



Кроме того, в неустойчивых геополитических условиях недвижимость за границей является достаточно небезопасным вложением: собственник может запросто стать персоной нон грата, могут измениться взаимоотношения со страной, в которой находится недвижимость, а также со временем могут появиться новые юридические аспекты.

Если говорить о рынке коммерческой недвижимости, то наибольшие потери понесут офисы, потому что санкции воздействуют на зарубежные компании, крупный бизнес и финансовый сектор, а именно эти компании создают основной спрос на помещения в бизнес-центрах.

Вслед за периодом стабильного спроса на качественные офисные помещения в 2011–2012 гг. с первой половины 2013 г. отмечено снижение объема сделок [3]. Осторожность арендаторов, свойственная рынку офисной недвижимости в минувшем году, как и ожидалось, сохранилась в 2014 г. Усиление опасений на рынке арендаторов и инвесторов произошло также вследствие таких факторов, как участие России в геополитическом конфликте на Украине, достаточно низкие темпы роста экономики страны и риски, связанные с введением санкций.

Также стоит сказать, что самое большее влияние санкции оказали на рынок аренды в РФ:

уменьшилось число иностранцев, которые едут в Россию, и спрос в соответствующем сегменте понизился. Существует вероятность того, что данная тенденция продолжится.

Отрицательное воздействие на рынок российской недвижимости, которое окажет усиление санкций, обусловлено большим количеством факторов. Во-первых, рынок не только не оправился до конца от кризиса 2008 г., но даже пока не приблизился к докризисным объемам. Во-вторых, большая часть рынка коммерческой недвижимости сконцентрирована в основном в Москве и области, а это наиболее значимые объемы инвестиций [7].

Большинство аналитиков считают, что нынешние политические санкции как таковые не оказали прямого воздействия на цены на недвижимость: стоит говорить в большей степени о совокупности различных факторов, таких как общая неуверенность граждан в банковских депозитах, резкий скачок курсов доллара и евро [5]. Однако стоит отметить, что угроза введения новых санкций вносит некоторое напряжение в ряды покупателей, что не слишком поспособствовало повышению спроса со стороны людей, которые имеют возможность и желание вложить свои сбережения в недвижимость.

Список литературы

1. Бухтиярова Н. Влияние роста патриотизма на рынок недвижимости Подмосковья. URL: <http://sob.ru/sreda/vliyanie-rosta-patriotizma-na-ryi> (дата обращения: 20.09.2014).
2. Велесевич С. Как повлияют международные санкции на рынок недвижимости России. URL: <http://realty.rbc.ru/articles/29/07/2014/562949992007356.shtml> (дата обращения: 20.09.2014).
3. Волкова А., Спасская М. Как экономические санкции повлияли на рынок коммерческой недвижимости. URL: <http://www.gdeetotdom.ru/articles/2032756-2014-08-25-kak-ekonomicheskie-sanktsii-povliyali-na-kommercheskij-rynok-nedvizhimosti/> (дата обращения: 20.09.2014).
4. Гаджиева С. Санкции Запада VS рынок недвижимости РФ. URL: <http://news.ners.ru/sanktsii-zapada-vs-rynok-nedvizhimosti-rf.html> (дата обращения: 20.09.2014).
5. Никифоров П. Рынок недвижимости: влияние на санкции. URL: <http://www.kommersant.ru/doc/2554070> (дата обращения: 20.09.2014).
6. Санкции в связи с украинскими событиями 2014 года. URL: https://ru.wikipedia.org/wiki/санкции_в_связи_с_украинскими_событиями_2014_года (дата обращения: 20.09.2014).
7. Сойфер Е. Влияние санкций Евросоюза и США на российский рынок недвижимости URL: <http://realty.dmir.ru/articles/36258/> (дата обращения: 20.09.2014).

