

ПРИВЛЕЧЕНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ В ОРГАНИЗАЦИЮ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОИЗВОДСТВА

knyaz-2003@ya.ru

В настоящее время во всем мире наблюдается тенденция совершенствования эффективности механизмов привлечения и использования инвестиций в организацию строительного производства. Эта проблема, также является важным условием развития всей строительной отрасли Российской Федерации. Данные, которые предоставляет Росстат, свидетельствуют, что объём ввода жилья за последние годы все время снижается: за период 2015–2017 годы снижение составило 30,6 %. В функционировании строительного производства, в виду особенностей его организации, чрезвычайно важным является создание условий своевременного движения товарных потоков между заказчиком и поставщиком. Неэффективная организация этой системы, ведет к нарушению сроков строительства и штрафным санкциям. Современная организация строительного производства требует эффективного привлечения и использования инвестиций, что ведет к коренной перестройке проводимой ими инвестиционной политики. Строительные организации вынуждены сами искать инвесторов, а наблюдающаяся сегодня низкая инвестиционная активность, вынуждает их разрабатывать политику эффективного использования привлеченных инвестиций. Поэтому одним из наиболее важных методологических вопросов исследования возможностей для дальнейшего развития экономического потенциала организации строительного производства является вопрос разработки методов эффективного привлечения и использования инвестиций в строительную отрасль России. В этой связи становятся актуальными вопросы изучения механизмов инвестирования в строительную отрасль и проблемы разработки и внедрения новых методов эффективного привлечения и использования инвестиций в организацию строительного производства, что получило отражение в настоящей научной статье.

Ключевые слова: инвестиции в строительство, методы привлечения инвестиций, методика использования инвестиций, организация строительного производства, методология инвестирования строительного производства.

Введение. Рынок строительного производства в современной России достаточно быстро трансформируется. По прогнозам экспертов в строительной сфере такой процесс продолжится до перехода строительной отрасли России к проектному финансированию. На фоне происходящих кардинальных изменений многие строительные компании могут перестать существовать, не справившись с ужесточающейся в этой сфере конкуренцией и снижением объемов строительства. Сегодня российский строительный бизнес постепенно переходит от схемы большого девелопмента, когда строительное производство имело большие масштабы, а строительные компании занимались строительством сразу нескольких больших микрорайонов, к европейской модели, когда строительное производство основывается на банковском проектном финансировании [1, с. 40]

Инвестиции в строительство – это финансовые или имущественные вложения в объекты строительного производства, имеющие своей целью получение определенной прибыли, создание

строительного продукта или решение государством социальных вопросов в сфере жилищного или социального строительства. Инвестиции в объекты недвижимости показаны на рис. 1.

Инвестиции в строительное производство могут иметь форму денежного инвестирования отдельным инвестором, банковского проектного финансирования или банковского кредитования, инвестирования посредством использования ценных бумаг, лизинга или предоставления необходимого для строительства оборудования.

Инвестор в строительном производстве – физическое или юридическое лицо, которое осуществляет от имени некой группы вкладчиков или от своего собственного имени финансовые вложения в форме инвестиций заемных или собственных денежных средств, или в форме иных интеллектуальных или имущественных ценностей – в конкретное строительное производство, в объеме полного финансирования, с целью ввода объекта строительного производства в эксплуатацию.

Инвестиции в строительство имеют форму инвестиционного цикла, то есть ряда этапов в

строительном производстве, которые включают в себя единый и взаимосвязанный процесс реализации капитальных вложений инвестиционных средств, в инвестиционный - строительный комплекс, а именно [2, с.58]:

- период оценки инвестиционного строительного проекта (намерение об инвестировании в строительное производство; поиск источников для привлечения инвестиций; поиск подрядчиков реализации строительного проекта и заключение договора);
- процесс проектирования строительного производства;

- осуществление строительного производства, в форме строительного-монтажных работ;
- ввод объекта строительного производства в эксплуатацию;
- обеспечение окупаемости инвестиционного проекта в строительное производство.

При этом инвестиционный – строительный комплекс (ИСК) включает как объекты и субъекты строительного производства, так и смежные отрасли, принимающие участие в строительном производстве (рис. 2).



