

**Троицкая Н.А.**

Алтайский государственный аграрный университет.  
Научный руководитель - М.Н. Кострицина, ст. преп.

## АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ОБЪЕКТОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ГОРОДА БАРНАУЛА

Инвестиционная деятельность — вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта [1].

Актуальность и практическая значимость таких проблем, как формирование портфеля недвижимости, управление эффективностью инвестиций в недвижимость, обусловлены развитием рынка недвижимости и необходимостью поиска новых активов для инвестирования на финансовом рынке.

Направлениями инвестиций относительно объекта приложения: инвестиции в недвижимость, имущество (материальные инвестиции), финансовые инвестиции, нематериальные инвестиции.

Предметом исследования является изучение инвестиционной активности на примере г. Барнаула, определение причин привлекательности рынка недвижимости для потенциальных инвесторов, выявление приоритетов инвестиционной политики города, изучение нормативно-правового обеспечения инвестиционной деятельности.

Основными задачами, решаемые в ходе исследования являются: изучение объема инвестиций в экономику города, установление видовой структуры инвестиций в основной капитал, анализ ввода жилья в эксплуатацию.

Рынок недвижимости является привлекательным для потенциальных инвесторов по следующим причинам:

- инвестиции в недвижимость характеризуются значительной степенью сохранности, безопасности и возможностью контролирования инвестором;
- в момент приобретения недвижимости инвестор получает пакет прав, в то время как большинство иных объектов инвестирования не влечет за собой право собственности;
- вложения в недвижимость позволяют сохранить средства от инфляции;
- рынок недвижимости, имеющий большие размеры, мало освоен;
- вложения в недвижимость сопровождаются приемлемой доходностью операций на этом рынке [3].

Для того, чтобы произвести оценку экономической эффективности инвестиций необходимо произвести анализ инвестиционной привлекательности объектов инвестирования в городе Барнауле.

Приоритеты инвестиционной политики города Барнаула:

1. Жилищное строительство.
2. Активная реализация инвестиционных проектов создания:
  - промышленных производств с коротким сроком окупаемости (не более 3-5 лет);

- крупных производств со значительным экономическим, бюджетным и социальным эффектом.

3. Создание инновационной инфраструктуры (маркетинговых агентств, исследовательских центров, венчурных фондов).

4. Обеспечение инвестиционных проектов предприятий города, а также инфраструктурных проектов дешёвыми источниками долгосрочных инвестиций.

5. Создание частно-муниципальных партнёрств [4].

Производя анализ инвестиционной привлекательности было выявлено, что объем инвестиций в экономику города с 2005 года ежегодно возрастал и в 2008 году составил 24,1 млрд. рублей, в 2009 году произошло снижение инвестиций до 20,6 млрд. рублей, в 2010 году вновь рост до 24,2 млрд. рублей, в 2011 году - до 34,4 млрд. рублей.

В видовой структуре наибольшую долю занимают инвестиции на обновление производственных мощностей (43,8%) и приобретение зданий и сооружений (41,1%). Суммарный объем инвестиций в основной капитал по крупным и средним предприятиям за 2007-2011 годы составил 80,4 млрд. рублей [5].

Положительная динамика наблюдается в жилищном строительстве. Если в 2006 году было введено в действие 250,3 тыс.кв.м общей площади жилых домов, то в 2010 году этот показатель составил уже 390,8 тыс.кв.м, в 2011 году – 365,1 тыс.кв.м. Падение темпов ввода жилья объясняется тем, что сказался кризис, который приостановил этот рост, а также его последствия. Восстановлен спрос, создающий условия для роста строительства. Проблема - в отсутствии свободных, подготовленных к застройке площадок. Практически не осталось земельных участков под так называемую «точечную застройку». Единственная перспектива дальнейшего развития жилищного строительства и увеличения его объемов – это комплексное освоение территорий, застройка целых микрорайонов. Но для этого необходимо создавать инженерную инфраструктуру, развитие которой отстает. Сегодня около 4,2 млрд. рублей требуется для того, чтобы обеспечить в городе Барнауле существенное и устойчивое развитие жилищного строительства в течение ближайших 5-7 лет [6].

