

5.0  
На правах рукописи



003481653

**КРАСНОВ ДМИТРИЙ ЮРЬЕВИЧ**

**ФОРМИРОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПОЛИТИКИ  
В СТРОИТЕЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ РЕГИОНА**

Специальность 08.00.05 – экономика и управление народным хозяйством  
(региональная экономика)

Автореферат  
диссертации на соискание ученой  
степени кандидата экономических наук

2009-01-20

Чебоксары – 2009

Работа выполнена в ФГОУ ВПО «Чувашский государственный университет имени И.Н. Ульянова» на кафедре актуальных проблем экономической теории

Научный руководитель — кандидат экономических наук, доцент  
Кураков Александр Львович

Официальные оппоненты — доктор экономических наук, профессор  
Хрусталеv Борис Борисович

кандидат экономических наук, доцент  
Гордеев Юрий Валерьевич

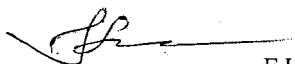
Ведущая организация: Нижегородский государственный  
архитектурно-строительный университет

Защита состоится «20» ноября 2009 г. в 10:00 часов на заседании диссертационного совета Д 212.301.01 при ФГОУ ВПО «Чувашский государственный университет им. И.Н. Ульянова» по адресу: 428015, г. Чебоксары, ул. Университетская, д. 38, корп. 3, ауд. 301.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Чувашского государственного университета им. И.Н. Ульянова.

Автореферат разослан «20» октября 2009 г.

Ученый секретарь  
диссертационного совета  
доктор экономических наук, профессор



Е.Н. Кадышев

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы исследования.** Экономическое развитие общества в современных условиях во многом определяется наличием и доступностью инвестиционных ресурсов. Поэтому формирование инвестиционной политики для всех субъектов рыночной экономики является одной из важнейших задач их эффективного развития. Однако из-за ограниченности инвестиционных ресурсов возникает необходимость, с одной стороны, обеспечения дополнительного притока капитала из внешних источников, с другой – эффективного использования собственных резервов. Возникает объективная необходимость целенаправленного регулирования инвестиционного процесса.

Основную роль в этом вопросе играет инвестиционная политика, способствующая формированию инвестиционной привлекательности в отрасли и активизации инвестиционной деятельности в ней. Поскольку отрасль характеризуется специфическими особенностями функционирования, требуется дифференцированный подход к основному определению направлений инвестиционной политики с учетом региональных условий и предпосылок развития отрасли.

В настоящее время наиболее важным объектом исследования является строительный комплекс как одна из ключевых отраслей экономики, где создается значительная часть добавленной стоимости. Для исследования также важен региональный аспект этого вопроса, в частности, в Чувашской Республике строительство занимает третье место в производстве валового регионального продукта. Существуют и другие обстоятельства, которые делают актуальной выбранную тему. Это, во-первых, связано с высокой степенью неудовлетворенности платежеспособного спроса на объекты недвижимости и СМР. Во-вторых, строительный бизнес имеет достаточно высокую ликвидность, поскольку даже при падении прибыльности инвестор не теряет вложенных средств, а становится собственником того или иного объекта недвижимости. В-третьих, большая часть финансовых потоков в строительном секторе экономики имеет инвестиционное содержание, так как в основном они обслуживают операции, целью которых являются получение дохода и (или) приобретение капитальных ценностей. В-четвертых, управление инвестиционными процессами в строительстве осуществляется крайне неэффективно.

Все это определяет актуальность темы исследования и необходимость разработки методического инструментария формирования инвестиционной политики, который позволил бы эффективно управлять инвестиционным процессом в строительном комплексе региона.

**Степень разработанности темы.** Основные научно-теоретические понятия и степень разработанности научной проблемы инвестиционного развития освещены в работах многих российских ученых-экономистов, в том числе: Л.С. Влинуровой, А.Б. Идрисова, А.В. Кирина, В.В. Ковалева, М.Н. Крейниной, А.В. Коссова, Л.П. Куракова, В.Н. Лившица, И.В. Липсица, И.Я. Лукасевич, В.А. Мальгина, А.С. Мартынова, И. Ройзмана, В.М. Серова, Е.М. Четыркина, Л.М. Чистова, А.Д. Шеремета, А.Е. Яковлева и др.

Из зарубежных ученых в этой области выделяются работы: Е. Альтмана, Г. Бирмана, Д. Бейли, В. Беренса, М. Бромвича, А. Кульмана, И. Майо, К. Рейлли, Р.Н. Холта, П.М. Хавранека, Ф.Дж. Фабоцци, Ф. Шарпа, С. Шмидта и др.

Однако многие аспекты данной проблемы остались недостаточно разработанными, например, такие, как особенности развития инвестиционного процесса на различных стадиях жизненного цикла строительства, учет этих особенностей при формировании и реализации управленческих решений и т.д.

Актуальность проблемы формирования инвестиционной политики в строительном комплексе региона и ряд недостаточно исследованных аспектов этой проблемы определили выбор данной темы.

**Целью исследования** является разработка методических рекомендаций по формированию инвестиционной политики в строительном секторе региональной экономики с учетом особенностей отраслевого развития.

