Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ при ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ИНСТИТУТ - ФИЛИАЛ
г. Пятигорск

Факультет экономики управления и права

Направление подготовки 38.04.04 «Государственное и муниципальное управление»

Направленность (профиль) «Региональное управление и муниципальный менеджмент»

Выпускающая кафедра государственного, муниципального управления и права

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

(МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)

на тему:

«Механизмы повышения эффективности государственных инвестиций в регионах юга России»

Автор работы:
Обучающаяся 3 курса
заочной формы обучения
Ф.И.О. Карданова Индира Аслановна
Подпись _____

Руководитель работы:
Должность, степень, звание:
Доцент, кандидат экономических наук, доцент
Ф.И.О. Медовый Валерий Вячеславович.

Подпись _____

Заведующий выпускающей кафедрой:
Должность, степень, звание:
Доцент, кандидат политических наук, доцент
Ф.И.О. Агеева Екатерина Александровна
Подпись _____

Пятигорск 2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ 3
1 Теоретико-методологические аспекты повышения эффективности государственных инвестиций 8
1.1 Понятие и виды инвестиционных фондов, методы управления реальными инвестициями 8
1.2 Государственное регулирование инвестиционной деятельности в российской экономике 20
1.3 Зарубежный опыт осуществления государственной инвестиционной политики 26
2 Анализ эффективности государственных инвестиций в регионах Юга России 34
2.1 Состояние государственной инвестиционной политики в России 34
2.2 Оценка инвестиционного климата в регионах юга России 46
2.3. Основные проблемы рынка недвижимости как приоритетной сферы в регионах Юга России 58
3. Механизмы повышения эффективности государственных инвестиций в регионах Юга России 70
3.1 Разработка мероприятий, направленных на повышение эффективности государственных инвестиций 70
3.2. Управление региональным рынком недвижимости с использованием элементов государственно-частного партнерства 79
ЗАКЛЮЧЕНИЕ 88
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ 94

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования. Проблема привлечения инвестиционных средств, в реальный сектор экономики России, является ключевой проблемой экономики на современном этапе развития, поскольку роль государства в урегулировании вопроса инвестиционной деятельности ослабевает год от года. Таким образом, переход экономики России в стадию устойчивого роста видится в решении вопроса усиления роли государства в процессе инвестирования отстающих отраслей и целых субъектов страны.

Ключевая задача государственных структур, ответственных за нормализацию экономического потенциала состоит в усилении контроля и анализа формирования рынка недвижимого имущества, так как именно этот сектор представляет собой основу всей рыночной системы.

Не секрет, что в нашей стране существует резкий контраст в развитии отдельных регионов, с присущей им значительной меры экономического дисбаланса. Поэтому изучение сектора экономики, включающего в себя обеспеченность недвижимым имуществом регионов, должно проводиться по отдельно по каждому региону, с детальным анализом причин, влияющих на развитие данного с обязательным учетом их региональных особенностей.

В настоящее время Россия насчитывает более 80 регионов, с характерными отличительными чертами развития экономического потенциала, поэтому Центру, в условиях затяжного кризиса, санкций, почти полного игнорирования мировым сообществом, вынуждающих решать, в основном внешне-экономические проблемы страны, очень сложно в достаточной степени контролировать течение процесса развития регионов. В этой связи, основная нагрузка по стабилизации внутреннего ресурса каждого региона должна ложиться на сами субъекты, которым надлежит активизировать свою региональную инвестиционную политику.

Краткая характеристика степени разработанности исследуемой проблемы. Теоретические и методические вопросы регулирования инвестиционных процессов раскрывались трудах такими российскими и

зарубежными авторами, как Игошин Н.В., Шарп У.Ф., Барда В.С., Вахрин П.И., Игонина Л.Л, Фишер П., Сергеев И.В. и др.

Проблемы формирования подходящих, для инвестиционной деятельности условий климата в регионах, и действенной политики инвестиционных вложений на региональном уровне освещены в работах таких ученых-экономистов, как: Берзон Н., Гришина И.В., Кувалдин Д.Б., Жданов В.П., Тихомиров В.И., Киселева Н.Н., Тяглов С.Г. и др.

Вопросам управления и предпринимательства на региональных рынках недвижимости посвящены работы А. Грязновой, С. Валдайцевым, М. Лимитовским, В. Прорвичем, Б. Рабиновичем, В. Рутгайзером, Е. Тарасевичем, М. Федотовой, В. Медового.

Тем не менее, тема полностью не исчерпала своей актуальности, и ряд вопросов требует серьезных доработок, как в теоретическом, так и в методологическом аспекте.

Целью настоящего магистерского исследования является разработка предложений по повышения эффективности государственных инвестиций в регионах юга Российской Федерации.

Поставленная цель может быть достигнута в процессе решения актуальных *задач*, включающих:

- анализ теоретического обоснования понятия, сущности и признаков инвестиций, систематизация теоретического и практического решения проблем инвестиционной деятельности;

- изучение главных причин, влияющих на инвестиционную активность регионов России на макроэкономическом уровне;

- исследование эффективности государственных инвестиций в регионах юга России;

- подготовка предложений, способствующих росту привлекательности регионов для инвесторов и инвестиционной деятельности;

- аргументирование необходимости усиления инвестиционной деятельности в регионах Российской Федерации с разработкой рекомендаций на примере Южного Федерального округа.

Предметом исследования являются организационно-экономические механизмы регулирования инвестиционной политики и инвестиционного климата в регионах юга России.

Объектом исследования является инвестиционная деятельность в регионах юга России.

В качестве теоретико-методологической основы исследования использованы работы российских и иностранных ученых в сфере инвестиционной деятельности, в том числе и государственного управления инвестициями; подборки периодической печати; федеральная и региональная законодательно-нормативная база.

В процессе исследования был применен метод диалектики, способствующий изучению экономических факторов в динамике, взаимной связи и взаимоследования. Систематизированный анализ объекта исследования осуществлялся посредством графиков, группировочно-сравнительного анализа и синтеза.

Эмпирическую базу исследования составили публикации в системе «Интернет»-сети , статистический материал Государственного комитета статистики России, правовая база «Консультант плюс: региональное законодательство».

Научная новизна исследования: заключается в том, что в процессе исследования были предложены организационные и экономические инструменты для совершенствования механизмов повышения эффективности инвестиционной деятельности в регионах юга России включающие создание государственно-частного партнерства в области рынка недвижимости в регионах юга России.

К основным результатам, характеризующим научную новизну исследования, можно отнести следующие:

1. Уточнены и дополнены понятия теории региональной инвестиционной политики (дана авторская трактовка понятия «инвестиции», уточнена

классификация «инвестиционных вложений»), базирующиеся на использовании принципов того, что целью частных инвестиций является, в основном, извлечение прибылей, в то время, как государственное инвестирование направлено, кроме того, на формирование сбалансированности экономического развития страны, что актуализировало теоретико-категориальный аппарат по проблеме исследования.

2.Внедрение системы сертификации риэлторских услуг на основе разработанных стандартов всероссийских объединений риэлторов будет способствовать повышению качества оказываемых услуг, как снижению их стоимости для клиентов, так и уменьшению иных трансакционных издержек риэлторских фирм, повышению эффективности работы риэлторской системы в целом, стабилизации работы рынка недвижимости. Важнейшими путями повышения качества работы риэлторской фирмы является совершенствование методов и порядка работы на основе стандартов наилучшей практики, целенаправленное укрепление материально-технической базы на базе информационных технологий, сертификация риэлторских фирм с целью единообразного высокого качества работы риэлторов.

3. Предложены организационные и экономические инструменты увеличения результативности инвестиционной политики, включающие свод целевых инвестиционных программ, детализированных до величины определенных инвестиционных проектов, разработки и реализации бюджетов развития, включая систему мероприятий по их реализации, а не простое арифметическое увеличение активности государства и корпоративных структур.

Теоретическая значимость исследовательской работы заключается в том, что результаты исследования могут быть использованы в учебном процессе ВУЗов при подготовке методического обеспечения курсов «Региональная инвестиционная политика», «Региональная экономика и территориальное планирование».

Практическая значимость определяется разработкой рекомендаций по совершенствованию механизмов повышения эффективности государственных инвестиций в регионах Юга России. Научные разработки и предложения,

содержащиеся в магистерской диссертации, нашли применение в Министерстве строительства и ЖКХ Кабардино-Балкарской Республики, занимающимся управлением государственным и муниципальным имуществом, в части формирования механизмов создания партнерств, как по инициативе власти, так и по инициативе предпринимателей.

Степень достоверности и апробация результатов. Основные концептуально-теоретические положения и выводы, а также прикладные рекомендации магистерского исследования нашли отражение на Международной научной конференции научных работников, преподавателей ВУЗов, специалистов-практиков, магистрантов «Актуальные проблемы экономики, социологии и права», (Пятигорск, июнь 2015 г.), 30-ой Международной научной конференции научных работников, преподавателей ВУЗов, специалистов-практиков, магистрантов «Экономика, социология и право в современном мире: проблемы и поиски решений», (Пятигорск, Апрель 2017 г.).

Публикации. Основные положения магистерского исследования отражены в 4 публикациях общим объемом 1,7 п. л., в т.ч. 1 публикации общим объемом 0,5 п.л., опубликованной в журнале, включенном в Перечень рецензируемых научных изданий ВАК РФ.

Структура работы: выпускная квалификационная работа выполнена на 92 страницах машинописного текста, и включает введение, три главы, заключение, список использованных источников и литературы.

1. Теоретико-методологические аспекты повышения эффективности государственных инвестиций

1.1. Понятие и виды инвестиционных фондов, методы управления реальными инвестициями

В РФ под инвестициями принято говорить о финансовых средствах, ценных бумагах, и ином имуществе, в том числе имущественные права, иные права, имеющие финансовую оценку, вовлеченные в объекты предпринимательской и иной деятельности с целью получения прибыли и достижения другого нужного эффекта.

Капиталовложения представляют собой инвестиции в основной капитал т.е. основные средства, а так же затраты на новое оборудование, строительство, расширение, реконструкцию и техническое перевооружение работающих организаций, покупка машин, инструмента, инвентаря, денежные вложения на проектно - изыскательскую деятельность и прочие расходы.

Роль инвестиционного проекта обосновано экономической целесообразностью, объемов и сроков вносимых капитальных вложений, а так же важной проектной, сметной документацией, разработанных в согласно и на основании законодательства РФ и утвержденной в порядке с нормами и стандартами РФ, и кроме того пошаговым описанием осуществления инвестиций (бизнес - планом).

Инвестиции - это важные мероприятия, направленные на поддержку и усиление экономических возможностей страны. Это, в первую очередь, положительно влияет на деятельность хозяйствующих субъектов, способствует приумножению НВП, повышению активности государства на внешних рынках[1].

[1] Инвестиции / Под ред. А.М. Румянцева; — М., 2013. — С. 28.

Средства, которые частные лица могли интегрировать в общие фонды, в том числе в незначительных суммах, и совместно вложить их в рынок ценных бумаг, бытуют в мире не первую сотню лет. Известно, что впервые создание фондов для совместного инвестирования от частных лиц было осуществлено Бельгийскими коммерсантами еще в 19-ом веке

Цель любых инвестиционных программ получение инвестором максимальной итоговой финансовой прибыли.

Инвестиции это капитальные вложения как внутри страны, так и за ее пределами, на долгосрочный период, а так же на среднесрочную перспективу в субъекты хозяйствования либо отрасли. По мнению С.И. Мельникова, целью частных инвестиций является, в основном, извлечение прибылей, в то время, как государственное инвестирование направлено, кроме того, на формирование сбалансированности экономического развития страны[2]. Согласно определению большинства экономических учений, фонды для государственных инвестиций формируются за счет налоговых поступлений, прибыли, образующейся на госпредприятиях, допэмиссии денежной массы или за счет создания внутреннего и внешнего займа[3]. В то время, как, коммерческие инвестиционные фонды формируются или за счет собственных средств юридических лиц (прибыли, амортизационных отчислений и других фондов), или/и за счет привлеченных средств со стороны (средства от продаж акций, облигаций, других ценных бумаг, а также кредитные и заемные средства)[4].

Инвестиционные вложения дифференцируются по областям вложений в экономику на *реальные инвестиции*, то есть вклады с целью приращения реального капитала (зданий, оборудования, товарно-материальных запасов и т.п.), и *финансовые инвестиции*, представляющие собой инвестирования

---

[2] Мельников С. Государственные (бюджетные) инвестиции // В кн.: Экономика / Под ред. проф. А.А. Волкова; — М., 2014. — С. 167—168.

[3] Болохнин П.А. Инвестиции и цены. — М., 2013. — С. 8.

[4] Лесков Б.А. Долгосрочное кредитование. — М., 2012. — С. 26.

средств, частных или государственных, в акции, облигации, другие ценные бумаги[5].

В том числе, по мнению ряда экономистов (В.С. Макарова, О.О. Щиголева, А.А. Ларин и др.), значимой разновидностью инвестиционных вкладов является инвестирование посредством физического капитала (заводы, офисные помещения, оборудование, инструментарий). Физический капитал не является капиталом в виде денег и людского ресурса[6]

По мнению экономиста И.И. Макушева, инвестиции –это вклады в активы, например ценные бумаги, произведения искусств, банковские депозиты или строительные объекты, позволяющие в обязательном порядке заработать на них, в случае перепродажи, прибыль или увеличить свой капитал. Профессор указывает, что «подобные финансовые инвестиции являются средствами сбережений. А объем вкладываемых средств находится в прямой зависимости от банковских ставок, степени вероятной прибыльности проекта, общей стабильности делового климата в стране и в регионе конкретно»[7].

Еще один ученый в сфере экономики, А.В. Белозеров утверждает, что значимым детерминантом экономической целесообразности инвестиционных проектов выступает объем затрат на покрытие выбывающих основных активов, иначе говоря их восстановительная стоимость, то есть величина затрат, необходимых для ремонта, нового строительства, или восстановления того или иного объекта, в определившихся ситуациях[8].

Инвестиционная теория Дж. Тобина, ставит в зависимость объем требуемых государственных инвестиций от общей цены физического капитала предприятия на фондовых рынках и текущих издержек по замещению выбывающих фондов. Государственный инвестиционный фонд

---

[5] Инвестиции / Под ред. А.М. Румянцева; — М., 2013. — С. 78.

[6] См., напр.: Щиголев О.О. Физические инвестиции: перспективы более точного анализа эффективности // Инвестиции в СНГ. — 1998. — № 8.

[7] Макушев И.И. Инвестиционная активность: параметры и катализаторы. — М., 2012. — С. 18.

[8] Белозеров А.В. Инвестиционная открытость как фактор внутренней стабильности сложных экономических моделей // В сб.: Экономическое и математическое моделирование. — М., 2013. — С. 175—176.

увеличивается, если общая цена физического капитала предприятия на фондовых рынках превосходит текущие издержки по замещению выбывающих фондов, и, наоборот, падает, если цена физического капитала предприятия меньше текущих издержек по замещению.[9].

Коэффициент рассчитанный, как отношение инвестиционных объемов к полученному доходу, вызвавшему относительный прирост потребительского спроса, в современной буржуазной макроэкономике называется Акселератором или ускорителем. В соответствии с теорией акселераторов, объемы инвестиционных потоков находятся в прямо пропорциональной зависимости от объемов производств. Теория, сформулированная на базе исследований и выводов, что темп роста капиталовложений подвержен высокой неустойчивости в сравнении с темпом роста производства, имела предопределяющее значение в первых кейнсианских моделях формирования экономики. Тем не менее, фиксированного коэффициента определяющего пропорцию капитал/товар в масштабах всей экономики не существует. Решения об объемах инвестиций принимаются в зависимости от множества обстоятельств: процентных ставок, оценивания возможностей предприятий и прибыльности[10].

Инвестиционный проект подразумевает определенные сроки реализации - это время со дня начала его финансирования, когда разность между уже имеющейся суммой чистой прибыли с амортизационными отчислениями и объемом инвестиционных затрат с момента приобретения положительного значения[11].

Практика международного развития предприятий в инвестиционной деятельности чаще всего разрабатывается в виде бизнес-плана, который, фактически, является структурным описанием проекта развития организации. Проект который привлекает инвестиции, носит название «инвестиционного проекта». Как правило, каждый новый проект фирмы в какой-то мере

---

[9] Инвестиции: Учебник / Под ред. В.В. Ковалева, В.В. Иванова и В.А. Лялина. — М., 2013. — С. 10—17.
[10] Циклаури З.А., Казаков В.А. Современные инвестиционные теории. — М., 2012. — С. 34—38.
[11] (абзац введен Федеральным законом от 02.01.2000 N 22-ФЗ)

привлекает новые денежные потоки. Общее понимание проекта – это определенное оформленное предложение о конкретных изменениях работы организации, стремящееся к определенной цели.

Классификация проектов предусматривает тактическое и стратегическое деление. К числу стратегического подразделения, как правило, относят проекты, в которых предусматривается модификация форм собственности, это может быть создание частного или акционерного общества, арендного предприятия, УП и т.д., или полного изменение структуры производства: переход на новую продукцию, замена или перепроизводство оборудования. Тактические проекты чаще всего предусматривают изменение объёмов выпускаемой продукции, повышением ее качества, модернизацию производства.

Инвестиционная деятельность организации в целях ее упорядоченности рассматривается в виде проектного цикла, который подразделяется на конкретные этапы:

1. «Идентификация» проекта. Данный этап подразумевает управляющий состав фирмы, подвергая анализу текущее состояние организации и рассматривая наиболее приоритетные направления его дальнейшей деятельности. Итог этого анализа оформляется в некую бизнес - идею, которая направлена на реализацию важнейших задач фирмы. На данном этапе важно иметь конкретную убедительную аргументацию в отношении выполнения идеи. Идей которые повлияют на развитие фирмы может быть несколько, но все они должны быть полезными и реализованы в процессе работы проекта. конечная цель- это реализация этих идей.

2. Следующий этап - это подготовка проекта. Начальная апробация бизнес – идей проекта пройдя первую проверку, влечет за собой развитие до того момента, когда будет возможность для принятия твёрдого решение – положительного или отрицательного. Во время происходит постепенное уточнение, изменение и совершенствование плана проекта в различных направлениях – финансовом, производственном, экономическом,

инвестиционном и т.д., Здесь происходит поиск и сбор определенной информации для решения конкретных задач проекта. Важно сознавать, что от степени достоверности исходной информации и ее четкого предоставления во время реализации, будет зависеть успех работы самого проекта.

3. Следующий этап - экспертиза проекта. В начале реализации проекта его качественная экспертиза - важный этап жизненного цикла проекта. Финансирование проекта может осуществляется за счет стратегического инвестора, в этом случае инвестор сам решает как и когда проводить экспертизу, к примеру какую консалтинговую фирму использовать, делая предпочтение производства некоторых денежных затрат на этой стадии, чем получить потерю большей суммы входе реализации проекта. Бывает, что фирма внедряет инвестиционный проект за счет собственных средств, в таком случае экспертиза проекта весьма желательна для определения правильности важных разделов проекта.

4. Следующий этап - осуществление проекта. Этот этап объединяет все идеи которые конкретно связаны с реализацией проекта, его полная эксплуатация. На данном этапе не просто происходит отслеживание и анализ всех видов деятельности, но и их выполнение контроль со стороны регулирующих органов. Это этап, включающий реализацию основной части проекта, проверку финансовых вложений их достаточность при работе над проектом для покрытия исходных средств и обеспечения желаемого инвесторами результата на вложенные деньги

5. Заключительный этап - это оценка результатов. Он может проводиться, как при завершении проекта в целом, так и в процессе его деятельности. Главная цель этого этапа в изучении возможного риска получения отрицательного результата в процессе реализации заложенных в проект идей и уровня их практического исполнения.

Составной частью федерального бюджета, призванного обеспечивать финансирование инвестиционных проектов по целевому назначению, называется бюджетом развития, который исполняет функцию обеспечения

инвестиционных проектов механизмом выделения лимитов бюджетных ассигнований на обусловленные цели.

Бюджет развития формируется за счет[12]:

• инвестиционных кредитов иностранных инвесторов, обеспечиваемых Правительством Российской Федерации;

•фиксированной доли бюджетного поступления, за счет долговых обязательств перед государством внутреннего и внешнего рынков.

