

инжиниринговых компаний необходимо начать с развития модернизированного метода инвестирования, а именно, где значительная часть объема инвестиций исходит от коммерческих структур. Этот вариант оздоровления строительной отрасли не должен обходить вниманием и нынешнее макроэкономическое состояние страны в целом, когда наблюдается кризисная ситуация, сопровождающаяся вводом санкций в отношении России.

Все вышеперечисленные инструменты и методы по совершенствованию строительно-инжиниринговой отрасли окажутся безуспешными до тех пор, пока она не обзаведется собственным законодательством. Только формирование законодательства об инжиниринге и строительном инжиниринге способно сдвинуть с места и начать оздоравливать данную отрасль. Не стоит забывать, что подобные действия способны дать результат только с течением времени и при жестком соблюдении условий по восстановлению отрасли.

Список литературы

1. Осика Л. Современный инжиниринг: определение и предметная область // Энергорынок. 2010. № 4.
2. Ленская Т. Последняя надежда спасти российский инжиниринг // Общественный контроль : электронная газета. 2015.
3. Малахов В. И. Экономика инжиниринга – основа конкурентоспособности страны. URL: http://www.enginrussia.ru/info/statii/ikonomika_inginiringa_-_osnovy_konkurent
4. Денисова М. Инвестиции в строительство снижаются / Экспертный сайт Высшей школы экономики. URL: <http://opec.ru/1675603.html>
5. Щербинин А. Г. Зарубежный опыт привлечения инвестиций в строительство жилья // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2003. № 1–2 (14–15).
6. Кошелев В. А. Особенности инновационно-инвестиционной деятельности в строительной сфере // Экономические науки. 2009. № 5 (54).

УДК 69.003.13.

ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЦЕССА В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

А. Ю. Вайчулис, В. В. Жукова Б. В. Волков

Астраханский инженерно-строительный институт (Россия)

Строительный комплекс – один из наиболее активно развивающихся разделов экономики РФ, темпы увеличения которого существенно превышают темпы увеличения ВВП. Из всех сегментов рынка наиболее перспективным считается сегмент жилой недвижимости. Проблема инвестиций в строительство в 2015 г. считается актуальной для множества организаций, работающих в РФ. В разных городах нашей страны регулярно проводятся конференции, где крупнейшие отечественные и зарубежные инвесторы делятся своими идеями и мыслями, которые связаны с капиталовложениями в строительство.

Ключевые слова: *инвестиции, материалы, прибыль, имущество, экономика, строительство, объем, эффект, структура, стандарт.*

Construction complex – is one of the most actively developing sections of economy of the Russian Federation which rates of increase significantly exceed rates of increase in GDP. The most perspective from the all segments of the market is a residential real estate segment. The problem of investments into construction in 2015 is an actual for a set of the organizations working in the Russian Federation. The conferences are conducting in the different cities of our country, and there the largest domestic and foreign investors share the ideas and thoughts which are connected with capital investments in construction are regularly held.

Keywords: the investment, the proceedings, the profit, the property, the economy, the construction, the volume, the effect, the structure, the standard.

Одно из определений инвестиций – это вложение средств с целью получения прибыли. В макроэкономическом масштабе сегодняшнее благосостояние является результатом вчерашних инвестиций, а сегодняшние инвестиции закладывают основы завтрашнего роста и более высокого благосостояния.

Чем большую часть производств сегодня мы инвестируем, тем больше будет у нас возможности потреблять завтра, напротив, чем больше сегодняшних ресурсов мы используем на потребление, тем меньше будет шансов на более высокий уровень потребления завтра. Инвестиции обеспечивают нормальную работу предприятия, стабильное финансовое состояние и получение прибыли. Основная цель осуществления инвестиций – получение дохода (выгоды). При этом под выгодой понимают не только получение дополнительной прибыли, но и сохранение доступного уровня рентабельности, снижение возможных убытков, расширение круга потребителей продукции, расширение имеющихся и завоевание новых рынков сбыта продукции.

Строительный комплекс – один из наиболее интенсивно развивающихся комплексов экономики РФ. На данный момент стоит выделить наиболее значимые секторы, в которых работает множество организаций, прямым образом связанных со строительством: изготовление строительных материалов (цемент, бетон, щебень, песок), строительство дорог, жилищного комплекса и парковых зон.

По прогнозам экспертов, объем инвестиций в строительство может сделать существенную прибыль для инвесторов. Строительство всегда было и будет оставаться достаточно прибыльным бизнесом, несмотря на экономический кризис и застой на рынке труда, как не высоки были цены на недвижимость, она всегда будет пользоваться спросом со стороны покупателей.

На сегодняшний день улучшить свои жилищные условия при наличии средств человек может различными способами. Следует помнить, что покупка жилья - это самое важное событие, которое требует юридических знаний. Если инвестировать в строительство, то возможность проживать в собственной квартире появится только после сдачи вашего дома в эксплуатацию, которого на момент вложения средств еще не существует.