Для достижения цели в работе поставлены следующие задачи:

- уточнить теоретические и методические положения по формированию и развитию инвестиционного потенциала строительного комплекса региона;
- исследовать условия развития инвестиционного процесса в строительном комплексе региона и выявить перспективы изменения его основных характеристик;
- уточнить методический инструментарий оценки инвестиционной деятельности строительного комплекса региона;
- оценить инвестиционную привлекательность строительного комплекса региона и выявить перспективы развития инвестиционного процесса в строительстве;

– разработать рекомендации по управлению инвестиционным процессом в строительном комплексе региона на различных стадиях жизненного цикла отрасли.

**Объектом исследования** является инвестиционный процесс в строительном комплексе региона.

**Предметом исследования** являются организационно-экономические отношения, возникающие при формировании инвестиционной политики в строительном комплексе региона.

**Область исследования.** Диссертационное исследование проведено в соответствии с п. 5.9 – «Исследование тенденций, закономерностей, факторов и условий функционирования и развития региональных социально-экономических подсистем»; п. 5.15 – «Региональная социально-экономическая политика;...» Паспорта специальностей ВАК РФ (экономические науки).

**Теоретической и методологической основой исследования** являются фундаментальные работы классиков экономической теории, нормативно-правовые акты федеральных и региональных органов власти, результаты исследований отечественных и зарубежных ученых в области теории и практики управления инвестиционной деятельностью.

**Методологическую основу** исследования составили методы системного подхода, теории классификации, понятия и принципы инвестиционного менеджмента, а также методы сравнительного технико-экономического анализа, корреляционного и регрессионного анализа и экспертных оценок.

**Информационная база исследования.** В качестве информационной базы использовались данные официальной статистики Российской Федерации и Чувашской Республики, а также отдельные статистические данные, собранные отдельными группами отечественных и зарубежных исследователей, Стратегия социально-экономического развития Чувашской Республики до 2020 года, годовые отчетные данные Минэкономразвития ЧР.

Особое внимание автором уделено сообщениям экономической и финансовой прессы и аналитико-статистическим обзорам как источникам первичной информации.

Детальное исследование состояния инвестиционной привлекательности осуществлялось по статистическим данным развития строительного комплекса Чувашии.

**Научная новизна.** Научная новизна работы заключается в разработке методических рекомендаций по формированию инвестиционной политики в строительном комплексе региона с учетом специфических особенностей и перспектив его развития.

В числе конкретных результатов, характеризующих научную новизну, можно выделить следующие:

1. Уточнены теоретические и методические положения по формированию и развитию инвестиционного потенциала строительного комплекса региона, суть которых состоит в совершенствовании принципов и методов управления строительством, определении функций, задач и структуры хозяйственной деятельности, направлений ее развития, а также в повышении уровня инвестиционной активности строительной организации за счет формирования стратегии эффективного управления ее инвестиционными ресурсами.

2. Выявлены взаимосвязи основных условий и тенденций инвестиционного процесса, позволяющие обосновать управление инвестиционным процессом, оценить эффективность регулирования инвестиционной привлекательностью в отрасли, поскольку это одновременно способствует активизации инвестиционной деятельности и социально-экономическому развитию отрасли.

3. Уточнены и обоснованы методические аспекты к оценке инвестиционной деятельности строительного комплекса региона и разработаны методические рекомендации с учетом его отраслевых особенностей развития: целевой направленности на управление инвестиционным процессом в отрасли и адаптации к специфике развития строительного бизнеса.

4. Обоснованы стадии развития инвестиционного процесса в строительном комплексе региона в зависимости от показателя инвестиционной привлекательности, обеспечивающие адекватное отражение особенностей развития инвестиционного процесса в отрасли и дифференциацию управленческих решений в инвестиционной сфере.

5. Разработаны практические рекомендации по формированию инвестиционной политики в строительном комплексе региона с целевой ориентацией на экономический рост, позволяющие, с одной стороны, регулировать приток капитала в строительство за счет управления инвестиционной привлекательностью, с

другой – обеспечивать максимальную эффективность использования государственных ресурсов за счет определения приоритетных направлений их размещения.

**Практическая значимость** и реализация результатов исследования заключаются в возможности использования полученных результатов для управления инвестиционными процессами на различных стадиях жизненного цикла строительства, при выборе форм и направлений инвестирования, в управлении и мониторинге инвестиционной привлекательности строительного комплекса региона, а также в преподавании учебных дисциплин вузов «Инвестиционный менеджмент», «Организация и финансирование инвестиций», «Стратегия инвестиционной политики».

Результаты исследования позволят выработать стратегический подход к определению перспектив развития строительства на основе перераспределения внутрикомплексных резервов и повышения инвестиционной привлекательности строительного комплекса региона. Методические рекомендации, явившиеся результатом проведенного исследования, позволяют, во-первых, разработать мероприятия по управлению инвестиционными процессами в строительстве, во-вторых, оптимизировать структуру государственных инвестиций, в-третьих, обеспечить устойчивое социально-экономическое развитие строительному комплексу региона.

**Апробация работы.** Основные положения работы докладывались и обсуждались на научно-практических конференциях различного уровня. По теме диссертации опубликовано 9 работ, общим объемом 3,97 п.л.