В состав бюджета развития включаются учитываемые и выделяемые на основе конкурсного отбора и возвратности финансовые средства:

•связанных инвестиционных кредитов зарубежного происхождения;

•средств займа на внутреннем рынке;

•части доходов, полученных в результате приватизационных мероприятий;

•доли федеральных обязательств, номинал которых переведен в иностранную валюту, — евробондов.

Из бюджета развития выделяются государственные покрытия, гарантирующие не более 40% риска коммерческого инвестирования, индивидуальных предпринимателей и бизнеса, которые вляются соучастниками проектов бюджета развития и инвесторами за счет собственных средств.

Государственные инвестиции через бюджет развития выделяются исключительно на основе и при условии высокой экономической эффективности бизнес- проектов, обязательности долевого характера софинансирования и обеспечения рисков между государственными и частными инвестициями, отбора проектов на конкурсной основе, установление сроков, возвратности и платности отчисляемых инвестиционных ресурсов.

---

[12] См. Постановление Правительства РФ от 22.11.1997 N 1470(ред. от 03.09.1998)"Об утверждении Порядка предоставления государственных гарантий на конкурсной основе за счет средств Бюджета развития Российской Федерации " // "Российская газета", N 16, 28.01.1998

Контроль над эффективным расходом государственных инвестиций из бюджета развития осуществляется за счет:

1) размещения государственных инвестиционных средств в целях исполнения бизнес-планов, размещаемых потребителями, при учете предельной межотраслевой и мультипликативной эффективности последних, на конкурсной основе;

2) анализа высокой эффективности и скорой окупаемости проектов в целях задействования кредитных средств кредитно-финансовых учреждений и прочих инвесторов, в том числе и зарубежных, воизбежании неоправданного риска использования государственных средств. Для достижения заданной цели установления партнерства при принятии на себя инвестиционного риска за счет разделения его с бизнесом в пропорции не более 40/60, когда 40% риска берет на себя государство, а 60% возлагается на частных инвесторов;

3) анализа финансово-хозяйственного положения инвестируемого предприятия с целью исключения объектов инвестирования с наличествующей просроченной кредиторской задолженности перед бюджетом любого уровня по ранее выданным кредитам на основе возвратности;

4) контроля целевого расходования выделенных и размещение возвращенных инвестиционных фондов, в том числе и процентов по ним исключительно по целевым статьям бюджета развития.

Распределение финансовых ресурсов бюджетных ассигнований на основе возвратности, в целях реализации инвестиционных проектов, происходит по следующей схеме:

1. В целях расчетно-кассового обслуживания выделяемых из бюджета финансовых ресурсов Министерством экономического развития России открывается специальный счет на особых условиях в Банке-агенте, выбранном в результате тендерного отбора, который получает полномочия на его обслуживание. С Банком - агентом, победившим конкурс, заключается

специальный договор на осуществление особого режима расчетно-кассового обслуживания специального счета. В договор, с Банком-агентом, в обязательном порядке, включаются следующие условия:

а) Банк обеспечивает аккумуляцию всех перечисляемых инвестиционных ресурсов участников проекта, включая заемщика, соинвесторов и Министерство экономического развития России, выступающего в роли государственного инвестора бюджетных средств, за счет бюджета развития, на едином блокируемом *специальном счете с особым режимом.*

б) средства бюджета развития перечисляются Министерством Экономического развития РФ после того, как все остальные участники проекта перечислят свои доли, не позже 1 рабочего дня после зачисления средств остальных участников инвестиционного проекта;

в) Банк-агент гарантирует платежи по утвержденному графику, и несет ответственность за не предоставление или несвоевременное предоставление сведений о нарушениях срока платежей Министерству экономического развития России;

г) Банка-агент отвечает личными средствами за нарушение целевого использования или использование без согласования с Министерству экономического развития России денег, специального счета с особым режимом бюджета развития, а также за всю просрочку исполнения согласованного графика платежа, более чем на один банковский день и каждое ненадлежащее исполнение условий, установленных в утвержденном порядке, для спец.счета бюджета развития на особых условиях.

2. Все участники инвестиционного проекта аккумулирую свои средства на специальном счете с особыми условиями в Банке-агенте.

3. Получатель, выигравший конкурс, по предоставлению госинвестиций за счет средств бюджета развития, размещает заявку на товары и услуги, необходимые для реализации инвестиционного проекта среди поставщиков на тендерной основе. Тендерная комиссия в составе заемщика и всех

кредиторов проекта осуществляет конкурсный отбор поставщика. При подсчете голосов «за» и «против», того или иного поставщика, учитывается доля инвестиционных вкладов соинвесторов в процентном отношении.

4. После проведения процедуры отбора поставщика, уполномоченные лица участников проекта составляют и утверждают график поставок и оплат, который направляется в Банк-агент.

5. Банк-агент официально, в течении одного банковского дня, уведомляет Министерство экономического развития России надлежащим способом о зачислении инвестиционных ресурсов, в соответствии с утвержденным графиком от заемщика и кредиторов на специальный счет по каждому платежу с одновременнам блокированием поступивших средства;

6. Министерство экономического развития России, акцептует зачисление инвестиционных средств бюджета развития, в части соответствующей графику платежа, на специальный счет с особым режимом в Банке-агенте, только после того как получит информацию о соблюдении графика платежа всеми участниками проекта

7. После зачисления последнего взноса инвестиционных средств, согласно графику от бюджета развития, банк-агент проводит перечисление всей суммы, предусмотренной графиком очередности, на счет поставщика-победителя тендера за товары и услуги, необходимые для реализации проекта;

8. О любом нарушении утвержденного графика платежа участниками инвестиционного проекта, более чем на один банковский день, банк-агент в обязательном порядке информирует Министерство экономического развития России;

9. Министерством экономического развития России принимается решение о рациональности продолжения выделения бюджетных средств на реализацию инвестиционного проекта. Оно либо доводит до банка-агента, согласованного со всеми участниками проекта, измененный график платежей, либо выносит решение о замораживании проекта, разблокировке

специального счета с особыми условиями и возврате, поступивших на счет денег, их вносителям;

10. Без согласования с Министерством экономического развития России любые операции, не отраженные в согласованном графике платежей или изменениях к нему, доведенных до банка-агента, по специальному счету с особым режимом, банком-агентом не допускаются, за такие действия он отвечает личными средствами.

Величину нормы дохода на инвестированный капитал отражает внутренний показатель нормативной рентабельности, а величину массы дохода на инвестированный капитал, показывает значение чистой проходящей стоимости. Исходя из этого, внутренняя норма рентабельности и чистая текущая стоимость хотя и взаимосвязаны, но показывают разные аспекты характеристики проекта для потенциального инвестора и поэтому обязаны одновременно находиться в экономически - финансовой характеристике и бизнес-плане инвестиционного проекта

Поэтому, важно использовать все три перечисленные методы, потому, что лишь в совокупности они позволяют получить комплексную оценку эффекта от вложенных денежных потоков, где каждое используемое значение показывает отдельный аспект финансового итога проекта для инвестора:

- Метод чистой стоимости дает возможность рассмотреть оценку массы дохода на инвестиционный капитал;
- Метод интегральной текущей стоимости показывает количество общей качественности от вложенных инвестиций;
- Метод внутренней нормы рентабельности дает оценку норме дохода на вложенные средства.

Совокупность рассмотренных методов, позволяет рассматривать эффективность инвестиций в различных плоскостях в зависимости от приоритетов инвестора и различных вариантов развития проекта.

Чаще всего рассматривая эффективность проекта, инвестор интересуется главными вопросами:

- Каков общий размер финансовой прибыли он получит в течении всего периода полезной службы затраченных им вложений, а также на разных сроках реализации проекта (чистая текущая стоимость);
- Какова общая цифра финансовых средств от инвестиционного проекта, если в результате непредвиденных обстоятельств проект прекратит свою работу на промежуточной стадии и объект незавершенного строительства будет продаваться (интегральная текущая стоимость);
- В каких размерах отдача на единицу вложенных средств в сравнении с имеющимися альтернативными вложениями финансов (внутренняя норма рентабельности);
- Будет ли финансовая прибыль проекта при росте рыночной процентной ставки по привлеченным вложенным ресурсам; в каком размере верхний предел этого роста (показатель внутренней нормы рентабельности).

Анализируя эффективность проекта, можно дать оценку возможных изменений на разных его этапах при различных условиях его реализации. Возможные варианты рассматриваются с целью определения целесообразности проведения инвестиционных мероприятий, осуществления деления проектов по рангам, аргументирования рациональности величины и формы объемов инвестиции и страхового покрытия .

Рассматривая различные риски метода, нужно учитывать, что кажущаяся высокая точность результата, вероятно, будет обманчивой и может ввести в заблуждение аналитиков и специалистов, отвечающих за решение

Экономический эффект одна из важных характеристик, рассматривающая деятельность организации дающая возможность реализации различных направлений проекта, с целью улучшения его

работы. Она определяется как частное от заработанного результата и произведенных затрат либо использованных ресурсов:

$$ЭЭ = \frac{Результаты}{Затраты(Ресурсы)} \quad (1.1)$$

Справедливо говорить об относительности понятия экономической эффективности. Абсолютная величина, содержит выражение важного результата, от которого имеется экономический эффект. Экономическая эффективность имеет двоякий смысл: она рассматривается по отношению к затратам или к ресурсам, что несет определенные проблемы при её практических расчетах.

Вывод:

Инвестиционная деятельность государства и бизнеса в секторе реальной экономики - это капитальные вложения, выделенные на определенное время, на возвратной основе, с целью извлечения прибыли, а так же для поддержки и усиления экономического потенциала как всей страны в целом, так и каждого региона в отдельности.

Главными условиями Государственного софинансирования инвестиционных проектов служат, отбор высокоэффективных экономически целесообразных проектов на конкурсной основе, долевое участие средств бюджета развития, разделение рисков между всеми участниками проекта, возвратность бюджетных средств с учетом прибыли, соблюдение графиков платежей всеми участниками проекта.

1.2. Государственное регулирование инвестиционной деятельности в российской экономике

Инвестиционный фонд Российской Федерации, это государственный финансовый фонд России, предназначенный для совместного финансирования инвестиционных программ. В Федеральном Бюджете, согласно Бюджетному кодексу РФ, предусматриваются определенные

финансовые объемы, которые должны быть использованы в определенных инвестиционных проектах, утвержденных Правительством РФ.

Необходимо обозначить, что деловая среда РФ в настоящее время, находится на неблагоприятном уровне для инвестиционных вложений в реальную экономику. Распределение инвестиционных ресурсов между регионами осуществляется весьма не пропорционально, главным образом сосредоточиваясь в больших городах и между регионами с богатым природным потенциалом. Оставшиеся области и значительная доля перерабатывающей индустрии России остаются в инвестиционном голоде, не имея возможностей получить инвестиционную поддержку.

Поэтому преобразования в инвестиционной политике занимают важнейшее место в ходе реализации масштабных реформ в политической, экономической и социальной сферах, сконцентрированных на формирование необходимых условий для стабильного роста экономики. Таким образом, в целях преобразования экономического уровня страны, вопрос роста инвестиционной активности и совершенствования инвестиционного климата является одним из самых главных.

Вопрос урегулирования инвестиционной деятельности в Российской Федерации регламентируются федеральными нормативными актами: Федеральным законом от 25.02.1999 N 39-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" и Федеральным законом от 09.07.1999 N 160-ФЗ (ред. от 05.05.2016) "Об иностранных инвестициях в Российской Федерации".

В настоящее время в государственной казне, не смотря на кризисную ситуацию и станционную мировую политику в отношении РФ, тем не менее, имеются достаточные финансовые средства, которые можно и должно использовать для осуществления активных инвестиционных действий. Цель реализации инвестиционной политики лежит, главным образом в решении проблем системной реорганизации внутренней экономики. Важность

укрепления индустриально-инновационных отраслей, повышения процента содержания в выпускаемом валовом продукте результата работы перерабатывающей индустрии и реализации высоко-технологичной продукции, признается всеми.

Активная государственная инвестиционная деятельность необходима, прежде всего, в связи со сложностями, имеющимися в государственной кредитно-денежной системе, к которым можно отнести дефицит финансовых источников денежных средств, вызванный во многом их искусственным консервированием, и, как результат, нехватку денег для долгосрочных инвестиций в реальную экономику.

Решение проблем оживления государственной инвестиционной политики должно способствовать достижению следующих основных ценностных целей:

1) достижению повышения экономического уровня развития;

2) устранению денивеляций в системе между отраслевыми и региональными экономическими возможностями;

3) доведению обеспеченности денежной массой экономический потенциал до степени, отвечающей потребностям инвестиционного развития на долгосрочную перспективу;

4) устранению зависимости управления государства собственным капиталом от курса иностранной валюты (*currency board*);

5) формированию концепции государственного кредитования (на некоммерческой основе) по сниженным ставкам по процентам (с тем, чтобы увеличить сроки кредитования для создания потенциала стимуляции отдельных секторов экономики и ликвидации системной денивеляции), для формирования определенных государством структурной и региональной соразмерности развития экономики на ближайшее время и долговременную перспективу.

Назначенные цели предусматривают системное осуществление государственных инвестиций, их полное слияние с государственной

экономической политикой. Инвестиционная политика должна быть обозначена на долгосрочную перспективу, но, в том числе, необходимо разрабатывать инвестиционные программы на ближайшее время и средне-срочный период.

Положения государственной инвестиционной политики предполагает ликвидировать несовершенства экономического развития страны и стимулировать первоочередное становление областей хозяйствования, государственного значения для отечественного экономического развития, предоставления гарантий ликвидации экономических рисков и обеспечения социальной стабильности. При этом государственная инвестиционная политика должна играть роль, так называемого флагмана, для бизнесменов, показывая приоритетные направления, для вложения инвестиций, с точки зрения рентабельности в инвестиционном и финансовом ключе. Поэтому, все крупномасштабные инвестиционные программы предполагается и полезно реализовывать с позиций сообщничества между государственными и частными бизнес-структурами, т. е. с позиции активного привлечения резервов коммерческих структур.

Государственная инвестиционная политика, безусловно, должна быть направлена на получение экономического эффекта.

Центральный экономико-математический институт Российской Академии наук осуществил математические расчеты и прогнозы, которые показали, что в результате крупномасштабного инвестирования в экономическую сферу, произойдет прирост ВВП, рост доходов народонаселения и производителей, и как результат, рост фискальных зачислений в государственную казну.

Государственная Инвестиционная политика, в настоящее время включает такие инструменты как, концессионное соглашение, Инвестиционный фонд, особые экономические зоны, создан Банк развития.

Концессии направлены на привлечение частных инвесторов для прокладки дорог, строительства аэропортов, портов, они оформляются

соглашениями, утверждаемыми Правительством РФ в отношении каждого конкретного объекта. В результате концессионные соглашения, призваны создавать благоприятные условия для инвестирования, тем не менее в данном вопросе встречаются множество проблем, и поэтому их успешная реализация протекает не всегда.

Средства для инвестирования в промышленность могут формироваться за счет федерального, регионального и муниципального бюджетов; внебюджетных фондов региона; собственных средств предприятий; средств физических лиц; иностранных инвестиций.

Играют доминирующую роль и несут основную нагрузку в данном списке, в российской экономике, предприятия, ни государство, ни банки не играют значимой роли в составе привлеченных для инвестиционной деятельности средств.

Не смотря на то, что российская банковская система, за последние годы отчасти оправилась после кризиса, и наметился уже ее небольшой подъем, тем не менее, ее потенциалы не соответствуют потребностям развивающейся экономики. Показатели капитал/ВВП, активы/ВВП, кредиты/ВВП, российских банков значительно ниже, чем у кредитных учреждений не только сильных держав, но и большинства стран «третьего мира».

Низкая капитализация и нормативные показатели не дают возможность банкам в необходимой степени обеспечить предприятия кредитными ресурсами. Полноценное взаимодействие финансовых и нефинансовых секторов, которое обеспечит существенный прирост производства, может быть обеспечен в том случае, если финансовые структуры будут обеспечены ресурсами равными не менее 70% от стоимости активов нефинансовых структур экономики. В настоящее время эта цифра, включая активы небанковских кредитно-финансовых учреждений, составляет не более 20%[27].

Получается, что финансовая обеспеченность российских банков, включая ЦБ РФ, несопоставима с нуждами производственного и другого нефинансового сектора экономики.

Дополнительной возможностью привлечь финансовые ресурсы в экономику России, служит привлечение зарубежных инвестиционных фондов и компаний. Но для больших зарубежных инвестиционных компаний в России интересна только энергосырьевая отрасль, при этом западными коммерсантами Россия воспринимается, как большой и малообеспеченный рынок сбыта всех видов потребительских товаров, а как экспортера высоких технологий нашу страну в мире пока никто не воспринимает.

Все эти обстоятельства указывают на экстренном принятии мер в решении задач усиления инвестиционной деятельности на основе новых комплексных подходов. При этом решение данных проблем должно лежать в плоскости уникальных, нетрадиционных методов, поскольку только таким образом можно добиться прорыва в отставании от мировых сверхдержав по темпам роста и диверсификации экономики в России, и решаться проблема должна на федеральном уровне в рамках государственной инвестиционной политики. Основание национальной крупномасштабной государственной инвестиционной политики на долгосрочный период, по аналогии с крупными зарубежными державами, должно базироваться на крупных государственных финансовых источниках. Первые наработки в стране в этом направлении уже появились. Примером может служить реализуемая Федеральная адресная инвестиционная программа (ФАИП).

Обеспечение законодательной поддержкой кардинально улучшит условия для инвесторов и хозяйственников, при условии значительного налогового послабления и повышения результативности налоговых и таможенных органов, достижения баланса и результативности бюджетных систем, активизации передовых структурных градаций в экономике, реструктуризации естественных монополий, создании предпосылок для укрепления финансовой инфраструктуры и достижения среднесрочной

финансовой стабильности, формирования предпосылок для слияния России с мировой экономикой.

Вывод:

Государственная Инвестиционная политика РФ реализуется за счет концессионного соглашения, средств Инвестиционного фонда, формирование особых экономических зон, средств Банка Развития. Сформированного за счет средств инвестиционного фонда. Источниками формирования инвестиционного фонда могут служить бюджетные деньги в виде фиксированной доли от поступлений в бюджеты всех уровней, а так же кредитные средства зарубежных инвесторов, гарантируемых Правительством РФ.

Главным условием для развития экономики страны является совершенствование инвестиционной и предпринимательской деятельности, а первоочередным направлением совершенствования экономической политики является вырабатывание законодательной базы, обеспечивающей благоприятное инвестиционное и предпринимательское развитие.

1.3. Зарубежный опыт осуществления государственной инвестиционной политики

Анализ инвестиционных проектов с участием Государства, осуществляемых за рубежом, показывает, что они не ограничиваются созданием обобщенных положений инвестиционной политики, а предусматривают деятельную роль государства в организации концепции долгосрочной подпитки экономики финансовыми ресурсами. Большинство развитых стран первого мира, хоть и жестко выступают за минимизацию государственного вмешательства в экономику иностранных государств, у себя же в стране осуществляют деятельную государственную протекционную политику.

Государственное финансирование экономики за рубежом реализовывается посредством многообразных, в их числе и программно-целевых, методов и рассредоточивается по разным областям экономики, для этого созданы разные специализированные государственные финансовые институты.

Портфели государственных бумаг в балансах Банка Японии и ФРС США, большей частью состоят из «длинных» инструментов. Например, в национальном Банке Японии бумаги казначейства с периодом погашения выше 5 лет на общую сумму более 45 трлн. иен, что составляет около 62% общей стоимости государственных ценных бумаг. В Федеральной резервной системе эта цифра колеблется в районе 129 млрд. долл., то есть больше четверти бюджета, кроме того около 170 миллиардов долларов, а это третья часть всего бюджета системы составляют госбумаги со сроками от 1 до 5 лет. Следовательно, нефинансовый сектор этих стран с самого начала обеспечивается существенным инвестиционным потенциалом, который еще и увеличивается по мере включения в работу с долгосрочными проектами частных инвесторов (субподрядчиков и т. д.). В Соединенных Штатах Америки банковские активы составляют почти половину средств обеспечивающих деятельность всей экономики в нефинансовой сфере. Включая активы страховых компаний, прочих кредитных учреждений, часть активов достигает 68%, а по удельному весу активы всех финансовых структур США составляют 98%. Следовательно, кредитно-банковские и финансовые структуры США располагают активами равными активам ее нефинансовых структур, включающих индустриальные, торговые, транспортные отрасли строительные корпорации и прочие нефинансовые отрасли.