© С. А. Болочев, А. И. Алиева, А. А. Бороденко

УДК 338.242.4

УПРАВЛЕНИЕ ДОЛГОСРОЧНЫМИ ИНВЕСТИЦИЯМИ В КОМПЛЕКСНУЮ ЗАСТРОЙКУ ГОРОДОВ

Е. О. Черемных, Т. Е. Великая, В. В. Юрутина

Астраханский инженерно-строительный институт

Проблема эффективности инвестиций в комплексную жилую застройку в условиях развития частного бизнеса по существу не исследована. На сегодняшний день такого рода принципы и методы прослеживаются в работе организаций, нацеленных на строительство жилых кварталов со своей инфраструктурой. Поэтому остро стоит вопрос о формировании обстоятельств для притока инвестиций в недвижимость, а также о разработке кратковременных городских инвестиционных программ с применением механизма государственно-частного партнерства, направленного на решение проблем городской инфраструктуры.

Ключевые слова: инвестиции, инвестор, инфраструктура, проблема, регулирование, недвижимость, участок, информация, государство, партнерство.



The problem of investment efficiency in complex residential housing in the period of private business advance is still poorly studied. Today such principles and methods can be traced in the activity of enterprises, which deal with construction of residential housing provided with its own infrastructure. Therefore the author sees as urgent the issue of formation specific conditions to encourage investments into real estate sector. The author emphasizes the efficiency of short-term urban investment programs with the using the mechanism of public and private partnership aimed at solving the problems of urban infrastructure.

Key words: investment, investor, infrastructure, problem, regulation, real estate, land, information, state, partnership.

В последнее десятилетие экономика России развивалась высокими темпами. Следовательно, прослеживался рост интереса инвесторов к инвестиционно-строительному рынку и рынку недвижимости городов России.

На сегодняшний день все участники рынка недвижимости понимают, насколько важна комплексная застройка территории под жилищное строительство.

Острой проблемой эффективной реализации комплексной застройки территорий является недостаток механизмов привлечения инвестиций в формирование недвижимости городов России.

В настоящее время земельные участки под реализацию проектов комплексной застройки территорий выделяют на окраинах спальных районов. Эти земельные участки характеризуются малоразвитой инженерной инфраструктурой, недостатком подключения к инженерным сетям соседних участков, а кроме того, наличием значительного числа обременений земельного участка [8].

Помимо этого, нужно отметить, что при осуществлении проектов комплексной застройки инвесторы сталкиваются с отсутствием эффективной нормативно-правовой базы, информационными и многими другими проблемами, а государство сталкивается с устремленностью инвестора к получению финансового результата в кратчайшие сроки без учета целей города относительно развития своих территорий.

Для того чтобы решить вышеуказанные проблемы, необходимо стратегическое управление инвестициями в комплексную застройку городов, которое будет направлено на объединение усилий частных инвесторов и государства и на урегулирование проблем совместного осуществления проектов.

Стратегическое управление дает возможность формировать благоприятные условия для жизни населения и гарантировать развитие не только некоторых городов, но и городских территорий в целом [1, 2, 5, 6, 9–11].

Проекты комплексной застройки городов России характеризуются большой сложностью, значительной инвестиционной емкостью, солидными инвестиционными рисками из-за проблем инвесторов, перечисленных выше. Поэтому главной задачей является формирование подобных схем и инструментов государственного регулирования инвестиционных процес-

сов, обеспечивающих благополучное осуществление проектов развития городов с учетом соблюдения интересов города, инвесторов и общества в целом.

Многообещающей организационно-экономической схемой, соответствующей этой задаче, можно считать государственно-частное партнерство (ГЧП). Применение этого механизма является основным компонентом стратегического управления инвестициями в комплексную застройку городов.

С целью обеспечения увеличения объема инвестиций в формирование российских городов, повышения эффективности данного рода инвестиций нужны действия, которые объединены совместной инвестиционной стратегией города. Следовательно, алгоритм привлечения инвестиций в комплексную застройку городов представлен как одна из составляющих стратегического управления инвестициями в ней [4, 7].

Для комплексного формирования территорий городов нужна разработка и осуществление комплексных инвестиционных проектов, которые станут обязательным элементом стратегического управления.