Рис. 1. Инвестиции в объекты недвижимости [1, с.44]

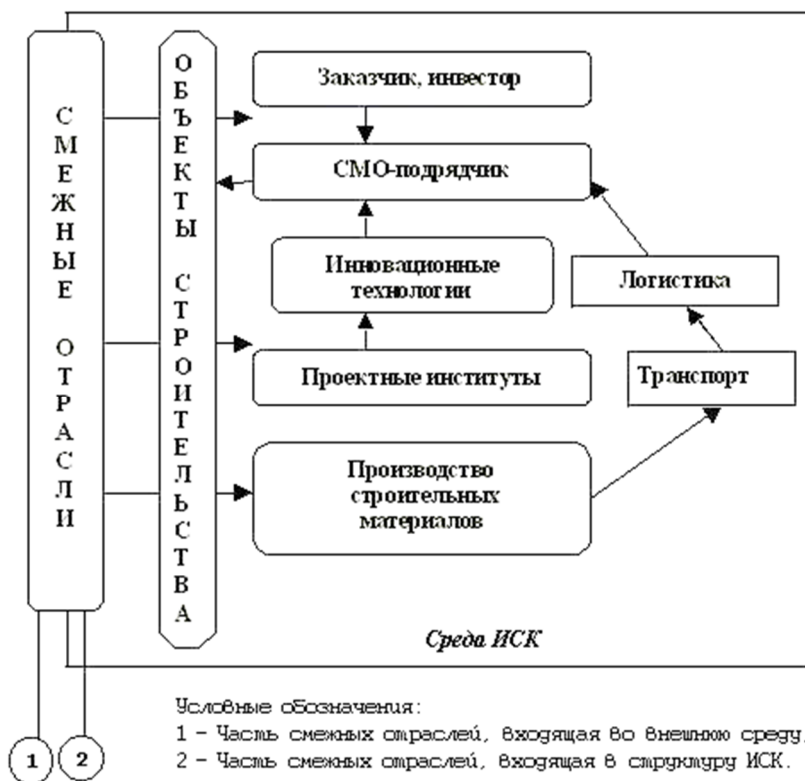


Рис. 2. Структура ИСК [2, с.61]

Организация строительного производства включает в себя различные типы объектов, в строительство которых требуется производить инвестиции. При этом вид инвестирования зависит от назначения строящегося объекта. Поэтому инвестиции следует определять двух типов [3, с. 53]:

- реальные инвестиции, то есть направленные на строительство определенного вида недвижимости, с последующим ее использованием собственником по назначению;
- финансами коллективного инвестирования, для совместного инвестирования какого-либо строительного проекта.

Значит согласно критерия оценки типов инвестиций в строительное производство, их можно разделить на следующие категории:

- инвестиции в строительство жилья;
- инвестиции в строительство коммерческой и офисной недвижимости;
- инвестиции в строительство групп жилых объектов малоэтажного строительства, а также коттеджных поселков;
- инвестиции в строительство развлекательных объектов и гостиничных комплексов;

- инвестиции в промышленное строительство.

Инвестиции в гражданский непромышленный сектор, как правило, значительно дешевле, чем инвестиции в промышленное строительство.

Методология. Эффективность инвестиций в строительное производство достаточно высока, так как инвестор имеет несколько возможностей получения приемлемой прибыли от объекта строительства, куда были потрачены его инвестиции. Так инвестор может использовать построенную на его деньги недвижимость по-разному: сдать недвижимость аренду; расширить производство, построив дополнительный строительный объект; продать построенную недвижимость. При этом стоимость объекта строительного производства, обычно всегда ниже, чем его рыночная стоимость. Также учитывается, и то, что чем меньше вложенный объем инвестиций, тем больше показатель возврата этих инвестиций.

Значит, эффективность инвестиций в строительное производство может быть оценено по формуле [4, с.58]:

$$\varepsilon_{и.с} = \frac{((\text{цена.продажи} + \text{доход}) - \text{размер.инвестиции})}{\text{размер.инвестиции}} \quad (1)$$

Исходя из этого, можно предположить, что разница в эффективности инвестиций в строительное производство между готовым строительным объектом и еще строящимся объектом, обычно пропорциональна разнице между стоимостью их инвестиционных инициатив. Поэтому инвестиции в строительное производство всегда более рискованные, чем инвестиции в уже построенную недвижимость.