Если вы все-таки решили инвестировать в строительство, вам необходимо получить информацию о стоимости жилья на начальных стадиях застройки, для вычисления разницы, которую вы можете сэкономить, приобретая не готовое жилье, а вкладывая средства в его строительство. Существует еще один вариант: приобретение недвижимого имущества в лизинг. В этом случае, дом куплен третьей стороной, а затем сдается вам на правах аренды с последующим выкупом.

По сведениям информационных агентств, девелоперские организации продолжают вести активное строительство коттеджных поселков бизнес-класса, находящихся в нескольких километрах от Москвы и других городов-мегаполисов. Несмотря на многие тупики строительных проектов, многие организации открывают новые строительные проекты, связанные со строительством коммерческой недвижимости. Сегодня многие торговые центры заполнены лишь на половину общей площади, но инвестиционные организации продолжают открывать новые проекты строительства торговых и бизнес-центров.

Частные капиталовложения в строительство в 2015 г. также могут дать хорошую ступень для поднятия в строительном бизнесе. Несмотря на то, что число продаж квартир и домов за последнее время несколько уменьшилось в связи с экономическим кризисом и рост цен, множество частных инвесторов стараются купить жилую недвижимость, используя разные скидки и бонусы, предлагающиеся строительными фирмами [1].

С экономической точки зрения эпоха стабильности, проблемы которой мы сегодня наблюдаем, была основана не только на добыче и экспорте минеральных ресурсов, но и на успехах по продажам товаров и услуг потребителям.

С начала нулевых и по 2014 г. конечное потребление российских домохозяйств в реальном выражении увеличилось в 2,5 раза, оборот розничной торговли в фактических ценах – в 11,5 раза. Вклад потребления в российский ВВП, по данным за I квартал текущего года, составляет 54,5 %.

Проблема инвестиций в строительство в 2015 г. является болезненным для многих организаций, работающих в Российской Федерации. В разных городах нашей страны регулярно проводятся саммиты, на которые являются крупнейшие отечественные и иностранные инвесторы, чтобы поделиться своими идеями и мыслями, связанными с инвестициями в строительство.

По мнению многих инвесторов, ключевым фактором для низкого роста инвестиций в строительство в 2015 г. является отсутствие необходимой нормативно-правовой базы, которая гарантировала бы права инвесторов; а также большой уровень коррупции. Естественно первостепенное значение приобрел системный кризис, охвативший все сектора нашей экономики, снижение спроса.

Если в 2010–2013 гг. большая часть торговой недвижимости, которая была введена в эксплуатацию в крупных городах, состояла из различных

проектов, которые были начаты несколько лет назад; в 2014 г., во многих городах нашей страны были заложены проекты новых торговых площадей, что теперь введена в эксплуатацию или будет введена в эксплуатацию в ближайшее время.

Несмотря на очень плохое состояние дорог в нашей стране, уровень инвестиций в дорожной сети в 2015 г. несколько снизился. Многие из проектов, которые связаны со строительством дорог в крупных городах нашей страны приостанавливается на неопределенный период времени, местные власти решили выделить средства на ремонт существующих дорог. Но, с другой стороны, в роль использования платных дорог несет существенную выгоду, результат от которой должен принести значительную прибыль для инвесторов в ближайшие несколько лет [2].

Несмотря на оптимистические прогнозы экспертов, рынок торговой недвижимости в регионах просто не оправилась от кризиса, по-прежнему во многих торговых центрах провинциальных городов можно наблюдать вакантные торговые площади. С другой стороны, многие местные торговые центры снова ввели «лист ожидания» для компаний, которые хотят приобрести торговые площади в популярных торговых центрах.

На рынке торговой недвижимости в 2015 г. имеют тенденцию двигаться в отдаленные районы городов.

В последнее время, как отмечают эксперты, в нашей области в связи с кризисом особенно сильно «просел» вторичный фонд. Жилье в аренду теперь тоже сдавать сложнее: квартиры простаивают по несколько месяцев. Зато вот спрос на новую жилплощадь сохраняется. Местные застройщики и риелторы отмечают, что на данный момент на рынке недвижимости спросом пользуются новостройки - на первичный рынок приходится 65–70 % сделок. При этом все чаще люди ищут квартиры в сегменте эконом-класса, особенно квартиры с ремонтом в панельных новостройках, куда можно заселяться сразу же после оформления сделки.

Такие объекты являются своеобразной альтернативой «вторичке». При этом наблюдается любопытная тенденция, когда после летнего затишья на рынок вышли покупатели, принявшие решение о покупке после долгих месяцев раздумий. И если раньше было много пустых звонков, из которых только 10–15 % заканчивались сделкой, то в сентябре звонков стало мало, но их результативность повысилась до 25–30 %.

Так, в 2014 г. жилье по цене 27 тыс. рублей за кв. метр было не найти, а сейчас есть предложения и за 23 тыс. рублей за кв. метр. Кроме этого, отмечается, что горожане все чаще делают выбор в пользу коттеджных поселков.

