

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ РЕГИОНОВ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ В СТРОИТЕЛЬСТВО

АХАСЕН А. А.

Белорусский национальный технический университет

Мировая практика выработала определенную систему финансово-экономических расчетов, используемых при разработке и реализации инвестиционных проектов, начиная от идеи проекта и заканчивая этапом его закрытия (завершения). Основной объем этих расчетов приходится на прединвестиционную фазу, на которой принимаются важные стратегические решения.

Многоэтапная система финансово-экономических расчетов при обосновании проекта имеет крайне важное значение. Система требует конкретных ответов на все стратегически важные вопросы, решение которых создаст основу для экономического обоснования целесообразности инвестиций. Оценка инвестиционной привлекательности страны или отдельных регионов с точки зрения перспектив инвестиций в строительство зданий и сооружений имеет большое значение как для субъектов хозяйствования Республики Беларусь, Республики Казахстан, так и для организаций из других стран, оценивающих возможности экспорта строительных услуг.

Большой научный вклад в развитие подходов к оценке инвестиционной привлекательности регионов внесли Гридчина, А. В. [1], Литвинова В. В. [2], Семина Л. А [3], Бабанов А. В. [4], Подшиваленко Г. П. [5]. Тем не менее исследование подходов к оценке инвестиционной привлекательности регионов с точки зрения инвестиций в строительство требует более глубокого рассмотрения.

На прединвестиционном этапе проводятся экономическая проработка всех важных аспектов проекта: оценки инвестиционных затрат, применяемых при строительстве технологий, обоснования выбора оборудования и инженерного обеспечения объектов строительства. Производится исследование инвестиционной привлекательности страны, региона, отрасли и предприятия.

Инвестиционные возможности определяются совокупностью политических, правовых, экономических и социальных условий, создающих условия для инвестиционной деятельности, и так или иначе влияющих на объем инвестиционных затрат.

В качестве основных факторов, определяющих инвестиционный климат в стране, и соответственно, объем инвестиций и систему ценообразования в строительстве, являются:

– политико-правовая среда. Стабильность экономики, правовых норм инвестиционной деятельности с учетом защиты прав и инвестиций формируют основу устойчивости макроэкономических показателей, как следствие, стабильности экономических показателей. Устойчивость политико-правой среды позволяет формировать устойчивую систему технико-экономических показателей, обеспечивающую планирование затрат, зафиксировать правила обоснования инвестиций и составления сметной документации;

– экономическая среда. Стабильность национальной валюты, темпы роста инфляции, налоговая нагрузка, таможенное регулирование, состояние фондового рынка напрямую влияют не только на источники инвестиций, но и алгоритмы расчета сметной стоимости строительства;

– социальная среда. Численность населения, его возрастная и квалификационная структура, уровень образования, средняя заработная плата и продолжительность жизни, с одной стороны, характеризуют уровень трудовых ресурсов, занятых в строительстве, и определяют стоимость рабочей силы. А с другой стороны, эти факторы характеризуют спрос на объекты строительства, что определяет уровень цен и покупательскую способность.

Схема исследования страны, для оценки ее привлекательности с точки зрения строительства зданий и сооружений, может быть представлена в виде последовательности действий:

1. Общие черты страны, ее географические возможности, население, традиции.

2. Основные виды материалов, изделий и конструкций, используемых в строительстве, в том числе идущие на экспорт и импортируемые в другие страны, характеристика инфраструктуры, в первую очередь транспортной и энергетической. Запасы и объемы добываемых и разведанных природных ресурсов.

3. Перечень отраслей и предприятий, которые действуют в строительстве и в промышленности строительных материалов, ресурсы которых могут быть использованы в строительстве.

4. Квалификация рабочих кадров и их количество, уровень безработицы, квалификация специалистов в области проектирования и строительства зданий и сооружений приемки выполненных строительных работ.

5. Особенности спроса на продукцию строительства (здания, сооружения: жилье, торговая и офисная недвижимость, производственные объекты и объекты инфраструктуры и т. д.) и его величины, платежеспособность спроса, возможности кредитования на внутреннем и внешнем рынке.