**Структура и объем работы.** Работа состоит из введения, трех глав и заключения, изложенных на 168 страницах машинописного текста. Цифровой и графический материал представлен в 22 таблицах и на 19 рисунках. Список литературы содержит 169 наименований.

## ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

**Во введении** доказывается актуальность выбранной темы диссертационного исследования, раскрывается степень изученности проблемы, формулируются цель и задачи, описываются объект и предмет исследования, характеризуется методика выполнения работы, доказываются научная новизна, практическая значимость и апробация ее результатов.

В первой главе «Теоретические аспекты и методологические основы инвестиционного процесса на современном этапе экономики» рассмотрены экономическая сущность инвестиций и их роль в развитии экономики, исследованы сущность инвестиционного процесса в региональной экономике и его составляющие, проанализированы основные этапы инвестиционного процесса в строительном комплексе региона.

Во второй главе «Анализ факторов формирования и условий реализации инвестиционной политики в строительном комплексе региона» проанализированы подходы к оценке инвестиционной привлекательности отраслей экономики и возможности их совершенствования, рассмотрены факторы и условия развития инвестиционного процесса в строительстве. Исходя из этого сделана попытка теоретического обоснования инвестиционной активности в строительном комплексе и тенденции ее развития.

В третьей главе «Механизм эффективного управления инвестиционным процессом в строительном комплексе региона» предложен методический инструментарий оценки инвестиционной привлекательности в строительном комплексе региона, обоснована оценка инвестиционной привлекательности, проведено моделирование тенденций развития инвестиционного процесса в строительстве, а также рассмотрены особенности инвестиционной политики в строительном комплексе на различных стадиях жизненного цикла.

В заключении обобщены результаты диссертационного исследования, сформулированы выводы и практические рекомендации по формированию и реализации инвестиционной политики в строительном комплексе региона.

## **ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДИССЕРТАЦИИ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ**

Уточнение теоретических и методических положений по формированию и развитию инвестиционного потенциала строительного комплекса региона. Особое внимание следует уделить раскрытию категории «инвестиционный потенциал» на основе отраслевого подхода. В этом случае отождествляется инвестиционный потенциал и комплекс фондосоздающих отраслей. По мнению Т.С. Хачатурова, В.П. Красовского, инвестиционный потенциал включает в себя «строительную индустрию, ..., производство машин и оборудования



для новых, расширяемых и реконструируемых предприятий и производство конструкционных материалов и строительных машин, используемых в капитальном строительстве». Происходит сжатие сущности инвестиционного потенциала и сведение этой категории либо к категории «производственный потенциал», уровень которого определяется развитием крупнейших промышленных и транспортных предприятий региона, либо к категории «строительный потенциал», характеризуемой параметрами капиталоемкости строительных работ, прироста национального дохода на рубль вложенных средств, мощностей строительных организаций и т.д.

Широкое распространение получил ресурсный подход, при котором проводится аналогия между инвестиционным потенциалом и потенциалом инвестиционных ресурсов, т.е. источниками их формирования. Это «прибыль, амортизационные отчисления, отчисления в различные внебюджетные фонды, активы государственных и коммерческих финансовых учреждений и сбережения населения». В некоторых работах под инвестиционным потенциалом понимаются «возможности и имеющиеся ресурсы для инвестирования, складывающиеся под воздействием системы факторов и условий для инвестирования, и реализующиеся через формирование инвестиционных потоков». Результат реализации этого подхода – отождествление инвестиционного потенциала и внешних и внутренних источников финансирования инвестиций. Таким образом, при ресурсном подходе исследование инвестиционного процесса либо смещается на позиции инвестора, поскольку происходит оценка его потенциальных возможностей вложения средств, либо оценивается уровень финансовых ресурсов, используемых для функционирования социально-экономической системы. В обоих случаях не раскрывается сущность инвестиционного потенциала, что ограничивает область применения ресурсного подхода для решения проблем инвестиционной проблематики.

Еще одну группу образуют работы, в которых инвестиционный потенциал определяется как «сумма амортизационных отчислений и чистой прибыли, остающейся после уплаты налогов», то есть в качестве методологической основы используется результативный подход. В этом случае инвестиционный потенциал определяется как отдача используемых ресурсов. Такой подход не раскрывает сущность категории «инвестиционный потенциал», сужает область ее

применения, поскольку происходит отождествление инвестиционного потенциала с денежным потоком от инвестиции.

Отдельно выделим группу работ, конечной целью которых является ранжирование социально-экономических систем по инвестиционному потенциалу. Такая постановка задача определяет и характер исследования, заключающийся в детальной структуризации инвестиционного потенциала и дальнейшем объединении составляющих в интегральный показатель. Неоспоримое преимущество такого рода работ – количественные оценки инвестиционного потенциала социально-экономических систем, позволяющие анализировать регионы и отрасли с присвоением им соответствующего рейтинга. В них используются унифицированные подходы к оценке инвестиционного потенциала и предлагается инструментарий сравнительной оценки по принятому кругу параметрических характеристик их социально-экономического развития.

