

Никишина О. В., ст. преп.
Иркутский государственный технический университет

ЭФФЕКТИВНОСТЬ ИНВЕСТИЦИЙ В СФЕРЕ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА КАК ФАКТОР РАЗВИТИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЦЕССА ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Olga_nikishina_7@mail.ru

В статье рассматриваются основные проблемы региона в сфере реализации инвестиционного потенциала объектов незавершенного строительства. Предложена стратегия развития инвестиционного процесса в сфере незавершенного строительства. Разработаны рекомендации создающие общие привлекательные условия для развития недвижимости в регионе и способствующие введению в хозяйственный оборот объектов незавершенного строительства.

Ключевые слова: объекты незавершенного строительства, инвестиции, инвестиционный процесс, стратегия, незавершенное строительство, инвестиционная привлекательность.

Исследование эффективности инвестиций в сфере незавершенного строительства как фактора развития инвестиционного процесса в конкретном регионе России – Иркутской области, обосновано, по мнению автора данной статьи, актуальностью рассмотрения оценки эффективности инвестиций не как формального процесса, а в контексте ее важности для интенсификации введения в хозяйственный оборот и эффективного использования в дальнейшем объектов незавершенного строительства (далее – ОНС), важностью учета основных приоритетов развития региона, в котором находится ОНС как при проведении данной оценки, так и важностью результатов оценки для развития инвестиционного процесса в регионе, т.е. их диалектической взаимозависимостью а именно:

– оценку эффективности инвестиций в ОНС следует рассматривать в неразрывной связи с ее целью, оценка должна быть не фиксацией

данных для подготовки принятия конкретного решения по поводу ОНС, выявление инвестиционной привлекательности объекта, а как динамичный процесс, корректируемый, совершенствуемый, на микро-, мезо- и макроуровне ведущий к дальнейшему повышению, как эффективности самой оценки, так и эффективности инвестиций в ОНС в целом;

– инвестиционная привлекательность ОНС складывается из трех основных составляющих: инвестиционной привлекательности сферы незавершенного строительства, инвестиционной привлекательности региона, в котором размещен объект, и инвестиционной привлекательности самого объекта, т.е. исследование инвестиционной привлекательности региона, является важным фактором, который следует учитывать при реализации экономического механизма оценки эффективности инвестиций в ОНС (рис. 1);

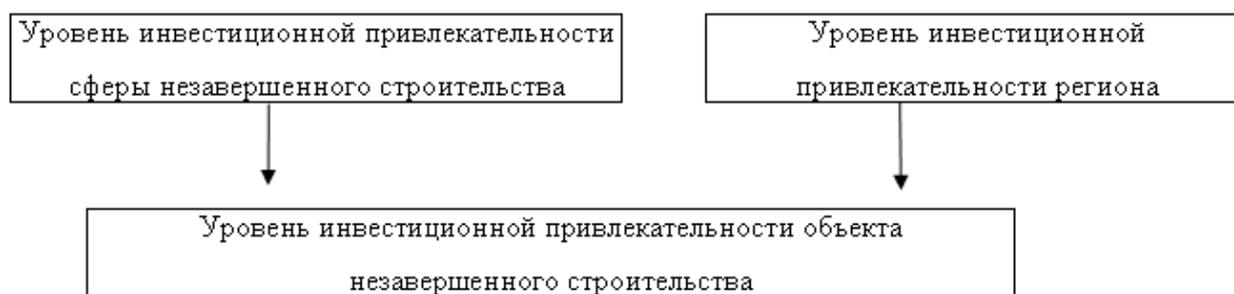


Рис. 1. Формирование инвестиционной привлекательности объекта незавершенного строительства

– инвестиционная привлекательность ОНС является своеобразным стержнем инвестиционной политики страны и региона в сфере введения ОНС в хозяйственный оборот, либо ликвидации таковых при нерациональности их дальнейшего доведения до стадии завершения, во многом определяющим статику (устойчивость), объем, структуру и динамику развития инвестиционно-строительной деятельности в целом;

– во время выбора проекта инвестиций в ОНС важно, чтобы этот проект согласовывался со стратегией развития инвестиционного процесса региона, страны в целом.

