

Вестник Евразийской науки / The Eurasian Scientific Journal <https://esj.today>

2023, Том 15, № s4 / 2023, Vol. 15, Iss. s4 <https://esj.today/issue-s4-2023.html>

URL статьи: <https://esj.today/PDF/14FAVN423.pdf>

5.2.3. Региональная и отраслевая экономика (экономические науки)

Ссылка для цитирования этой статьи:

Дорожкин, Д. А. Обоснование методики экономической оценки эффективности хозяйственной деятельности некоммерческой организации-застройщика / Д. А. Дорожкин, А. Р. Калинин // Вестник евразийской науки. — 2023. — Т. 15. — № s4. — URL: <https://esj.today/PDF/14FAVN423.pdf>

For citation:

Dorozhkin D.A., Kalinin A.R. Justification of the methodology for economic assessment of the efficiency of economic activity of a non-profit developer organization. *The Eurasian Scientific Journal*. 2023; 15(s4): 14FAVN423. Available at: <https://esj.today/PDF/14FAVN423.pdf>. (In Russ., abstract in Eng.)

УДК 338

Дорожкин Дмитрий Анатольевич

НОЧУ ВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», Москва, Россия
«Экономический» факультет
E-mail: asp.dmitry@yandex.ru

Калинин Александр Ростиславович

НОЧУ ВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», Москва, Россия
Профессор кафедры «Оценочной деятельности и корпоративных финансов»
E-mail: kalinal@yandex.ru

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1966-5497>

РИНЦ: https://www.elibrary.ru/author_profile.asp?id=145342

SCOPUS: <https://www.scopus.com/authid/detail.url?authorId=7202840009>

Обоснование методики экономической оценки эффективности хозяйственной деятельности некоммерческой организации-застройщика

Аннотация. В данной научной публикации освещаются ключевые аспекты и вызовы, связанные с оценкой экономической эффективности в секторе некоммерческого строительства. Рынок некоммерческой застройки, как и само влияние некоммерческих организаций-застройщиков на отрасль, является скорее на начальной стадии развития, тем не менее в мире эта практика получает все большее распространение. Автором был сделан акцент на адаптации и усовершенствовании традиционных методов оценки, таких как анализ затрат и выгод (СВА), чистая приведенная стоимость (NPV), анализ затрат-эффективности (СЕА), и расчет срока окупаемости инвестиций, для их применения в контексте некоммерческих организаций-застройщиков. Автором статьи подчеркивается необходимость интеграции качественных показателей социального и культурного воздействия в СВА, а также адаптацию NPV с учетом социальных ценностей и приоритетов. Особое внимание уделяется разработке расширенного подхода к СЕА, который включает оценку влияния проектов на качество жизни и образовательный вклад. В контексте расчета срока окупаемости инвестиций предлагается учитывать косвенные экономические выгоды, выходящие за рамки прямых финансовых доходов. Заключительная часть исследования посвящена разработке интегрированного подхода к оценке экономической эффективности, сочетающего количественные и качественные методы анализа, что позволяет всесторонне оценить как финансовую жизнеспособность, так и социальное и культурное значение проектов некоммерческих организаций-застройщиков. Выводы исследования предоставляют ценные рекомендации для

повышения устойчивости и вклада некоммерческих застройщиков в общественное благо и развитие, поскольку относительно современного состояния развития рынка некоммерческой застройки было обращено внимание на необходимость баланса между экономической жизнеспособностью и социальной значимостью проектов, подчеркивая, что эффективность в некоммерческом секторе должна измеряться не только финансовыми показателями, но и вкладом в социальное улучшение и культурное обогащение общества.

Ключевые слова: экономическая оценка; эффективность хозяйственной деятельности; некоммерческая организация; застройщик; анализ экономического результата; совершенствование подходов оценки; управленческое решение

Введение

Актуальность темы исследования. Сегодня некоммерческие организации-застройщики начинают играть все более заметную роль в развитии инфраструктуры и городского планирования, связи с чем и возникает необходимость в эффективных методиках оценки их хозяйственной деятельности. Данное исследование направлено на анализ текущих методов оценки экономической эффективности хозяйствующих обществ в этой сфере, а также возникает необходимость предложений для развития подхода к экономической оценке эффективности таких организаций, что позволит улучшить понимание их вклада в экономику и общество, а также способствовать более обоснованному распределению ресурсов и планированию деятельности.

Целью исследования является разработка и обоснование комплексной методики экономической оценки эффективности деятельности некоммерческих организаций-застройщиков.