Недостатки такого подхода: отсутствие согласованности в определении рассматриваемой категории, которая трактуется либо как сумма объективных предпосылок инвестирования, зависящих от наличия и разнообразия сфер и объектов инвестирования, либо как совокупность индикаторов регионального развития, в числе которых основные макроэкономические показатели, насыщенность территории факторами производства (природными ресурсами, рабочей силой, основными фондами, инфраструктурой и т.д.), потребительский спрос населения и др.; нечеткость методических основ оценки параметров инвестиционного потенциала – как институционального, так и инновационного потенциала.

Наиболее полное и точное определение инвестиционному потенциалу дается в концепции эффективного управления инвестиционным процессом в социально-экономических системах, где под инвестиционным потенциалом следует понимать материальную основу обеспечения динамики социально-экономического развития, количественные и качественные характеристики которой отражают упорядоченную совокупность инвестиционных ресурсов, включающих материально-технические, финансовые и нематериальные активы (обладание правами собственности на объекты промышленности, добычу полезных ископаемых, аккумулялирование информации в сфере социально-экономических, рыночных отношений, накопленный опыт и т.д.).

Согласно такому подходу, инвестиционный потенциал определяет доходность вложенных инвестиционных ресурсов. При этом особую значимость имеет вероятность получения ожидаемой доходности, которая определяется проявлениями инвестиционного риска в процессе осуществления инвестирования. Поэтому дополнительно требуется использование характеристик инвестиционного риска.

**Исследование условий развития инвестиционного процесса в строительном комплексе региона.** Сегодня строительный комплекс остается одним из немногих реальных секторов экономики, от которого напрямую зависят решение жилищной проблемы, темпы обновления основных фондов, структурная перестройка промышленности и в конечном счете – эффективность реорганизации всей экономики. Он создает новые дополнительные рабочие места, дает средства к существованию членам семей рабочих и пенсионерам. Общеизвестно, что любой инвестированный в строительство рубль притягивает за собой 4-5 руб. в смежные отрасли. А это позволяет дать импульс к развитию других отраслей, оживить ситуацию на рынке и в конечном счете снизить социальную напряженность в обществе. Так, например, от результатов труда строителей напрямую зависят рост числа рабочих мест в сфере жилищно-коммунального хозяйства, банковская и биржевая активность, заказы для смежных производств, функционирование ризлтерских фирм, нотариальных контор, рекламных агентств, охранных структур. Стройкомплекс осуществляет масштабные и крайне необходимые горожанам социальные проекты: возведение бесплатного муниципального жилья для очередников, переселение жителей из ветхого жилого фонда, развитие ипотечной программы, строительство объектов социально-культурного и бытового назначения. Строительный комплекс оказывает влияние на налоговые поступления и задолженность в бюджетную систему, что очень важно для всей экономики. Доля поступлений налогов от строительной отрасли в общем объеме налоговых поступлений составляет в целом по Российской Федерации около 7%. Становясь объектом товарно-денежных отношений, обладающим экономической самостоятельностью и полностью отвечающим за результаты своей хозяйственной деятельности, строительная организация обязана сформировать у себя такую

систему управления, которая обеспечила бы ей высокую эффективность, конкурентоспособность и устойчивость положения на рынке.

Основные социально-экономические показатели инвестиционной и строительной деятельности отражены в табл. 1, 2.

Таблица 1

**Основные социально-экономические показатели  
инвестиционной и строительной деятельности в ЧР**

	2000	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Основные фонды в экономике по долной учетной стоимости (на конец года), млн руб.	122892	225632	231338	253775	285864	372611	
Инвестиции в основной капитал, млн руб.	4939,6	10949,0	15233,5	19445,2	25861,0	38069,4	49608,7
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн руб.	2710,7	5599,5	7784,1	9942,0	13542,2	24877,5	32891,2
Среднегодовая численность работающих в строительстве, тыс. человек	29,8	27,3	33,4	30,6	31,4	33,5	33,5
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работающих в строительстве, руб.	1420,5	3625,2	4341,1	5496,2	7335,9	10569,4	13195,1
Ввод в действие объектов жилищного и социально-культурного назначения:							
жилых домов, тыс. м <sup>2</sup> общей площади:	502,3	542,9	625,2	732,9	854,5	1004,5	977,8
Из них:							
индивидуальными застройщиками	300,3	346,4	432,6	457,7	545,8	683,3	681,2
общеобразовательных учреждений, ученических мест	1302	1426	686	216	1387	1460	410
больничных учреждений, коек	65	66	125	162	165	34	50
амбулаторно-поликлинических учреждений, посещений в смену	415	550	25	200	500		100
учреждений культуры клубного типа, мест	240	-	-	-	150	-	-

Источник: Строительство в Чувашии. 2009: Стат. сборник / Чувашстат. – Чебоксары, 2009.