Основная часть. Один из эффективных процессов развития строительного производства получил название девелоперского (от англ., to develop – развивать). Девелопер в строительстве – это одна из наиболее эффективных форм инвестирования в строительное производство, осуществляемое инвестором, вкладывающим финансовые средства в развитие, как правило, городских или пригородных территорий. Девелоперские инвестиционные проекты в строительстве были популярны в прошлом веке во многих западных странах и получили развитие в России в начале 21 века [5, с.58]. Однако снижение масштабов строительства, которое наблюдается во всем мире и в том числе в России в последние годы, вынуждает строительный бизнес искать другие эффективные формы финансирования

строительного бизнеса, а также методы эффективного привлечения и использования инвестиций в организацию строительного производства. Таким методом становится банковское проектное финансирование.

Рассматривая существующие в практике деятельности строительных компаний - методы привлечения и использования инвестиций, можно отметить ряд стратегий. Стратегии привлечения инвестиций в строительную отрасль предполагают соответствующее свое обоснование, в рамках необходимости их поиска, привлечения и использования в организации строительного производства, что основывается на двух важных факторах реализации таких инвестиционных проектов [6]:

1. Обоснование стратегии эффективного привлечения и использования инвестиций в строительной отрасли, что предполагает выбор методов инвестирования, определение источников инвестиций и их структуры.

2. Выбор метода привлечения и использования инвестиций в строительное производство. Что выступает как наиболее эффективный из имеющихся способов привлечения инвестиционных ресурсов, в целях обеспечения финансовой реализуемости строительного проекта.

Методы привлечения инвестиций в организацию строительного производства, как инвестиционного проекта бывают в форме внутреннего,

единого источника финансирования и в форме внешних инвестиций. Возможные источники финансирования инвестиций показаны на рис. 3.



Рис. 3. Возможные источники финансирования инвестиций [7, с. 39]

В практике деятельности строительных компаний, осуществляющих организацию строительного производства, в качестве методов привлечения и использования инвестиций существуют следующие [8, с.65]:

- метод самофинансирования, то есть это такой способ инвестирования строительного производства, когда компания использует только собственные финансовые и материальные ресурсы;

- метод привлечения инвестиций в строительное производство через всевозможные фондовые инструменты: институты совместного инвестирования, фонды финансового строительства, фонды операции с недвижимостью. Также используют варианты долевого финансирования или акционирования – продажу различных ценных бумаг. Так, например, существующий сегодня в России Фонд финансового строительства, является таким финансовым посредником, который заключает соответствующий правовой договор с компаний - строителем, после чего инвестирует на строительное производство, которое осуществляет эта компания.

- система совместного инвестирования, объединяющая денежные инвестиции различных инвесторов, например, через паевой или корпоративный паевой инвестиционный фонд.

- метод кредитного финансирования. Это так называемые инвестиционные кредиты банков. Инвестиционные кредиты коммерческих банков в строительное производство, до сегодняшнего дня считаются одним из эффективных способов

инвестирования строительства, прежде всего потому, что: они не имеют таких затрат, которые необходимы при регистрации и размещении ценных бумаг; дают возможность осуществления гибкой схемы финансирования; позволяют снизить налогооблагаемую прибыль, посредством переноса процентных выплат на затраты, которые включаются в себестоимость; имеют свойство финансового рычага, что позволяет повысить рентабельность собственного капитала в структуре инвестиционных средств;

- лизинг, как метод инвестирования в строительные проекты, является инвестиционным методом финансирования капитала в материальное имущество. Однако, с другой стороны он также имеет и особенные черты кредита, так как предоставляется на условиях возвратности, срочности и платности;

- бюджетное инвестирование строительных программ проводится обычно за счет государственного целевого финансирования в рамках государственных специальных программ развития и поддержки. Такое бюджетное финансирование строительных программ основывается на использовании государственных, региональных бюджетных или муниципальных средств;

- смешанное инвестирование строительной деятельности осуществляется посредством совместного использования указанных выше методов;

- проектное финансирование, применяемое для инвестирования строительного производства посредством банковского проектного инвестирования.