Как и любой другой процесс, подчиненный достижению определенной цели, инвестиционный процесс в сфере незавершенного строительства нуждается в управлении. Рассмотрим аспекты управления инвестиционным процессом в указанной сфере на мезоуровне – уровне регио-

на Российской Федерации, в частности – на уровне управления инвестиционным процессом в сфере незавершенного строительства Иркутской области.

Для обеспечения эффективного управления инвестиционный процесс в сфере незавершенного строительства Иркутской области должен строиться на основе стратегии его развития, разрабатываемой с использованием различных финансово-экономических методов, которые в совокупности составляют научно-финансовую методологию формирования стратегии развития инвестиционного процесса.

Стратегия развития инвестиционного процесса в сфере незавершенного строительства –

это система избранных долгосрочных целей и средств их реализации, которые реализуются в инвестиционном процессе. Таким образом, исследование стратегии развития инвестиционного процесса в сфере незавершенного строительства региона необходимо проводить только в контексте с главными целями развития региона.

Стратегия развития инвестиционного процесса в сфере незавершенного строительства является структурированной совокупностью нескольких взаимосвязанных аспектов, таких как: институциональный, экономический, нормативно-правовой, информационно-аналитический и другие (рис. 2).

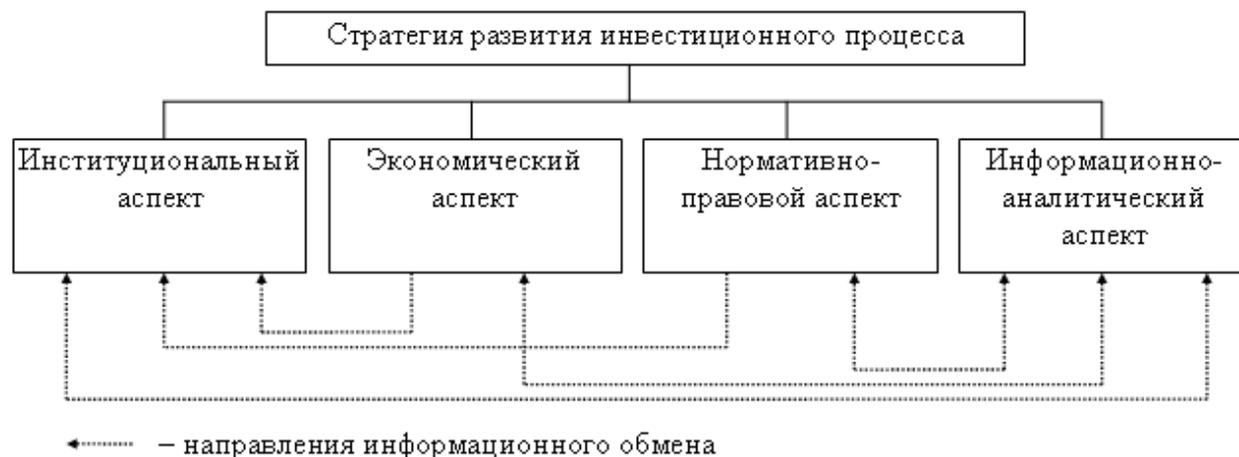


Рис. 2 Стратегия развития инвестиционного процесса в сфере незавершенного строительства как система

следующих частей: подсистема сбора и сортировки информации, подсистема хранения информации, подсистема поиска, подсистема анализа информации.

Институциональный аспект стратегии представляет собой совокупность таких основных составных частей как: виды инвестиций, инвестиционный портфель, риски [1].

Нормативно-правовой аспект стратегии развития инвестиционного процесса в сфере незавершенного строительства состоит из таких основных частей как: законодательные и иные нормативные правовые акты государства, образующие юридическую основу и формирующие фискальную среду, в рамках которых формируется инвестиционная стратегия и осуществляет инвестиционный процесс; учетная политика потенциальных инвесторов, внутренние регулирующие документы, которые позволяют обеспечивать единый инвестиционный процесс.