**Индексы основных социально-экономических показателей  
инвестиционной и строительной деятельности в ЧР  
(стоимостные показатели в сопоставимых ценах;  
в процентах к предыдущему году)**

	2000	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Основные фонды в экономике по полной учетной стоимости (на конец года)	100,9	101,0	102,2	101,6	101,7	102,8	
Инвестиции в основной капитал	104,6	117,9	119,7	108,5	117,7	125,1	103,7
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	100,3	113,0	116,2	101,4	112,3	145,7	94,3
Среднегодовая численность работающих в строительстве	92,7	98,6	122,4	91,4	102,8	106,6	100,1
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работающих в строительстве	134,6	122,1	119,7	126,6	133,5	144,1	124,8
<b>Ввод в действие объектов жилищного и социально-культурного назначения:</b>							
жилых домов	100,3	105,4	115,2	117,2	116,6	117,6	97,3
Из них:							
индивидуальными застройщиками	109,7	105,5	124,9	105,8	119,3	125,2	99,7
общеобразовательных учреждений	36,7	44,7	48,1	31,5	в 6,4 р.	105,3	28,1
больничных учреждений	18,1	53,2	189,4	129,6	101,9	20,6	147,1
амбулаторно-поликлинических учреждений	166,0	в 4,8 р.	4,5	в 8,0 р.	в 2,5 р.	-	-
учреждений культуры клубного типа	120,0	-	-	-	-	-	-

Источник: Строительство в Чувашии. 2009: Стат. сборник / Чуващстат. - Чебоксары, 2009.

Эффективность инвестиционных процессов в строительном комплексе региона определяется тенденциями развития, происходящими в политической и законодательной сфере, экономической и социальной сфере, а также изменениями, которые существуют во внешней среде.

**Уточнение методического инструментария оценки инвестиционной деятельности строительного комплекса региона.** Анализ методических подходов к оценке инвестиционной привлекательности отраслей показывает, что наиболее проработанной является модель оценки инвестиционной привлека-

тельности комплекса, разработанная в рамках концепции эффективного управления инвестиционными процессами в социально-экономических системах, позволяющая устранить основные недостатки существующих подходов (ранжирование, усреднение, допущения и др.). Согласно этой модели оценка инвестиционной привлекательности комплекса включает две составляющие:

- 1) экономическую – оценивает степень доходности инвестируемых средств;
- 2) рисковую – оценивает совокупный риск, связанный с рассматриваемой отраслью (определяется по формуле многомерной средней).

Однако эта методика ориентирована на оценку инвестиционной привлекательности комплекса и не учитывает специфики развития строительства. Поэтому представляется целесообразным использовать этот подход и усовершенствовать его путем учета особенностей развития строительного бизнеса.

Анализ инвестиционной привлекательности и активности в строительном комплексе позволил выявить следующие причины, тормозящие этот процесс:

- низкое качество менеджмента, техническая и технологическая отсталость, и высокая степень физического износа производственного аппарата большинства предприятий, их медленная адаптация к новой экономической среде;
- неэффективная структура накоплений, низкая полнота трансформации накоплений в инвестиции, а также малый объем инвестиций, направляемых на техническое перевооружение экономики и улучшение организации производства и управления;
- низкий уровень платежной дисциплины, существование в экономике значительного числа нежизнеспособных предприятий;
- существенная зависимость от конъюнктуры мирового рынка по ряду товарных позиций.

Для устранения вышеперечисленных причин требуется разработка мероприятий, учитывающих специфические особенности развития строительного комплекса региона. Это позволит обеспечить рациональное распределение государственных ресурсов, повысить эффективность использования инвестиций и обеспечить экономическое развитие не только строительства, но и экономики страны в целом. Деятельность компаний, работающих на рынке строительства и недвижимости, можно условно разделить на три основных группы:

- девелоперская деятельность;

- строительная деятельность;
- инвестиционная деятельность (включает как деятельность компаний, инвестирующих в землю для последующей перепродажи, так и работу компаний, владеющих объектами недвижимости и получающих доход от управления или последующей продажи).

Следует отметить, что реализация инвестиционных процессов в строительном комплексе сопряжена с определенными рисками, которые возникают в деятельности их участников. Среди них можно выделить: риск недополучения необходимых для реализации инвестиционных процессов материально-технических ресурсов и технологического оборудования из-за срыва заключенных договоров по поставке; риск недополучения или несвоевременного получения оплаты за выполнение (без предоплаты) строительного-монтажных работ; риск невозможности осуществления намеченных планов по реализации строительных работ и внедрению инноваций; риск неполучения внешних инвестиций и кредитов.

Наибольшие риски несет в себе девелоперская деятельность, которая в то же время является наиболее рентабельной. Девелоперы занимаются оформлением земельных участков, сбором всех необходимых документов, получением разрешений на строительство, формированием необходимой инфраструктуры и др. Девелоперы также часто выступают в роли генерального подрядчика.

Таким образом, для оценки инвестиционной привлекательности предлагается воспользоваться методикой, разработанной в рамках концепции эффективного управления инвестиционными процессами в социально-экономических системах, с учетом выделенных особенностей развития инвестиционного процесса на строительном рынке и разработанной системы показателей для оценки инвестиционной привлекательности отрасли.

**Оценка инвестиционной привлекательности строительного комплекса региона по стадиям инвестиционного процесса.** Для развития строительного комплекса используются определенные механизмы привлечения инвестиций и ряд финансовых инструментов.