Схема организации инвестиционного процесса строительного производства показана на рис. 4.

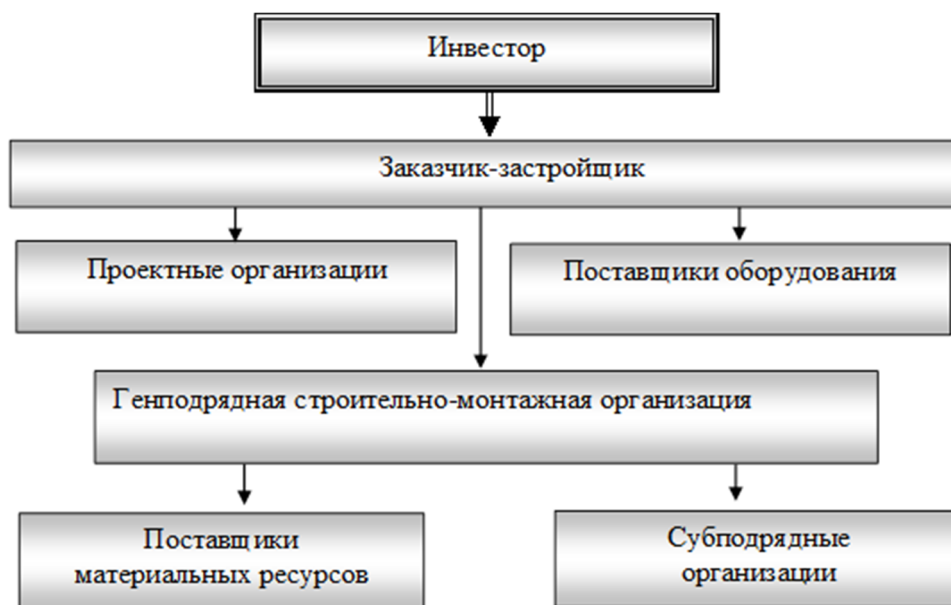


Рис. 4. Схема организации инвестиционного процесса строительного производства [9, с.49]

В связи с изменениями, происходящими в строительной сфере, во всем мире развиваются новые методы инвестирования в организацию строительного производства. Одним из перспективных методов является банковское проектное финансирование. Так в связи с этим в России с 2018 года планируется введение новой схемы покупки строящегося жилья. Разница в том, что вместо существовавшего ранее долевого строительства, будет внедряться проектное финансирование [10]. В декабре 2017 года, по поручению Президента России были разработаны мероприятия, касающиеся поэтапного замещения долевого строительства банковским проектным финансированием, а также другими альтернативными и более эффективными методами инвестирования. Такие мероприятия позволят минимизировать риски граждан – приобретателей жилья, а также способствовать более эффективному, чем сегодня, привлечению и использованию инвестиций в организацию строительного производства.

Следует отметить, что банковское проектное финансирование использовалось в организации строительного производства и ранее. Однако незначительное использование этого метода, в сравнении с механизмом долевого участия объясняется, с одной стороны достаточно высокой банковской процентной ставкой по выдаваемым кредитам. Так в 2017 году, в предложениях от коммерческих банков процентная ставка составляла около 14-15 процентов. В некоторых банках она была и выше, так как небольшим строительным компаниям процентная ставка обходится значительно дороже, чем крупным, что, кстати,

значительно влияет на развитие всего строительного бизнеса России. При этом банковская ставка по таким кредитам, выдаваемым с целью проектного финансирования, для строительных организаций должна быть на уровне 4,5–4,7 процентов, что способно обеспечить как рентабельность строительного проекта, так и не допущения роста цен на строящуюся недвижимость. При предлагаемых сегодня 14 процентах, за банковский кредит, цены в строительной отрасли могут сразу увеличиться на 15 процентов и более [11].

