

В заключение отметим, что изменения рыночной ситуации оказывают влияние на колебание величины рыночной стоимости объекта недвижимости. К причинам резкого изменения рыночной ситуации можно отнести прекращение деятельности градообразующих предприятий, изменения в области законодательного регулирования налогообложения, появление (строительство) на рынке новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят непрерывно: социальные, экологические, политические и экономические факторы, воздействующие на формирование стоимости на объект недвижимости, все время находятся в переходном состоянии. Изменчивость этих компонент, безусловно, влияет на величину спроса и предложение на объекты недвижимости. Задача специалиста-оценщика состоит в умении распознать происходящие и спрогнозировать потенциально возможные рыночные изменения, которые могут повлиять на стоимость недвижимости.

Список литературы

1. Фридман Д. П., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости : пер. с англ. М. : Дело Лтд, 1997. 323 с.
2. Стерник Г. М. Системный подход к анализу структуры рынка недвижимости // Проблемы недвижимости. 2000. № 1.

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ПРИМЕРЕ АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

В. К. Лихобабин, А. Таласпаева

Астраханский государственный архитектурно-строительный университет, г. Астрахань (Россия)

Государственная поддержка инвестиционной деятельности на территории Астраханской области осуществляется в соответствии с Законом Астраханской области «О государственной поддержке инвестиционной деятельности в Астраханской области» от 13.04.2011 г. №17/2011-ОЗ.

Основными формами государственной поддержки в Астраханской области являются:

- 1) присвоение статуса инвестиционному проекту (инвестиционный проект, одобренный Правительством Астраханской области, в частности, важным инвестиционным проектом, инвестиционный проект будет осуществляемый на территории комплексного развития);
- 2) обеспечение бюджетными инвестициями;
- 3) обеспечение субсидиями из бюджета Астраханской области;
- 4) обеспечение государственной гарантии Астраханской области по инвестиционным проектам;

5) предоставление выполнения обязательств по кредиту субъекта инвестиционной деятельности, под залог имущества из состава фонда Астраханской территории.

Астрахань имеет значительные конкурентные преимущества, вызывающие интерес со стороны инвесторов, среди которых:

- удобное размещение области на стыке евроазиатских транспортных маршрутов с выходом к Каспийскому морю;
- присутствие больших запасов полезных ископаемых, продуктов глубокой переработки, которые пользуются большим спросом как на рынках регионального, так и федерального масштаба;
- многоотраслевое индустриальное производство;
- хорошие естественно-атмосферные условия для формирования прогрессивного аграрного производства;
- существование сформированной транспортной инфраструктуры;
- интенсивная федеральная помощь в осуществлении капиталовложений. Капиталовложения в основной фонд в бюджет области за счет всех источников составили в 2012 году 57,8 миллиардов рублей.

Обеспечение финансами основного капитала в 2012 г. осуществлялось, в первую очередь, за счет использования привлеченных средств (80,4%), в том числе бюджетных средств (12,3 %)

Наиболее привлекательными для инвестирования в основной капитал видами экономической деятельности по итогам 2012 года стали: добыча полезных ископаемых (38,9 % от общего объема инвестиций) и транспорт и связь (28,9 %)

Положительная динамика опережающего роста объема инвестиций, направленных в основной капитал, отмечается по виду деятельности «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» (в 1,8 раза).

Объем иностранных инвестиций в экономику Астрахани в 2012 г. сократился по сравнению с 2010 г. в рамках общей тенденции спада инвестиционной активности в период мирового экономического кризиса и составил 15,3 миллионов долларов США.

Интернациональные инвестиционные проекты осуществляются в строительстве кораблестроении, газодобывающей и нефтедобывающей секторах, стекольной индустрии.

Крупнейшие заграничные компании, осуществляющие вложения в область: KNAUF (Германия), «Cigula JSC» (Германия), «Эни Энерджи Б.В.» (Нидерланды), «Федкоминвест Монако S.A.M.» и т.д.

