
УДК 330.322:69

DOI 10.5281/zenodo.15690252

Родионова А.И.

Родионова Анастасия Игоревна, Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации, Россия, 125167, Москва, Ленинградский проспект, 55. E-mail: 235316@edu.fa.ru.

Факторы, влияющие на инвестиционную привлекательность строительных компаний

Аннотация. В статье рассматриваются факторы, непосредственно влияющие на инвестиционную привлекательность строительных компаний. Анализируются внутренние и внешние условия, определяющие заинтересованность инвесторов в финансировании предприятий строительного сектора. Особое внимание уделяется финансовым показателям, институциональной среде, уровню государственной поддержки и макроэкономической нестабильности. Проводится сравнительный анализ ключевых параметров инвестиционной привлекательности на примере крупнейших российских строительных компаний. Отмечается, что решающее значение имеют финансовая устойчивость, прозрачность деятельности и адаптивность к изменениям рыночной конъюнктуры. Сделаны выводы о том, какие именно факторы в текущих экономических условиях оказывают наибольшее влияние на привлекательность строительных компаний для инвесторов.

Ключевые слова: инвестиционная привлекательность, строительные компании, инвестиции, факторы влияния, финансовая устойчивость, строительный сектор, рыночная конъюнктура, инвестиционные риски, макроэкономическая среда, анализ компаний.

Rodionova A.I.

Rodionova Anastasia Igorevna, Financial University under the Government of the Russian Federation, Russia, 125167, Moscow, Leningradsky Prospekt, 55. E-mail: 235316@edu.fa.ru.

Factors influencing the investment attractiveness of construction companies

Abstract. The article examines the factors that directly affect the investment attractiveness of construction companies. The internal and external conditions determining investors' interest in financing construction sector enterprises are analyzed. Special attention is paid to financial indicators, the institutional environment, the level of government support and macroeconomic instability. A comparative analysis of the key parameters of investment attractiveness is carried out using the example of the largest Russian construction companies. It is noted that financial stability, transparency of activities and adaptability to changes in market conditions are crucial. Conclusions are drawn about which factors in the current economic conditions have the greatest impact on the attractiveness of construction companies for investors.

Key words: investment attractiveness, construction companies, investments, influencing factors, financial stability, construction sector, market conditions, investment risks, macroeconomic environment, company analysis.

Инвестиционная привлекательность строительных компаний зависит от множества факторов, определяющих готовность инвесторов вкладывать ресурсы в отрасль. Строительный сектор традиционно является одной из ключевых отраслей экономики: на него приходится порядка 10 % ВВП и значительная доля занятых специалистов [10, с. 197]. Именно поэтому масштаб инвестиций в строительство служит индикатором экономической ситуации. Одновременно предприятия отрасли сталкиваются с ограниченностью ресурсов, высокой конкуренцией и внешними шоками [10, с. 203].

Инвесторы оценивают строительные компании по совокупности внутренних и внешних условий. К внутренним факторам относятся финансовая устойчивость, рентабельность, качество управления и прозрачность отчетности. К внешним – макроэкономический климат, институциональная среда (законодательство, защита прав), государственная поддержка отрасли, конкурентная среда на рынке недвижимости.

Стоит обратить внимание, что проблема определения инвестиционной привлекательности компании обусловлена тем, что отсутствует целостная методология оценки и ранжирования внутренне-финансовых и внешне-институциональных факторов, влияющих на готовность инвесторов вкладывать средства в строительный сектор, с учётом взаимодействия этих параметров и их динамики в период экономических шоков.

Таким образом, целью данного исследования является определение комплекса ключевых факторов, влияющих на инвестиционную привлекательность российских строительных компаний, и выявление их относительной значимости в современных условиях макроэкономической нестабильности и изменений институциональной среды.