Объектом исследования: хозяйственная деятельность некоммерческих организаций-застройщиков.

Предметом исследования являются методы и способы формирования экономического результата в данных организациях.

1. Методы и материалы

При написании автором использовались следующие методы: системный анализ, обобщение, сравнительный анализ и дедукция.

Для достижения цели работы были поставлены следующие задачи:

- Проведение анализа существующих методов оценки экономической эффективности хозяйственной деятельности некоммерческой организации-застройщика.
- Обосновать необходимость совершенствования описываемых методов оценки экономической эффективности.
- Предложить варианты для улучшения методики оценки эффективности хозяйственной деятельности некоммерческой организации-застройщика.

Исследование основывается на теоретических и методологических положениях, разработанных отечественными и зарубежными авторами по исследованию экономической эффективности деятельности в секторе застройки.

Теоретические и методологические аспекты деятельности некоммерческих организаций и оценки экономической деятельности в сфере застройки раскрыты по трудам И.Ю. Малолетков [1], А.Н. Шулекина [2], В.В. Гроешвой [3], Л.М. Капустиной [4], В.В. Багметова [5], О.А. Волынской [6], А.Н. Кондратенко [7].

Информационной базой исследования послужили национальное законодательство, научные труды отечественных и зарубежных ученых, данные из отчетов международных организаций, а также Интернет-ресурсы.

1. Результаты и обсуждения

Некоммерческие организации-застройщики являются достаточно «не типичным» субъектами на рынке строительства, поскольку не во всех странах им разрешается подобная деятельность, что является лицензируемой. Например, в Канаде некоммерческие организации могут быть зарегистрированы как корпорации и заниматься различными видами деятельности, включая строительство, при этом они должны соблюдать определенные правила и нормы, установленные законодательством. Для развития этого направления и создания юридических лиц в форме частных некоммерческих хозяйствующих субъектов (private non-profit housing organization)¹ Канаде действует система налоговых льгот для некоммерческих организаций, которые соответствуют определенным критериям и работают в интересах общества.

Во Франции некоммерческие организации могут также осуществлять разнообразную деятельность, включая строительство, поскольку французское законодательство предоставляет возможность создания некоммерческих организаций двумя лицами для достижения общей цели (associations), причем деятельность организаций может включать в себя как промышленные, так и коммерческие аспекты, но члены организации не имеют права извлекать прибыль из этих действий. В Израиле некоммерческие организации (NPOs) и неправительственные организации (NGOs) обычно учреждаются в форме зарегистрированных некоммерческих ассоциаций или общественных благотворительных компаний, и эти организации могут участвовать в строительстве при соблюдении определенных правил и стандартов, установленных законодательством [8]. Конечно, во всех описанных случаях деятельность не может осуществляться в целях извлечения личной прибыли.

В сущности, некоммерческие организации-застройщики функционируют не с целью извлечения прибыли, а с целью внесения положительного вклада в социально-экономическое развитие регионов. Деятельность некоммерческих организаций-застройщиков преимущественно охватывает строительство общественных центров, культурных и образовательных учреждений, т. е. реализуются те проекты, что направлены на создание благоприятной среды для жизни и развития населения, улучшение качества городской инфраструктуры и обеспечение доступа к культурным и образовательным ресурсам.

Потому разработка эффективных методик экономической оценки деятельности некоммерческих организаций-застройщиков обусловлена необходимостью учета специфики их работы, а также обеспечения баланса между социальной значимостью проектов и их экономической эффективностью. При оценке эффективности таких проектов необходимо обращаться к определению не только экономических показателей эффективности, но и связанных с предполагаемым социальным эффектом.

¹ Creation of Non-profit Housing Development Corporations // [Электронный ресурс]. Режим доступа. URL: https://chra-achru.ca/blog_article/creation-of-non-profit-housing-development-corporations/#:~:text=Cahdco%20is%20a%20non%2Dprofit%20Development,Cahdco%2C%20in%20their%20local%20Oarea (дата обращения: 23.11.2023).

Одним из наиболее применимых в этой сфере является анализ затрат и выгод (далее — СВА), что позволяет оценить полную экономическую ценность проекта, учитывая как прямые финансовые затраты и выгоды, так и косвенные эффекты, которые могут быть не всегда очевидны при первичной общей оценке деятельности.