Значительную государственную субсидиарную помощь индустриальному сектору экономики оказывают власти Финляндии и Италии. При этом господдержка в этих странах нацелена на предоставление поддержки экспорту промышленных производств, в том числе и прямое

софинансирование. Например, в Италии для материализации данных вопросов образована государственная акционерная страховая предприятие «Сачe», преобразованная в Государственный институт по страхованию внешнеторговых операций в 1998 г., с наделением имущественной и административной независимостью. Институт наделен правом привлечения заемные кредитных средства, как в самой стране, так и за ее пределами, включая эмиссию ценных бумаг. Вместе с традиционными операциями по среднесрочному и долгосрочному страхованию экспорта Госпредприятие оказывает гарантийное сопровождение прямых инвестиционных и бартерных сделок. Помимо этого, для реализации господдержки по субсидированию кредитования вывоза товаров в Италии функционирует особая государственная кредитная предприятие «Симест»[29].

В Финляндии финансирование вывоза товаров на краткосрочной основе осуществляется, главном образом, коммерческими банками, тем не менее, среднесрочное и на долгосрочный период финансирование, осуществляют специально созданные структуры, которые предоставляют займы, как на коммерческой основе, так и по льготным ставкам, а также ведут дотационное финансирование[30]. Значительный интерес в Финляндии уделяют привлечению иностранных инвестиций, необходимых для стимуляции подъема экономического развития, в связи с чем, государством оказывается необходимая поддержка зарубежным инвесторам, намеревающимся осуществлять свою деятельность в более отсталых с экономической точки зрения регионах страны. Данное содействие осуществляется за счет региональных фондов развития, деятельность которых координируется различными министерствами. Вместе с тем, в стране функционирует и ряд других специализированных фондов, призванных содействовать поддержке венчурных финских проектов за рубежом и привлечению зарубежных инвесторов [31].

Австрийская государственная система финансирования опирается на систему особых инвестиционных фондов, обеспечиваемых банковскими

кредитами. Деньги этих фондов восстанавливаются как за счет бюджетных отчислений, так и за счет задействования высвободившихся денежных ресурсов Нацбанка Австрии[32].

В странах азиатского региона, в том числе в Японии и Китае финансирование важнейших проектов структуры экономики, построенной, как правило, по принципу деления по отраслям, наряду с бюджетными средствами активно используются сбережения населения, которые находятся под ответственностью у Государства в разнообразных формах как например в виде пенсионных накоплений или почтовых депозитах.

Китайская экономика кредитуется в основном банковским институтом. В Китае существует два основных вида кредитования - это кредиты коммерческих структур и как альтернатива кредиты «политической власти». Коммерческое кредитование предусматривает кредитные ставки и сферы направления кредитных обязательств проводятся по рыночным принципам. А роль главного механизма реализации государственной экономической политики отведено «политическому кредитованию». В рамках «политического кредитования» созданы государственные банки развития, бюджет которых формируется за счет государственных средств[33].

На примере одного из самых популярных и крупных федеральных структур Германии - Кредитного института по восстановлению экономики (Kreditanstalt fur Wiederaufb au (KfW)). Проанализируем инвестиционно-кредитную деятельность развитой капиталистической системы. Кредитный институт был создан с целью повышения эффективности экономического развития страны. Его организация была востребована условиями послевоенного периода для скорейшей регенерации экономической стабильности ФРГ после Второй мировой войны. В этой связи начал свою работу KfW, в соответствии с изданным специальным законом о KfW от 5 ноября 1948 г. (далее – Закон)[34]. На первых порах источниками финансирования срочных мероприятий по восстановлению послевоенного разрушенного хозяйства в ФРГ послужили источники Европейской

программы возрождения (план Маршалла), разработанной в США для оказания помощи европейским государствам для восстановления экономики в послевоенный период. Эти ресурсы сосредотачивались на специальных счетах фонда ERP-«Sondervermogen». Фонд организовали в рамках соглашения об экономическом сотрудничестве, ФРГ и США. В рамках данного соглашения, денежные средства, полученные импортерами ФРГ за товары и услуги из США, поставляемые, согласно плана Маршалл, перечислялись на счета Немецкого федерального банка с образованием особого фонда, и инвестировались в экономику ФРГ, в качестве воссозданных кредитов. KfW выступал в роли куратора экономической целесообразности направления использования данных ресурсов[35]. План Маршалла, предусматривал предоставление Америкой ФРГ денежных средств на условии возвратности, но в дальнейшем, после окончания выплат всего объема долговых обязательств, деньги фонда полностью превратились в собственность ФРГ[36]. В наши дни KfW представляет собой банк развития немецкой и европейской экономики. Его основная цель заключается в выделении кредитных ресурсов для проведения долгосрочных общенациональных инвестиционных программ структурного преобразования экономики страны, а так же контроля их целевой направленности.

Источником формирования бюджета KfW, составляющего на сегодняшний день порядка 4 миллиардов евро являются федеральные средства в объеме 80% и средства федерального земельного ресурса объеме 20%. KfW освобожден от налогов. Германия субсидиарно отвечает по всем обязательствам KfW, и кроме того, в отдельных случаях выступает прямым гарантом.

Источники формирования кредитных средств KfW образуются за счет целевого бюджетного финансирования средства, и привлеченных заимствованных средства мирового рынка в виде ссудного капитала. Финансовая деятельность KfW в основном базируется на выпуске облигаций государственного займа, обладающих высокой ликвидностью и

инвестиционной популярностью, поскольку государство несет по ним субсидиарную ответственность. Данное условие обеспечивает возможность фонду задействовать большие денежные ресурсы в виде долгосрочных заимствований, и таким образом осуществлять инвестиционное кредитование по льготным процентным ставкам.

KfW занимает пятое место на Европейском рынке по объему выпуска ценных бумаг (после государств Германии, Франции, Великобритании и Италии). Так как KfW реализовывает общенациональные задачи, его председателем управляющего совета и заместителем председателя управляющего совета по очереди, становятся или федеральный министр финансов или федеральный министр экономики и технологий.

Управляющий совет фонда составляют федеральные министры, назначаемые представители от Бундестага и Бундесрата, назначаемые Федеральным правительством представители банков и сберегательных касс, промышленности, общин, сельского хозяйства, торговли, ремесла, жилищного хозяйства и профсоюзов.

Некоторые виды деятельности KfW исполняют такие структуры фонда, как:

1. Forderbank (Банк развития), который финансирует отрасль жилищного хозяйства, охраны окружающей среды, инфраструктуры, образования, инноваций;

2. Mittelstandbank (Банк среднего бизнеса), который финансирует и консультирует представителей малого и среднего бизнеса;

3. IPEX-Bank осуществляет финансирование зарубежом и финансирование международных проектов;

4. Entwicklungsbank (Банк экономического развития) осуществляет финансирование федеральных целевых проектов и программ, призванных оказывать содействие государственному сектору в развивающихся странах.

KfW владеет частью акций крупных компаний, как у себя в стране, так и за ее пределами. Поскольку часть из таких компаний представляют собой

кредитные учреждения Германии и характер выполняемых ими функций совпадают с функциями KfW, то они так же решают задачи, стоящие перед фондом [37].

Функции по кредитованию экономических программ KfW осуществляется фондом в рамках финансирования инвестиционных программ. При этом обычно, задействуются как собственные средства фонда, так и заемные его средства, средства Фонда Sondervermogen и денежные ресурсы от частных инвесторов. Одним из принципов деятельности фонда является именно использование средств частных инвесторов, на том основании, что для рыночной экономики развитых капиталистических стран способы оценки риска и отбора проектов для кредитования на рыночной основе показывают себя в более выгодных условиях. Так же, в качестве соинвестора могут привлекаться деньги венчурной инвестиционной компании, холдинга или инвестиционного предприятия, банков, сберегательных касс, а так же граждан.

Вывод:

Зарубежный опыт в целом показывает, что государство действительно играет активную роль в целевом финансировании приоритетных направлений в экономике, используя как бюджетные средства, так и иные источники, жестко контролируя направления, цели и способы финансирования. Принципы и критерии при этом отличаются от коммерческих: цели ставятся не столько по доходности операций, а в основном в области экономического развития, включая формирование заданных отраслевых пропорций и выравнивание уровней развития регионов.

Вывод по главе:

Экономическое развитие общества невозможно без четко выстроенной инвестиционной подпитки. В то же время любые инвестиции предполагают извлечение максимальной выгоды, как в срочной, так и долгосрочной перспективе. Вместе с тем государственное инвестирование несет в себе задачу, кроме извлечения максимальной прибыли еще и сбалансированное

развитие экономики государства в целом, и каждого региона в отдельности. Для осуществления инвестиционной деятельности на государственном уровне формируется Инвестиционная политика Государства, включающая формирование инвестиционного плана, инвестиционного фонда, законодательной базы.

Главные принципы выделения государственных ассигнований на инвестиционную деятельность и повышение эффективности их расходования включают высокую экономическую эффективность, долевой характер финансирования и диверсификацию рисков государства с частными инвесторами, выделение средств на конкурсной основе, контроль эффективности работы предприятий и регионов при выделении государственных инвестиционных средств, строго целевое использование бюджетных средств, заимствование опыта инвестиционной политики ведущих экономически развитых стран.

.

2. Анализ эффективности государственных инвестиций в регионах Юга России

2.1. Состояние государственной инвестиционной политики в России

Современные экономические условия, как для России, так и для всего мира, характеризуются продолжительной кризисной ситуацией, обусловленной снижением темпов роста ВВП, объемов международной торговли товарами и услугами, низким уровнем мировых цен на нефть. Как следствие. Замедление роста ВВП стран – торговых партнеров и ухудшение конъюнктуры на мировых товарных рынках привели к снижению экспортных доходов России. Наряду с финансовыми санкциями в отношении российских компаний и банков и повышенной внешнеэкономической неопределенностью это оказывало давление на курс рубля, снижение реальной заработной платы населения, рост безработицы. Снижение доступности кредитных ресурсов, в том числе вследствие роста премии за риск, удорожание импортируемых инвестиционных товаров усилили инвестиционный спад. В связи с чем, одним из приоритетных направлений общегосударственной политики становится инвестиционная политика. Инвестиционная политика государства реализуется в целях повышения эффективности общественного производства, подъема национальной экономики и усиления экономического роста. Задачи инвестиционной политики различных государств имеют схожий состав, включающий стимулирование инноваций, развитие высоких технологий, приоритетные отрасли, защита прав собственности и снижение инвестиционных рисков[13]. В Российской Федерации инвестиционная деятельность регулируется Конституцией РФ, кодексами РФ, федеральными законами, постановлениями

[13] Величко Е.Г. «Анализ и разработка инвестиционных проектов», В.П.Савчук, С.И. Прилипко,. Издательство «Абсолют-В» «Эльга», Киев 2012г.-С.-65

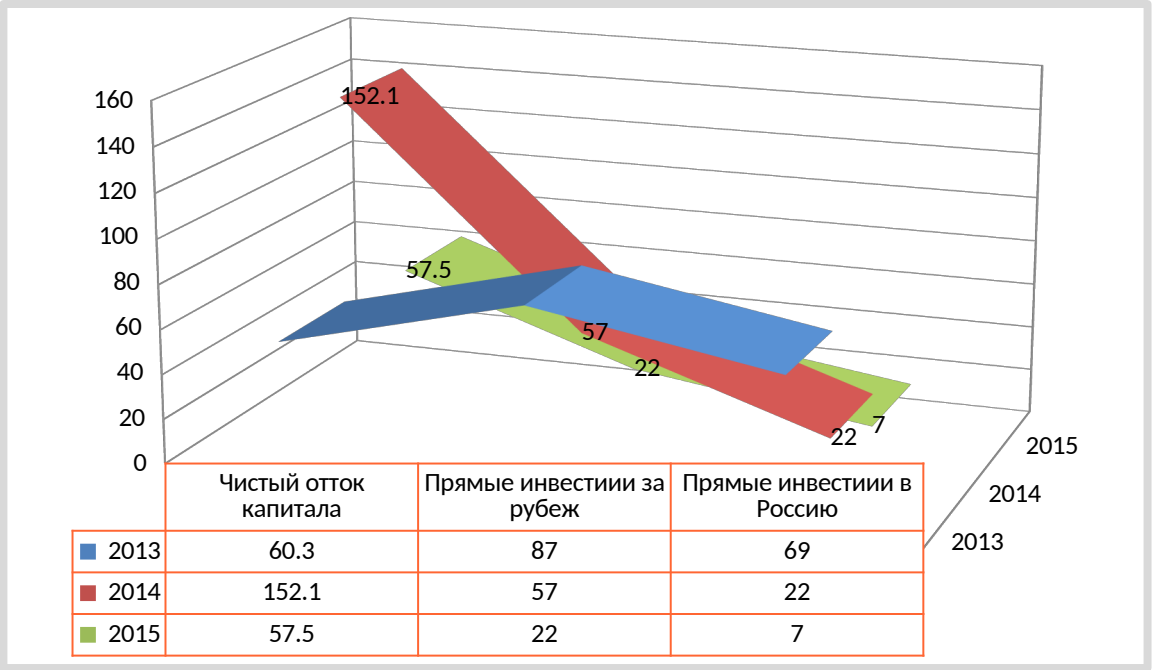
правительства РФ, региональными законодательными актами, местными законодательными актами. Целью инвестиционной политики РФ является поддержка социальной сферы и систем жизнеобеспечения, развитие инфраструктуры Российской Федерации. Механизм реализации инвестиционной политики строится на основе эффективного совмещения прямых государственных инвестиций и их прямого распределения.[14]. Проведение эффективной инвестиционной политики предполагает формирование благоприятного инвестиционного климата, представляющего собой совокупность политической, социально-культурной, финансово-экономической и правовой обеспеченности, то есть условий которые будут определять качество коммерческой составляющей проекта, результативность инвестиционных вливаний и уровень допустимого риска капиталовложении. Улучшение инвестиционного климата было определено как самостоятельное направление деятельности Минэкономразвития России[15]. В условиях адаптации экономики России к воздействию экономических санкций и падению мировых цен на нефть в 2014 году произошло снижение инвестиционного спроса. Основным индикатором ухудшения инвестиционного климата является динамика оттока и притока средств, отражающая настроения отечественных и зарубежных инвесторов. Чистый отток капитала из России Признаки восстановления появились в первой половине 2015 года, обусловленные постепенным возвращением капитала из оффшорных зон, хотя чистый приток ПИИ оставался на гораздо более низком уровне, чем в предыдущие годы. На притоке ПИИ негативно отразились экономические санкции против нефтяного сектора, который является основным получателем иностранных инвестиций.

На рисунке 1 представлена динамика оттока капитала из России, и прямые инвестиции России за рубеж и внутри страны за 2013-2015 годы.

---

[14] Виханский О.С. Стратегическое управление. –М./ Виханский О.С:Гардарика, 2014г. 169

[15] Лимитовский М.А. Основы оценки инвестиционных и финансовых решений: Учеб. пособие. – М.: ДЭКА, 2011. –75с.



	Чистый отток капитала	Прямые инвестиии за рубеж	Прямые инвестиии в Россию
2013	60.3	87	69
2014	152.1	57	22
2015	57.5	22	7

Рисунок 1 - Диаграмма динамики оттока капитала из России, и прямых инвестиции России за рубеж и внутри страны за 2013-2015 годы[16]

Таким образом, отток капитала из России в 2014 году составил рекордное значение за последние 10 лет, побив рекорд 2008 года, когда отток капитала составил 133,6 млрд. долл. США. Снижение уровня оттока капитала было вызвано преимущественно тем, что банковский сектор избавился от иностранных активов чтобы обслуживать внешние обязательства, а организации и население не мог- ли приобретать иностранные активы ввиду снижения корпоративной прибыли и доходов. Результатом ухудшения инвестиционного климата в 2014 стало снижение прямых иностранных инвестиций в экономику России на 70% в 2014 году и на 71% в 2015.

Группа Всемирного Банка ежегодно публикует отчет об инвестиционной привлекательности стран Doing Business Report, где производит оценку показателей, способствующих расширению предпринимательской деятельности, а также ограничивающих ее. Каждая

[16] Информационно- справочный материал. Производственная информация[Электронный ресурс]. Режим доступа:.htt://sapr/information.ru

страна занимает соответствующую позицию согласно рейтингу плодотворности для ведения бизнеса. Чем выше позицию занимает страна в рейтинге, тем лучше условия для предприятий при ведении своего бизнеса. Позицию страны в соответствии с рейтингом определяли по десяти направлениям. Каждое из направлений состоит из нескольких показателей, имеющих разные веса для индикатора.

Перечень основных показателей и места, присвоенные России по каждому из них, представлены в таблице 1

Таблица 1 Место Российской Федерации в рейтинге Международного Банка [17]

Показатель/год	2014	2015	2016
Итоговое место в рейтинге	62	92	51
Создание предприятий	34	88	41
Получить строительные разрешительные документы	157	180	120
Подключиться к системам электрификации	145	120	30
Зарегистрировать собственность	10	20	9
Получить кредит	61	109	42
Гарантии неконтролируемым инвесторам	102	117	69
Налоговое бремя	50	60	49
Экспортно – импортные торговые отношения	159	158	175
Гарантии реализации договоров	15	12	7
Обеспечение платежеспособности	60	52	52

По каждой позиции комиссией Международного Банка рассматриваются условия ведения бизнеса, учитывается количество, срок и стоимость процедур для реализации определенных задач на разных позициях жизненного цикла предприятия. В расчет также берется, например, минимальный капитал для открытия дела, контроль качества строений, надежность поставок электроэнергии и прозрачность тарифов, качество управления земельными ресурсами, степень защиты прав кредиторов, объем

[17]17 Информационно- справочный материал [Электронный ресурс]. Режим доступа http://openbudsk.ru

предоставляемой информация для получений кредита, количество налоговых платежей, показатели признания предприятия банкротом и т.п.

В последние годы произошел значительный упадок отечественного инвестиционного климата в силу не только экономических но и политических проблем. Так например, обесценивание национальной валюты сказалось и на инфляции. За 2015 год инфляция перевалила за пределы 12%. Годовые темпы инфляции по отношению к 2014 году в данный момент превышают 13%. Кроме того, снизились котировки на фондовом рынке России почти на 15% в основном в результате санкций. Таким образом, общая тенденция настоящего положения вещей создает не совсем благоприятные условия инвестиционной активности с точки зрения выделения финансовых ресурсов. Позиция Центрального банка РФ в отношении банков и денежно - кредитной политики не содействует расширению рынков кредитных операций, а значит взять кредитные средства стало намного обременительней, ставки банков выросли более чем на 20%, и эти факторы практически парализовали работу сектора малых предприятий и индивидуальных предпринимателей. Все эти причины усугубляются снижением экономического роста в России – ростом безработицы, увеличением социальной нагрузки на государство, снижением показателей ВВП, ростом цен, и как итог снижением потребительского спроса и т.д.

2014 год ознаменовался падением прямых иностранных инвестиции в Россию на 70%, до $19 млрд. В качестве причин столь резкого снижения интереса инвесторов к стране, являются санкции против России, а также отрицательные перспективы роста экономики. Еще одной причиной резкого падения объемов прямых иностранных инвестиций стал значительный объем инвестиций, достигнутый Россией в 2013 году. Тогда страна оказалась по этому показателю на третьем месте в мире, уступив лишь США и Китаю. Крайне неравномерным является распределение прямых иностранных инвестиций по регионам нашей страны. Из общего числа выделяются три

основных группы по распределению зарубежных инвестиционных вложений по регионам: продолжают инвестироваться те области, где есть значительная сырьевая база, а так же регионы располагающиеся в непосредственной близости от крупных индустриальных центров и сами индустриальные центры. Более наглядно представим распределение иностранных инвестиций по регионам страны на рисунке 2.