Во-первых, важно сказать, что финансовые показатели являются фунда-

ментальным критерием оценки инвестиционной привлекательности. Состояние денежных потоков, доля собственных средств, ликвидность баланса и рентабельность показывают потенциал компании к финансированию роста и к преодолению кризисов. Как отмечают Шерстобитова и Лузан, финансовая устойчивость строительной организации определяется соотношением собственных и заемных средств и способностью обеспечивать активы собственными источниками [9, с. 115]. Высокая доля собственного капитала и положительная рентабельность, а также достаточный запас ликвидных активов снижают риски банкротства и делают компанию более привлекательной для инвестора. Напротив, компании с убыточной деятельностью или большим долговым плечом теряют доверие инвесторов. А.А. Мишаков отмечал, что «оценка финансовой устойчивости строительной отрасли дает возможность прогнозирования потенциала развития сектора» и прямо влияет на инвестиционную привлекательность [7, с. 258]. В свою очередь, советский ученый-экономист В.В. Петрушевская определяет, что Инвестиционная привлекательность предприятия играет ключевую роль в обеспечении его устойчивого развития и роста [8, с. 105]. Привлечение инвестиций способствует повышению рыночной стоимости компании и улучшению её финансовых и операционных показателей. Именно уровень инвестиционной привлекательности организации во многом определяет интерес со стороны потенциальных инвесторов – как отечественных, так и зарубежных – и служит важнейшим фактором при принятии решений о вложении капитала в конкретное предприятие или в экономику региона в целом. Иначе говоря, автор подчеркивает, что привлекательность предприятия обусловлена наличием факторов, которые могут стимулировать инвестиционную активность. Также О.Н. Антонян, А.С. Соловьева подчеркивают, что инвестиционная привлекательность и финансовая

устойчивость строительного предприятия представляют собой взаимосвязанные категории, отражающие как внутренний потенциал организации, так и ее способность формировать устойчивые конкурентные позиции на рынке [2, с. 6]. Данный термин можно интерпретировать в двух взаимодополняющих плоскостях. Первая охватывает общую оценку результативности и эффективности функционирования строительной компании как хозяйствующего субъекта. Вторая направлена на характеристику качества, востребованности и конкурентоспособности конечной строительной продукции, исходя из ее потребительских, технических и экономических параметров.

Таким образом, и банки, и рыночные инвесторы уделяют внимание таким коэффициентам, как текущая ликвидность, соотношение долга и капитала, рентабельность активов и капитала. Однако, для реального понимания инвестиционной привлекательности необходимо перейти от абстрактных характеристик к практическому анализу того, как компания формирует и демонстрирует свою инвестиционную стратегию. Это включает прозрачность управления, маркетинг инвестиционных предложений, соблюдение ESG-принципов и готовность к адаптации в изменяющейся экономической среде.

Внутреннее управление компанией и качество корпоративного управления также влияют на привлекательность. Прозрачность деятельности – это своевременный выпуск отчетности, а открытость информации безусловно способствует доверию инвесторов. В современных условиях важны стандарты корпоративного управления и информационной открытости: компании, соблюдающие

лучшие практики раскрытия информации, получают более высокие оценки аналитиков и рейтинговых агентств. Кроме того, инновационный потенциал и компетенции менеджмента влияют на способность компании адаптироваться к внешним вызовам. Например, использование современных технологий (цифровизация, BIM-моделирование) и опытное руководство позволяют компании быстрее осваивать новые проекты, что повышает ее долгосрочную привлекательность [6, с. 82].

Наряду с внутренними факторами существуют объективные внешние условия. Институциональная среда включает правовую защиту инвестора, налоговую политику и степень бюрократии. Высокий уровень институтов – стабильное законодательство, защита имущественных прав, развитый финансовый рынок – привлекает больше инвестиций. Исследователи справедливо считают, что «высокий уровень институтов привлекает инвестиции в основной капитал, стимулируя предпринимательскую активность» [5, с. 114].

