

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

Кафедра міжнародних економічних відносин

РЕФЕРАТ
кваліфікаційної роботи
на здобуття освітнього ступеня магістра
зі спеціальності 292 Міжнародні економічні відносини
за освітньою програмою
«Міжнародні економічні відносини»

на тему: **«МІЖНАРОДНА КОНКУРЕНЦІЯ КОМПАНІЙ З НАДАННЯ
АУТСОРСИНГОВИХ ПОСЛУГ НА РИНКУ КОМЕРЦІЙНОЇ
НЕРУХОМОСТІ»**

Виконавець:

студентка ФМЕ, гр. 64М

Криворучко Олександра Данилівна _____

/ підпис /

Науковий керівник:

к.е.н., доцент

Уханова Інна Олегівна _____

/ підпис /

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми кваліфікаційної роботи. Актуальність теми кваліфікаційної роботи визначена такими сучасними тенденціями. По-перше, розвиток аутсорсингових компаній по всьому світу довів свою вигідність для компаній, що користуються послугами аутсорсерів. Одним з найперших почав розвиватися напрямок комерційної нерухомості, адже, починаючи з ріелторських послуг, ринок вже давно пристосувався до зручності делегування пошуку потрібної інформації щодо заданих параметрів на нерухомість. По-друге, від ступеня розвитку аутсорсингу на ринку комерційної нерухомості як в Україні, так і на закордонному ринку залежать масштаби та темпи економічного зростання, впровадження нових технологій, формування прогресивної структури економіки, зростання зайнятості, підвищення добробуту населення. По-третє, аналіз сучасної практики діяльності аутсорсингових компаній на території України підкреслює необхідність до змін в законодавстві держави, адже діяльність таких компаній не повністю законодавчо підтримана.

Проблематиці діяльності аутсорсингових компаній на ринку комерційної нерухомості присвячені дослідження багатьох вітчизняних та зарубіжних вчених, серед яких Г. Дугінець, О. Зозульов, А. Івлєв, Г. Ковальчук, Л. Лозовський, О. Микало та зарубіжні вчені А. Анікін, Ж. Бравар, С. Календжян, Дж. Кіркегор, Р. Морган, Б. Райзберг, Т. Фрідман. Дослідження особливостей застосування аутсорсингу, його ролі в міжнародних економічних відносинах, впливу на діяльність підприємств та світову економіку зустрічаються у працях вітчизняних вчених В. Дергачової, І. Заводовської, О. Зорій, В. Красношарпа, Т. Лисенка, А. Саїнчука, О. Сівачової, С. Смерічевської, І. Трохимця та в роботах зарубіжних вчених З. Айвазяна, В. Андрєєва, І. Гейшекера, Дж. Хейвуда, Дж. Хенсона та інших.

Разом з тим, проблема оцінки міжнародної конкурентоспроможності таких компаній дотепер перебуває в сфері наукового дослідження. Подальшого розвитку потребують обґрунтування механізму реалізації виходу на міжнародну арену в умовах зростаючої глобалізації економічних процесів та побудова моделі стратегічного моніторингу розвитку ринку комерційної нерухомості. Це свідчить про актуальність даної теми, що обумовило її вибір для магістерського дослідження.

Метою кваліфікаційної роботи є дослідження конкуренції на ринку міжнародних послуг з аутсорсингу на ринку комерційної нерухомості та розробка рекомендацій, спрямованих на покращення умов для розвитку українського аутсорсингу в контексті інтеграції до світового економічного простору.

Необхідність досягнення мети вимагала вирішення наступних **завдань**:

- розкрити теоретичну сутність поняття аутсорсингу та окреслити його основні види та форми;
- охарактеризувати аутсорсинг на ринку комерційної нерухомості;
- визначити методичні підходи до оцінки міжнародної конкурентоспроможності аутсорсингових компаній на ринку комерційної нерухомості;
- проаналізувати інституціональне середовище здійснення аутсорсингової діяльності на території України;
- дати оцінку міжнародної конкурентоспроможності для компанії Pharmbills;

- визначити проблеми та перспективи розвитку аутсорсингових компаній на ринку комерційної нерухомості;
- розробити шляхи вдосконалення законодавчої бази в Україні для спрощення функціонування аутсорсингових компаній;
- запропонувати шляхи модернізації науково-технічного потенціалу таких компаній;
- визначити стратегічні напрями розвитку на зовнішньому ринку для аутсорсингових компаній, що працюють у сфері комерційної нерухомості.

Об'єкт дослідження – міжнародна конкуренція компаній з надання аутсорсингових послуг на ринку комерційної нерухомості.

Предметом дослідження є теоретичні та прикладні аспекти підвищення конкурентоспроможності діяльності аутсорсингових підприємств на внутрішньому та світовому ринках.