Главное предназначение подобных проектов – формирование территорий посредством объединения инвестиционных проектов по формированию жилых, производственных и инфраструктурных комплексов. Осуществление комплексных проектов должно реализовываться с помощью механизма государственно-частного партнерства. Таким образом, на стадии предпочтения варианта застройки нужно гарантировать гармоничное сочетание интересов инвестора и города в ходе изучения земельных участков под комплексную застройку, принять к сведению важность функций земельного участка при его комплексной застройке.

Метод привлечения инвестиций в комплексную застройку российских городов представлен на рис. 1 [3]. На основании этого метода привлечение инвестиций в комплексную застройку городов должно совершаться по нескольким направлениям.

Во-первых, необходимо формирование обстоятельств для притока инвестиций в недвижимость: снижение числа барьеров на управленческом уровне, введение ограничений по использованию земельного участка, создание условий для подсоединения к инженерным сетям.

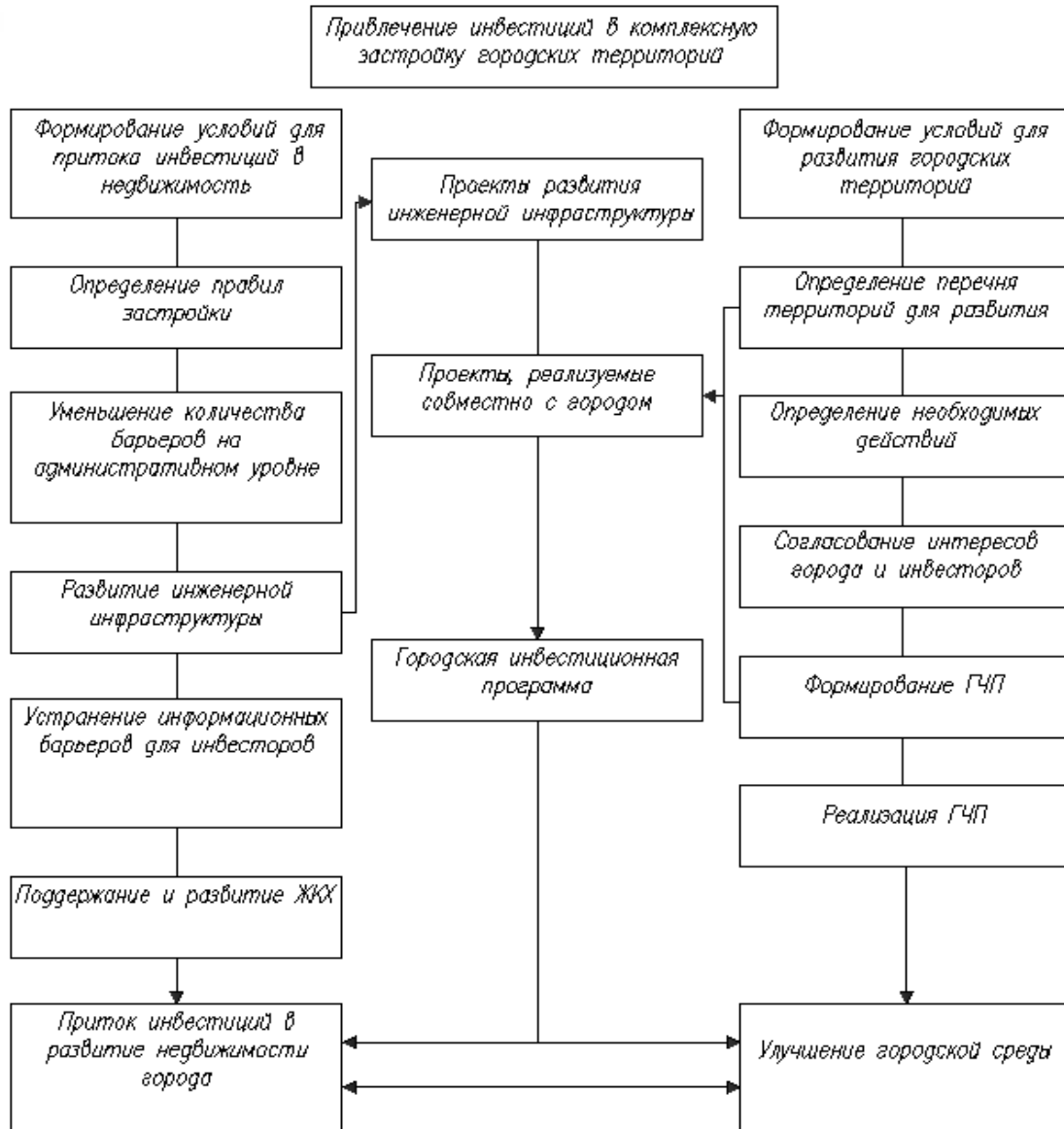


Рис. 1. Методы привлечения инвестиций в комплексную застройку городских территорий