Для строительных компаний особенно важна поддержка со стороны государства в виде льгот, субсидий по ипотеке или госзаказа на инфраструктуру. В периоды нестабильности государственные программы (например, льготное кредитование застройщиков) играют роль сдерживающих факторов снижения привлекательности сектора. Макроэкономическая нестабильность, высокая инфляция и волатильность валюты повышают неопределенность для инвесторов и требуют повышенной доходности. При этом высокая инфляция, быстрые изменения процентных ставок и колебания ВВП существенно увеличивают инвестиционные риски.

Таблица 1. Ключевые финансовые показатели ведущих российских строительных компаний за 2023 год

Показатель	ГК «ПИК»	Группа ЛСР	ГК «ФСК»
Выручка, млрд руб.	430	163	120
Чистая прибыль, млрд руб.	59	14	7
Рентабельность продаж, %	13,7	8,6	5,8

Объем строительства, млн кв. м	4,8	1,6	1,4
Уровень долговой нагрузки (Debt/EBITDA)	2,3	1,9	2,6
Капитализация, млрд руб. (по Мосбирже)	210	57	н/д
Коэффициент текущей ликвидности	1,4	1,7	1,2
Инвестиционная активность, млрд руб.	42	15	11
Прозрачность отчетности (оценка, 1–10)	9	8	7
Уровень господдержки/доступ к проектному финансированию (оценка, 1–10)	9	7	6

В вышеизложенной таблице приведена сравнительная характеристика крупнейших игроков отрасли строительства по выручке, чистой прибыли и относительным показателям доли собственного капитала. Из этой условной таблицы видно, что финансовые возможности и финансовое состояние компаний заметно различаются.

По объёму выручки и строительству жилой площади ГК ПИК значительно опережает конкурентов, что говорит о высокой доле рынка и устойчивых операционных позициях. Масштаб бизнеса является важным индикатором, поскольку крупные компании легче привлекают внешнее финансирование и обладают большим кредитом доверия у инвесторов. Группа ЛСР и ФСК также демонстрируют уверенные показатели, но уступают лидеру по всем объемным метрикам.

Также, стоит обратить внимание, что ПИК показывает лучшую рентабельность продаж – 13,7 %. Это говорит о высокой операционной эффективности. Группа ЛСР и ФСК заметно уступают по этому показателю (8,6 % и 5,8 % соответственно), что может говорить о менее эффективной себестоимости или структуре затрат.

Доля собственного капитала (отношение собственного и заемного финансирования) часто рассматривается как индикатор зрелости бизнеса; чем она выше, тем устойчивее компания к рискам внешних шоков [7, с. 258]. У Группы ЛСР самый низкий показатель – 1,9, что говорит о хорошем балансе заемных и собственных средств. У ПИК – 2,3, что также приемлемо. У ФСК – 2,6, что на

грани допустимого значения. Более высокая долговая нагрузка может стать риском при росте процентных ставок или падении рынка.

Коэффициент текущей ликвидности показывает способность компании покрывать краткосрочные обязательства. Оптимальные значения – от 1,2 до 2. ЛСР демонстрирует наилучший показатель (1,7), за ним идет ПИК (1,4). ФСК снова в аутсайдерах – 1,2, что находится на нижней границе нормы.

Прозрачность – важный нефинансовый фактор, особенно для иностранных инвесторов. ПИК заслуживает наивысшей оценки – 9 из 10, благодаря публичной отчетности, открытым стратегиям и прогнозам. ЛСР – 8, ФСК – 7. Это значит, что ПИК вызывает больше доверия у инвесторов, особенно фондовых.

Инвестиционная активность говорит о долгосрочных инвестициях в развитие. ПИК опять лидер – 42 млрд руб. Это свидетельствует о его стратегической ориентации на рост и укрепление позиций. ЛСР и ФСК отстают, но также демонстрируют активность.