Рисунок 2 – Структура прямых иностранных инвестиций в процентах (составлено автором)

Большая часть поступивших иностранных инвестиций приходится на Центральный федеральный округ – 62,22%. В нем в наибольшей степени сформировались рыночные отношения и инфраструктура: развития финансово – кредитная система, транспортные и информационные услуги, в которые успешно привлекаются иностранные инвестиции, создаются совместные с иностранными партнерами предприятия. В округе сформировалась многоотраслевой хозяйственный комплекс, в котором ведущую роль играют отрасли обрабатывающей промышленности и сельского хозяйства. Значительная часть приходится на Северо-Западный федеральный округ – 10,61%. Меньше всего инвестиций получено Северо-Кавказским федеральным округом – 0,02. Юг России получил всего 1,45%

иностранных инвестиций, основная часть которых направлена в сельское хозяйство.

Представленные данные свидетельствуют о неравномерном распространении зарубежных инвестиционных средств между регионами. Главная причина подобного положения вещей кроется в том, что для зарубежных инвесторов наиболее привлекательны те регионы, в которых имеется значительная сырьевая база, высокий платежеспособный спрос, лучше развита инфраструктура. Не смотря на то, что экономика России переживает не лучшие времена, инвестиционный потенциал страны огромен. Таким образом, перед руководством России выстраивается трудно решаемая и довольно щекотливая проблема: привлечение иностранного капитала, с соблюдением его собственного интереса, но и в то же время направление его ресурсов, подключая разного вида способы экономического стимулирования, в отсталые регионы, преследуя при этом достижение национальных целей нашей страны. Способствовать развитию экономического потенциала России может целенаправленный процесс привлечения иностранных инвестиций

После падения рейтинга в 2014 году, Россия восстановила свою позицию к середине 2015 года. Несмотря на улучшение инвестиционного климата РФ согласно исследований Всемирного Банка, доля иностранных инвестиций в общем объеме инвестиций остается крайне низкой, что говорит о необходимости усиления мер по повышению привлекательности станы для иностранных инвестиций. В соответствии с подпунктом «д» пункта 1 Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года № 596 «О долгосрочной государственной экономической политике» необходимо обеспечить повышение позиции Российской Федерации в рейтинге Всемирного банка Doing Business до 20-й в 2018 году Улучшение качества нормативной среды, устранение препятствий для доступа к факторам производства и приведение товарных нормативов в соответствие с международными стандартами является крайне важным для привлечения и

наращивания инвестиций, особенно в бедные регионы и новые сектора экономики.

Одним из основных условий повышения конкурентоспособности России в мировом сообществе будет формирование единой концепции по улучшению инвестиционного климата и инвестиционной политики регионов. Целью концепции будет служить организация инвестиционных поступлений в регионы, заимствование опыта передовых государств и регионов, и кроме того, эффективное введение Стандарта деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по обеспечению благоприятного инвестиционного климата в округах, а так же создание дорожных карт Национальной предпринимательской инициативы. Система оздоровления инвестиционного климата российских регионов должны включать проведение национального рейтинга состояния инвестиционного климата в субъектах нашей страны (далее — Рейтинг), мотивационные механизмы региональных исполнительных органов, обмен опытом, на основании инициирования диалога между коммерческими структурами и властью. Процедура внедрения благоприятных практик предполагает обнаружение районов, предприятий, городов имеющих наилучший опыт привлечения иностранных инвесторов, по итогам проведенного Рейтинга, их внесение в сборник лучших практик, распространение их опыта среди отсталых субъектов, а так же разработка на основании полученного опыта специальных образовательных программ.

Нынешнее состояние инвестиционного климата в регионах Российской Федерации по оценкам зарубежных рейтинговых агентств характеризуется отрицательной тенденцией, но в то же время зачастую можно наблюдать очевидное стремление иностранных специалистов искусственно занизить потенциальные возможности Российских регионов с целью изоляции их от заинтересованных зарубежных инвесторов. Подобное положение вещей еще больше усиливает потребность регионов в государственном управлении

региональной социально-экономической обстановкой в области углубления их надзорно-контрольных и распределительных функций. Причинами снижения объективности в оценках служат те обстоятельства, что: отечественная экономика оказалась под влиянием различных внешних и внутренних факторов, включая спад цен на нефтепродукты, введение экономических санкций, институциональные ограничения, а так же снижение экономического состояния России.

Все эти причины являются факторами усиления негативных эффектов и затрудняют возможности ритмичного развития региональных областей страны.

Мы считаем, что проблема неравномерности инвестиционного потенциала регионов России кроется в том, что региональные власти не способны, в должной мере осветить перспективный потенциал выбрать приоритетные направления региона в одном или нескольких направлениях, с тем чтобы заинтересовать потенциальных инвесторов, как на внутреннем так и на внешнем рынке включиться в решение проблем региона. Власти региональных исполнительных структур, должны подойти к решению озвученной проблемы путем урегулирования и взаимоувязки задач политики регионального развития. Это позволит определить и усилить возможности экономического благосостояния региона, обеспечить создание цельного экономического пространства страны.

В нашей стране в основном развиты отрасли добывающего сектора. При этом перерабатывающие отрасли и прочие сектора не получают достаточного развития. При норме не менее 1/5 доли в структуре ВВП перерабатывающие отрасли занимают, не больше 15%. Эти условия диктуют требования учитывать и анализировать региональные изменения в разрезе отраслей и проводить расчеты, необходимые для выстраивания оптимальной структурной политики страны с учетом отраслевой принадлежности регионов РФ.

Видно, что оценивать инвестиционный климат в регионах необходимо не по наличию обеспеченности региона ресурсами, а по данным анализа специфики компаний в регионах с учетом отраслевых сдвигов и типа региона (моно или полиспециализированных). Считаем, что рационально было бы делать расчеты отраслевых и межотраслевых сдвигов, которые покажут удельный вес отрасли в регионе, а так же темп изменений отраслевой структуры региона и темпы роста отрасли. Кроме того, необходимо учитывать коэффициенты специализации производства, позволяющие поделить компании регионов в зависимости от специализации производства. Произведенные расчеты позволят установить регионы, в которых наблюдался спад производства, техническая отсталость, перестройка структуры производства, диверсификация производства и т.п. Это и будет базой интегральной оценки инвестиционного климата региона. Результаты подобного исследования создадут благоприятные возможности для оздоровления инвестиционной привлекательности региона как для внутренних, так и для внешних инвесторов, а также применить полученные результаты при вырабатывании политики социально-экономического развития региона на будущий период. Самостоятельность и совместный подход в вырабатывании региональных политик несет в себе обусловленные отрицательные результаты: факты противоречивости избранных ориентиров и приоритетного ресурсного потенциала региона; концентрация усилий на успешных курсах развития территории («эксплуатации потенциала»), сосредоточивание усилий на решении задач сегодняшнего дня а не на будущую перспективу. Всякая форма экономического роста, созданная на основе дробления страны на «регионы-лидеры», обеспечивающие рывок в экономическом развитии и на регионы, «обслуживающие» этот рывок посредством эксплуатации только ресурсно- сырьевой базы является тупиковой. Совершенствовать инвестиционный климат необходимо не зависимо от отправных социально-экономических предпосылок. Необходимо

положить итоги национального рейтинга в основу решения на региональном уровне задач инвестирования, а так же соблюдать методику расчетов показателей с учетом экономической оценки обеспеченности природными ресурсами в регионах и специализации региона. Целесообразно включить в рейтинг условия ведения бизнеса в регионах, так как в создании удобного инвестиционного климата ведущая роль отводится именно уровню данного показателя, который может быть обеспечен только усилиями региональных властей, в обязанности которой входит в том числе и создание развитой инвестиционной инфраструктуры. Необходимо отметить, что как правило, важным условием, влияющим на усиление инвестиционной привлекательности региона является нормативно-правовое регулирование, или, можно сказать, механизм воздействия государства на инвестиционные процессы лежит в поле сформированных нормативных регламентов.

Важно отметить так же, что склонность к анализу региональных рейтингов способно привести к межрегиональным социально-экономическим перекосам. Это обязательная обратная сторона регионального выравнивания и недооценённой экономической составляющей в некоторых рейтинговых показателях воздействия федерального центра на процесс экономической децентрализации. Остается надеяться, что анализ показателей рейтингов даст возможность выработать правильную региональную политику, которая выровняет субъекты федерации на одном уровне в соответствии с полномочиями и экономическими ресурсами, в корреспонденции с адресностью их распределения. На сегодняшний день региональные политики в области инвестиций складываются за счет гарантированных доходов местных бюджетов, при чем, их наполняемость такова, что в разряд дотационных зачастую попадают даже столицы субъектов Федерации.

Кроме того важно осознавать что преодоление дотационности части региональных бюджетов субъектов России практически невозможно, но власти на местах могут и должны создать благоприятные условия для

бизнесменов, прозрачности коммерческой деятельности и, соответственно условий для привлечения потенциальных инвесторов, и для этого они должны активизировать существующий административный ресурс.

Таким образом, воплощение в жизнь процесса вырабатывания и сохранения удобного инвестиционного климата должно фокусироваться на сравнении статистических и оценочных рейтинговых показателей, разрешающих сопоставлять ресурсное обеспечение на «входе» разработки региональной политики и программы с оценкой институциональных регламентов нормативной документации с оценочными выходными результатами осуществляемой инвестиционной политики в соответствии со специализацией региона. При этом существенное значение имеет оценка влияния на экономическое развитие региона в вопросе установления и сравнения полученного эффекта с понесенными затратами ресурсов «на входе». Этот метод «замкнутой спирали» позволяет своевременно откорректировать оперативные задачи региональной политики. Объективные приоритеты почти всех региональных политик как правило обусловливаются именно линией фактического расходования средств, а не рассмотрением приоритетных стратегий, так как стимулирование первоочередных направлений роста региона –стратегический процесс, а значит динамический и долгосрочный.

Вывод:

Инвестиционная политика Российской Федерации на современном этапе развития, не смотря на кризисную ситуацию, обусловленную экономическими санкциями, снижением курса рубля, снижением цены на нефть и другие немаловажные факторы, все-таки развивается. Тем не менее, распределение инвестиционных средств по регионам страны происходит крайне неравномерно. Эта неравномерность обусловлена тем, что инвестиции выделяются в основном в регионы с большим ресурсным потенциалом, высокой платежеспособностью, лучшим развитием

инфраструктуры. Главной задачей государства при этом должна заключаться в том, чтобы перенаправить средства инвесторов в отсталые и более нуждающиеся регионы, для чего должна быть реализована система усовершенствования инвестиционной политики регионов и внедрение Стандарта деятельности органов исполнительной власти субъектов РФ по обеспечению благоприятного инвестиционного климата по всей территории Российской Федерации на возможно равномерной основе.

2.2. Оценка инвестиционного климата в регионах Юга России

Инвестиционные процессы отличаются сложностью своей структуры и механизмов функционирования, их участниками являются разнообразные организации различных форм собственности и направлений деятельности, что является условием необходимости комплексного подхода к исследованию всех составляющих процесса, один из которых — оценка состояния инвестиционного климата. Для начала необходимо разобраться в самом понятии «инвестиционный климат». В ходе написания данной работы было проанализировано множество определений, предложенных различными учеными и экспертами, на основании которых можно сделать вывод, что инвестиционный климат — это обобщенная совокупность определенных факторов или групп факторов, распространяющихся на то или иное географическое (страна, регион, административно-территориальная единица и т. д.) или финансовое пространство (различные формы экономической организации хозяйства), обуславливающая благоприятность и целесообразность инвестирования в экономическую систему данного субъекта. Инвестиционный климат состоит из таких структурных подразделений, как инвестиционный потенциал и инвестиционный риск. Инвестиционный потенциал — количественная характеристика, учитывающая насыщенность территории региона факторами производства

(природными ресурсами, рабочей силой, основными фондами, инфраструктурой и т. п.), потребительский спрос населения и другие показатели, влияющие на потенциальные объемы инвестирования в регион[18] Инвестиционный потенциал непосредственно связан с ёмкостью инвестиционного пространства, которая складывается как сумма объективных предпосылок для инвестиций, зависящая как от наличия и разнообразия сфер и объектов инвестирования, так и от их экономического «здоровья». Более того это характеристика возможностей данной территории, с точки зрения вложения капитала. Он включает в себя основные экономические и социальные реальности данной территории, наиболее существенные для инвесторов. Инвестиционный потенциал региона складывается из девяти частных потенциалов. Каждый из них, в свою очередь, характеризуется целой группой показателей:

1 природно-ресурсный (средневзвешенная обеспеченность балансовыми запасами основных видов природных ресурсов);
2 трудовой (трудовые ресурсы, их количественные и качественные показатели);
3 производственный (совокупный результат хозяйственной деятельности населения в регионе);
4 инновационный (уровень развития науки и внедрения достижений научно-технического прогресса в регионе);
5 институциональный (степень развития ведущих институтов рыночной экономики);
6 инфраструктурный (экономико-географическое положение региона и его инфраструктурная обеспеченность);
7 финансовый (объем налоговой базы, прибыльность предприятий региона и доходы населения);

[18] Рейтинговое Агентство «Эксперт», журнал «Эксперт. М- 2015 - стр.17

8 потребительский (совокупная покупательная способность населения региона);

9 туристический (наличие мест посещения туристами и отдыхающими, а также мест развлечения и размещения для них).

Все перечисленные факторы влияют на ёмкость инвестиционного пространства, характеризуют возможные масштабы и направления инвестиционной деятельности на данной территории.

Инвестиционный риск характеризует вероятность потери инвестиций и дохода от них. Он показывает, почему не следует (или следует) инвестировать в данное предприятие, отрасль, регион, страну. Риск как бы суммирует правила игры на инвестиционном рынке. В отличие от инвестиционного потенциала многие из этих правил могут измениться в одночасье — так, как меняются настроение или мнение человека. Поэтому, по сути, риск — характеристика качественная, зависящая от политической, социальной, экономической, финансовой, экологической и криминальной ситуации. Его величина показывает вероятность потери инвестиций и дохода от них. Риски показывают, какими могут оказаться для инвесторов масштабы тех или иных проблем регионе. В настоящее время РА «Эксперт», рассчитывает следующие виды рисков :

a) экономический (тенденции в экономическом развитии региона);

b) финансовый (степень сбалансированности регионального бюджета и финансов предприятия);

c) социальный (уровень социальной напряженности);

d) экологический (уровень социальной напряженности);

e) криминальный (уровень преступности в регионе с учетом тяжести преступлений, экономической преступности и преступлений, связанных с незаконным оборотом наркотиков);

f) управленческий (качество управления бюджетом, наличие программно-целевых документов, степень развитости системы управления, уровень

младенческой смертности как интегральный показатель результатов социальной сферы).

Инвестиционный потенциал.

Юг России занимает довольно скромное место в инвестиционном потенциале страны. В распределении валового регионального продукта он предпоследний и обходит лишь Дальневосточный федеральный округ. Более благоприятна динамика этого показателя в последнее десятилетие (рисунок 3).

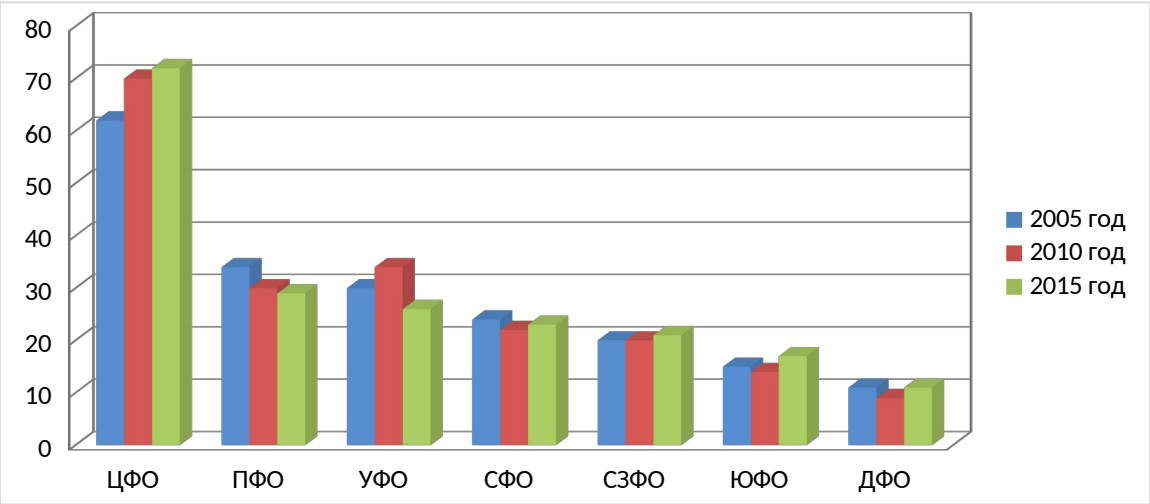


Рисунок 3 - Удельный вес Юга России в ВРП страны в сравнении с другими федеральными округами, 2005–2015, % [19].

Доля Центрального Федерального Округа в общероссийском валовом региональном продукте по-прежнему занимает немногим более трети общероссийских показателей, Юг России с натяжкой можно поставить на одну ступень с Северо-Западным и Сибирским федеральными округами, что хорошо для Юга, учитывая мощную природно-ресурсную базу Сибири и давнюю привлекательность Северо-Запада.

Стоит также отметить, что трем ведущим федеральным округам — Центральному, Приволжскому и Уральскому до сих пор не удалось достигнуть докризисных удельных показателей, в отличие от Северо-Западного, Сибирского, Дальневосточного федеральных округов и Юга

[19] Регионы России. Социально — экономические показатели. 2015: Статистический сборник / Росстат. — М., 2015–17 с.

России. По стоимости продукции промышленности Юг России не выделяется среди других федеральных округов России, а по стоимости продукции сельского хозяйства на него приходится около четверти общероссийских показателей. При этом регион немного уступает Приволжскому и Центральному федеральным округам, а вместе три региона занимают более 2/3 стоимости сельхозпродукции в целом по стране. А вот промышленность имеет низкий удельный вес в масштабах страны и держится в основном, на нескольких ведущих регионах. Внутри региона имеет место резкая дифференциация, разделяющая регионы на передовые и отстающие, в связи с чем его можно назвать «Россией в миниатюре», ведь все субъекты демонстрируют разный уровень экономического развития.

Все регионы были разделены на три группы по уровню инвестиционного потенциала . К первой относятся Краснодарский край, Ростовская, Волгоградская области и Ставропольский край. Данные регионы стабильно занимают высшие строчки данного рейтинга на протяжении многих лет, находясь в первой двадцатке регионов практически по всем видам потенциала. Некоторые исключения составляют лишь природно-ресурсный потенциал, по которому лидер на Юге России находится лишь на 26 месте (Краснодарский край) среди регионов России. Ростовская область не опускается ниже 33го места.

На основании данных, представленных в таблице 2, субъектам, входящим в состав Юга России, было присуждено определенное количество баллов, соответствующее месту субъекта в отдельном виде потенциала.