Проблема улучшения жилищных условий всех слоёв населения города - одна из важнейших социальных задач города. Сегодня встает задача, наряду с ликвидацией очереди, улучшения жилищных условий той части населения, которая нуждается в ином качестве жилища, нежели тот, которым она располагает, обеспечение жильём семей в соответствии с их индивидуальными требованиями к степени комфортности и финансовыми возможностями.

Проектный объем нового жилищного строительства определен в генеральном плане, исходя из прогноза динамики жилищного строительства, с учетом тенденций роста предложенных городской и федеральной программами, предусматривающими увеличение объемов жилищного строительства в 2,5-3 раза. В городе Барнауле предусмотрено многоэтажное строительство в объеме

6850 тыс. квадратных метров, малоэтажное 370 и индивидуальное с участками 240 тысяч квадратных метров.

В рамках совершенствования нормативного правового обеспечения инвестиционной деятельности принято Положение о порядке формирования адресной инвестиционной программы города Барнаула и включения в бюджет города расходов на осуществление новых инвестиционных проектов (постановление главы города от 11.08.2008 №2296 «Об утверждении Положения о порядке формирования адресной инвестиционной программы города Барнаула и включения в бюджет города расходов на осуществление новых инвестиционных проектов»).

В целях улучшения жилищных условий подготовлена и утверждена краевая целевая программа «Стимулирование развития жилищного строительства в Алтайском крае на период до 2015 года», предусматривающая решение задачи по вводу в действие 1,14 млн.кв.м. жилья в 2015 году и 2,5 млн.кв.м. жилья в 2025 году.

В контексте реализации программы улучшения инвестиционного климата в Алтайском крае Губернатором утвержден ряд важнейших документов. Подписаны постановления об утверждении плана мероприятий по реализации краевой программы «Улучшение инвестиционного климата в Алтайском крае» на 2011 – 2016 годы; о создании краевого автономного учреждения «Алтайский центр государственно-частного партнерства и привлечения инвестиций»; о присуждении премии Губернатора Алтайского края за создание благоприятного инвестиционного климата в муниципальных районах и городских округах. Также утверждено распоряжение Администрации края о введении института инвестиционных уполномоченных в органах исполнительной власти края и органах местного самоуправления. Инвестиционным уполномоченным в администрации Барнаула назначен Вячеслав Химочка, который будет содействовать хозяйствующим субъектам в реализации частных инвестиционных проектов, прежде всего в вопросах, касающихся взаимодействия инвесторов с органами власти федерального, регионального и местного уровней [7].

Проанализировав инвестиционную привлекательность объектов жилищного строительства можно предложить меры по привлечению инвестиций:

1) ограничение темпов инфляции всеми мерами, известным в мировой практике, за исключением невыплаты работающим зарплаты;

2) пересмотр налогового законодательства в области стимулирования производства, а также его упрощение;

3) мобилизация свободных средств населения и предприятий на инвестиционные нужды с помощью увеличения процентных ставок по депозитам и вкладам;

4) предоставление налоговых льгот банкам, иностранным и отечественным инвесторам, которые идут на долгосрочные инвестиции, с тем, чтобы целиком компенсировать им убытки от очень медленного оборота капитала по сравнению с другими направлениями их деятельности;

- 5) разработка механизма поддержания иностранных инвесторов;
- 6) координация программ сотрудничества с международными финансовыми организациями.

#### Библиографический список

1. Федеральный закон от 25 февраля 1999 г. N 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».
2. Авдокушин Е.Ф. Учебное пособие. -М.: Маркетинг, 1997 г.
3. Татарова А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью: Учебное пособие. - Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2003. - 70 с.
4. <http://invest.barnaul-adm.ru/terms/support.html>
5. <http://invest.barnaul-adm.ru/activity/activity.html>
6. <http://barnaul.bezformata.ru/listnews/ishut-puti-velicheniya-stroitelstva/6865069/>
7. [http://www.barnaul.org/vlast/administraciya/struktura/zamestitel\\_glavy\\_administraci/](http://www.barnaul.org/vlast/administraciya/struktura/zamestitel_glavy_administraci/)