Что же касается господдержки и проектного финансирования, то в данном случае, ПИК снова опережает конкурентов, получая оценку 9 из 10 по уровню господдержки. Это критически важно в условиях нестабильности и жесткого регулирования отрасли. Наличие доступа к проектному финансированию – это не только снижение рисков, но и гарантия устойчивости будущих проектов.

Соответственно в данном практическом примере, мы можем увидеть, что наиболее инвестиционно привлекатель-

ной выглядит ГК ПИК, демонстрируя лидерство по всем ключевым направлениям: выручка, рентабельность, инвестиционная активность, уровень прозрачности и поддержка государства. Группа ЛСР может рассматриваться как надежная и

устойчивая альтернатива с умеренной доходностью и более сбалансированным рисковым профилем. ГК ФСК отстает по ряду показателей, и ее инвестиционная привлекательность ограничена в текущих условиях.

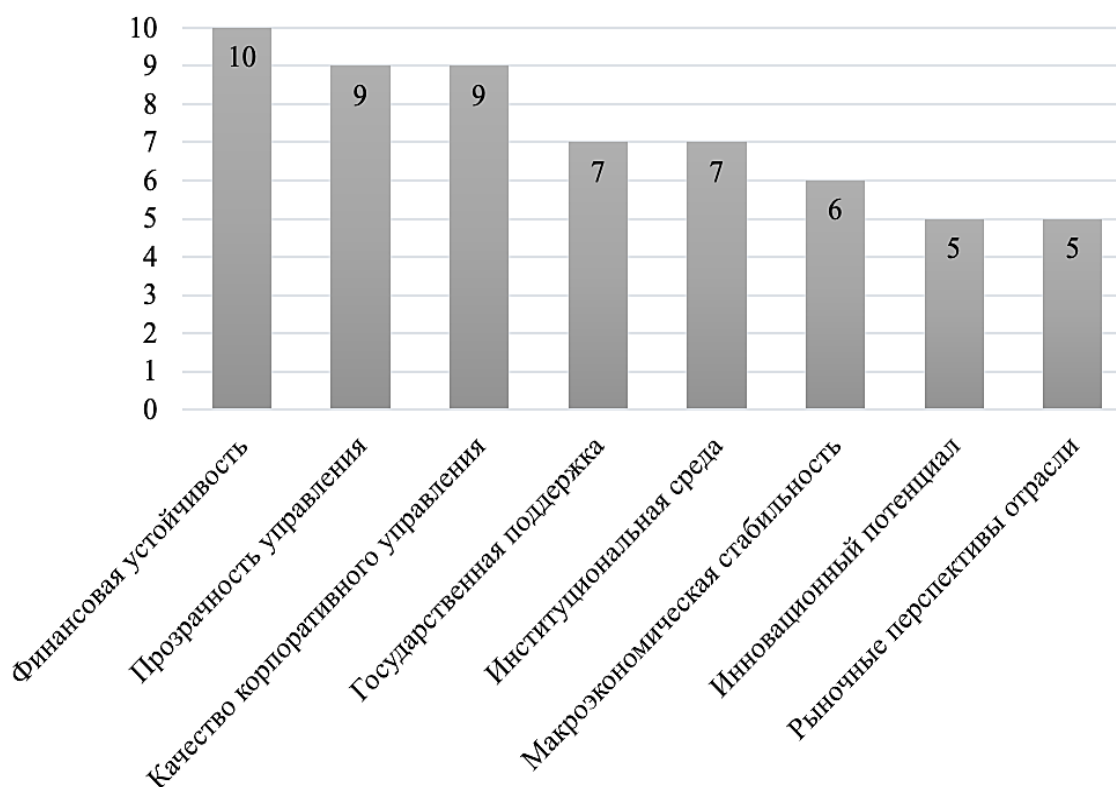


Рис. 1. Распределение влияния основных факторов инвестиционной привлекательности строительных компаний