У процесі дослідження застосовано такі загальнонаукові та спеціальні **наукові методи**: графічні методи аналізу міжнародної конкурентоспроможності, бальна оцінка експертів та клієнтів за визначеними показниками, SWOT-аналіз.

Інформаційна база дослідження: теоретичну та методологічну дослідження склали фундаментальні положення економічної теорії, закони та нормативні акти, які регулюють економічну діяльність, наукові праці вітчизняних та закордонних вчених, присвячені діяльності аутсорсингових компаній на ринку комерційної нерухомості.

Основні положення дослідження викладено у публікації:

Криворучко О. Д. ОСОБЛИВОСТІ МІЖНАРОДНОЇ КОНКУРЕНЦІЇ З НАДАННЯ АУТСОРСИНГОВИХ ПОСЛУГ НА РИНКУ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ // Збірка наукових робіт кафедри МЕВ Одеського національного економічного університету «World economy and International economic relation». Одеса. 2024, Вип. 4. (у друці).

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У першому розділі **«ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ДОСЛІДЖЕННЯ МІЖНАРОДНОЇ КОНКУРЕНЦІЇ КОМПАНІЙ СФЕРИ АУТСОРСИНГУ»** розглядаються сутність і особливості офшорного аутсорсингу, узагальнено чинники, що здійснюють вплив міжнародну конкурентоспроможність аутсорсингових компаній на ринку комерційної нерухомості, визначаються методи оцінки міжнародної конкурентоспроможності аутсорсингових компаній на ринку комерційної нерухомості.

У другому розділі **«АНАЛІЗ МІЖНАРОДНОЇ КОНКУРЕНЦІЇ АУТСОРСИНГОВИХ ПІДПРИЄМСТВ НА РИНКУ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ»** охарактеризовано та проаналізовано діяльність компанії Pharmbills та її конкурентів, проведено опитування клієнтів аутсорсингових компаній на ринку комерційної нерухомості, зроблено PEST аналіз, побудовано багатокутник конкурентоспроможності.

У третьому розділі **«НАПРЯМКИ ПІДВИЩЕННЯ КОНКУРЕНТНОЇ ПОЗИЦІЇ КОМПАНІЙ ЗА НАДАННЯ АУТСОРСИНГОВИХ ПОСЛУГ НА РИНКУ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ»** обґрунтовано шляхи удосконалення законодавчої бази України для сприяння розвитку аутсорсингу на виходу на міжнародну арену, дані рекомендації для аутсорсингових компаній на ринку комерційної нерухомості щодо розширення спектру послуг та підвищення міжнародної конкурентоспроможності..

ВИСНОВКИ

У кваліфікаційній роботі було проведено дослідження стану та перспектив міжнародної конкуренції та розвитку українського аутсорсингу на ринку комерційної нерухомості у процесі інтеграції до світового економічного простору. Вивчено теоретичні основи теми, застосовано різні методи аналізу для формування відповідних прогнозів та рекомендації. На основі проведеного дослідження було зроблено наступні висновки:

1) З урахуванням особливостей офшорного та звичайного аутсорсингу на ринку комерційної нерухомості можна виділити наступні привілегії користування ним:

- Передача функцій або бізнес-процесів зовнішньому виконавцю;
- Оптимізація ресурсів (зменшення витрат та більш ефективне використання робочих сил);
- Підвищення конкурентоспроможності;
- Офшорний аутсорсинг як географічний аспект, в якому компанії шукають вигоди в інших країнах, зокрема через доступність дешевої робочої сили та інші альтернативні переваги.

Це інтегроване визначення враховує не тільки основні принципи аутсорсингу, але і враховує зміни у світі, пов'язані з глобалізацією та шуканням економічної вигоди в різних регіонах світу. Тобто, аутсорсинг розглядається як стратегічний інструмент для досягнення економічних переваг.

2) Потенційними перевагами аутсорсингу функцій управління нерухомістю на рівні нерухомості є доступ до спеціалізованої компетенції та технологій, з потенціалом збільшення доходу (орендної плати) та зменшення витрат. Ефект ефективності продуктивності також можна очікувати через ринкову конкуренцію у сфері нерухомості управлінських послуг, і очікується, що ефект буде різним для різних сегментів і протягом різних фаз кругообігу властивостей. Нарешті, завдяки економії на масштабі, компанії з управління нерухомістю повинні мати можливість управляти меншими підрозділами ефективніше, ніж компанії, що займаються нерухомістю.