С другой стороны, недостаточное применение метода банковского проектного финансирования связано и с достаточно жесткими требованиями к строительной компании, в плане кредитной истории этой компании, структуры его капитала, механизмов, используемых в страховании строящегося объекта и методов обеспечения банковских инвестиций. И еще одно существенное ограничение, сдерживающее сегодня активное применение метода банковского проектного финансирования – это установленные ограничения по использованию финансовых средств, выдаваемых банком, примером чему может служить ограничение использования финансовых средств при прокладке коммуникаций к строящемуся объекту, если в условии проектного финансирования были записаны только строительно-монтажные работы. Такие ограничения способны снизить общую рентабельность строительного производства в России.

По мнению многих экспертов, в случае, если совершенствуемая сегодня система банковского

проектного финансирования в строительной отрасли, будет изменяться, с учетом возникающих в ней проблем и ограничений, а также при принятии необходимой законодательной базы, в течение 5 лет могут произойти необходимые изменения, как в строительной отрасли, так и в банковской сфере, что позволит создать механизм эффективного привлечения и использования инвестиций в организацию строительного производства, в современной России [12, с.28].

Также среди инноваций в области совершенствования механизма привлечения и использования инвестиций в организацию строительного производства есть новая модель инвестирования строительного производства – внедрение нового банковского инструмента – эскроу-счета. Эта финансовая модель уже закреплена в поправках в 214-ФЗ [13] и предполагает посредничество коммерческого банка, в процесс передачи денег дольщиков – строительной компании. Механизм модели использования эскроу-счета включает гарантийные расчеты с клиентами, по сделкам с недвижимым имуществом, застрахованным на сумму до 10 миллионов рублей, в случае неспособности банка или застройщика завершить строительство. Так, в случае банкротства банка строительная компания, используя механизм эскроу-счета сможет получить деньги необходимые для окончания строительства по проекту. Такой механизм призван служить для обеспечения надежности системы банковского сопровождения эффективного привлечения и использования инвестиций в организацию строительного производства.

Проводя анализ существующих в научной литературе методов и подходов эффективного привлечения и использования инвестиций в организацию строительного производства, можно сформулировать авторскую позицию по этому вопросу, актуальному сегодня для строительной отрасли. Основой такой позиции может стать утверждение, что качество оценки используемых методов привлечения и реализации инвестиций является основой эффективного инвестирования в строительное производство. Это объясняется необходимостью выбора именно эффективных и результативных механизмов инвестирования и использования инвестиций, что может быть достигнуто только при наличии качественных методов оценки и выбора таких механизмов.

Так, оценка денежных инвестиций в строительное производство является важным фактором привлечения и использования инвестиций в организацию строительного производства. По нашему мнению, рассчитывая потенциальную прибыль от инвестиций в строительное производство, следует учитывать его особенности.

Статистические данные и проведенные расчеты показывают, что между оценкой уже построенной недвижимости и строительством существует значительная разница. Оценка действующего объекта не предполагает те факторы, которые влияют на процесс строительного производства, а значит, статистические методы оценки пригодные для уже построенного объекта будут недостаточны при оценке инвестирования строительства. Это обстоятельство позволяет автору утверждать, что наиболее эффективными методами в этих случаях будут динамические методы оценки инвестиций, которые и предлагается использовать в проводимой оценке [14, с.46].

Нами обосновано и предлагается для оценки эффективности инвестиций в строительное производство использовать наиболее показательный, по нашему мнению, способ расчета. А именно вычисление чистой приведенной стоимости инвестиционного проекта NPV, которое можно провести по формуле (2) [15, с.38].

$$NPV = \sum_{t=0}^N \frac{CF_t}{(1+i)^t}, \quad (2)$$

где CF – общая сумма рассчитанного чистого денежного потока в определенный период времени; t – взятый определенный период времени, в течение которого учитывается чистый денежный поток для строительного проекта; N – учитываемое количество оцененных периодов, в течении которых рассчитываются инвестиции в определенный строительный проект; i – ставка дисконтирования, которая принимается при расчете данного строительного проекта.

Наша позиция заключается в возможности применения этого показателя оценки эффективности привлечения и использования инвестиций в организацию строительного производства, с учетом особенности строительного производства. То есть мы предлагаем применение в расчетах некоторых, дополнительных ставок дисконтирования, что объясняется особенностью процесса строительного производства.