Рассмотрев вышеизложенный рисунок можно определить относительные оценки важности различных факторов. Финансовая устойчивость традиционно получает наивысшие баллы, так как инвесторы прежде всего оценивают платежеспособность и рентабельность компании. Не менее значимы прозрачность управления и качество корпоративного управления – грамотная отчетность и эффективное управление повышают доверие инвесторов [4, с. 3584]. Государственная поддержка и благоприятная институциональная среда также выделяются как средне-важные факторы, особенно в условиях экономических санкций и ограниченного доступа к иностранным

капиталам. Макроэкономическая стабильность, хотя и влияет на все компании в совокупности, в контексте отдельных проектов может восприняться инвесторами как общий рискованный фон. Инновационный потенциал и рыночные перспективы отрасли (например, спрос на жилье) обычно получают более низкие оценки, но становятся критически важными в долгосрочном планировании.

В современном мире, где глобализация охватывает все сферы экономики, оценка инвестиционной привлекательности строительной компании немислима без учета общего инвестиционного климата в государстве, на территории которого действует предприятие. Под инве-

стиционным климатом принято понимать совокупность экономических, правовых, социальных и институциональных факторов, формирующих условия для осуществления инвестиционной деятельности [1, с. 34]. Указанные параметры, как правило, имеют региональную специфику и напрямую влияют на способность отрасли привлекать капитал, создавать рабочие места, а также стимулировать участие в международной конкуренции.

Особенно это актуально в строительной отрасли, для которой характерна высокая капиталоемкость, длительный инвестиционный цикл и существенная зависимость от государственной политики в сфере регулирования градостроительства, землеустройства и инфраструктурного обеспечения. Практика анализа инвестиционного климата в строительстве показывает, что отсутствие системного подхода к его оценке ведет к искажению реальных условий ведения бизнеса. Это обусловлено тем, что различные группы инвесторов – от институциональных до частных – предъявляют к строительным проектам неоднородные требования, касающиеся как рентабельности, так и уровня институциональных рисков, сроков реализации и прозрачности разрешительных процедур.

Для управления уровнем инвестиционной привлекательности целесообразно использовать прогнозные модели, оценивающие потенциальный объем инвестиций в основную деятельность строительной организации. Такие модели позволяют смоделировать различные сценарии, зависящие от динамики ключевых показателей, влияющих на инвестиционную привлекательность. К примеру, снижение ключевой процентной ставки может уменьшить инвестиционные риски. При прочих равных условиях это способно повысить интерес инвесторов к компании, а значит, и общий уровень ее инвестиционной привлекательности.

Применяя такую модель, можно рассчитать прогнозные значения привлекательности и, соответственно, оценить

предполагаемый приток инвестиций при изменении экономических параметров. Сравнение этих значений с реальной потребностью предприятия в инвестиционных ресурсах помогает определить вектор дальнейших действий. Если предполагаемые вложения окажутся ниже необходимого уровня, это сигнал к необходимости пересмотра стратегии и принятия мер по усилению привлекательности для инвесторов. Если же прогнозный объем превышает потребности, стоит задуматься о сдерживании инвестиционной активности, чтобы избежать избыточной концентрации ресурсов, которая может повлечь неэффективное их использование.

Исходя из вышеизложенного, анализ показывает, что в современных условиях инвестиционная привлекательность строительных компаний определяется комплексом параметров и факторов. На первое место выходят устойчивые финансовые показатели – прибыльность и низкий долг (что подтверждают и исследования [2, с. 6; 10, с. 200]). Важна также прозрачность отчетности и качественное корпоративное управление, которые обеспечивают лояльность инвесторов и рейтинговых агентств. Институциональная среда и мера государственной поддержки выступают в роли факторов, смягчающих внешние риски и повышающих конкурентоспособность сектора. При сравнительном анализе ключевых показателей крупнейших компаний видно, что лидеры отрасли сочетают высокую выручку с адекватной капитализацией и умеренной долговой нагрузкой. Это свидетельствует о том, что финансовая устойчивость, прозрачность и адаптивность к рыночным изменениям действительно являются решающими для привлечения инвестиций в строительные проекты.