Для начала стоит правильно подсчитать все составляющие по потраченным ресурсам, используемых в ходе реализации проекта, включая материальные, трудовые и финансовые ресурсы. Прямые выгоды же представляют собой непосредственные результаты проекта, такие как доходы от продажи или аренды недвижимости. Тем не менее главным образом стоит обратить внимание на оценку не прямых, а косвенных эффектов на проект, в случае же строительного проекта это улучшение качества жизни местного населения и повышение экономической активности в результате реализации проекта. Оценка этих или иных социальных ценностей через призму анализа затрат и выгод позволяет получить объективную картину влияния проекта на экономическое и социальное развитие региона.

Исходя из этого, общая формула СВА в такой сфере будет выглядеть следующим образом:

$$CBA = \frac{\text{Общая стоимость выгод (В)}}{\text{Общая стоимость затрат (С)}}, \quad (1)$$

где В — общая стоимость выгод от проекта с учетом социального эффекта на местность или регион при реализации проекта строительства, например — влияние на ценовую конъюнктуру или повышение доступности жилья; С — общая стоимость всех затрат, где первоначально уже учитываются именно прямые затраты, что включают в себя финансовые расходы и описанные выше, а также косвенные затраты — например, влияние на окружающую среду.

Сложность заключается в том, через какой критерий будут реализована оценка именно косвенных последствий, что для некоммерческих организаций является ключевым условием при деятельности. Даже при высокой экономической эффективности, т. е. при превышении результата СВА больше 1, целесообразность социально-направленного проекта при превышении косвенных последствий и минимальном социальном эффекте не целесообразно.

Другим стандартным для сферы оценки экономической эффективности является метод оценки чистой приведенной стоимости (далее — NPV), формула выглядит следующим образом:

$$NPV = \sum_{t=0}^N \frac{R_t}{(1+r)^t} - C_0, \quad (2)$$

где R_t — денежный поток в период t ; r — ставка дисконтирования; C_0 — первоначальные капитальные затраты; N — число периодов.

Если NPV положительное, то это подтверждает экономическую целесообразность деятельности застройщика по отдельным проектам. В итоге применение этого метода позволяет подробно оценить экономическую эффективность, однако относительно некоммерческой сущности рассматриваемых субъектов, данная методика не способна учитывать социальный эффект от деятельности, потому необходимы также иные методы для оценки эффективности застройщика [9].

Одним из таких методов является анализ затрат-эффективности (далее — СЕА), который от СВА отличается отсутствием приведения всех выгод, так или иначе, к денежному выражению, что делает его удобным для анализа социально-значимых проектов. В общем виде расчет аналогичен СЕА, однако в данном случае делиться общая стоимость затрат на полученные результаты, где затраты измеряются в денежном выражении, а результаты могут быть измерены в натуральных показателях (например, количество обеспеченных жилых

единиц). Для некоммерческих организаций-застройщиков СЕА также позволяет оценить, сколько стоит достижение определенных социальных, образовательных или культурных результатов, и заранее оценить целесообразность деятельности.

Также стоит обратить внимание и на расчет срока окупаемости инвестиций, что позволяет определить период времени, необходимый для возврата первоначальных инвестиций в проект через получаемые доходы или сэкономленные средства. Для некоммерческих организаций, где прибыль не является основной целью, расчет срока окупаемости помогает оценить устойчивость и финансовую жизнеспособность проектов. Для расчета стоит разделить объем первоначальных инвестиций на годовой денежный поток, что в случае некоммерческих организаций-застройщиков может включать не только прямые доходы (например, арендные платежи), но и косвенные экономические выгоды, такие как улучшение социальной среды, снижение затрат на социальные услуги или повышение общего благосостояния сообщества.

Так как основной целью рассматриваемых организаций является достижение социальных, образовательных или иных общественно-полезных целей, необходимо учитывать широкий спектр социально-экономических выгод, возникающих в результате их проектов. Так, по-нашему мнению, окупаемость инвестиций должна рассматриваться не только с точки зрения финансового возврата, но и с точки зрения социального вклада и долгосрочного воздействия на общество, что как раз следует пересмотра периода окупаемости инвестиций до того момента, пока не будет достигнут желаемый социальный эффект.

Несмотря на значимость и эффективность рассмотренных методов оценки, относительно рассматриваемых субъектов они обладают рядом недостатков, в связи с чем требуется соответствующее улучшение. Необходимо, чтобы методы больше соответствовали оценке не только экономической эффективности, но это также происходило с учетом социального эффекта, иначе даже максимальная экономическая эффективность будет с минимальной ценностью.