Согласно выделенным стадиям развития инвестиционного процесса в строительстве можно сделать вывод, что с 1995 г. по 1999 г. инвестиционный процесс находился в стадии кризиса, характеризующейся колебательной динамикой с попытками выйти на более высокий уровень инвестиционной привлека-

тельности. Нестабильность налогового законодательства, отсутствие развитой инфраструктуры и изменение спроса на объекты недвижимости, прежде всего, производственного назначения определили снижение инвестиционной привлекательности комплекса, однако предыдущий рост обеспечил резервы для сохранения инвестиционного процесса на стадии оживления (табл. 3).

Таблица 3

### Стадии развития инвестиционного процесса

Стадия инвестиционного процесса	Показатель инвестиционной привлекательности	Характеристика фазы инвестиционного процесса
Кризис	0,10 – 0,20	Строительный комплекс региона характеризуется минимально возможной инвестиционной привлекательностью, инвестиции поступают только на удовлетворение неотложных потребностей, продолжительность этого периода определяется уровнем социальной стабильности
Оживление	0,20 – 0,25	Строительный комплекс региона характеризуется пониженной инвестиционной привлекательностью, инвестиционная активность характеризуется незначительными темпами изменения, во всем проявляется ослабление рыночной конъюнктуры
Развитие	0,25 – 0,35	Строительный комплекс региона характеризуется удовлетворительной инвестиционной привлекательностью, поступающих инвестиций становится достаточно для удовлетворения текущих потребностей комплекса. Это наиболее продолжительный период развития инвестиционного процесса в строительстве. Отклонения от него на 1-1,5 % определяются изменениями спроса на специфические объекты недвижимости
Подъем	0,35 – 0,40	Строительный комплекс региона характеризуется повышенной инвестиционной привлекательностью. Инвестиционная активность начинает расти повышенными темпами, на рынке появляются новые фирмы и инвесторы. Этот этап обычно характеризуется появлением строительных материалов нового поколения, развитием новых технологий выполнения СМР и т.д.
Пик	0,40 – 0,50	Строительный комплекс региона характеризуется максимально возможной инвестиционной привлекательностью, приток инвестиций растет быстрыми темпами, однако этот период непродолжителен. Длительное пребывание строительства на этой стадии характеризует социально-экономический рост страны в целом и в том числе благосостояния отдельных граждан, поскольку долговременное сохранение высокого уровня платежеспособного спроса на объекты недвижимости возможно лишь при экономической обеспеченности граждан.



Для разработки адекватных мероприятий, соответствующих фазам развития инвестиционного процесса в строительстве, целесообразно спрогнозировать тенденции изменения инвестиционной привлекательности. В процессе анализа были использованы различные виды аппроксимирующих функций: степенная, логарифмическая, экспоненциальная, линейная, полиномиальная, а также применены инструменты скользящих средних.

Статистические характеристики модели показывают, что для определения перспектив развития инвестиционной привлекательности строительной комплекса региона целесообразно применение зависимости, которая имеет вид:

$$\text{Инвпривл} = -0.006 \cdot x^3 + 0.0193 \cdot x^2 - 0.172 \cdot x + 0.6116.$$

На основе полученной зависимости определены значения будущей инвестиционной привлекательности в строительстве в 2005-2020 гг. (см. табл. 4).

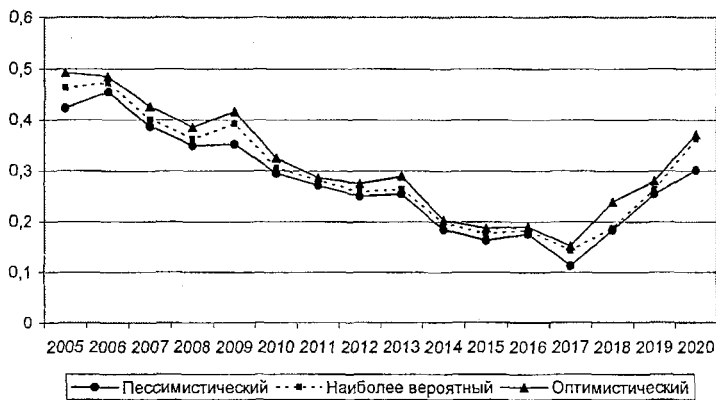
Таблица 4

#### Прогноз развития инвестиционной привлекательности строительства

	Пессимистический	Наиболее вероятный	Оптимистический
2005	0,423	0,463	0,492
2006	0,455	0,472	0,485
2007	0,387	0,401	0,426
2008	0,349	0,362	0,385
2009	0,352	0,392	0,417
2010	0,295	0,306	0,325
2011	0,271	0,281	0,286
2012	0,250	0,259	0,275
2013	0,254	0,263	0,289
2014	0,185	0,198	0,203
2015	0,163	0,176	0,187
2016	0,176	0,183	0,190
2017	0,113	0,143	0,152
2018	0,184	0,189	0,239
2019	0,254	0,263	0,280
2020	0,301	0,361	0,371

В табл. 4 представлены три варианта возможного развития инвестиционного процесса в строительстве: пессимистический, наиболее вероятный и оптимистический.