Внешние условия, включая правовую защиту инвесторов, стабильность законодательства и наличие государственных льгот, оказывают значимый корректирующий эффект на инвестиционную актив-

ность. Снижение бюрократических барьеров, развитие механизмов проектного финансирования и государственные субсидии смягчают влияние макроэкономических рисков и повышают общий уровень привлекательности отрасли. В то же время волатильность валютных курсов и изменение ключевых процентных ставок могут нивелировать положительный эффект институциональных мер, если компании не располагают достаточным запасом финансовой гибкости.

На основе построенной модели оценки предлагается системный подход к прогнозированию инвестиций: регулярный

мониторинг финансовых коэффициентов, адаптация инвестиционной стратегии к изменениям институциональной среды и активная коммуникация с инвесторами через ESG-программы и цифровизацию процессов. Для повышения привлекательности строительные компании должны усиливать собственный капитал, развивать прозрачность отчетности и внедрять инновационные технологии (например, BIM и цифровые платформы управления проектами), а также активно взаимодействовать с государственными институтами для получения льгот и доступа к программам поддержки.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Алимова М.Р. Влияние государственной инвестиционной политики на формирование инвестиционного климата страны / М.Р. Алимова, П.С. Абулмуслимова // Механизм реализации стратегии социально-экономического развития государства: Сборник материалов X Международной научно-практической конференции, Махачкала, 19-20 сентября 2018 года / Под редакцией А.М. Эсетовой. Махачкала: Дагестанский государственный технический университет, 2018. С. 32-34.
2. Антонян О.Н. Проблемы инвестиционной привлекательности строительных предприятий в современных условиях / О.Н. Антонян, А.С. Соловьева // Менеджмент в социальных и экономических системах: сборник VI Международной научно-практической конференции, Пенза, 26-27 ноября 2014 года / Под общей редакцией Резника С.Д.; Учебно-методическое объединение вузов по образованию в области менеджмента; Правительство Пензенской области; Пензенский государственный университет архитектуры и строительства; Межотраслевой научно-информационный центр. Пенза: Пензенская государственная сельскохозяйственная академия, 2014. С. 4-7.
3. Бариев И.М. Современные подходы к оценке инвестиционной привлекательности предприятия // Транспортное дело России. 2019. № 1. С. 89-91.
4. Бытова А.В., Скипин Д.Л., Быстрова А.Н. Оценка инвестиционной привлекательности предприятия: методический аспект // Российское предпринимательство. 2017. Т. 18. №22. С. 3577-3592.
5. Воробьева Е.Ю., Филимонова И.В. Институциональная среда и инвестиции // Институциональные условия развития регионов. Сб. статей Всерос. науч.-практ. конф. (Новосибирск, 2022). С. 113-120.
6. Листопад М.Е., Пшул Л.А. Анализ инвестиционной привлекательности строительной отрасли в современных условиях цифровизации // Вестник НГИЭИ. 2021. № 3 (118) С. 81-92.
7. Мишаков А.А. Особенности оценки финансовой устойчивости в строительстве (семинарские материалы) // Управление организационно-экономическими системами. 2018. С. 257-261.
8. Петрушевская В.В. Методический инструментарий финансово-экономической привлекательности субъектов хозяйственной деятельности / В.В. Петрушевская, К.В. Шарый // Менеджер. 2019. Т. 1. № 1 (87). С. 100-107
9. Шерстобитова А.А., Лузан Н.Ю. Анализ финансовой устойчивости строительных организаций в Самарской области // Стратегическое планирование развития городов и регионов: сборник научных трудов V Международной научно-практической конференции, Тольятти, 19-20 июня 2015 года / Ответственный за выпуск: Ю.А. Анисимова. Тольятти: Тольяттинский государственный университет, 2015. С. 114-117.
10. Яшина Н.А. Инвестиционная привлекательность строительной отрасли в современных условиях // Нормирование и оплата труда в строительстве. 2020. № 4. С. 197-204.