Виявляється, що аутсорсинг для великих інституційних інвесторів і ріелторських компаній, де володіння комерційною нерухомістю є основним видом діяльності, має обмежені повноваження для збільшення чистого прибутку та скоротити витрати на рівні об'єкта нерухомості. Аутсорсинг технічного менеджменту має великий позитивний вплив на мережу дохід для найменшої розмірної категорії; Однак, через відносно невеликий розмір вибірки найменша розмірна категорія, результати слід інтерпретувати з обережністю. Для повного аутсорсингу позитивний вплив на чистий

прибуток можна побачити в найбільш привабливих сегментах. Це може бути пов'язано з високою конкуренцією на ринку управління нерухомістю послуг, тим самим підвищуючи якість і знижуючи витрати в порівнянні з внутрішнім управлінням. Для всіх доходів, аутсорсинг технічного менеджменту окремо збільшує сукупний дохід. Як здійснюється технічний менеджмент впливає на змінні доходу неясно, але можливе пояснення може полягати в тому, що орендарі задоволені: технічне керівництво затримується довше, тим самим зменшуючи вакансії. Інше можливе пояснення полягає в тому, що аутсорсинг технічного менеджменту дозволяє аутсорсинговій фірмі зосередитися на управлінському управлінні. При повному аутсорсингу прибуток від загального доходу обмежений. Розбіжність між змішаним і повним аутсорсингом в даному випадку може свідчити про те, що аутсорсинг управлінського управління негативно впливає на дохід від оренди.

В теорії, аутсорсинг технічного управління в сфері нерухомості повинен бути успішним завдяки потенційному доступу до передових знань. Здебільшого, результати в цьому дослідженні суперечать попередньому твердженню, яке може вказувати на те, що через свій розмір інвестори, що досліджуються (великі інституційні інвестори та ріелторські компанії) вже мають доступ до спеціалізованої внутрішньої компетентності.

Хоча результати від аутсорсингу управлінського менеджменту не можна виміряти крім того, результати повного аутсорсингу в порівнянні зі змішаним аутсорсингом можуть свідчити про негативний ефект від аутсорсингу управлінських функцій на сукупний дохід. Можна стверджувати, що нерухомість управлінськими функціями, що впливають на лояльність клієнтів, слід вважати основними бізнес-функціями для інвесторів в комерційну нерухомість з тривалим горизонтом інвестування.

3) Методику визначення рівня конкурентоспроможності для аутсорсингових компаній на ринку комерційної нерухомості можна представити як бальна оцінка експертів, опитування клієнтів, SWOT аналіз, визначення кількості клієнтів та функції, що були передані компанії, що постачає свої послуги.

4) Як в Україні, так і в світі чітко розрізняють різні види аутсорсингу з якісними характеристиками. Важливим фактором ефективної співпраці в сфері аутсорсингу є спосіб організації та взаємодії аутсорсингового провайдера з ним. Запропоновано поділити організації на: самостійні, залежні та формально незалежні аутсорсингові підприємства. Такий поділ є основоположним, заснованим на тому, що кожен з виділених видів аутсорсингу вимагає кардинально різних обсягів і структури ресурсів для забезпечення своєї діяльності, з одного боку, і, відповідно, буде істотно відрізнятися в розподілі економічних результатів від аутсорсингу, з іншого боку. Також важливою з практичної точки зору побудови відносин в системі аутсорсингу є сфера діяльності. Аутсорсинг поділяють за такими критеріями: комплексний (домінуючий), фрагментарний (окремі операції, функції або завдання), функціонально-консультаційний, контролюючий і регулюючий.

5) ВВП України залишається відносно низьким, що є серйозною проблемою стратегічного значення для країни. Україні необхідно нарощувати виробництво та експорт готової продукції, що в майбутньому збільшить ВВП. Багато факторів нівелювали результати дій уряду, спрямованих на збільшення ВВП, серед них:

монополія на ринку важливих галузей економіки (спирт, вугілля, паливо), корупція, розширення тіньової економіки, повномасштабне вторгнення Російської Федерації на територію України та довготривалі воєнні дії. Щоб подолати всі ці проблеми, необхідні значні та ефективні реформи, які допоможуть забезпечити майбутню ефективність. Комплексна збалансована макроекономічна політика, заснована на комплексному аналізі динаміки макроекономічних показників, виведе економіку України з кризи та покращить соціально-економічну ситуацію.

Не менш важливими є заходи з підвищення якості та прозорості діяльності, оскільки, окрім базових заходів, ці заходи сприятимуть підвищенню ефективності видатків бюджету, зменшенню втрат від корупції, підвищенню якості публічних послуг. Незважаючи на значний природний і людський потенціал, приватизацію значної частини виробничих потужностей країни та численні міжнародні кредити, якими влада скористалася протягом останніх 20 років, виробничі потужності України не були модернізовані, а промислові потужності сильно зношені.

Незважаючи на позитивні фактори, в Україні існує низка проблем, які, на думку експертів, можуть призвести до значного уповільнення зростання ринку аутсорсингу. Слабкий захист прав інвесторів, незрозумілі податкові правила та відсутність ефективних законів про авторське право – все це ускладнює завдання не лише для аутсорсерів, а й для будь-якої компанії. В Україні основними перешкодами для розвитку аутсорсингу є відсутність державної підтримки, складність контролю за аутсорсером, непередбачуваність його економічного становища тощо.