Мы считаем необходимым учитывать, что строительное производство, как правило, осуществляется достаточно длительный период времени, что требует от строительной компании поэтапного вложения денежных средств, в процессе реализации определенного этапа строительных работ. А значит, в процессе строительного производства инвестор должен дополнительно финансировать различные этапы строительного производства: отделка помещений, монтаж инженерных сооружений и систем, остекление и установка дверей и оконных прое-

мов и другое, что требует дополнительного финансирования этих процессов в общем строительном производстве [16, с. 46].

Проведенное исследование, также позволяет нам утверждать, что при оценке эффективности инвестиций в строительное производство следует учитывать дополнительные риски, связанные с строительным производством - которые часто дополнительно влияют на показатель NPV. В связи с этим следует отметить, что банковское проектное финансирование несет в себе определенные риски, связанные как с отраслевой особенностью строительного бизнеса, так и с субъективными особенностями каждого проекта, в конкретном случае или существующей географической уникальности организации строительного производства.

Нами было определено, что наиболее значимые риски в строительстве – это технологический риск, рыночный риск, риск участников проекта, риск завершения строительного проекта, процентный, валютный и операционный риски, риск синдицирования кредита и ряд других рисков в использовании инвестиций в организацию строительного производства [17, с.53].

В связи с изложенными выше обстоятельствами, следует обозначить, что субъекты привлечения и использования инвестиций в организацию строительного производства, должны учитывать, при оценке эффективности инвестиций - наличие таких рисков, свойственных только для строительной отрасли.

Поэтому считаем необходимым принятие правильного решения в процессе привлечения и использования инвестиций в организацию строительного производства основывать на качественной оценке использования инвестиций, с учетом соображений, сформулированных нами выше. Считаем, что наши предложения могут служить не только для правильной оценки привлечения и использования инвестиций в строительное производство, но и залогом эффективности организации всего строительного проекта, а также защиты интересов инвесторов.

Считаем, что необходимыми способами снижения возможных рисков при банковском проектом финансировании являются следующие: распределение возможных рисков между всеми участниками инвестиционного проекта; создание резервного фонда; эффективное страхование; хеджирование валютных рисков; контроль со стороны независимой надзорной компании. Применение методов оценки и снижения вероятности наступления рисков достигается посредством управления рисками. Процесс управления рисками, в строительном производ-

стве, по нашему мнению, может включать экспертную оценку проекта до начала финансирования; возможности выявления рисков; оценку рисков; выбор методов и инструментов по управлению возможными рисками; применение для снижения выявленных событий - выбранных методов и инструментов; оценка результатов снижения рисков. Такой алгоритм выявления возможных рисков может быть применен и в процессе привлечения и использования инвестиций в организацию строительного производства.

При этом особое значение в методологии эффективного привлечения и использования инвестиций в организацию строительного производства, по нашему мнению, имеет экспертная оценка инвестиционного проекта до начала финансирования. В этой оценке особое внимание должно быть уделено «запасу прочности» строительного проекта, структуре капитала, средневзвешенной стоимости инвестиционного проекта. Именно экспертная оценка может позволить выявить возможные проблемные ситуации, в процессе привлечения и использования инвестиций в организацию строительного производства. Экспертная оценка, вполне естественно, должна проводиться квалифицированными специалистами в области строительства, а также привлеченными научными институтами, работающими в области такой оценки.

Выводы. Подводя итог исследования, проведенного в данной статье, следует сформулировать авторскую позицию, касающуюся каждого рассмотренного тезиса:

1. Строительство является особым видом производственной деятельности, требующим специального подхода в методологии оценки эффективности деятельности, в том числе в выборе эффективных методов оценки привлечения и использования инвестиций.

2. Предлагается для оценки эффективности инвестиций в строительное производство использовать наиболее показательный, по нашему мнению, способ расчета: вычисление чистой приведенной стоимости инвестиционного проекта NPV, с учетом особенности строительного производства. В производимых расчетах следует применять дополнительные ставки дисконтирования, которые могут быть обоснованы для каждого конкретного строительного проекта, требующего инвестирования. Необходимость использования дополнительных ставок дисконтирования объясняется особенностью процесса строительного производства.