Таблица 2- Рейтинги, составляющих инвестиционного потенциала регионов Юга России 2014–2015 гг. (составлено автором по материалам РА «Эксперт»)

Регион	Рейтинги составляющие инвестиционный потенциал 2014-2015									

	юг	рф	юг	рф	юг	рф	юг	рф	юг	рф	юг	рф	юг	рф	юг	рф	юг	рф	Баллов
Краснодарский край	1	4	1	5	1	7	1	7	1	4	2	19	1	5	1	26	1	2	10
Ростовская область	2	6	2	8	2	14	2	15	2	6	1	17	5	20	3	33	2	15	21
Волгоградская область	5	17	5	18	3	20	4	20	4	23	4	42	8	41	4	34	5	36	42
Ставропольский край	3	13	4	17	4	27	5	26	3	17	3	40	11	53	7	44	3	17	43
Дагестан	4	16	3	12	5	55	3	17	5	35	8	70	12	55	6	41	6	50	32
Астраханская область	6	47	6	46	6	62	7	55	6	48	5	49	9	49	2	30	9	64	36
КБР	7	59	8	64	7	73	8	66	7	68	6	59	3	11	5	35	8	38	59
СОАлания	8	60	9	65	8	74	9	67	9	71	7	69	2	6	11	75	7	55	70
Чечня	9	64	7	54	10	76	6	54	10	73	10	75	6	23	10	72	13	82	81
КЧР	10	72	11	75	9	75	12	76	11	75	9	72	10	50	9	60	4	34	85
Адыгея	11	74	10	73	11	77	10	74	8	70	11	77	7	39	12	80	10	73	90
Ингушетия	12	76	12	76	13	83	11	75	13	8,	13	82	4	17	13	81	11	75	102
Калмыкия	13	77	13	81	12	81	13	81	12	77	12	79	13	78	8	45	12	80	108

Все показатели Волгоградской области располагаются на уровне двадцатых мест, ниже опустились только природно-ресурсный, туристический, инфраструктурный и инновационный потенциалы. Ставропольский край имеет проблемы с инновациями, инфраструктурой и природно-ресурсным видом потенциала. Ставропольский край имеет проблемы с инновациями, инфраструктурой и природно-ресурсным видом потенциала. Данные регионы выделяются мощной промышленной базой, высококвалифицированными трудовыми ресурсами, а также обладают наиболее выгодным сочетанием агроклиматических ресурсов.

Вторую группу составляют республика Дагестан, Астраханская область, а также Кабардино-Балкария и Северная Осетия — Алания. Это регионы резких контрастов, по одним видам потенциала занимающие довольно высокие места, но заметно проседающие по остальным. Лидером в данной группе является Дагестан, по финансовому и потребительскому потенциалам уступающий лишь Краснодарскому краю и Ростовской области, чему во многом способствует реализация принятой в республике стратегии развития до 2025 года, а также его превосходство среди других республик по некоторым видам инвестиционного потенциала. Кабардино-Балкария и Северная Осетия выделяются высоким развитием инфраструктуры, уступая только Краснодарскому краю по этому показателю[20]. Во многом это объясняется развитием ОАО «Курорты Северного Кавказа», а Глава Кабардино-Балкарии Юрий Коков в одном из своих интервью указал на огромнейшую роль инфраструктурного комплекса вообще, а также транспортного в частности, для развития республики.[21] К третья группа включает наиболее отсталые республики Северного Кавказа — Чеченская республика, Ингушская Республика и Карачаево-Черкесия, и две республики, из состава ЮФО — Калмыкия и Адыгея. В сравнении с рейтингом 2011 года года, только Чеченская республика и Ингушская Республика менялись местами— теперь Чеченская республика на 9 месте среди регионов Юга, а Ингушская Республика на предпоследнем. Самым отсталым регионом России является Ненецкий АО ((83 позиция), при этом среди разных видов потенциала только в производственном Ингушская Республика так же занимает 83 место. По отдельным видам инвестиционного потенциала республики Кавказа располагаются выше, чем ведущие регионы страны. Например по инфраструктуре Ингушская Республика занимает 17 место в России (4 -ое среди субъектов Юга), а один из ярких лидеров — Ростовская область — 20 - е.

---

[20] Материалы сайта «Курорты Северного Кавказа» [Электронный ресурс]. Режим доступа:: http://ncrc.ru

[21] Там же

Инвестиционные риски.

Инвестиционный риск включает такие виды рисков как: экономический, финансовый, социальный, экологический, управленческий, криминальный. До 2011 года вычислялся ещё один вид рисков — законодательный. Но уже с середины 2000-х годов, в период становления «вертикали власти», инвестиционное законодательство в регионах России выравнивалось таким образом, что нормативные акты и правила ведения бизнеса в разных регионах России практически сравнялись. Администрациями регионов дублировали друг у друга законы, регулирующие инвестиционную деятельность, а в последнее время модельные регламенты, спускали из федерального центра. В этих обстоятельствах, оценка законодательных рисков стало нецелесообразна и от их проведения, рейтинговое агентство целиком отказалось. Данные рейтингового агентства, представленны в таблице 3 с присвоением всем регионам, как и в случае с инвестиционным потенциалом, определенного балла, в соответствии с занимаемым местом, по тому или иному виду рисков.

Количество баллов по отдельным видам инвестиционных рисков оценивалось на основе места каждого региона Южного Федерального округа по градации в общероссийском рейтинге

Таблица 3- Рейтинг инвестиционного риска в регионах Южного Федерального округа 2014–2015 гг. (составлено автором по материалам РА «Эксперт»)

Регион	Рейтинг составляющих инвестиционных рисков 2014-2015												Баллов
	социальный		экономический		финансовый		криминальный		экологический		управленческий		
	юг	РФ	юг	РФ	юг	РФ	юг	РФ	юг	РФ	юг	РФ	
Краснодарский край	1	14	1	3	1	19	3	16	3	10	1	7	10
Ростовский регион	3	27	3	3	6	50	2	4	5	19	2	23	19
Ставрополье	6	52	5	10	3	24	4	47	13	50	7	47	35
Республика Адыгея	6	52	6	31	7	23	2	8	1	3	2	10	24

Волгоградская область	3	27	9	54	3	26	6	52	9	36	7	63	37
Астраханская область	7	59	7	33	4	37	10	72	13	53	3	15	44
Кабардино-Балкария	8	68	8	50	6	72	8	66	7	23	5	39	42
Карачаево-Черкесия	10	73	5	19	8	75	4	42	2	9	11	79	40
Северная Осетия	1	42	11	74	11	80	9	67	10	38	12	80	57
Республика Дагестан	9	71	3	8	10	79	13	83	6	20	9	73	50
Калмыкия	13	42	10	60	9	76	7	54	11	47	10	78	60
Ингушетия	12	76	13	79	12	82	11	80	8	31	13	82	69
Чечня	11	74	12	78	13	83	12	82	5	19	8	66	61

Количество баллов по отдельным видам инвестиционных рисков оценивалось на основе места каждого региона Южного Федерального округа по градации в общероссийском рейтинге

Данные таблицы 3 дают возможность разделить регионы на три группы по уровню инвестиционных рисков.

К первой относятся регионы, которые занимают наилучшее положение на Юге России — Краснодарский край, Ростовская область, Республика Адыгея, Ставропольский край, Волгоградская область. Показатели Краснодарского края распределились между 3 и 19 местами, что является лучшим результатом во всем исследуемом регионе. Ростовская область — один из самых безопасных регионов, однако уровень финансовых рисков оставляет желать лучшего. Также нельзя не отметить, что губернатор Ростовской области Владимир Голубев был включен в шестерку «эффективных управленцев» по мнению журнала «Эксперт». Республика Адыгея политически стабильна и относительно спокойна на фоне остальных республик Северного Кавказа, а для инвесторов чрезвычайно важна стабильность обстановки в регионе. Хотя республика потеряла свои позиции по уровню финансовых рисков, однако экологическая и криминогенная обстановка в республике — одна из лучших в России.

Показатели Ставропольского края не опускаются ниже 51го места по отдельным видам риска. Край заметно проигрывает лидерам Юга России (Краснодарскому краю и Ростовской области), что во многом объясняется социальной и межнациональной напряженностью региона, однако недавно назначенный губернатор Валерий Зеренков заручился федеральной поддержкой, что можно рассматривать как благоприятное явление. Вторую группу образуют Дагестан, Карачаево-Черкесская, Кабардино-Балкарская республики и Астраханская область. Данные субъекты набрали от 40 до 50 баллов, отличаются резкой дифференциацией. По одним из показателей рисков, занимающие одни из лидирующих позиций в регионе, но заметно проседающие по остальным. Республикам необходимо доказать инвесторам, что они безопасны для вложения в их экономику капиталов. В Кабардино-Балкарии сильна угроза роста радикального исламизма, а также межнациональные отношения отличаются крайней нестабильностью.[22] Кроме того внутриэлитные конфликты и коррупционные скандалы негативно влияют на состояние инвестиционных рисков в республике. В Карачаево-Черкесии также сильна коррупция, что отталкивает потенциальных инвесторов. Республика Дагестан имеет статус одной из самых нестабильных республик в стране, кроме того невыстроенность отношений руководства республики с местной элитой настораживает инвесторов[23]. Третью группу инвестиционных рисков образуют следующие республики: Северная Осетия, Калмыкия, Чечня, Ингушетия. Главы Северной Осетии и Ингушетии не пользуются достаточной популярностью в своих республиках. В целом данные субъекты можно назвать наиболее уязвимыми с точки зрения инвестиционных рисков, ситуация в которых нуждается в немедленном исправлении. Огромное количество этнических конфликтов неблагоприятно сказывается на уровне политических рисков региона. Инвестиционный

[22] Коммуникационный холдинг «Минченко&Консалтинг». Двенадцатый рейтинг политической выживаемости губернаторов, от 18.03.2013

[23] Рейтинговое агентство АК&М. Исследование относительной кредитоспособности субъектов России, 2014

климат. В условиях рыночной экономики активная роль в региональном стратегическом развитии принадлежит инвестиционному климату, обеспечение благоприятного состояния которого способствует экономическому росту региона, повышению уровня благосостояния населения, а также сказывается на эффективности производства и использования имеющихся ресурсов. В последнее время более пристальное внимание стало уделяться проблемам инвестиционного климата, а также необходимости его улучшения на общероссийском уровне.

На основании анализа инвестиционного потенциала и рисков всем субъектам Юга России был присвоен определенный рейтинг инвестиционного климата (Рисунок 4) от уровня 1A — высокий потенциал-минимальный риск до уровня 3D — низкий потенциал-экстремальный риск .

Цифрами на карте обозначены:

1 — Адыгея,
2 — Калмыкия,
3 — Краснодарский край,
4 — Астраханская область,
5 — Волгоградская область,
6 — Ростовская область
7 — Дагестан
8 — Ингушетия,
9 — Кабардино-Балкария,
10 — Карачаево-Черкесия,
11 — Северная Осетия — Алания,
12 — Чечня,
13 — Ставропольский край.

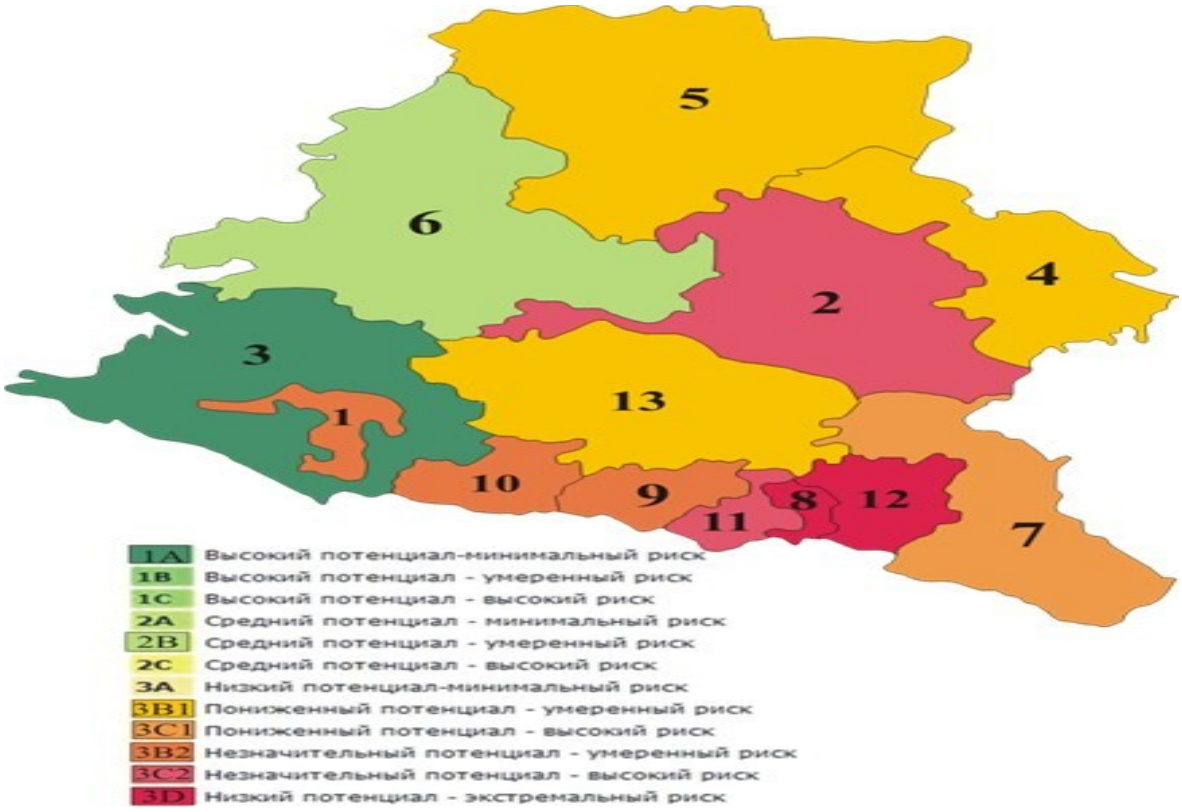


Рисунок 4 - Рейтинг инвестиционного климата регионов Юга России, 2015год, (составлено автором по материалам Рейтингового Агентства «Эксперт», 2016 год).

Лидером среди всех субъектов Юга России является Краснодарский край, на протяжении последних пятнадцати лет, не опускавшийся ниже уровня 2В — средний потенциал-умеренный риск, и держащийся на уровне таких регионов, как Москва, Московская область, Санкт-Петербург и Татарстан. Следующая после Краснодарского края Ростовская область с начала ведения исследований инвестиционного климата рейтинговым агентством «Эксперт» в 1996 году, отличается очень стабильными показателями, от уровня 2В до 2А. Донской регион заметно проигрывает своему успешному соседу по уровню развитости инфраструктуры и туризма. В связи с чем, в Ростовской области была разработана стратегия развития транспортного комплекса до 2030 года, определяющая цели, задачи, приоритеты и направления развития всех видов транспорта, обеспечивающих

социально-экономическое развитие, повышение конкурентоспособности экономики и качества жизни населения области. Также в данном субъекте активно реализуется стратегия привлечения инвестиций, благодаря которой формируется прогрессивное инвестиционное законодательство, благоприятный налоговый режим, а также имидж региона, привлекательный для инвестиционных вливаний в его экономику.

Вывод:

Инвестиционная политика в регионах юга России, зависит от инвестиционного климата того или иного региона, от того насколько развит инвестиционный потенциал региона и каков уровень инвестиционных рисков в данном регионе. Согласно статистическим данным удельный вес Южного Федерального Округа в Валовом региональном продукте составляет всего 7,65% от общей суммы по всей России. Между тем инвестиционный потенциал регионов значительно разнится от 10 места по России у Краснодарского края до 108 у республики Калмыкия. Относительно инвестиционных рисков самый низкий показатель в Краснодарском крае - 10 баллов, и самый высокий уровень рисков у Ингушетии – 69 баллов.

2.3. Основные проблемы рынка недвижимости как приоритетной сферы в регионах Юга России

Институт рынка недвижимости играет фундаментальную роль в национальной экономике. Трудности и проблемы соответствующей сферы решаются в рамках анализа ценовых и подобного рода факторов. Влияние системного кризиса на региональный уровень экономики страны особенно наглядно проявляются на статистических материалах Южного федерального округа. Как нам кажется рационально было бы преодолеть влияние стагнации на соответствующем рынке через усиление его регулирования.

Рынок недвижимости играет ключевую роль в национальной экономике как фундаментальном экономическом институте. Онтологическое значение этого феномена опосредуется двумя основными принципами: во-первых необходимостью объемных первоначальных инвестиций, а во-вторых безусловное принятие субъектами обязательств по его содержанию и эксплуатации.

В то же время, нельзя не учитывать параллельное воздействие участников рыночных отношений в соответствующем секторе национальной экономики на смежные рынки, такие как, например, рынок стройматериалов, мебели, комплектующих и т.д. Мультипликативным эффектом обеспечивается долговременное экономическое развитие соответствующего региона или страны.

Грамотная, компетентно разработанная процедура преодоления кризисных явлений и последствий на соответствующем рынке может быть выстроена исключительно в рамках детального анализа проблем и перспектив первичного рынка недвижимости на микроэкономическом уровне. Мы, в свою очередь, в рамках соответствующего диссертационного исследования, предпринимаем попытку рассмотрения особенностей функционирования рынка первичного жилья в Южном Федеральном Округе.

Процесс приобретения жилья в собственность является фундаментально важным этапом в деятельности и функционировании экономических субъектов. Приобретение недвижимого жилого имущества – мероприятие, требующего значительных материальных затрат, в виду чего для подавляющего большинства населения Российской Федерации является очень важным этапом формирования и трансформации уровня жизни населения, его материально-статусных характеристик не только в текущий момент, но и на длительную перспективу. В виду выше обозначенных особенностей выбор объекта жилого помещения должен быть подкреплен

значительным ресурсом, быть качественно продуман и обстоятельно реализован.

Новостройки с инвестиционной точки зрения обладают большей привлекательностью нежели рынок вторичного жилья. Это объясняется в первую очередь потребительским спросом на жилье первичного рынка недвижимости. Процедура приобретения жилья вторичного рынка стала непривлекательна для перспективных собственников в виду ряда обстоятельств. В первую очередь это сроки эксплуатации недвижимого жилого имущества достаточно ограничены ввиду серьезного временного износа и связанной с этим очевидной необходимости капитального ремонта. Технологии строительства усовершенствуются постоянно, появляются более оптимальные методики, более качественные и недорогие материалы, модернизация и введение инновационных подходов в строительстве и монтаже приводят к удешевлению и повышению качества создаваемого на первичном рынке недвижимости жилья. Можно небезозновательно заключить, что статистически жилые помещения в новостройке пользуются большим потребительским спросом в виду их безопасности и комфортабельности.

В современных рыночных условиях потребитель может выбирать из множества альтернатив – объемы предложения на рынке новостроек качественно расширились. Потребитель решает каким будет его будущее жилое имущество, технологию строительства, материалы, сроки и т.д. Самыми распространенными типами построек первичного сектора жилого строительства выступают монолитные, панельные, кирпично-монолитные здания, вместо привычных кирпичных. Панельные постройки приобрели на территории Российской Федерации довольно широкую известность. Дома панельного типа составляют больше сорока процентов всего рынка жилой недвижимости первичного сектора. Возведение зданий из готовых монолитов значительно экономит время сдачи объекта жилой недвижимости в

эксплуатацию. Но альтернативной стоимостью этого типа постройки становится отсутствие особой оригинальности и вариативности – здания однотипные и маловариативные.

Процесс строительства же монолитных и кирпично-монолитных зданий жилого недвижимого имущества начался в Российской Федерации буквально несколько десятков лет назад. В рамках реализации технологии соответствующего строительства монолитных и кирпично-монолитных зданий жилого недвижимого имущества предварительно заливается подготовленная опалубка жидкого бетона. В результате выше обозначенной процедуры создается очень прочная цельная конструкция, в которой отсутствуют швы.[24]. Здания соответствующего типа за исключением очень редких случаев сооружаются серийно, и основным преимуществом данной методики становится свободная возможность планировки. Возможны самые разнообразия вариации трансформаций, модификации перегородок – потребитель самостоятельно проектирует и трансформирует внутреннее пространство жилого помещения.

В современных условиях системного кризиса, так называемого Мирового финансового кризиса, который затронул абсолютно все сферы жизнедеятельности государства, наиболее актуальным становится выявление инновационных, наиболее перспективных и высокодоходных инвестиционных источников в условиях минимизации возможных рисков. Очень многие инвесторы возвращаются в этой ситуации в реальный экономический сектор. Приобретение недвижимости, в частности жилой недвижимости становится все более актуальным. Это связано в первую очередь с минимальными рисками финансовых потерь в долгосрочной перспективе. В то время как самая максимальная ставка по депозитным вкладам на сегодняшний день вдвое, а то и втрое меньше темпа роста цен на недвижимость, становится очевидна тенденция к расширению

[24] Как выбрать квартиру. 2009. URL: http://www. proektstroy.ru/publications/view/14797?bigid=32.