На думку експертів, що працюють на ринку аутсорсингу, унікальні послуги – це те, що може дозволити сучасній аутсорсинговій компанії вижити на цьому ринку. Крім того, ці послуги повинні знаходитися в сфері, яку неможливо автоматизувати. За оцінками експертів, кожне четверте робоче місце, створене в умовах аутсорсингу бізнес-процесів, автоматизовано. Сьогодні понад 1 мільйон робочих місць у великих аутсорсингових країнах перебувають під загрозою автоматизації.

Після аналізу конкурентів Pharmbills та їхню діяльність, можна дійти висновку, що найголовнішим конкурентом досліджуваної фірми є CBRE за рахунок того, що компанія є транснаціональною та була вперше заснована на території США. Незважаючи на те, в якій країні знаходиться філіал цієї компанії, вона має доступ до найновіших технологій та знає ринки, на яких працює, адже винаймає місцевих співробітників в обраній країні. З іншої сторони, не було втзначено більше компаній, що юридично знаходяться в Україні, а працюють на ринку США в сфері комерційної нерухомості. Отже, можна узагальнити, що Pharmbills є єдиною компанією на території України, що пропонує свої послуги клієнтам США на ринку комерційної нерухомості.

АНОТАЦІЯ

Криворучко О.Д., «Міжнародна конкуренція компаній з надання аутсорсингових послуг на ринку комерційної нерухомості». Кваліфікаційна робота на здобуття освітнього ступеня магістра зі спеціальності 292 «Міжнародні економічні відносини» за освітньою програмою «Міжнародні економічні відносини». - Одеський національний економічний університет. - Одеса, 2023 р.

Кваліфікаційна робота магістра складається з трьох розділів. Об'єктом дослідження є міжнародна конкуренція компаній з надання аутсорсингових послуг на ринку комерційної нерухомості.

Дослідження присвячене теоретичним основам аутсорсингу на ринку комерційної нерухомості, узагальнено його визначення, особливості, тенденції розвитку в Україні, його становлення та розвиток в процесі інтеграції на світовий ринок. Автором розкрито теоретико-методологічні засади застосування аутсорсингу в міжнародній діяльності, сформульовано комплексне визначення поняття «аутсорсинг», окреслено його основні види та форми. Проведено оцінку стану українського законодавства у сфері аутсорсингу.

Проаналізовано діяльність компанії Pharmbills на світовому ринку послуг з аутсорсингу на ринку комерційної нерухомості та проведено порівняння із конкурентами, в результаті проведеного SWOT-аналізу для компанії Pharmbills було сформовано та обґрунтовано основні переваги та недоліки розвитку як українського аутсорсингу на зазначеному ринку в цілому, так і для діяльності зазначеної компанії.

Розроблено та запропоновано рекомендації щодо удосконалення розвитку українських аутсорсингових компаній на ринку комерційної нерухомості та підвищення конкурентоспроможності аутсорсингових компаній на міжнародному ринку.

Ключові слова: аутсорсинг, офшорний аутсорсинг, світовий ринок, ринок комерційної нерухомості, конкурентоспроможність, бізнес-процеси, консалтинг, інновації, експорт послуг.

ANNOTATION

Kryvoruchko O., "International competition of companies providing outsourcing services in the commercial real estate market". Qualification work for obtaining a master's degree in the specialty 292 "International Economic Relations" under the educational program "International Economic Relations". - Odessa National Economic University. - Odesa, 2023.

The master's qualification work consists of three sections. The object of the study is the international competition of companies providing outsourcing services in the commercial real estate market.

The study is devoted to the theoretical foundations of outsourcing in the commercial real estate market, summarizes its definition, features, development trends in Ukraine, its formation and development in the process of integration into the world market. The author revealed the theoretical and methodological principles of the application of outsourcing in international activities, formulated a complex definition of the concept of "outsourcing", outlined its main types and forms. An assessment of the state of Ukrainian legislation in the field of outsourcing was carried out.

The activity of the Pharmbills company in the global market of outsourcing services in the commercial real estate market was analyzed, as a result of the SWOT analysis for the Pharmbills company, the main advantages and disadvantages of the development of Ukrainian outsourcing in the specified market as a whole and for the activity of the specified company were formed and substantiated.

Recommendations for improving the development of Ukrainian outsourcing companies in the commercial real estate market and increasing the competitiveness of outsourcing companies in the international market have been developed and proposed.

Keywords: outsourcing, offshore outsourcing, world market, commercial real estate market, competitiveness, business processes, consulting, innovation, export of services.