В целях привлечения инвестиций в экономику Астраханской области республиканскими органами государственной власти проводятся мероприятия по созданию благоприятного инвестиционного климата, создана законодательная база, которая включает законы Астраханской области:

- «О государственной помощи инвестиционной деятельности в Астраханской области» (от 16.08.2006 № 50/2006-ОЗ);

- «О предоставлении государственных гарантий Астраханской области» (от 07.07.2008 №40/2008-ОЗ);
- «О налоге на имущество организаций» (от 26.11.2009 № 92/2009-ОЗ);
- «Об установлении пониженной ставки налога на прибыль организаций для отдельных категорий налогоплательщиков» (от 16.11.2009 № 83/2009-ОЗ);
- «О налогообложении, сборах и других платежах на территории Астраханской области» (от 07.04.2000 № 17/2000-ОЗ);

В настоящее время ведется разработка инвестиционной стратегии Астраханской области на период до 2020 года.

Правительством Астраханской области создано ОАО «Астраханский залоговый фонд», определены стратегические партнеры в реализации региональной инвестиционной стратегии:

Каспийское инвестиционное агентство, банки, страховые, лизинговые, консалтинговые и аудиторские компании, наделенные соответствующими полномочиями; создан и успешно работает Инвестиционный совет при Губернаторе Астраханской области.

Согласно оценкам российского рейтингового агентства «Эксперт РА» Астраханская область относится к группе регионов с незначительным потенциалом и умеренным риском (ЗВ2). При этом следует отметить существенное снижение уровня инвестиционных рисков в области за последние годы.

Важную роль в активизации инвестиционных процессов на территории Астраханской области и повышении инвестиционной привлекательности принадлежит региональной инвестиционной инфраструктуре, которая в настоящее время находится в стадии формирования.

Ее действующими участниками являются:

Региональные организации, занимающиеся поддержкой инвестиционной деятельности:

- Агентство стратегических инициатив;
- ЗАО «Астраханское инвестиционное бюро»;
- Региональное отделение РСПП в Астраханской области;
- Астраханский государственный фонд поддержки малого предпринимательства;
- Многофункциональный центр по предоставлению государственных (муниципальных) услуг;
- Астраханское региональное представительство «Евро Инфо Корреспондентский Центр».

Активизации инвестиционной деятельности в регионе способствует наличие развитой финансовой инфраструктуры. На территории Астраханской области сформирована банковская система, представленная 5 регио-

нальными кредитными организациями, 6 филиалами региональных кредитных организаций, а также 24 филиалами кредитных организаций других регионов

В Астраханской области осуществляют свою деятельность сеть страховых компаний, в основном представленных филиалами ведущих российских организаций, в том числе: ОСАО «Ингосстрах», ООО «Страховая компания «Инвестфлот», ЗАО Страховая компания «Инвестиции и финансы», НП «Гильдия Астраханских Страховщиков», ОАО «Согаз», ООО «Первая страховая компания», ОАО ГСК «Югория».

В соответствии с утвержденными программными документами социально-экономического развития Астраханской области и экспертными оценками приоритетными направлениями, привлекательными для инвестирования являются:

- формирование геологоразведочных мероприятий с целью открытия новых месторождений, освоение новых месторождений, постройка инфраструктуры с целью изучения и формирования нефтегазовых месторождений;
- воспроизведение осетровых пород; товарное осетроводство; изготовление огромной пресноводной креветки; переоснащение и развитие рыболовного флота;
- введение капельного орошения; формирование тепличного хозяйства; совершенствование технологии переработки сельскохозяйственной продукции с использованием передовых научных достижений;
- формирование жилищной постройки на основе увеличения изготовления материалов для строительства;
- облагораживание местности биосферного заповедника в Астраханской области с перспективой развития экологического туризма;
- развитие этнотуризма: восстановление исторических, культурных центров (Сарай-Бату, Итиль-Саксин) [1, 2].

Список литературы

1. Купчикова Н. В., Лихобабин В. К. Правовое регулирование долевого участия инвестиционной деятельности в жилищном строительстве // Перспективы развития строительного комплекса. Астрахань, 2015. С. 261–267.
2. Купчикова Н. В., Лихобабин В. К. Риски международно-правового регулирования инвестиционных соглашений на современном рынке недвижимости // Перспективы развития строительного комплекса. Астрахань, 2015. С. 295–306.