строительного предприятия.

Факторы конкурентоспособности разнятся по ценовым сегментам и характеристикам объектов. В табл. 2 укажем значение факторов конкурентоспособности жилого дома, сданного в эксплуатацию (экспертная оценка значимости по 10-бальной шкале).

Таблица 2

Значение факторов конкурентоспособности жилого строения, сданного в эксплуатацию

№	Фактор/экспертная оценка	Элит	Бизнес-класс	Эконом
1	Ликвидность	10	10	10
2	Архитектурное решение	10	10	8
3	Оптимизация площадей (м ²)	10	10	10
4	Район города, курортная зона	10	10	---
5	Количество малометражных квартир (до 60 м ²)	10	10	10
6	Качество строительства	10	10	9
7	Технологические характеристики	10	10	7
8	Эксплуатационные характеристики	10	10	8
9	Конструктивные показатели	8	10	5
10	Материалы отделки	9	9	3
11	Автономность (котельная, генератор, запас воды, резервуар, система пожаротушения)	10	10	3
12	Площади общего пользования	10	9	5
13	Цена 1 м ²	10	10	10
14	Цена эксплуатации 1 м ²	10	10	5
15	Управление (кондоминимум, ОСМД,	10	10	3

№	Фактор/экспертная оценка	Элит	Бизнес-класс	Эконом
	управляющая компания)			
16	Затраты на управление (в расч. на 1 м ²)	6	8	10
17	Планировка квартир	10	10	8
18	Вид из окна	10	9	5
19	Квартира под ключ (с ремонтом)	6	3	3
20	Устройство прилегающей территории	8	7	4
21	Подъездные пути, удаленность от дорог	10	5	1
22	Собственная инфраструктура (химчистка, парикмахерская, магазин и т.д.)	7	9	---
23	Сейсмоустойчивость	9	7	3
24	Паркинг	10	10	4
25	Коммерческие помещения	10	10	10

Таким образом, исследование структуры факторов конкурентоспособности готового к эксплуатации строительного объекта, дает возможность изначально обозначить его параметры дифференциации, а также определить, какие факторы позволят конкурировать с аналогичными объектами других строительных компаний.