Проблемы с применением СВА в случае некоммерческих застройщиков связаны с трудностями количественной оценки социальных и культурных выгод, поскольку расчет СВА фокусируется преимущественно на финансовых показателях, что не всегда полноценно отражает полный спектр воздействия некоммерческих проектов, даже при учете всех косвенных затрат и выгод. Сложности с NPV возникают из-за проблемы выбора подходящей ставки дисконтирования, ведь в некоммерческом секторе определение такой ставки часто бывает произвольным, что может привести к неточностям в оценке долгосрочной финансовой устойчивости проектов.

Расчет СЕА же проблематичен относительно измерения результатов в натуральных показателях: например, как оценить влияние образовательного учреждения на уровень образованности в регионе? Такие качественные и долгосрочные выгоды сложно поддать количественной оценке, хотя из всех указанных методов СЕА наиболее приближен к сути оценки деятельности рассматриваемых субъектов экономики. При использовании метода расчета срока окупаемости инвестиций в некоммерческом секторе возникают сложности из-за отсутствия прямых финансовых доходов, что делает этот метод менее эффективным для оценки социально-ориентированных проектов, а также не всегда учитывается итоговый социальный эффект и период его достижения [10].

Так, с учетом особенности данных методов и в результате анализа их применимости в сфере некоммерческой застройки, пришли к следующим рекомендациям относительно предлагаемых изменений и улучшений. Например, трансформация СВА предполагает интеграцию широкого спектра качественных показателей, охватывающих социальное и культурное влияние проектов, что может быть достигнуто путем разработки специализированных

индексов, которые позволят оценить вклад проекта в социальное развитие и культурное обогащение общества, выходя за рамки традиционных финансовых показателей.

В случае же такого сугубо экономического показателя как NPV важно адаптировать ставку дисконтирования, отражающую общественные ценности и приоритеты, что поможет оценить долгосрочное значение некоммерческих проектов. Как результат, такая ставка должна отражать не только финансовые риски, но и социальное влияние, связанное с реализацией проекта. В свою очередь СЕА должен включать систему оценки не только в денежном выражении, но и учитывать такие аспекты, как улучшение качества жизни и образовательный вклад, которые традиционно трудно определить, что, конечно, потребует разработки новых методов измерения и оценки этих параметров.

Модификация метода расчета срока окупаемости инвестиций должна предусматривать учет косвенных экономических выгод, таких как снижение расходов на социальные услуги или улучшение общественного благосостояния. В первую же очередь стоит определить итоговый срок окупаемости инвестиций относительно достижения требуемого социального эффекта, который определяется под каждый отдельный проект застройки некоммерческим обществом.

Выводы

Относительно малоисследованной тематики работы, автором были проанализированы ключевые методы оценки экономической эффективности деятельности некоммерческих организаций-застройщиков, такие как анализ затрат и выгод (СВА), чистая приведенная стоимость (NPV), анализ затрат-эффективности (СЕА) и расчет срока окупаемости инвестиций. Особое внимание было уделено необходимости адаптации этих методов к специфике некоммерческого сектора, который ориентирован не столько на извлечение прибыли, сколько на достижение социальных, образовательных и культурных целей.

Проведенный анализ показал, что обозначенные традиционные методы оценки экономической эффективности требуют доработки для адекватного применения в контексте некоммерческих организаций-застройщиков. Как было указано на примере рассмотренного расчета СВА как одна из составляющих оценки, необходимо разработать подходы к количественной оценке социальных и культурных выгод, которые часто недооцениваются в стандартных экономических моделях.

Для дальнейших научных изысканий автор обращает внимание, что необходимо осуществление разработки многоуровневого подхода к оценке эффективности таких субъектов и их проектов, как некоммерческие организации-застройщики. Поскольку без достижения определенной социальной цели любой показатель экономической эффективности теряют действительную ценность, то и оценивать такую деятельность необходимо с учетом понимания в первую очередь социальной ценности проектов некоммерческих организаций-застройщиков, способствуя их устойчивому развитию и вкладу в общественное благо.

ЛИТЕРАТУРА

1. Малолетков, И.Ю. Управление финансовыми рисками инвестора-застройщика и оценка эффективности управленческого воздействия / И.Ю. Малолетков // Экономика и предпринимательство. — 2018. — № 8(97). — С. 1030–1035. — EDN XRUYYP.