Экономический аспект – совокупность экономических частей стратегии развития инвестиционного процесса в сфере незавершенного строительства, к которым относятся: система экономических показателей для оценки стратегии, управление, финансирование инвестиционного процесса.

Информационно-аналитический аспект инвестиционной стратегии представляет собой систему обработки информации, состоящую из

Исходя из вышеизложенного применительно к условиям России, ее регионов, включая Иркутскую область, следует выделить в рамках инвестиционно-строительной политики следующие две финансово-экономические задачи муниципалитетов. Первая – разработка общих методов регулирования многоканального финансирования инвестиционных потоков. Вторая – разработка конкретных экономических регуляторов инвестиционно-строительной деятельности.

Таким образом, стратегия развития инвестиционного процесса в сфере незавершенного строительства Иркутской области – единая высокоинтегрированная система, состоящая из различных аспектов, неразрывно связанных между собой для достижения главной цели – динамичного социально-экономического развития региона.

Поскольку объем инвестиционных ресурсов Иркутской области ограничен, а потенциальные объекты инвестиций обладают различ-

ной инвестиционной привлекательностью, региону необходимо оптимально распределять свои инвестиционные ресурсы. Возникает также необходимость существенного оживления инвестиционного процесса в сфере незавершенного строительства с целью наискорейшего введения данных объектов в хозяйственный оборот и получения эффекта от их использования в виде налогов, социального эффекта, развития инвестиционной привлекательности и инфраструктуры районов расположения объектов и т.д.

Основными проблемами региона в сфере реализации инвестиционного потенциала объектов незавершенного строительства Иркутской области являются следующие:

1. Отсутствие Генеральных планов и Правил застройки повышает риски, а изменение функционального назначения ОНС и земельных участков на которых они расположены, является сложной процедурой.

2. Существующие способы оценки стоимости ОНС, не учитывающие в полной мере фактор вынужденности их продажи, не стимулируют потенциальных инвесторов к более эффективному инвестированию в сферу незавершенного строительства.

3. Существующая система налогообложения не стимулирует инвестирование в ОНС.

4. Для включения ОНС в хозяйственный оборот требуются согласованные действия властей и потенциальных инвесторов, что проблематично из-за разобщенности социально-экономических интересов чиновников, населения и регионального бизнеса.

5. Ключевым направлением инвестиционной политики в регионе, существенно влияющим на стратегию развития инвестиционного процесса в сфере незавершенного строительства, является привлечение внебюджетных ресурсов в инвестиционные проекты в сфере незавершенного строительства, однако универсальной схемы привлечения капитала в данную сферу, равно как и в региональный строительный комплекс в целом нет.

В основу стратегии развития инвестиционного процесса в сфере незавершенного строительства положены принципы государственного регулирования деятельностью строительного комплекса и условия, обеспечивающие решение следующих долгосрочных целей [2]:

– эффективное функционирование экономики Иркутской области в современных условиях, обеспеченное, в том числе и действием системы стимулирования инвестирования в ОНС и введения их в хозяйственный оборот;

– установление общих принципов организации системы управления инвестиционным процессом в сфере незавершенного строительства на региональном уровне;

– совершенствование законодательного и нормативно-правового обеспечения введения в хозяйственный оборот ОНС с учетом специфики инвестирования в данные объекты;

– повышение эффективности государственного воздействия на инвестиционно-строительную деятельность.