3. Мы считаем, что разработка новых методов эффективного привлечения и использования инвестиций, а также развитие уже существую-

щих, с учетом особенностей строительного производства, позволит преодолеть существующий кризис в строительной отрасли и привлечь новые инвестиции, которые строительные компании будут использовать в своей деятельности с максимальной эффективностью.

4. Строительная отрасль требует дополнительного внимания государства к своему развитию. В связи с этим следует отметить, что одним из основных способов государственного регулирования эффективного привлечения и использования инвестиций в организацию строительного производства является снижение банковских ставок финансирования строительных проектов. Это относится, как развивающемуся сегодня методу проектного финансирования, так и к уже существующим методам, таким, как залоговое кредитование строительных компаний, осуществляющих строительное производство.

5. Предлагается дальнейшее исследование эффективности новых методов использования инвестиций в организацию строительного производства, с учетом особенностей строительства в условиях российского климата и особенностей удаленности строящихся объектов от основных инфраструктур. Примером инновационных методов в исследуемой области предложено рассматривать использование эскроу-счета. Такие инновационные методы привлечения и использования инноваций в строительстве, по нашему мнению, могут способствовать преодолению кризиса в строительной отрасли России и дальнейшему ее развитию.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Орт А.И. Инвестиционно-строительный комплекс Санкт-Петербурга: проблемы и перспективы развития. СПб.: Изд-во МФИН, 2014.
2. Асаул А.Н., Грахов В.П. Интегративное управление в инвестиционно-строительной сфере ред. А.Н. Асаула. СПб.: «Гуманистика», 2013. 248 с.
3. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. М.: Интер, 2014. 304 с.
4. Вечер Н.Ф., Ольховский А.А. Инвестиции в коммерческую недвижимость. Жизненный цикл объекта. СПб.: Издательский дом «Бизнес-пресса», 2015. 176 с.

5. Кочкин В. Эффективный девелопмент. М.: Редакционно-издательский дом «Российский писатель», 2013. 336 с.

6. Официальный сайт Ассоциации «Общероссийская негосударственная некоммерческая организация – общероссийское отраслевое объединение работодателей «Национальное объединение саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство». <http://nostroy.ru/>.

7. Мурзин А.Д. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент. Ростов н/Д: Феникс, 2013. 382 с.

8. Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса и эксплуатации недвижимости. Под общ. науч. ред. П.Г. Грабового. – 2-е изд., перераб. и доп. Ч. 1. М.: Проспект, 2013. 416 с.

9. Копейкин А.Б., Рогожина Н.Н., Туманов А.А., Якубов М.О. Финансирование жилищного строительства. М.: Фонд «Институт экономики города», 2014. 168 с.

10. Официальный сайт Минстрой России. <http://www.minstroyrf.ru/>

11. Официальный сайт Национального объединения изыскателей и проектировщиков. <http://nopriz.ru/>

12. Абдужабаров А.Х. Механизм развития инвестиционного потенциала объектов коммерческой недвижимости: Дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Алишер Хамракулович Абдужабаров. М., 2013. 171 с.

13. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.09.2017). КонсультантПлюс. http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/

14. Степанов И.С. Менеджмент в строительстве. М.: Юрайт, 2013. 540 с.

15. Федотова М.А. Тазихина Т.В., Бакулина А.А. Девелопмент в недвижимости. М.: КНО-РУС, 2013. 264 с.

16. Alvarez C., Urbano. D., Amoros J.E. Gem research: achievements and challenges // Small Business Economics. 2014. №42. Pp. 445–465.

17. Shkil N.G. Situational factors of international business // European journal of economics and management sciences. 2015. №2. Pp. 52–57.

Информация об авторах

Князева Елена Сергеевна, специалист, преподаватель кафедры информационных систем, технологий и автоматизации в строительстве.

E-mail: knyaz-2003@ya.ru

Национальный Исследовательский Московский государственный строительный университет (НИУ МГСУ). Россия, 129337, г. Москва, Ярославское шоссе, 26

Поступила в феврале 2018 г.