Согласно полученным данным в 2010 г. инвестиционная привлекательность будет характеризоваться нисходящей динамикой. Такая ситуация сохранится до 2017 г., когда инвестиционная привлекательность опустится до своего минимального уровня 0,143 в случае наиболее вероятного развития рыночной конъюнктуры и 0,113 в случае неблагоприятного развития рынка. Однако кризис будет непродолжительным, поскольку он будет результатом перераспределения капитала на межотраслевых рынках при достаточно высоком спросе на объекты недвижимости. Поэтому уже в 2018 г. инвестиционная привлекательность начнет расти со среднегодовым темпом прироста 30%.



Тенденции развития инвестиционного процесса в строительстве

Подводя итоги, можно отметить, что в краткосрочной перспективе ожидается рост инвестиционной привлекательности комплекса, в среднесрочной — прогнозируется отрицательная динамика прироста показателя инвестиционной привлекательности, а в долгосрочной перспективе, несмотря на резкие изменения в сторону снижения, ожидаются общее увеличение уровня инвестиционной привлекательности и достижение уровня 2003 г.

Особого внимания заслуживают резкие пики инвестиционной активности. Их появление свидетельствует о неэффективном управлении инвестиционными процессами, поскольку резкое скачкообразное изменение инвестиционной привлекательности сигнализирует об отсутствии системы управления ин-

вестиционной привлекательностью строительства, обеспечивающей принятие обоснованных управленческих решений.

Обобщая результаты ожидаемых изменений инвестиционной привлекательности строительного комплекса региона, следует сделать вывод о цикличности развития инвестиционного процесса и необходимости повышения эффективности управления инвестиционным процессом для обеспечения стабильного развития строительного бизнеса.

**Разработка рекомендаций по управлению инвестиционным процессом в строительном комплексе региона.** Поскольку формирование инвестиционного процесса определяется этапом развития комплекса, при разработке мероприятий по управлению инвестиционной привлекательностью в строительном комплексе региона необходимо ориентироваться на этап развития и удовлетворение потребности комплекса в притоке инвестиций. Построенная модель прогнозирования и методический инструментарий оценки инвестиционной привлекательности строительства позволяют реализовать сценарное моделирование и разработать мероприятия, направленные на формирование инвестиционной политики (табл. 4).

Главными целями развития строительства на среднесрочную перспективу являются формирование экономики строительного комплекса, обладающей динамичным потенциалом, способным обеспечивать рост уровня благосостояния населения и стандартов проживания, эффективное воспроизводство и модернизацию производственного аппарата как на уровне комплекса, так и на уровне страны в целом, укрепление конкурентоспособности и на этой основе рост качественных показателей и структурных характеристик комплекса (табл. 5).

Основным инструментом обеспечения устойчивого развития комплекса является включение в механизм реализации инвестиционной политики комплекса мер по активизации инвестиционной деятельности в строительстве, в который входят:

- концентрация государственных инвестиций на объектах, обеспечивающих внедрение новых градостроительных принципов, архитектурно-строительных систем, технологических, объемно-планировочных и конструктивных решений;

- активное использование механизмов снижения инвестиционных рисков в наукоемкие и высокотехнологичные проекты за счет государственной под-

держки заключительных стадий исследований и разработок и доведения их результатов до стадии коммерческого освоения;

– разработка механизмов участия государства в инвестиционных проектах нефинансовыми вложениями в виде объектов интеллектуальной собственности.

– активизация деятельности государственных банков, государственных инвестиционных компаний по отбору и финансированию на возвратной основе инвестиционных проектов строительства;

– усиление инвестиционной направленности в деятельности рынка ценных бумаг в целях совершенствования механизма межкомплексного перелива капитала.

Таблица 5

**Мероприятия, направленные на формирование  
инвестиционной политики в строительстве**

Этапы развития	Рекомендуемые мероприятия
Возрождение (оживление)	Установление защитных импортных пошлин для поддержания отечественных товаропроизводителей, стимулирование инвестиций в обновление технологий. Реализация государственных инновационных проектов
Рост (развитие)	Переход на самофинансирование, минимальная государственная поддержка, стимулирование проектов, направленных на развитие информационной и инфраструктурной обеспеченности экономического пространства
Зрелость (подъем)	Политика сохранения текущего состояния развития, снижение уровня монополизма в комплексе в целях повышения качества производимой продукции и оказываемых услуг. Реализация государственных инвестиционных программ по обновлению материально-технической базы и внедрению новых технологий. Установление защитных импортных тарифов, сертификация импортируемой продукции, создание благоприятных условий для активизации внутренних ресурсов комплекса, предоставление инвестиционных кредитов. Реализация государственных программ по поддержке комплексного развития с приоритетной направленностью на финансирование и стимулирование инновационной деятельности в строительстве
Насыщение (пик)	Формирование гибкой производственной, транспортной и сервисной структуры в соответствии с требованиями рынка, реализация социально-ориентированных государственных инвестиционно-строительных программ
Упадок (кризис)	Разработка государственных программ структурной перестройки комплекса с приоритетной ориентацией на обновление технологии производства, снижение активизация системы госзаказов для сохранения конкуренции в комплексе.

Для поступательного наращивания инвестиционной активности с преобладанием в инвестициях инновационной составляющей необходимо соблюдение определенных условий внутрикомплексного характера, к которым относятся темпы роста и скорость обновления производственного, научно-технического и трудового потенциала, масштабы производственного, жилищного и других видов строительства и промышленных отраслей комплекса.