По мнению многих аналитиков, рынок розничной торговли не претерпит глобальные изменения, прежде чем в конце года, несмотря на ожидаемые изменения в обменных многих валют. Кроме того, рост стоимости коммунальных услуг и других оперативных служб вряд ли приведет к существенным изменениям цен на рынке аренды торговой недвижимости, хотя

много владельцев торговых точек мотивированы на постоянный рост цен на продукты, чтобы окупить свои затраты на аренду [3].

Инвестиции в строительство в нашей стране есть один из самых привлекательных способов увеличения средств для многих инвесторов. По статистике, только 10 % жителей Российской Федерации имеет свойство не менее 15 кв. метров жилой площади, в то время как в большинстве государств в среднем около 35 кв. метров.

По мнению специалистов, временное снижение в размере строительных инвестиций напрямую связано с требованиями и условиями банков для компаний, которые пытаются приобрести кредиты на строительство.

Несмотря на популярность капитальных вложений в строительство, многим строительным компаниям не хватает средств для строительства объектов. Незначительное улучшение финансовой ситуации в нашей стране не привели к желаниям отдельных лиц или предприятий для покупки недвижимости в собственность, многие собственники перестали пользоваться услугами агентств недвижимости.

Несмотря на то, что некоторое время назад западных фирм, заинтересованных в перспективе инвестиции в строительство в России, затруднило несовершенное законодательство и разнообразие экономических причин, это привело к тому, что российский рынок строительства потерял несколько миллиардов иностранных инвестиций.

Конструкция блока – это еще одна возможность для молодой семьи, чтобы получить квартиру в кредит. Первые кооперативы появились в Советском Союзе, в то время присоединения строительный кооператив дало возможность значительно ускорить покупку нового дома, уделяя довольно большую сумму денег.

Взаимное строительство появилось в нашем государстве несколько лет назад. В наше время, молодые семьи могут купить долю в кооперативе, которая в конечном итоге превращается в новую квартиру. В то же время нужно заплатить от 25 до 50 % от стоимости покупки, остальная часть строительства блока может занять несколько лет.

Конструкция блока дает возможность купить доступное жилье некоторым категориям населения, а также для привлечения инвестиций в строительных организациях. Многие разработчики для строительства жилых, торговых и офисных комплексов обращаются к паевым инвестиционным фондам, которые сосредоточены на строительстве. Представляя определенную сумму денег или предоставляя земельные участки для строительства зданий, инвестор может стать участником объекта строительства [3].

Стоит отметить, что паевые инвестиционные фонды специализируются не только в строительстве, но и в реконструкции или замене недвижимости. Теперь, в зависимости от вашего профиля, в строительстве взаимные

фонды могут заключать контракты на долевое участие в строительстве контрактов на реконструкцию или реконструкции зданий, инвестиционных договоров с застройщиком.

Организация взаимного фонда на основе блока строительства, позволяет компании управления заработать большие деньги. Но все время, пока средства акционеров в обращении, компания не может не платить налоги, что позволяет реинвестирование, что может принести огромную прибыль для инвесторов. По мнению аналитиков, строительное подразделение имеет огромную популярность, особенно среди региональных разработчиков, которые смогут привлечь дополнительные инвестиции для реализации новых планов.

С точки зрения перспектив российского рынка недвижимости факторы, перечисленные выше, говорят следующее:

Во-первых, из всех сегментов рынка считается наиболее перспективным сегмент жилой недвижимости.

Во-вторых, скорее всего, в ближайшем будущем в качестве российской и мировой экономики из кризиса на рынке недвижимости может испытать значительный дисбаланс между спросом и предложением. Это может привести к росту цен на недвижимость и сделать приобретение жилья без использования ипотеки не представляется возможным в принципе. Это может произойти из-за того, что в отличие от населения, которое будет мгновенно увеличивать спрос на жилье через ипотеку и тех, кто отложил покупку недвижимости на более позднем этапе в надежде найти более дешевую квартиру. Строительные фирмы в течение по крайней мере двух лет (среднее время строительства дома) не смогут увеличить поставки из-за экономических и инфраструктурных проблем.

В-третьих, наблюдаемая динамика сегодня на рынке жилье, демографическое и экономическое развитие России, в сочетании с внутренними проблемами инфраструктуры, предполагает, что в течение ближайших нескольких лет, спрос на жилую недвижимость в России значительно превысит его предложение, что может привести, таким образом, к принципиальному росту цен на жилье.

Список литературы

1. Федеральная служба государственной статистики. URL: <http://www.gks.ru>
2. Министерство финансов РФ. URL: <http://www.minfin.ru>
3. Бюджет : журнал. URL: <http://www.bujet.ru>
4. Управление экономическими системами : электронный научный журнал. URL: <http://uecs.ru/>
5. Денисова М. Инвестиции в строительство снижаются / Экспертный сайт Высшей школы экономики. URL: <http://opec.ru/1675603.html>