© Князева Е.С., 2018

E.S. Knyazeva

ATTRACTION AND IMPLEMENTATION OF INVESTMENTS IN BUILDING PRODUCTION'S ORGANIZATION

Currently, there is a worldwide tendency to improve the efficiency of mechanisms for attracting and using investments in the organization of construction. This problem is also an important condition for the development of the entire construction industry in the Russian Federation. Data provided by Rosstat indicate that the volume of housing commissioning has been decreasing constantly in recent years: during the period 2015-2017, the decline was 30.6%. In the functioning of the construction industry, in view of the peculiarities of its organization, it is extremely important to create conditions for the timely movement of commodity flows between the customer and the supplier. Ineffective organization of this system leads to violation of construction deadlines and penalties. The modern organization of construction production requires effective attraction and use of investments, which leads to a radical restructuring of their investment policy. Construction companies are forced to look for investors themselves, and the low investment activity which is observed today, forces them to develop a policy of effective use of attracted investments. Therefore, one of the most important methodological issues of researching the possibilities for further development of an economic potential of the construction production organization is developing methods for effectively attracting and using investments in the construction industry in Russia. In this connection, the issues of studying the investment mechanisms in the construction industry and the problems of developing and introducing new methods for effective attraction and use of investments in the organization of construction production are becoming topical, which is reflected in this scientific article.

Keywords: investment in construction, methods of attracting investments, methods of using investments, organization of construction production, methodology for investing in construction.

REFERENCES

1. Ort A.I. Investment and construction complex of St. Petersburg: problems and development prospects. SPb.: Publishing house IFHN, 2014, 92 p.
2. Asaul A.N., Grakhov V.P. Integrative management in the investment and construction sphere. St. Petersburg: "Humanistics", 2013, pp. 248
3. Asaul A.N. Economy of real estate. Moscow, Inter, 2014, 304 p.
4. Evening N.F., Olkhovsky A.A. Investments in commercial real estate. Life cycle of an object. SPb.: Publishing house "Business Press", 2015, 176 p.
5. Kochkin V. Effective Development. M.: Editorial and Publishing House "Russian Writer", 2013. 336 p.
6. Official site of the Association "All-Russian non-governmental non-profit organization - All-Russian branch association of employers" National Association of Self-Regulating Organizations, based on the membership of persons engaged in construction". <http://nostroy.ru/>
7. Murzin A.D. Real estate: economics, valuation and development: textbook. Rostov n/a: Phoenix, 2013, 382 p.
8. Examination and inspection of the investment process and operation of real estate: a textbook. Under total. sci. Ed. P.G. Grabovoi. 2 nd ed., Pererab. and additional. Part 1. Moscow: Prospekt, 2013, 416 p.
9. Kopeikin A.B., Rogozhin N.N., Tumanov A.A., Yakubov M.O. Financing of housing construction. Moscow: Fund "Institute of Urban Economics", 2014, 168 p.
10. Official site Minstroy of Russia. <http://www.minstroyrf.ru/>
11. Official site of the National Association of Surveyors and Designers. <http://nopriz.ru/>
12. Abdujabarov A.Kh. The mechanism of development of investment potential of commercial real estate objects: Dis kand. ... cand. econ. Sciences: 08.00.05 / Alisher Khamrakulovich Abdujabarov. M., 2013, 171 p.
13. "Urban Development Code of the Russian Federation" dated 29.12.2004 N 190-FZ (as amended on July 29, 2017) (as amended and supplemented, effective from 30.09.2017). Consultant Plus. http://www.consultant.com/document/cons_doc_LAW_51040/
14. Stepanov I.S. Management in construction. Moscow: Yurayt, 2013, 540 p.
15. Fedotova M.A., Tazikhina T.V., Bakulin A.A. Development in real estate: a monograph. Moscow: Knorus, 2013, 264 p.
16. Alvarez C., Urbano D., Amoros J.E. Gem research: achievements and challenges // Small Business Economics, 2014, no. 42, pp. 445–465.
17. Shkil N.G. Situational factors of international business // European journal of economics and management sciences, 2015, no. 2, pp. 52–57.

Information about the author

Elena S. Knyazeva, Master student, lecturer.

E-mail: knyaz-2003@ya.ru

Moscow State University of Civil Engineering (National Research University).

Russian Federation, 129337, Moscow, Yaroslavskoe shosse, 26.

Received in February 2018