Исходя из основных макроэкономических показателей социально-экономического развития Российской Федерации до 2010 г., разработанных Минэкономразвития России, программы социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу на 2005-2007 гг. и результатов оценки инвестиционной привлекательности к 2010 г. в строительном комплексе ожидаются рост инвестиций в основной капитал отрасли за счет всех источников финансирования на 8-10% в год, объемов строительно-монтажных работ по договорам строительного подряда на 6-8% в год; ввод в действие жилых домов всех форм собственности около 80 млн кв. м в год; рост объемов производства основных видов строительных материалов, изделий и конструкций от 1,3 до 2,8 раза, доли предприятий, производящих инновационную продукцию, в общем количестве предприятий промышленности строительных материалов на 12-15%, в общем количестве строительных организаций на 8-10%, доля импортных строительных материалов в среднем по отрасли на 4-5%.

Внедрение прогрессивных и ресурсосберегающих технологий позволит сократить сметную стоимость сооружаемых объектов, повысить эффективность капитальных вложений, значительно снизить эксплуатационные расходы.

Модернизация жилищного фонда и объектов жилищно-коммунального хозяйства даст возможность сократить стоимость коммунальных услуг в среднем на 20%, достигнуть резкого сокращения дотации из бюджета на содержание объектов жилищно-коммунального хозяйства, увеличить занятость населения в строительном комплексе более чем на 1 млн человек. Возрастет в несколько раз экспорт продукции промышленности строительных материалов в страны СНГ и дальнего зарубежья. Будет ослаблена зависимость от импорта продукции и изделий строительного назначения. При этом, по многочисленным расчетам отдельных проектов программ, производимые затраты окупятся менее чем за 3 года.

Таким образом, реализация перечисленных выше мероприятий позволит, во-первых, повысить инвестиционную привлекательность строительного секто-

ра, что обеспечит желаемый приток инвестиций, во-вторых, оптимизировать структуру государственных инвестиционных вложений, что повысит эффективность их использования, в-третьих, обеспечить устойчивые позиции отечественных строительных материалов на внутреннем и внешнем рынках.

**По теме диссертации опубликованы следующие работы:**

**Статьи, опубликованные в ведущих рецензируемых научных журналах и изданиях, рекомендованных ВАК РФ**

1. Краснов Д.Ю. Участие банков в инвестировании региональной экономики / Д.Ю. Краснов // Вестник Чувашского университета. – 2006. – № 7. – С. 377-382 (0,30 п.л.).
2. Краснов Д.Ю. Проблемы развития банковской системы Приволжского Федерального округа / Д.Ю. Краснов // Вестник Чувашского университета. – 2007. – № 3. – С. 424-428 (0,25 п.л.).
3. Краснов Д.Ю. Проблемы и возможности эффективного управления проектами инвестиционно-строительного комплекса региона / Д.Ю. Краснов // Вестник Чувашского университета. – 2009. – № 1. – С. 425-430 (0,30 п.л.).

**Публикации в других изданиях**

4. Краснов Д.Ю. Инвестиционная политика Чувашской Республики / Д.Ю. Краснов // Сборник научных статей докторантов, аспирантов и соискателей. – Чебоксары: Изд-во Чуваш. ун-та, 2006. – С. 109-117 (0,50 п.л.).
5. Краснов Д.Ю. Основные подходы к формированию и реализации проектов инвестиционного строительного комплекса / Д.Ю. Краснов // Сборник научных статей докторантов, аспирантов и соискателей. – Чебоксары: Изд-во Чуваш. ун-та, 2009. – Вып. 1. – С. 25-34 (0,55 п.л.).
6. Краснов Д.Ю. Основные этапы формирования инвестиционно-строительного комплекса региона / Д.Ю. Краснов // Сборник научных статей докторантов, аспирантов и соискателей. – Чебоксары: Изд-во Чуваш. ун-та, 2009. – Вып. 1. – С. 35-45 (0,70 п.л.).
7. Краснов Д.Ю. Управление инвестиционной активностью региональной строительной организации / Д.Ю. Краснов // Сборник научных статей докто-

рантов, аспирантов и соискателей. – Чебоксары: Изд-во Чуваш. ун-та, 2009.– Вып. 3. – С. 133-136 (0,82 п.л.).

8. Краснов Д.Ю. Инвестиции как экономическая категория / Д.Ю. Краснов // Сборник научных статей докторантов, аспирантов и соискателей. – Чебоксары: Изд-во Чуваш. ун-та, 2009.– Вып. 4. – С. 34-39 (0,30 п.л.).

9. Краснов Д.Ю. Сущность инвестиционного процесса в строительном комплексе региона / Д.Ю. Краснов, А.Е. Яковлев // Сборник научных статей докторантов, аспирантов и соискателей. – Чебоксары: Изд-во Чуваш. ун-та, 2009.– Вып. 4. – С. 39-43 (0,25 п.л.).

---

Формат 60×84/16. Бумага писчая.  
Объем 1 п.л. Тираж 100 экз. Заказ № 609.

Отпечатано в типографии Чувашского госуниверситета  
428015 Чебоксары, Московский просп., 15.