инвестиционного потенциала этой сферы. Политика правительства направлена на снижение ставки рефинансирования для поощрения ипотечных программ. В ситуации структурной зависимости экономики Российской Федерации от сырьевых рынков неизбежным становится высокий рост инфляции. В виду чего рынок недвижимости становится единственным доступным инвестиционным активом. Фундаментальность этой позиции обуславливается структурными особенностями экономики Российско Федерации и может поменяться исключительно в ситуации структурной экономической трансформации.

Экономическая ситуация спроса и предложения на соответствующем рынке опосредуется целым спектром так или иначе коррелирующих показателей. Совокупность этих показателей можно систематизировать по системно-функциональному принципу:

Экономическими показателями, оказывающими определяющее воздействие на ситуацию спроса и предложения становятся уровень дохода, структура рынка труда, показатель доступности финансовых, в том числе кредитных средств, ставка арендной платы и многие подобные иные.

Административными показателями, оказывающими значительное влияние на соответствующую ситуацию можно считать уровень налога на имущество и землю, реальная налоговая ставка, процедура получения права на застройку и иные нормативно-административные процедуры.

Политические и социально-демографические показатели также оказывают немаловажное воздействие на структуру спроса и предложения на рынке жилой недвижимости, например изменение численного состава населения, образовательного уровня, законодательной базы, налогового законодательства в отношении недвижимости и прочие.

Нельзя не принимать во внимание и экологические и этические факторы, связанные с приверженностью к конкретному типу недвижимости уровню и перспективе развития соответствующей инфраструктуры [25].

К выше обозначенным показателям, характеризующим структуру спроса и предложения на рынке недвижимости жилого имущества в условиях системного мирового финансового кризиса эксперты предлагают добавить сроки сдачи недвижимого жилого имущества в эксплуатацию. На сегодняшний день стандартными становятся актуальными предложения по реализации жилого имущества в пределах полугода с момента оплаты соответствующего имущества.

В таблице 4 показана динамика сданных и не сданных в эксплуатацию квартир в регионах Юга России в 2016 году

Таблица 4 -. Объемы сданных и несданных жилых объектов в 2016 году м[226]

Город	Количество сданных жилых объектов	Площадь сданных жилых объектов, м2	Количество несданных жилых объектов	Площадь несданных жилых объектов, м2
Краснодар	31	436000	25	881 000
Ростов-на-Дону	16	161000	6	69 000
Волгоград	15	232 000	4	37 000
Сочи	10	75 000	26	111 000
Итого	72	904 000	61	1164000

В условиях мирового финансового кризиса ведущими тенденциями для первичного рынка жилого недвижимого имущества становится ниже представленные тенденции

[25] Асаул А. Н. Рынок недвижимости в системе рынков / А. Н. Асаул, А. В. Карасев. 2009. URL: http://www.aup.ru/books/m76/2_1.htm.

[26] Анали0з рынка недвижимости ЮФО. 2009. URL: http://www.macon-realty.ru/regions/sfr/.

Во-первых, девелоперы или предприниматели открывающие инновационные объекты жилой недвижимости первичного сектора снижают свою активность.

Во-вторых, в общей структуре предложения на рынке жилой недвижимости начинают преобладать агенты эконом-класса.

В-третьих резко снижаются показатели предложения на всех уровнях вводимого в эксплуатацию жилого недвижимого имущества.

И, наконец, наблюдается существенная тенденция к снижению темпа продаж на всех уровнях вводимого в эксплуатацию жилого недвижимого имущества.

Все выше обозначенные тенденции в той или иной степени становятся ответными реакциями на ситуацию Мирового финансового кризиса[27].

Консалтинговая компания MACON Realty Group реализовала аналитическое заключение об итогах развития рынка недвижимости на территории Южного федерального округа в течении первых 8 месяцев 2016 г. Исследование были проведено на площадке четырех самых перспективных и густо населенных городах Южного федерального округа, а именно в Краснодаре, Ростове-на-Дону, Волгограде и в Сочи. В рамках исследуемого периода в эксплуатацию сдали 908 000 квадратных метров жилого недвижимого имущества. Этот показатель на 30% ниже аналогичного в 2015 году.

Лидер рынка недвижимого жилого имущества по количеству введенного в эксплуатацию жилья, безусловно, Краснодар. Наименьшие статистические показатели процедуры введения в эксплуатацию жилого недвижимого имущества можно зафиксировать в Сочи. Так же немаловажным кажется отметить тот факт, что Краснодар также находится на первом месте и по совокупному количеств жилых площадей так и не

[27] Анализ рынка недвижимости ЮФО. 2009. URL: http://www.macon-realty.ru/regions/sfr/.

сданных в эксплуатацию. Этот тезис можно подтвердить данными, представленными в таблице 5.

Лидирующее положение Краснодара по всем позициям объясняется масштабами самого города. Численность населения растет в арифметической прогрессии и достаточно быстро растут доходы населения. Положительным показателем является и тенденция к позитивной миграции когда трудоспособные компетентные специалисты со всей России приезжают в Краснодар для профессиональной самореализации, что опосредует необходимость в введение нового жилья в эксплуатацию. Существует и административные особенности компетентной способности реализовывать институционную базу для расширения соответствующего рынка. На примере представленных в исследовании городов можно провести небольшую аналитическую работу.Население Краснодара составляет в среднем – более миллиона человек, по данным на 2016 год – 1 миллион 250 тысяч человек, что вдвое превышает эти же показатели в 2012 году. Население Волгограда на 2016 год составляет чуть больше одного миллиона человек, в среднем 1 миллион 16 000 , что в среднем не отличается от этого же показателя 2012 года. Население Ростова-на- Дону на 2016 год составляет чуть больше одного миллиона человек, в среднем 1 миллион 19 000 , что в среднем не отличается от этого же показателя 2012 года. Население города Сочи на 2016 год составляет около 480 000 человек, что на сто тысяч превышает показатели в 2012 году. Количество жи сданных в эксплуатацию объектов жилой недвижимости в Краснодаре значительно превышает аналогичные показатели во всех выше приведенных городах и в совокупности, и в процентном отношении к численности населения города. Все это и подтверждает субъективный административный фактор в создании необходимых условий для развития соответствующего сектора экономики, в нашем случае рынка жилого недвижимого имущества.

Что касается города Сочи, то стагнация развития, наблюдающаяся на рынке недвижимого жилого имущества в первую очередь связана с тем, что он является курортным городом и это нельзя не принимать во внимание. Нельзя также не учитывать особенности развития этого рынка на соответствующей территории.

В первую очередь речь идет об очень высоких ценах на недвижимость.

Также немаловажной особенностью становится слабо развитая муниципальная инфраструктура. Эти особенности в основном и опосредуют невозможность населения приобрести жилье.

Крупнейшим жилым комплексом, который был введен в эксплуатацию в 2009 году в Южном Федеральном округе можно считать Жилой комплекс «Волжские Паруса» в городе Волгограде. В свою очередь самый высокий показатель активности продемонстрировал ВЗЖБИ № 1.

Представим для наглядности соответствующие показатели других крупных жилых комплексов и самых активных застройщиков в таблице 5 и таблице 6.

Таблица 5 Крупнейшие в Южном Федеральном Округе жилые комплексы, которые были введены в эксплуатацию в 2009г[28].

Название Города	Наименование жилого комплекса	Общая площадь объекта, м2	Застройщик
Краснодар	«Уютный дом»	38 000	ООО «ЮРСК»
Ростов-на-Дону	«Красный Город-Сад»	25 000	ООО СК «Плеяда»
Волгоград	ЖК «Волжские Паруса»	58 000	ООО «Амоко Групп»
Сочи	«Королевский парк»	47 000	MR Group

Таблица 6 Наиболее активные застройщики[29]

Город	Застройщики введенного жилья, м2	Площадь
Краснодар	ООО «Нефтестройиндустрия-Юг»	73 000
	«ОБД-Инвест»	61 000
Ростов- на-Дону	СК «Плеяда»	20 000
Волгоград	ОАО «ВЗЖБИ № 1»	73 000
Сочи	MR Group	44 000

[28] Анализ рынка недвижимости ЮФО. 2009. URL: http://www.macon-realty.ru/regions/sfr/.
[29] Там же

Максимальный объем жилой недвижимости относится к Краснодару. В этом городе взводится около 3 млн. м^2 строений, это около половины всего строящихся построек в крупных городах ЮФО. Максимальная доля (65 %) строимого жилья - это типовое жилье (эконом-и среднего классов) — самое ликвидное из всех типов жилой недвижимости в настоящее время.

Что касается средней стоимости 1 м2, то здесь можно увидеть следующие тенденции, показанные в таблице 7.

Таблица 7 Средние ценовые показатели рынка недвижимого жилого имущества за один квадратный метр в Краснодаре, Ростове-на-Дону, Волгограде[30] в рублях.

Год	Квартал	Краснодар	Ростов-на-Дону	Волгоград
2009	I	9178,63	9 405,00	7 850,48
	II	10525,46	9 761,82	8 060,09
	III	10840,89	9 761,82	8 161,39
	IV	11696,78	9 832,83	8 331,71
2010	I	12379,04	11 029,97	8 937,93
	II	13390,43	11 538,02	9 357,49
	III	13258,58	11 752,98	9 621, 05
	IV	13 903,68	12 005,44	10 415,53
2011	I	13 782,60	13 019,34	11 826,27
	II	14 561,69	13 654,43	12 148,67
	III	15 935,50	14 480,97	12 609,93
	IV	16 190,39	15 815,42	13 270,59
2012	I	17 541,33	16 922,20	14 607,49
	II	17 907,42	17 589,84	15 790,78
	III	18 958,14	18 171,13	16 859,79
	IV	20 534,90	18 795,49	18 038,06
2013	I	23 114,16	19 696,44	19 829,04
	II	24 979,50	20 336,36	21 305,41
	III	26 502,35	22 640,02	22 367,09
	IV	29 576,55	24 032,44	24 099,63
2014	I	31 619,20	25 929,82	26 300,98
	II	34 886,61	27 274,85	28 669,78
	III	37 287,82	29 424,98	30 641,07
	IV	40 274,76	30 841,01	35 570,87
2015	I	44 597,94	35 828,03	4 0052,6
	II	46 020,69	39 270,33	45 790,31
	III	46 623,47	40 936,26	49 634,06
	IV	47 693,87	41 112,13	49 980,99
2016	I	43 751,69	43 332,24	45 155,72
	II	41 693,39	43 125,71	41 313,5

[30] Как выбрать квартиру. 2009. URL: http://www. proektstroy.ru/publications/view/14797?bigid=32

Из данных табл. 7 видно, что стоимость 1 м2 жилья в I квартале 2016 г. снизилась в Краснодаре и Волгограде, в Ростове-на-Дону падение цен произошло во II квартале.

Покупка жилья в условиях МФК может оказаться достаточно выгодным вложением денежных средств, дающим не только крышу над головой, но и приносящим доход: владелец недвижимости может получить доход, сдавая его в аренду или, дождавшись, когда объект вложения подорожает, продать его. Покупатель недвижимости в любом случае остается в выигрышном положении (кроме случаев «недостроя»). Необходимо помнить лишь о том, что покупка жилья — долгосрочное вложение, и потому к этому нужно подойти серьезно и обстоятельно.

Однако анализ динамики сдачи и объемов строительства на рынке первичного жилья в ЮФО показывает необходимость усиления роли государственного регулирования на местном уровне. Качество такого регулирования способствует росту физических показателей рынка в сравнении с соседними регионами (на примере г. Краснодара), но очевидна и его недостаточность. Небольшой объем вводимого жилья не способен снизить цены на рынке в долговременном периоде. Отложенный в годы системного кризиса спрос населения на новое жилье не может быть удовлетворен современным строительным комплексом. Необходимо его развивать при помощи государственного регулирования. В условиях мирового финансового кризиса быстрое развитие невозможно. В 2018—2020 гг. дефицит нового жилья вызовет в рассмотренных регионах очередной виток цен, который превысит уровень цен до кризиса 2014—начала 2015 гг.

Вывод:

Положение дел в Южном федеральном округе на рынке недвижимости находится не на должном уровне. С одной стороны гражданам жилье необходимо, и потенциальный спрос на жилье растет год от года. С другой стороны мировой кризис и кризис в стране резко снизили покупательскую

способность населения и потенциал застройщиков, вызвал повышение банковских ипотечных кредитов. В результате застройщики стремятся построить и продать элитное жилье, в освоенных районах, с благоустроенной инфраструктурой. А жилье эконом класса для среднего слоя населения не строится или заморожено до лучших времен. Все эти условия диктуют необходимость государственного вмешательства в политику жилищного строительства для слабо обеспеченных слоев населения.

3. Механизмы повышения эффективности государственных инвестиций в регионах Юга России

3.1 Разработка мероприятий, направленных на повышение эффективности государственных инвестиций

На сегодняшний день в секторе рынка инвестиций ведущую роль играют предприятия направленности тяжелой промышленности. Для этих предприятий и организаций характерна тенденция инновационной и технологической отсталости инвестиционных товаров, которые поставляются на рынок инвестиций. Нельзя не отметить также же слабую инфраструктуру и информационные и коммуникационные связи в соответствующем рынке. Все выше обозначенные обстоятельства опосредуют выбор стратегии инвестиционного поведения экономических агентов. Общая совокупность представленных и иных факторов приводит к ситуации снижения показателей инвестиционной эффективности и снижает активность инвестиционного рынка в целом.

Формирование обстановок для увеличения результативности инвестиционной деятельности и как итог преобразования структуры отечественной экономики возможно по нескольким направлениям:

1. обеспечение прироста объемов инвестиционных ресурсов, коммерческих структур за счет мотивирования их инвестиционной активности, демонополизации экономики, ее прозрачности для зарубежных инвесторов, принятия антиинфляционных мер;
2. реализация внешнеторговой политики государства направленной на ограничение ввоза импортных товаров с целью роста валового национального дохода, увеличения занятости населения, реализация селективной государственной поддержки инвестиционной активности, прежде всего, коммерческих структур, холдингов и прочих, которые в

состоянии гарантировать нужную степень инвестиционного влияния на структурные реформы в структуру экономики.

3. повышение платежеспособности населения с целью мотивирования спроса на инвестиционные товары за счет увеличения инвестиционной активности государства, более широкого участия инвестиционных институтов на инвестиционном рынке;

4. осуществление инвестиционной стратегии государства, целью которой является достижение сбалансированного, социально – экономического развития общества

Программа увеличения результативности инвестиционной политики, представляет собой свод целевых инвестиционных программ, детализированных до величины определенных инвестиционных проектов, разработки и реализации бюджетов развития, включая систему мероприятий по их реализации, а не простое арифметическое увеличение активности государства и корпоративных структур.

Увеличение результативности инвестиционных вложений требует задействования следующих мер:

1. оптимизации межотраслевых структур отечественной экономики;

2. сокращение непродуктивных, низко технологичных производств;

3. усовершенствование отраслевых структур инвестиционной деятельности, обращенной на обеспечение ресурсосбережения, увеличение качества и конкурентоспособности продукции, введение передовых технологических производств;

4. рентабельное применение инвестиционного потенциала, достижения на этой основе увеличения результативности деятельности предприятий и отраслей в целом.

Выработка программы увеличения результативности инвестиционной деятельности не должно носить узкоотраслевой характер, значимо также, чтобы она оказывала положительное воздействие на экономику регионов.

Разработка комплексно-целевой программы (КЦП) любого уровня, ее реализация возможна в случае исключения неизбежных противоречий между:

1. краткосрочными и долгосрочными целями инвестиционной политики;
2. общеэкономическими, социальными и инвестиционными целями развития;
3. стремлением к выравниванию уровней экономического развития хозяйствующих субъектов, отраслей, производств и регионов на основе получения максимальной прибыли и высокой степенью инвестиционного риска;
4. стремлением к экономической самодостаточности и эффективности государственных инвестиций и необходимости высоко затратных вложений в развитие объектов социальной инфраструктуры без должной экономической отдачи;
5. необходимостью резкой активизации инвестиционной деятельности и ограниченностью инвестиционных ресурсов.

Программно-целевой метод подразумевает точное выполнение каждого мероприятия инвестиционной программы в установленные сроки, содержит в себе необходимые элементы прямого управления и даже директивности, количественные показатели оценки степени выполнения программы, экономического, социального эффекта, финансовой состоятельности включенных в нее инвестиционных проектом и отдельных мероприятий.

В хозяйственной практике стран с развитой рыночной экономикой для инвестиционных программ обычно предполагается , как правило, некоторое отклонение от полного и точного выполнения, но не более чем на 7-10%. Однако в России в условиях хронического дефицита инвестиционных ресурсов, бюджетных инвестиционных ассигнований на реализацию инвестиционных программ практически неизбежно их выполнение не более чем на 10-15%. Это становится возможным, несмотря на высокий уровень директивности, обязательности, номинально гарантирующих полное

финансовое обеспечение реализации инвестиционных проектов и мероприятий, включенных в программу. В результате принятые к выполнению инвестиционные программы становятся экономически бездейственными, на практике трансформируются в набор благих, но не выполнимых пожеланий, уродливые формы долгостроя. Все это не способствует масштабному применению данного, в целом эффективного метода, более того, подрывается сам программно-целевой подход к государственному регулированию инвестиционного процесса.

Программно-целевой метод требует максимального учета отраслевой и региональной специфики при реализации конкретных инвестиционных мероприятий. При этом, сами инвестиционные комплексно-целевые программы должна быть самым тщательным образом увязаны с другими целевыми программами социально-экономического развития, в которых прямо или косвенно используются инвестиционные ресурсы.

В настоящее время программно-целевой метод государственного регулирования инвестиционного процесса практически воплощается в ряде действующих федеральных инвестиционных программ на отраслевом уровне, а также значительным числом региональных инвестиционных программ на уровне субъектов Российской Федерации, в том числе и в Воронежской области. Практически каждая область или республика в составе РФ разрабатывает инвестиционные программы и в той или иной степени реализует их. Ряд органов местного самоуправления, имеющих достаточный инвестиционный потенциал, также разрабатывают и реализуют аналогичные инвестиционные программы в целях решения локальных задач социально-экономического развития.

Однако ни региональные, не тем более местные инвестиционные программы не могут заменить собой всю совокупность мер государственной поддержки инвестиционной деятельности, как регионов, так и отдельных субъектов хозяйствования. Установленные законом налоговые и иные льготы для субъектов инвестиционной деятельности (например, предоставление

инвестиционного налогового кредита) действуют независимо от каких-либо инвестиционных программ, хотя в эти программы, как правило, включаются меры по государственной инвестиционной поддержке решений социально-экономического характера региональных и местных органов власти.

Основные требования к инвестиционным программам с точки зрения реализации мер государственного регулирования и поддержки инвестиционной деятельности должны, как нам представляется, содержать:

1. меры по формированию и развитию инфраструктуры рынка инвестиционных ресурсов;
2. приоритетные направления использования имеющихся инвестиционных ресурсов на региональном и местном уровнях, а также директивных характер использования федеральных ресурсов;
3. предложения по установлению налоговых и других льгот в целях стимулирования местной и региональной инвестиционной деятельности;
4. меры по обеспечению передачи субъектам РФ, органам местного самоуправления незавершенных строительством объектов, с соответствующей федеральной инвестиционной поддержкой для ввода их в эксплуатацию.
5. усиление контроля целевого использования бюджетных инвестиционных средств на местах, с целью предотвращения несанкционированного их использования.

Понятно, что такие установки носят общий характер и в целом не способствуют реализации принципа директивности, обязательности реализации инвестиционных программ. Однако, поскольку в настоящее время, еще не сложилось целостное представление о необходимом реальном инвестиционном наполнении подобных программ и формах их взаимодействия на федеральном, региональном и муниципальном уровнях, говорить о масштабном государственном регулировании инвестиционного процесса пока не приходится. Формальной все еще остается ссылка на

обязательность финансирования инвестиционных программ, бесконечная корректировка объемов их реального финансирования деструктивно воздействует на всю систему государственного регулирования инвестиционного процесса, поддержки его на региональном и муниципальном уровнях.