2. Шулекин, А.Н. К вопросу о необходимости совершенствования методики оценки финансово-экономического состояния организаций-застройщиков в сфере жилищного строительства в целях обеспечения их финансовой устойчивости / А.Н. Шулекин // Сибирская финансовая школа. — 2018. — № 5(130). — С. 93–100. — EDN PJMTOF.
3. Грошева, В.В. Сравнительный анализ методик оценки кредитоспособности застройщика / В.В. Грошева // Современная экономика: актуальные вопросы, достижения и инновации: сборник статей XXVIII Международной научно-практической конференции, Пенза, 25 мая 2019 года. — Пенза: «Наука и Просвещение» (ИП Гуляев Г.Ю.), 2019. — С. 183–186. — EDN OYJMRU.
4. Капустина Л.М. Оценка узнаваемости брендов компаний — застройщиков территории: разработка и реализация дизайна маркетингового исследования / Л.М. Капустина, Г.С. Тимохина, Т.Л. Сысоева [и др.] // Маркетинг в России и за рубежом. — 2019. — № 5. — С. 16–27. — EDN ZBWWIK.
5. Багметов, В.В. Особенности и оценка эффективности функционирования строительных организаций в жилищно-строительном комплексе региона / В.В. Багметов // Наука и бизнес: пути развития. — 2014. — № 10(40). — С. 52–56. — EDN TJXRБZ.
6. Волынская, О.А. Совершенствование методики оценки финансовой устойчивости строительных организаций / О.А. Волынская, И.В. Скрипов // Сибирская финансовая школа. — 2017. — № 4(123). — С. 87–93. — EDN ZHNWBL.
7. Кондратенко, А.Н. Разработка рационального состава критериев и комплексного показателя оценки эффективности количественного и качественного выполнения государственного оборонного заказа в части капитальных вложений в объекты РКП / А.Н. Кондратенко, К.В. Сафоник, А.М. Щеглов // Вестник НПО Техномаш. — 2020. — № 3(12). — С. 69–75. — EDN RHKCKR.
8. Jakubcová M., Placier K. Main and economic activity of non-profit organizations from the point of individual legal forms // Acta Universitatis Agriculturae et Silviculturae Mendelianae Brunensis [Журнал Сельского хозяйства и Лесоводства Университета Менделя Брауна]. — 2017. — Т. 65. — № 2.
9. Ke Q. et al. Evaluation of developer efficiency based on improved DEA model // Wireless Personal Communications. — 2018. — Т. 102. — С. 3843–3849.
10. Zhou X., Tang X., Zhang R. Impact of green finance on economic development and environmental quality: a study based on provincial panel data from China // Environmental Science and Pollution Research. — 2020. — Т. 27. — С. 19915–19932.

Dorozhkin Dmitriy Anatol'evich

Moscow University for Industry and Finance «Synergy», Moscow, Russia
E-mail: asp.dmitry@yandex.ru

Kalinin Aleksandr Rostislavovich

Moscow University for Industry and Finance «Synergy», Moscow, Russia
E-mail: kalinal@yandex.ru

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1966-5497>

RSCI: https://www.elibrary.ru/author_profile.asp?id=145342

SCOPUS: <https://www.scopus.com/authid/detail.url?authorId=7202840009>

Justification of the methodology for economic assessment of the efficiency of economic activity of a non-profit developer organization

Abstract. This scientific publication highlights the key aspects and challenges associated with assessing economic efficiency in the non-profit construction sector. The non-profit development market, as well as the very influence of non-profit development organizations on the industry, is rather at the initial stage of development, however, this practice is becoming increasingly widespread around the world. The author emphasized adapting and improving traditional valuation methods, such as cost-benefit analysis (CBA), net present value (NPV), cost-effectiveness analysis (CEA), and payback period calculation, for application in the context of non-profit organizations -developers. The author of the article emphasizes the need to integrate qualitative indicators of social and cultural impact into CBA, as well as adapt NPV taking into account social values and priorities. Particular attention is paid to developing an expanded approach to CEA that includes assessment of the impact of projects on quality of life and educational contribution. In the context of calculating the payback period of investments, it is proposed to take into account indirect economic benefits that go beyond direct financial income. The final part of the study is devoted to the development of an integrated approach to assessing economic efficiency, combining quantitative and qualitative methods of analysis, which allows for a comprehensive assessment of both the financial viability and the social and cultural significance of projects of non-profit developer organizations. The study's findings provide valuable recommendations for enhancing the sustainability and contribution of non-profit developers to the public good and development, as the current state of the non-profit development market has drawn attention to the need to balance the economic viability and social impact of projects, emphasizing that performance in the non-profit sector should not be measured only by financial indicators, but also by contribution to social improvement and cultural enrichment of society.

Keywords: economic assessment; efficiency of economic activity; non-profit organization; developer; analysis of economic results; improvement of assessment approaches; management decision