REFERENCES (TRANSLITERATED)

1. Alimova M.R. Vlijanie gosudarstvennoj investicionnoj politiki na formirovanie investicionnogo klimata strany / M.R. Alimova, P.S. Abulmuslimova // Mehanizm realizacii strategii social'no-jekonomicheskogo razvitija gosudarstva: Sbornik materialov X Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoj konferencii, Mahachkala, 19-20 sentjabrja 2018 goda / Pod redakciej A.M. Jesetovoj. Mahachkala: Dagestanskij gosudarstvennyj tehničeskij universitet, 2018. S. 32-34.
2. Antonjan O.N. Problemy investicionnoj privlekatel'nosti stroitel'nyh predpriyatij v sovremennyh uslovijah / O.N. Antonjan, A.S. Solov'eva // Menedzhment v social'nyh i jekonomičeskikh sistemah: sbornik VI Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoj konferencii, Penza, 26-27 nojabrja 2014 goda / Pod obshhej redakciej Reznika S.D.; Učebno-metodičeskoe ob#edinenie vuzov po obrazovaniju v oblasti menedzhmenta; Pravitel'stvo Penzenskoj oblasti; Penzenskij gosudarstvennyj universitet arhitektury i stroitel'stva; Mezhotraslevoj nauchno-informacionnyj centr. Penza: Penzenskaja gosudarstvennaja sel'skohozjajstvennaja akademija, 2014. S. 4-7.
3. Bariev I.M. Sovremennye podhody k ocenke investicionnoj privlekatel'nosti predpriyatija // Transportnoe delo Rossii. 2019. № 1. S. 89-91.
4. Bytova A.V., Skipin D.L., Bystrova A.N. Ocenka investicionnoj privlekatel'nosti predpriyatija: metodičeskij aspekt // Rossijskoe predprinimatel'stvo. 2017. T. 18. №22. S. 3577-3592.
5. Vorob'eva E.Ju., Filimonova I.V. Institucional'naja sreda i investicii // Institucional'nye uslovija razvitija regionov. Sb. statej Vseros. nauch.-prakt. konf. (Novosibirsk, 2022). S. 113-120.
6. Listopad M.E., Pshul L.A. Analiz investicionnoj privlekatel'nosti stroitel'noj otrasli v sovremennyh uslovijah cifrovizacii // Vestnik NGIJeI. 2021. № 3 (118) S. 81-92.
7. Mišakov A.A. Osobennosti ocenki finansovoj ustojčivosti v stroitel'stve (semi-narskie materialy) // Upravlenie organizacionno-jekonomičeskimi sistemami. 2018. S. 257-261.
8. Petrushevskaja V.V. Metodičeskij instrumentarij finansovo- jekonomičeskoj privlekatel'nosti sub#ektov hozjajstvennoj dejatel'nosti / V.V. Petrushevskaja, K.V. Sharyj // Menedzher. 2019. T. 1. № 1 (87). S. 100-107
9. Sherstobitova A.A., Luzan N.Ju. Analiz finansovoj ustojčivosti stroitel'nyh organizacij v Samarskoj oblasti // Strategičeskoe planirovanie razvitija gorodov i regionov: sbornik nauchnyh trudov V Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoj konferencii, Tol'jatti, 19-20 ijunja 2015 goda / Otvetstvennyj za vypusk: Ju.A. Anisimova. Tol'jatti: Tol'jattinskij gosudarstvennyj universitet, 2015. S. 114-117.
10. Jashina N.A. Investicionnaja privlekatel'nost' stroitel'noj otrasli v sovremennyh uslovijah // Normirovanie i oplata truda v stroitel'stve. 2020. № 4. S. 197-204.

Поступила в редакцию: 21.05.2025.

Принята в печать: 30.06.2025.