В контексте анализа эффективности применения программно-целевого метода в системе государственного регулирования инвестиционного процесса сложность ситуации заключается в том, что принципы управления и регулирования, основанные на директивности и обязательности, в условиях рыночной либерализации не могут быть в полной мере реализованы на региональном, местном уровнях, не говоря уже об отдельных хозяйствующих субъектах. Отсюда реальная опасность кардинального разворота анализируемой ситуации. Так, неоднократно предлагалось пойти на свертывание или заметное сокращение всех форм государственной поддержки региональных и местных инвестиционных программ. Либо ее осуществление обусловливается требованием разработки на региональном уровне соответствующих законов, в которых четко обозначаются права и обязанности региональных и местных органов власти относительно мер по активизации инвестиционной деятельности.

К числу значимых методических проблем относится и усиление комплексного характера разрабатываемых инвестиционных программ. Речь идет о нередкой ситуации, когда государственное регулирование инвестиционного процесса осуществляется не системно, поддержка оказывается не комплексно, а потому в конечном итоге оказывается малоэффективной.

Например, значительные инвестиционные ресурсы - как на федеральном, так и на региональном уровне - по-прежнему используются на ставших уже архаичными направлениях технического обновления производства. Естественно, что такие инвестиционные «усилия» не только не могут дать необходимой экономической отдачи, но и заведомо продуцируют технологическую отсталость «модернизируемых» производств на долгие

годы, лишают инвестиционного потенциала будущего социально-экономического развития.

Реализация комплексного характера системы государственного регулирования инвестиционного процесса требует качественно нового подхода к сбалансированности и взаимодействию различных блоков государственных инвестиционных программ с учетом реальной потребности субъектов хозяйствования различных уровней в обеспечении необходимых темпов социально-экономического развития. При этом, если ранее приоритет неизменно отдавался выделением регионам, субъектам хозяйствования необходимых объемов инвестиционных ресурсов, то теперь большинство программ государственного регулирования инвестиционного процесса переводятся в плоскость «виртуальной инвестиционной поддержки» путем разукрупнения или реструктуризации нерентабельных или бездействующих предприятий, конверсионных производств, смены их собственника, создания на их основе технопарков, бизнес-инкубаторов и др.

Не решены и организационные проблемы государственных программ поддержки инвестиционной деятельности. В настоящее время нет единой исполнительной вертикали, наделенной соответствующими финансовыми полномочиями, осуществления государственной инвестиционной политики. Структура органов управления, обеспечивающих государственную поддержку инвестиционной деятельности в различных регионах существенно отличается, как по объемам содержательных задач, так и по структуре и кадровому наполнению. Вопросами регулирования и управления инвестиционным процессом в системе органов региональной и муниципальной власти занимается множество органов с различными функциями, правами и обязанностями. Более того, часто эти органы формально представляют разные направления инвестиционной деятельности, либо же дублирую функции друг друга. Это негативно влияет на возможности реализации региональных и местных инвестиционных

программ, их стыковку и взаимодействие с федеральными инвестиционными программами.

Не менее важной проблемой в ресурсном обеспечении реализации целевых государственных программ поддержки инвестиционной деятельности является усиление роли банков и других аналогичных финансовых институтов и институциональных организаций. Речь идет, как уже отмечалось, об активизации их участия, как на рынке инвестиционных ресурсов, так и в финансировании государственных программ поддержки инвестиционной деятельности с позиции ослабления «инвестиционного давления» на государственный сектор экономики, постепенной замены если не всех, то большей части государственных инвестиционных ресурсов частными, заменой модели государственных инвестиционных ассигнований на доминирование роли частного банковского и промышленно-торгового капитала в финансировании приоритетных направлений использования инвестиций.

Безусловно, ряд интересных возможностей заключен в активизации взаимного инвестиционного кредитования регионов, органов местного самоуправления, хозяйствующих субъектов. Но и увеличение масштабов этого процесса также не может обойтись без государственной поддержки путем хотя бы ослабления налогового давления на субъекты хозяйствования, находящихся в круге решения инвестиционных проблем приоритетного значения.

Немаловажное значение имеет разработка инвестиционных программ для трудоизбыточных регионов, наиболее опасных в плане появления структурной безработицы, регионов-реципиентов с целью максимально возможного использования потенциала регионального развития, создания в них инвестиционных условий для экономического и социального роста. С этих же позиций должна быть кардинально изменена государственная инвестиционная стратегия: государственные инвестиционные ресурсы необходимо направлять не в экономически благополучные регионы и

высокорентабельные отрасли и производства, а в отрасли и регионы с относительно слабым инвестиционным потенциалом с целью выравнивания уровней их экономического и социального развития, нейтрализации диспропорциональности.

Государственные инвестиции, направляемые на строительство и развитие объектов производственной и социальной инфраструктуры, фундаментальной науки и подготовку кадров, могут служить катализатором социального подъема регионов, активизации частных инвестиций.

Основные приоритеты инвестиционной деятельности государства должен быть реализованы на региональном уровне не только по выше обозначенным причинам, но в связи тем, что активность рынка инвестиционных ресурсов в наибольшей степени проявляется именно на региональном уровне. Для этого, как мы считаем, необходимо:

1. оставлять в распоряжении дотационных регионов большие объемы инвестиционных ресурсов;
2. нормировать расходы на потребление, а бюджетные расходы сверхнормативных значение автоматически направлять на финансирование инвестиционной деятельности регионов, решение ими задач структурной реорганизации регионального хозяйственного комплекса;
3. практиковать смешанные формы инвестирования в региональное развитие, используя средства федерального и местных бюджетов;
4. расширить круг институциональных инвесторов, активизировать их участие на рынке инвестиционных ресурсов.

Вывод:

Мероприятия, направленные на повышение эффективности государственных инвестиций должны включать комплекс мер направленных на урегулирование противоречий экономических интересов хозяйствующих субъектов порождающих конкуренцию на рынке инвестиционных ресурсов. В свою очередь, это ведет к необходимости находить экономически

приемлемые компромиссные способы разрешения данных противоречий. Объективная ограниченность объемов инвестиционных ресурсов приводит к необходимости координации действий участников инвестиционного процесса.

Однако можно считать, что недостаточный объем государственной инвестиционной поддержки, как на отраслевом, так и на региональном уровне – это далеко не проблема инновационной проработки и научно-экономического качества инвестиционных программ, несовершенства их взаимодействия на различных уровнях хозяйствования, а хронический дефицит инвестиционных ресурсов, вызванный кризисным сокращением национального производства.

Одним из направлений снятия подобных противоречий, решения обозначенных проблем и может стать применение программно-целевых методов повышения эффективности использования инвестиционного потенциала региона, управление региональным рынком недвижимости с использованием элементов государственно-частного партнерства

3.2 Управление региональным рынком недвижимости с использованием элементов государственно-частного партнерства

В современных условиях имеет место конкуренция не только среди коммерческих субъектов хозяйствования за рынки сбыта, доступ к ресурсам и т.д., но и борьба регионов за показатели, характеризующие их развитие, приток инвестиций и т.д.

Именно показатели, связанные со строительством объектов недвижимости зачастую выдвигаются на первый план, когда речь заходит о степени развития (рейтинге экономического развития) региона.

Эффективное использование объектов недвижимости служит одним из значимых факторов эффективного развития региона. Экономически выгодным, эффективным должно быть не только строительство жилой и

коммерческой недвижимости, но и переход его от одного собственника к другому. Этому должно способствовать развитие рынка недвижимости с различными его институтами. К институтам рынка недвижимости относятся: риэлторы и девелоперы, собственники недвижимого имущества, покупатели, арендаторы, инвесторы, государственные органы регулирования рынка недвижимости, общественные организации, регулирующие правила функционирования рынка недвижимости.

К основным факторам, оказывающим влияние на развитие регионального рынка недвижимости, следует отнести:

- климатические условия и исторически сложившиеся имиджевые особенности территории;

- сложившиеся особенности структуры региональной экономики;

- политическую стабильность;

- политику государства в области приватизации имущества и управления недвижимым имуществом;

- уровень развития инфраструктуры региона.

Управленческий аспект имеет очень важное значение для развития рынка недвижимости. Следует уделять огромное внимание именно управлению объектами недвижимого имущества. Одним из основных элементов которого является аренда объектов государственной собственности. Денежные средства, поступающие в региональный бюджет, от сдачи в аренду объектов государственного недвижимого имущества, безусловно, обеспечивают определенный доход для региона. Так, по данным за 2015 год бюджет Ставропольского края получил доходов от сдачи имущества в аренду на сумму боле 120 млн. руб. (0,16% от доходов бюджета), в Краснодарском крае этот показатель составил 1455 млн. руб. (0,74 % от доходов бюджета)[31].

[31] Экономика Северного Кавказа.- [Электронный ресурс], Режим доступа: http://www.stav.kp.ru/daily/26458/3329173

Безусловно представленные цифры имеют различное значение для бюджетной системы. И здесь, к примеру, для Ставропольского края кроются резервы повышения доходной части бюджета. По мнению компетентных органов власти, бюджет Ставропольского края недополучает доходов в сумме до одного миллиарда рублей от неэффективного администрирования собственности

Направлениями повышения эффективности региональной политики управления рынком недвижимости видятся следующие:

1. Объективная система ценообразования;

2. Снижение бюрократического давления на этапе заключения арендного соглашения;

3. Поиск резервов вовлечения неиспользуемых площадей в хозяйственный оборот.

Именно последнее направление представляется наиболее сложным и одновременно способным принести в казну внушительные суммы доходов. Здесь на первый план выдвигается развитие государственно-частного партнерства, при котором государство, владеющее объектами недвижимости кооперируется с частными инвесторами, подрядчиками, девелоперами с целью создания инвестиционных активов и дальнейшего их совместного использования.

В Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г., развитие институтов государственно-частного партнерства определяется в качестве стратегического направления[32]

Принципом такого партнерства должно быть взаимовыгодность сотрудничества, поэтому оно представляет интерес, как для государства, так и для бизнеса. У региональных и местных властей достаточно

[32] О Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года : распоряжение Правительства РФ от 17.11.2008 № 1662-р (ред. от 08.08.2009) (вместе с «Концепцией долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года») // Собрание законодательства РФ. 2008. № 47. Ст. 5489.

законодательных и административных полномочий для реализации вариантов государственно-частного партнерства.

Необходимо формировать механизмы создания партнерства, как по инициативе власти, так и по инициативе предпринимателей; недостаточно грамотно проработанный механизм взаимодействия власти и бизнеса способствует эффектам «слияния» этих двух субъектов и «приватизации власти», а это, в свою очередь, приводит к возникновению социальных издержек и экономических убытков[33]. [5]

Государство здесь может составить конкуренцию коммерческим структурам в части предложения на рынке недвижимости, таким образом, не только создавая новые источники образования доходов бюджета, но и влияя на местные и региональные рынки недвижимости.

Так примером может служить объект муниципальной собственности, находящийся в ведении администрации города Кисловодска Ставропольского края и определенный в качестве объекта инвестирования для частных бизнес-структур. Городская власть определила стартовые параметры объекта, его целевое назначение. В настоящее время идет прием заявок от частных инвесторов. Площадь этого четырехэтажного здания составляет 4390 м^2, есть возможность его реконструкции с целью увеличения площадей и усовершенствования эксплуатационных характеристик здания. Целевое назначение объекта определено, как культурно-развлекательный центр.[34] Данный пример характеризует проявление активности городских властей в направлении привлечения инвестиций в объекты недвижимости. В настоящее время подобных проектов в активе кисловодской администрации три. Реализация данных проектов, безусловно, будет способствовать развитию экономики и инфраструктуры города Кисловодска, но в то же время это создаст основу для активизации роли государства в качестве игрока на рынке коммерческой недвижимости. Тем самым создаст

[33] Балабанов И.Т. Основы финансового менеджмента. – М.: Финансы и статистика, 2012. – 46с

[34] Бизнес-план: Методические материалы/ под ред. Р.Г. Маниловского. М.: Финансы и статистика, 2014. – 86 с

предпосылки для возможности адекватного регулирования предложения и установления справедливых арендных ставок.

Целевое формирование объектов государственной собственности – объектов недвижимости и эффективное управление ими приобретает особое значение в последнее время. При этом повсюду предпринимаются усилия для целенаправленного и конкретного объединения имеющихся сил и потенциала государства и муниципальных образований, с одной стороны, и частных структур – с другой.

Если рассматривать объекты подобные приведенному выше примеру, то помимо очевидного эффекта для государства интерес у инвестора вызывает относительно невысокая затратоемкость проекта по сравнению с инвестированием «с нуля».

Международный опыт показывает, что для регулирования, поддержки и правового обеспечения государственно-частного партнерства необходимо целенаправленное подключение законодателя. Действующее законодательство хотя и содержит общие положения и необходимые инструменты, однако само по себе недостаточно.

Наряду с освоением финансовых ресурсов и повышением эффективности за счёт использования коммерческого подхода создание государственно-частного партнерства позволяет государственным и муниципальным органам управления высвободить бюджетные средства. Экономический, технический и организационный опыт частных предпринимателей позволят повысить деловую компетентность, лучше оценить и распределить риски, добиться экономии затрат. Регулирование регионального рынка недвижимости получает следующие характеристики в результате государственно-частного партнерства:

- вовлечение финансовых и интеллектуальных ресурсов для выполнения государственных задач;

- кооперация и взаимодействие государственных органов и коммерческих хозяйствующих субъектов;

- частичная приватизация государственных задач;

- учреждение партнёрами (одним из которых выступает государство) новых хозяйственных организаций, которые совместно на четко определенных условиях эксплуатируют объекты недвижимости.

«Государственно-частное партнерство – это в большинстве случаев закреплённое договором долгосрочное сотрудничество государственных исполнительных органов, с одной стороны, и частного сектора экономики – с другой, при котором необходимые для получения взаимной выгоды ресурсы (например, «ноу-хау», средства производства, капитал, персонал и т.д.) вносятся в качестве капитала в совместное предприятие, создаваемое в определённой организационно-правовой форме, а имеющиеся риски проекта оптимально распределяются и управляются в соответствии с компетентностью партнёров». На практике в основном имеют место следующие типы государственно-частных партнерств, представленные в таблице 5.

Представленные в таблице 5 модели государственно-частного партнерства связаны с управлением недвижимостью. И на региональном уровне необходимо определение главных принципов, которые будут понятны всем потенциальным участникам данных процессов. От степени прозрачности подхода государства к регулированию рынка недвижимости в части государственно-частного партнерства во многом будет зависеть перспективность данного направления пополнения доходной части бюджета.

Проекты с участием государственно-частного партнерства позволяют высвободить бюджетные средства, поскольку частный партнёр сам обеспечивает финансирование. Кроме того, часто сокращаются сроки планирования и ввода объектов в эксплуатацию, поскольку отпадает необходимость бюджетного планирования в части привлечения кредитов финансирование проекта по критериям экономической целесообразности[35].

---

[35] Электронный ресурс. Режим доступа [http://www.komitet25.km.duma.gov.ru/site.xp/051054048124051055057.html]

Таблица 5– Типы государственно-частного партнерства и эффекты, получаемые партнерами (составлено автором)

Тип партнерства	Сущность соглашения	Эффекты для государства	Эффекты для инвестора
ГЧП со смешанным составом учредителей (модель кооперации)	Стороны (государство и предпринимательские структуры) вносят в предприятие не только капиталы, но и четко разграничивают ответственность и риски,	Вовлечение в оборот неиспользуемых объектов недвижимости, создание новых объектов инфраструктуры, создание рабочих мест, увеличение доходов бюджета	Заниженный объем стартовых вложений, обеспечение административным ресурсом, разделение ответственности за бизнес
Модель оператора	Предпринимательская структура создает и эксплуатирует объект недвижимости, выступает в роли застройщика на муниципальной или государственной земле	Вовлечение в оборот неиспользуемых объектов недвижимости, создание новых объектов инфраструктуры, создание рабочих мест, возможность контролировать бизнес, увеличение доходов бюджета	Заниженный объем стартовых вложений, обеспечение административным ресурсом, свободная эксплуатация объекта, но в рамках соглашения
Модель концессии (эксплуатации объекта)	Государственный (муниципальный) партнёр остаётся собственником и оператором объекта. Частный партнёр за плату осуществляет от имени государственного партнёра эксплуатацию объекта, принадлежащего государству	Вовлечение в оборот неиспользуемых объектов недвижимости, создание новых объектов инфраструктуры, создание рабочих мест, возможность контролировать бизнес, увеличение доходов бюджета	Заниженный объем стартовых вложений, обеспечение административным ресурсом
Модель передачи объекта	Государственный (муниципальный) партнёр предоставляет частному оператору расширенные права (например, по отношению к третьим лицам)	Вовлечение в оборот неиспользуемых объектов недвижимости, создание новых объектов инфраструктуры, создание рабочих мест, увеличение доходов бюджета	Заниженный объем стартовых вложений, обеспечение административным ресурсом, невысокий уровень контролируемости бизнеса партнером
Модель строительства «под ключ»	Это модель оператора, предусматривающая строительство объекта «под ключ», включая финансирование предпусковых испытаний и комплексное управление проектом на начальной стадии эксплуатации.	Вовлечение в оборот неиспользуемых объектов недвижимости, создание новых объектов инфраструктуры, создание рабочих мест, увеличение доходов бюджета	Заниженный объем стартовых вложений, обеспечение административным ресурсом, невысокий уровень контролируемости бизнеса партнером

Учитывая все вышесказанное, оценку эффективности управления региональным рынком недвижимости необходимо производить с использованием следующих критериев:

- динамика доходов регионального бюджета от управления и распоряжения недвижимым имуществом;

- совершенствование нормативно-правовой базы в части операций с недвижимостью;

- расширение предложения на региональном рынке недвижимости, посредством внедрения новых форм партнерства;

- создание новых рабочих мест на базе новых объектов недвижимости;

- привлечение к воспроизводству недвижимости инвесторов;

- обеспечение технической сохранности объектов недвижимости;

- повышение стоимости ветшающих законсервированных объектов недвижимости;

Результативность управления региональным рынком недвижимости определяется конкретными количественными характеристиками, разработка и определение которых является актуальной научно-практической задачей, и одним из важнейших критериев здесь становится ряд показателей государственно-частного партнерства. Понимание значимости данного направления экономической работы, безусловно, имеет место на федеральном уровне, однако в регионах и на местах программы развития государственно-частного партнерства актуализированы совершенно в различной степени. Это подтверждают результаты «Исследования «Развитие государственно-частного партнерства в России в 2015–2016 годах. Рейтинг регионов по уровню развития ГЧП», проведенного НП Ассоциация «Центр развития ГЧП» совместно с Министерством экономического развития Российской Федерации. Так, по данным исследования составлен рейтинг регионов по уровню развития государственно-частного пратнерства. Лидирует в данном рейтинге Москва со значением специального интегрального показателя – 60,2%, Санкт-Петербург – 59,9%, Самарская область – 59,6%. В данном рейтинге регионы СКФО занимают далеко не самые высокие позиции, так наибольшим значением рейтингового показателя обладает Ставропольский край – 22,1%, а в целом по стране

нулевое значение присвоено государственно-частному партнерству в Республике РСО-Алания.

Представленные данные могут использоваться для косвенной характеристики степени регулирования регионального рынка недвижимости и характеристики активности региональных и местных властей в направлении его упорядочения и активизации.

Вывод:

Рынок недвижимости совмещает в себе несколько различных функций, в частности регулирование государственных ресурсов, баланс цен на недвижимость, стимулирование продвижения конкуренции. Эффективное управление рынком недвижимости в регионах возможно при реализации со стороны государства и региональных властей конкретных мероприятий, в частности государственно-частного партнерства. Отсутствие научно обоснованного и апробированного аналитического аппарата, учитывающего региональные особенности, нередко осложняет объективность оценок в отношении регионального рынка недвижимости. Здесь региональным властям необходимо обращаться за поддержкой к коллегам из более продвинутых в этом направлении субъектов РФ. Обмен опытом видится весьма действенным способом активизации работы, а более успешные регионы могут распространять свое влияние на менее развитые.