Во-вторых, необходимо давать потенциальным инвесторам абсолютную и верную информацию, представленную на электронных носителях в виде специальных справочников и проч. Кроме того, следует осуществлять маркетинговые исследования и распространять на уровне городских средств массовой информации (телевидение, радиовещание, Интернет и т. д.) сведения о предполагаемых к осуществлению и развитию инвестиционных проектах для улучшения имиджа городов.

В-третьих, необходимо сформировать кратковременные городские инвестиционные программы с применением механизма ГЧП, направленные на решение проблем городской инфраструктуры и не препятствующих формированию города. Критерии особого характера для более значимых территорий города могут включать установление территорий предоставленного вида, а также организацию различных форм ГЧП и создание необходимых организационных и правовых условий для их реализации.



Список литературы

1. Ануфриев Д. П. Жилищно-коммунальный комплекс в социально-экономической системе Юга России (на примере Астраханской области) // Известия Волгоградского государственного технического университета. 2014. № 24 (151). Сер. Проблемы социально-гуманитарного знания. Вып. 19. С. 98–102.
2. Ануфриев Д. П. Управление строительным комплексом как социально-экономической системой: постановка проблемы // Промышленное и гражданское строительство. 2012. № 8. С. 8–10.
3. Бажанов М. В. Стратегия управления инвестиционными процессами в сфере комплексного освоения городских территорий // Актуальные проблемы развития рынка недвижимости и роль системы профессионального образования : мат-лы межвуз. науч.-практ. конф. 11 февраля 2011 г. СПб. : СПбГИЭУ, 2011.
4. Малафеев О. А., Дроздов Г. Д. Моделирование процессов в системе управления городским строительством. Т. 1. СПб. : СПбГАСУ, 2011. 399 с.
5. Новые конструкции и технологии при реконструкции и строительстве зданий и сооружений / под общ. ред. Д. П. Ануфриева. М. : Ассоциация строительных вузов, 2013. 208 с.
6. Регион: пространство смыслов и содержаний / Д. П. Ануфриев, А. Ю. Арясова, Е. О. Беликова, Н. В. Дулина, И. Н. Наумов, В. А. Парамонова, М. А. Симоненко, В. В. Токарев. Волгоград : Волгоградское науч. изд-во, 2013. 294 с.
7. Севодина Е. И. Целевое финансирование в строительстве // Учет в строительстве. 2011. № 3.
8. Селютина Л. Г. Моделирование процесса аккумуляции инвестиционных ресурсов в жилищную сферу // Экономика строительства. 2009 № 4.
9. Современный российский регион: оценка состояния и тенденции развития / Д. П. Ануфриев, А. Ю. Арясова, Л. В. Боронина, Е. С. Дегтярева, Н. В. Дулина, С. В. Каргаполов, Н. А. Овчар, В. В. Токарев. Волгоград : Волгоградское науч. изд-во, 2012.
10. Шлемен М. П. Соотношение административных мер и рыночных механизмов в регулировании жилищно-строительного комплекса // Современные проблемы экономики и управления народным хозяйством : сб. науч. ст. асп. СПбГИЭУ. Вып. 15. СПб. : СПбГИЭУ, 2010.
11. Anufriev D. Kargapolova E., Boronina L., Svintsov V., Muhanov R. Transformation Of Housing And Communal Services Of Modern Russia // Advanced Materials Research Vols. 1073–1076 (2015). P. 2602–2605.

© **Е. О. Черемных, Т. Е. Великая, В. В. Юрутина**