Инвестиционная стратегия, которая позволит привлечь инвестиции должна включать меры, по мнению автора, создающие общие привлекательные условия для развития недвижимости в регионе и способствующие введению в хозяйственный оборот ОНС региона. Такие меры группируются в нескольких направлениях [3]:

– формирование благоприятного хозяйственного климата, устранение административных барьеров для бизнеса на основе принятия специального регионального законодательства, связанного с развитием инвестирования в ОНС;

– формирование обоснованных ограничений на использование земли, формирование земельного кадастра;

– определение условий подключения к инженерным сетям, подготовка тендерной документации и продажа ОНС на торгах, обеспечение гарантий зарегистрированных прав собственности на ОНС;

– определение перспектив развития региона, выделение перечней ОНС, которые целесообразно ввести в хозяйственный оборот и которые следует ликвидировать;

– обеспечение потенциальных инвесторов информацией, включая создание базы данных по ОНС Иркутской области, издание специальных справочников, распространение информации об условиях реализации инвестиционных проектов, создание и продвижение позитивной инвестиционной репутации региона и отдельных ОНС;

– формирование среднесрочной региональной инвестиционной программы в сфере незавершенного строительства, в которой бюджетные инвестиции следует сфокусировать на решении ряда проблем экономики, инфраструктуры и благоустройства региона с помощью введения в хозяйственный оборот конкретных ОНС;

– четкое разграничение и координация полномочий всех органов исполнительной власти, участвующих в процессе управления недвижимостью;

– формирование объектов управления, исключив возможность распоряжения одной ча-

стью объекта без другой в случаях, когда они составляют единое целое (земельные участки и расположенные на них ОНС);

– обеспечение профессиональной подготовки государственных служащих Иркутской области, осуществляющих управление недвижимостью.

Автором предложена следующая система мер, способных оказывать эффективное воздействие на повышение инвестиционной привлекательности сферы незавершенного строительства Иркутской области на основе согласования интересов заинтересованных сторон – власти, населения и бизнеса:

1. Зонирование территории по социально-экономическим критериям, которые отражают показатели оценки инвестиционной привлекательности ОНС и оценку существующих социальных проблем.

2. Оценка целесообразности введения в хозяйственный оборот ОНС региона (оценка эффективности инвестиций с позиции продавца), проектно-изыскательных работ по объектам, которые целесообразно ввести в хозяйственный оборот для определения их стоимости и последующей передачи объекта с необходимой проектной документацией на торги.

3. Разработка и внедрение системы региональных льгот, в том числе налоговых, для инвесторов в сферу незавершенного строительства. Эта система должна быть дифференцированной, а её размеры взаимосвязаны с масштабами реализации бизнесом актуальных для развития территории социальных функций.

В сложившихся условиях задача привлечения инвестиций и повышения инвестиционной активности в сфере незавершенного строительства не может быть решена лишь за счет государственных капиталовложений, тем более на фоне постоянно снижающегося размера бюджетных инвестиций, в связи с чем возникает проблема привлечения иных источников финансирования. Необходимы значительные инвести-

ции, которые сегодня смогут обеспечить только частные инвесторы, сумевшие успешно адаптироваться к рынку. Следовательно, в этой связи, для осуществления крупных инвестиционных проектов в ОНС возникает объективная необходимость во внедрении принципиально новых инструментов государственного регулирования инвестиционной сферы и создания благоприятного климата капиталовложений.

Прямое участие органов местного самоуправления Иркутской области в инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений должно выражаться в осуществлении и контроле реализации инвестиционных проектов, финансируемых муниципалитетом, проведении экспертизы инвестиционных проектов в соответствии с законодательством Российской Федерации, в выпуске муниципальных инвестиционных займов, возвращении в инвестиционный процесс временно приостановленных и консервированных строек и объектов, находящихся в муниципальной собственности.

Только проведение сбалансированной инвестиционной политики с использованием сильных сторон государственного и частного секторов, позволит вовлечь объекты незавершенного строительства в хозяйственный оборот.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Согомонян П.М., Мушегян Г.Н. Городское землепользование в рыночной экономике. Ереван. 1999. 53 с.
2. Кастырко В.В. Проблемы инвестиционной политики и ее обеспечение финансовыми ресурсами, М., 1996г.
3. Никишина О.В., Никишин И.В. Критерии эффективности инвестиций в объекты незавершенного строительства // Материалы за 9-а международнаучна практична конференция, «Научният потенциал на света», - 2013. Том 1. Икономики. София. «Бял ГРАД-БГ» ООД - 96 стр.