Недвижимость является одним из ключевых элементов национального богатства и в этой связи основополагающая роль в регулировании с целью развития рынка недвижимости сохраняется за государством.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Государственные инвестиции являются организационной формой реализации процесса поддержки и усиления экономического потенциала государства в целом. В этом понятии сосредоточено, как стратегическое планирование инвестиционной деятельности, так и практическая реализация ежедневного оперативного управления. Инвестиции это капитальные вложения как внутри страны, так и за ее пределами, на долгосрочный период, а так же на среднесрочную перспективу в субъекты хозяйствования либо отрасли. Целью любого инвестиционного проекта служит получение инвестором максимальной итоговой финансовой прибыли, при этом государственное инвестирование направлено, кроме того, на формирование сбалансированности экономического развития страны.

Главными принципами выделения государственных инвестиций являются:

1) высокая экономическая эффективность реализуемых проектов;

2)исключительно долевой характер финансирования и диверсификация риска государства с частным капиталом;

3) отбор на конкурсной основе, установление сроков, возвратность и платность выделяемых на инвестиционные нужды средств.

Государственная Инвестиционная политика РФ реализуется за счет концессионного соглашения, средств Инвестиционного фонда, формирование особых экономических зон, средств Банка Развития. Сформированного за счет средств инвестиционного фонда. Источниками формирования инвестиционного фонда могут служить бюджетные деньги в виде фиксированной доли от поступлений в бюджеты всех уровней, а так же иностранные инвестиционные кредиты под гарантии Правительства РФ.

Главным условием для развития экономики страны является совершенствование инвестиционной и предпринимательской деятельности, а первоочередным направлением совершенствования экономической политики

является вырабатывание законодательной базы, обеспечивающей благоприятное инвестиционное и предпринимательское развитие.

Зарубежный опыт в целом показывает, что государство действительно играет активную роль в целевом финансировании приоритетных направлений в экономике, используя как бюджетные средства, так и иные источники, жестко контролируя направления, цели и способы финансирования. Принципы и критерии при этом отличаются от коммерческих: цели ставятся не столько по доходности операций, а в основном в области экономического развития, включая формирование заданных отраслевых пропорций и выравнивание уровней развития регионов.

Экономическое развитие общества невозможно без регулярной инвестиционной подпитки. В то же время любые инвестиции предполагают извлечение максимальной выгоды, как в срочной, так и долгосрочной перспективе. Вместе с тем государственное инвестирование несет в себе задачу, кроме извлечения максимальной прибыли еще и сбалансированное развитие экономики государства в целом, и каждого региона в отдельности. Для осуществления инвестиционной деятельности на государственном уровне формируется Инвестиционная политика Государства, включающая формирование инвестиционного плана, инвестиционного фонда, законодательной базы.

С целью совместного финансирования инвестиционных программ, в Российской Федерации создан специальный инвестиционный фонд, средства которого распределяются для поддержания первоочередных инвестиционных проектов на территории всего государства. При этом, в настоящее время распределение инвестиционных ресурсов между регионами осуществляется весьма не пропорционально, главным образом сосредоточиваясь в больших городах и между регионами с богатым природным потенциалом. Оставшиеся области и значительная доля перерабатывающей индустрии России остаются в инвестиционном голоде, не имея возможностей получить инвестиционную поддержку.

Поэтому преобразования в инвестиционной политике занимают важнейшее место в ходе реализации масштабных реформ в политической, экономической и социальной сферах, сконцентрированных на формирование необходимых условий для стабильного роста экономики. Таким образом, в целях преобразования экономического уровня страны, вопрос роста инвестиционной активности и совершенствования инвестиционного климата является одним из самых главных.

Инвестиционная политика Российской Федерации на современном этапе развития, не смотря на кризисную ситуацию, обусловленную экономическими санкциями, снижением курса рубля, снижением цены на нефть и другие немаловажные факторы, все-таки развивается. Тем не менее, распределение инвестиционных средств по регионам страны происходит крайне неравномерно. Эта неравномерность обусловлена тем, что инвестиции выделяются в основном в регионы с большим ресурсным потенциалом, высокой платежеспособностью, лучшим развитием инфраструктуры. Главной задачей государства при этом должна заключаться в том, чтобы перенаправить средства инвесторов в отсталые и более нуждающиеся регионы, для чего должна быть реализована система улучшения инвестиционного климата в регионах и внедрение Стандарта деятельности органов исполнительной власти субъектов РФ по обеспечению благоприятного инвестиционного климата в регионах и составление дорожных карт.

Инвестиционная политика в регионах юга России, зависит от инвестиционного климата того или иного региона, от того насколько развит инвестиционный потенциал региона и каков уровень инвестиционных рисков в данном регионе. Согласно статистическим данным удельный вес Южного Федерального Округа в Валовом региональном продукте составляет всего 7,65% от общей суммы по всей России. Между тем инвестиционный потенциал регионов значительно разнится от 10 места по России у Краснодарского края до 108 у республики Калмыкия. Относительно

инвестиционных рисков самый низкий показатель в Краснодарском крае - 10 баллов, и самый высокий уровень рисков у Ингушетии – 69 баллов.

Темой дипломной работы является разработка механизма повышения эффективности государственных инвестиций в регионах юга России.. По нашему мнению, одной из самых востребованных отраслей на юге Российской Федерации является обеспечение населения жильем, а организации недвижимым имуществом.

Российский рынок недвижимости находится, в настоящее время, на стадии формирования и постепенного развития, поэтому необходимо контролировать его развитие в каждом регионе и корректировать политику развития на начальной стадии с целью предотвращения появления проблем.

Проведение сравнительного анализа региональных различий факторов позволило сделать вывод о том, что положение дел в Южном федеральном округе на рынке недвижимости находится не на должном уровне. С одной стороны гражданам жилье необходимо, и потенциальный спрос на жилье растет год от года. С другой стороны мировой кризис и кризис в стране резко снизили покупательскую способность населения и потенциал застройщиков, вызвал повышение банковских ипотечных кредитов. В результате застройщики стремятся построить и продать элитное жилье, в освоенных районах, с благоустроенной инфраструктурой. А жилье эконом класса для среднего слоя населения не строиться или заморожено до лучших времен. Все эти условия диктуют необходимость государственного вмешательства в политику жилищного строительства для слабо обеспеченных слоев населения.

При оценке уровня развития рынка недвижимости России необходимо принимать во внимание каждый регион в отдельности. Это связано с тем, что для российской экономики характерно наличие резких контрастов в региональном плане. И анализ развития регионов в отдельности позволяет выявить наиболее сильные стороны региона и наоборот.

Проведение анализа подтвердило тот факт, что в совокупности почти все факторы являются значимыми для развития рынка жилой недвижимости. Мероприятия, направленные на повышение эффективности государственных инвестиций должны включать комплекс мер направленных на урегулирование противоречий экономических интересов хозяйствующих субъектов порождающих конкуренцию на рынке инвестиционных ресурсов. В свою очередь, это ведет к необходимости находить экономически приемлемые компромиссные способы разрешения данных противоречий. Объективная ограниченность объемов инвестиционных ресурсов приводит к необходимости координации действий участников инвестиционного процесса.

Однако можно считать, что недостаточный объем государственной инвестиционной поддержки, как на отраслевом, так и на региональном уровне – это далеко не проблема инновационной проработки и научно-экономического качества инвестиционных программ, несовершенства их взаимодействия на различных уровнях хозяйствования, а хронический дефицит инвестиционных ресурсов, вызванный кризисным сокращением национального производства.

Одним из направлений снятия подобных противоречий, решения обозначенных проблем и может стать применение программно-целевых методов повышения эффективности использования инвестиционного потенциала региона, управление региональным рынком недвижимости с использованием элементов государственно-частного партнерства Развитие рынка недвижимости сочетает в себе несколько различных целей, например сбалансирование государственных ресурсов, цен на жилье, распространение элементов конкурентной борьбы. Результативное управление рынком недвижимости в регионах вероятно при осуществления со стороны государства и региональных властей определенных мероприятий, которые могут включать объединение частного бизнеса и государственных инвестиций в форме государственно-частного партнерства.

При этом власти региона должны наладить работу по сбору информации учитывающей региональные особенности, для дачи объективной оценки в отношении регионального рынка недвижимости. И формирования научно обоснованного и апробированного аналитического аппарата. Для чего полезно применить метод обмена опытом с наиболее развитыми и прогрессивными в данном вопросе регионами.

Обмен опытом видится весьма действенным способом активизации работы, а более успешные регионы могут распространять свое влияние на менее развитые. В данном направлении объединение усилий региональных и федеральных властей будет, как нам видится весьма плодотворным сотрудничеством.

Недвижимость является одним из ключевых элементов национального богатства и в этой связи основополагающая роль в регулировании с целью развития рынка недвижимости сохраняется за государством.

В качестве рекомендации для дальнейших исследований в области развития недвижимости в России, хотелось бы предложить проводить исследования рынка недвижимости России не в целом и анализировать регионы в отдельности, поскольку отличительной чертой России является разнообразие ее субъектов, как по географическим, так и по социально-экономическим показателям. Для проведения дальнейших исследований было бы полезно классифицировать регионы России в различные типовые группы с целью упрощения проведения будущих исследований. Регионы могут быть разделены на основе зависимости от аналогичных показателей развития, тенденций и динамики показателей, обеспеченности как юридических, так и физических лиц объектами недвижимости. А объединение усилий региональной власти с бизнесом в форме ГЧП только ускорят решение обозначенных задач и будет способствовать дальнейшему поступательному развитию как рынка недвижимости, так и всей экономики в целом.

.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ.

I. Нормативно-Правовые акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (в ред. Федерального закона от 14.07.2008 №118-ФЗ) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, №32, ст. 3301.
2. Федеральный закон от 04.05.2011 N 99-ФЗ (ред. от 30.12.2015) «О лицензировании отдельных видов деятельности»(с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017). "[Электронный ресурс] Режим доступа http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n
3. Федеральный закон от 25.02.1999 N 39-ФЗ(ред. от 28.12.2013) "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений"[Электронный ресурс] режим доступа: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW; n=156882;frame=53
4. Федеральный закон Российской Федерации от 30.11.1994 №52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (в ред. Федерального закона от 01.12.2007 №310-ФЗ) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, №32, ст. 3302.
5. Федеральный закон Российской Федерации от 08.08.2001 №128-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» (в ред. Федерального закона от 23.07.2008 №160-ФЗ) // Российская газета, №153 – 154, 10.08.2001.
6. Федеральный закон Российской Федерации от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (в ред. Федерального закона от 10.06.2008 №77-ФЗ) // Собрание законодательства РФ, 06.10.2003, №40, ст. 3822.
7. О Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года : распоряжение Правительства РФ от 17.11.2008 № 1662-р (ред. от 08.08.2009) (вместе с

«Концепцией долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года») // Собрание законодате

8. Федеральный закон от 24.07.2002 N 102-ФЗ(ред. от 29.12.2015) "О третейских судах в Российской Федерации" Правительства РФ. 2008. № 47. Ст. 5489. [Электронный ресурс].Режим доступа:

II Учебники и учебные пособия

9. Анализ хозяйственной деятельности в промышленности / под ред. В.И. Стражева. – М.: Высшая школа, 2011. – 154с.
10. Балабанов И.Т. Основы финансового менеджмента. – М.: Финансы и статистика, 2012. – 450с.
11. Бизнес-план инновационного проекта. Практ. пособие. М.: Экспертное бюро, 2011. – 195 с.
12. Бизнес-план: Методические материалы/ под ред. Р.Г. Маниловского. М.: Финансы и статистика, 2014. – 186 с.
13. Бабич Т.Н., Планирование на предприятии: Учебное пособие./ Бабич Т.Н., Кузьбожев Э.Н. – М.: КНОРУС, 2011. – 336 с.
14. Басовский Л.Е. Прогнозирование и планирование в условиях рынка: Учебное пособие./ Басовский Л.Е. – М.: ИНФРА-М, 2010. – 260 с. (серия «Высшее образование»).
15. Галоненко А.Л., Стратегическое управление: Учебник./ Галоненко А.Л., Панкрухин А.П. – М.: Олига-Л, 2010. – 472 с.
16. Вахрин П.И. инвестиции. Учеб. Для вузов : рек. М-ом образования РФ. Учебное. 2-е изд., перераб. И доп.. П.И. Вахрин : учеб. Для вузов: рек.М-ом образования РФ/ П.И. Вахрин.- М.: Дашков и К, 2010г.
17. Величко Е.Г. «Анализ и разработка инвестиционных проектов», В.П.Савчук, С.И. Прилипко,. Издательство «Абсолют-В» «Эльга», Киев 2012г.-С.-265

18. Виленский П.Л. Оценка эффективности инвестиционных проектов: Теория и практика: Учебное пособие.М./ Виленский П.Л.: Дело, 2012г.-346С.
19. Виханский О.С. Стратегическое управление. –М./ Виханский О.С:Гардарика, 2014г.
20. Ганжа Ирина Викторовна.- Теоретические подходы к развитию государственно-частного партнерства. - бизнес. Образование. Право. Вестник волгоградского института бизнеса. – 2012. - № 2 (19). – с. 97-100
21. Грузинов В.П., Экономика предприятия.- М./ Грузинов В.П., Грибов В.Д.: Финансы и статистика, 2014г.-С.412
22. Ефремов В.С. Стратегическое планирование в бизнес - системах. –М./ Ефремов В.С.: «Финпресс»,2012г.-С-346
23. Идрисов А.В., Стратегическое планирование и анализ эффективности инвестиций.- М./ Идрисов А.В., Картышев С.В., Постников А.В.: Информ.-издат.дом «Филинь», 2012г.-С-238
24. Игонин Л.Л. Инвестиции. Учебное пособие: допущено М-вом образования РФ. Учебное. Л.Л. Игонина; под ред. В.А. Слепова: Учебное пособие допущено М-вом образования РФ/ Н.В. Игошин.- М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2011.С.252
25. Инвестиции. учеб. для вузов : допущено М-вом образования РФ. Учебное под ред. В.В. Ковалева, В.В. Иванова, В.А. Лялина: учеб. Для вузов : допущено М-вом образования РФ/ под ред В.В. Ковалева, В.В. Иванова, В.А. Лялина.- М.: Проспект, 2011г.
26. Инвестиционная политика. Учеб. Пособие для вузов 6 рек. Учеб.-метод. Центром « Профессиональный учебник». Учебное. Ю.Н. Лапыгин; под ред. Ю.Н. Лапыгина: учеб. Пособие для вузов : рек. Учеб.-метод. Центром «Профессиональный учебник»/ Ю.Н. Лапыгина; под ред. Ю.Н. Лапыгина.- М.: КноРус, 2012г.
27. Исследование «Развитие государственно-частного партнерства в России в 2015–2016 годах. Рейтинг регионов по уровню развития ГЧП» /

Ассоциация «Центр развития ГЧП», Министерство экономического развития Российской Федерации. – М.: Ассоциация «Центр развития ГЧП», 2016. – 36 с.

28. Ковалев А.И., Экономика предприятия в вопросах и ответах. -./ Ковалев А.И., Казиник Е.М., Козловская Л.Г. : ООО «Фирма «Благовест-В», 2009г.
29. Мартин П., Управление проектами/Пер.с англ.- СПб.: Питер/ Мартин П., Тейт К., 2012.-224 с.
30. Лимитовский М.А. Основы оценки инвестиционных и финансовых решений: Учеб. пособие. – М.: ДЭКА, 2011. – 175с.
31. Лисица В.Н. Понятие и формы осуществления инвестиционной деятельности // Предпринимательское право, 2014, №2.
32. Лихачева О.Н. Финансовое планирование на предприятии. – М.: Проспект, 2010. – 409с.
33. Любанова Т.П., Мясоедова Л.В., Грамотенко Т.А., Олейникова Ю.А. Инновации и инвестиции, Учебно-практическое пособие. М.: Издательство «ПРИОР», 2011. – 169 с.
34. Максимова В. Ф. Инвестиции. Учебно-методический комплекс. – М.: Изд. центр ЕАОИ. 2012. – 182 с.
35. Мелкулов Я.С. Экономическая оценка эффективности инвестиций. – М.: ИКЦ «ДИС», 2011. – 196 с.
36. Мировая экономика: Учебник/ Под ред. Проф. А.С. Булатова.- М.: Юристъ, 2010г.
37. Монтик, О.Н. Оценка внешней среды и масштабов малого и среднего бизнеса: методическое пособие для студентов специальности 1-26 02 01 «Бизнес-администрирование» / О.Н. Монтик. – Минск: БНТУ, 2011. – 160 с.
38. Отчет маркетингового исследования Академии конъюнктуры промышленных рынков (АКПР) « Рынок жилья в России».- М., 2012г.
39. Практическое пособие. Федеральное Государственное унитарное предприятие центрального научно- методического обеспечения

инженерного сопровождения инвестиций в строительстве. ФГУП «Центринвест проект».- М, 2011г.

40. Попов В.М., Ляпунова С.И. Бизнес-планирование. М.: Финансы и статистика, 2012. – 403 с.
41. Пшиканокова Н. И. Региональная инвестиционная политика: институционально-экономический механизм стратегического управления // Финансы и кредит. – 2014. - №5. – с. 35-69.
42. Раицкий К.А., Экономика предприятия.- М./ Раицкий К.А.: Издательско - торговая корпорация « Дашков и К», 2012г.
43. Ример М. И., Касатов А. Д., Матиенко Н. Н. Экономическая оценка инвестиций / Под общ. ред. М. Римера – СПб: Питер, 2010. – 480 с.
44. Российская экономика в 2010 г. Тенденции и перспективы. Вып.27. – М.: ИЭПП, 2010. – С.251.
45. Савчук В.П. Бюджет капитала и финансовое обоснование инвестиционного проекта: Учеб. пособие. – М.: Перспектива, 2009. – 370с.
46. Сухова Л. Ф., Чернова Н. А. Практикум по разработке бизнес-плана и финансовому анализу предприятия: Учебное пособие. – М.: Финансы и статистика, 2010 г. – 160 с.
47. Старик Д.Э. Как рассчитать эффективность инвестиций. М., 2011. – 210 с.
48. Уткин Э.А. Бизнес – план. Организация и планирование предпринимательской деятельности. М.: Ассоциация авторов и издателей «Тандем». Издательство ЭКМОС, 2012. – 218 с.
49. Четыркин Е.М. Финансовый анализ производственных инвестиций.- М. / Четыркин Е.М.: Дело, 2012 г.
50. Чернова Г.В. Практика управления рисками на уровне предприятия. – СПб: Питер, 2011. – 118 с.
51. Шеховцева Л.С. Стратегический менеджмент: Учебное пособие. – Калининград/ Шеховцева Л.С.: Изд-во КГУ,2012г.
52. Широв А., Гусев М. – Логика перехода к новой модели экономического роста - М.: ИНФРА-М, 2010. – 260 с. (серия «Высшее образование»).

53. Шеремет А.Д., Негашев Е.В. Методика финансового анализа: уч.пособие для вузов. – 5-е изд-е. – М.: ИНФРА –М, 2011.-207с.
54. Щиборщ К.В. «Анализ хозяйственной деятельности предприятий России», Москва «Дело и Сервис» 2012.- 348С.
55. Экономика под редакцией проф. А.Г. Грязновой Москва 2012 изд. Единство.
56. Экономическая стратегия фирмы: Учебное пособие/ Под ред. А.П. Градова, СПб, 2013. – 118.
57. Рейтинговое Агентство «Эксперт», журнал «Эксперт. М- 2016 - стр.117
58. Регионы России. Социально — экономические показатели. 2015: Статистический сборник / Росстат. — М., 2015–17 с.

III Электронные ресурсы

59. Информационно- справочный материал. Производственная информация. - Режим доступа: http://sapr/information.ru
60. «Курорты Северного Кавказа». - Режим доступа: http://ncrc.ru
61. Официальный сайт Министерства финансов Краснодарского края.- Режим доступа: http://www.minfinkubani.ru
62. Официальный сайт Открытый бюджет Ставропольского края. – Режим доступа: http://openbudsk.ru
63. Управление по экономике, инвестициям и курорту администрации города-курорта Кисловодска. - Режим доступа: http://econom.kislovodsk-kurort.org/index.php/investitsii
64. Центр развития государственного и частного партнерства. Официальный сайт. - Режим доступа: http://pppcenter.ru/about/dokumentyi.html