Приведем основные показатели, характеризующие инвестиционную привлекательность для строительства зданий и сооружений:

– показатели эффективности национальной экономики в целом (ВВП, объемы производства товаров, работ, услуг, используемых в строительстве, индексы цен на строительные работы, расходы на оплату труда в строительстве, средний уровень прибыли и рентабельности, сложившийся в строительной отрасли);

– показатели, характеризующие емкость инвестиционного рынка и его обеспечение (объем инвестиций, в т. ч. по объектам производственного и непроизводственного назначения, объем СМР, ввод в действие основных фондов всего, в том числе по объектам производственного и непроизводственного назначения, объем финансирования капитальных вложений за счет бюджетных и внебюджетных средств, долгосрочные кредитные вложения в экономику в целом и в строительство в частности);

– показатели, характеризующие состояние рынка строительства и недвижимости (количество действующих организаций, выполняющих строительные работы и реализующих недвижимость, объем реализованных фондов, количество зарегистрированных сделок по купле-продаже, средние цены купли-продажи);

– показатели, характеризующие кредитные возможности экономики (количество и цена выдаваемых под строительство кредитов для физических и юридических лиц, сложность административных процедур привлечения кредитов, объемы бюджетного финансирования и льготы для строительства отдельных видов объектов недвижимости);

– показатели, характеризующие состояние экономики страны (темпы инфляции, свобода регистрации и предпринимательства для иностранных субъектов хозяйствования, налоговая политика).

На основании анализа этих показателей оценивается условия формирования сметной стоимости строительства за рубежом. Показатели, которые позволяют оценить экономическую целесообразность инвестиций в строительство зданий и сооружений за рубежом включают: коэффициент эффективности инвестиций, коэффициент экономической эффективности капитальных вложений,

Коэффициент эффективности инвестиций (Accounting rate of return, ARR). Это показатель, который характеризует влияние инвестиций на бухгалтерскую норму доходности.

$$ARR = P_c / (1/2 * (I_n + LC)),$$

где P_c – среднегодовая прибыль, денежных единиц;

I_n – стоимость инвестиций на начало периода, денежных единиц;

LC – ликвидационная стоимость, денежных единиц.

Если учетная норма рентабельности больше значения целевой нормы рентабельности, то проект принимается. Чем выше показатель ARR, тем выше привлекательность данного проекта.

Коэффициент экономической эффективности инвестиций.

Он определяется как отношение прибыли к объему инвестиций, вызвавших получение этой прибыли:

$$E_{кр} = P_r / I,$$

где P_r – годовая прибыль за планируемый период, денежных единиц;

I – инвестиции в строительство зданий и сооружений (сметная стоимость строящегося объекта), денежных единиц.

Индекс роста объема инвестиций в национальной экономике:

$$I = I_{2022} / I_{2021}.$$

Коэффициент реализации:

$$I = I_v / I_{общ},$$

где I_v – объем инвестиций в строительство зданий и сооружений, которые были введены в эксплуатацию, денежных единиц;

$I_{\text{общ}}$ – общий объем инвестиций за отчетный период, денежных единиц.

Индекс долгосрочного кредитования в строительстве

$$I = I_{\text{д}} / I_{\text{общ}},$$

где $I_{\text{д}}$ – долгосрочные кредиты в строительство, денежных единиц;

$I_{\text{общ}}$ – общие кредиты, денежных единиц.

Для оценки инвестиционного климата инвесторы, в первую очередь иностранные, используют рейтинги, присвоенные специализированными рейтинговыми агентствами, которые на основе анализа и прогнозирования большого количества абсолютных и относительных показателей присваивают рейтинги отдельным странам, банкам, корпорациям, предприятиям.

Крупнейшими рейтинговыми агентствами являются:

Standart and Poor's (США);

Moodus (США);

Fitch (США и Европа).

По оценке международных сообществ, они контролируют около 95 % рейтингового бизнеса.

Для развития экономики Республики Казахстан необходимы инвестиции не только в национальной валюте, но и в зарубежной, которые можно получить на мировом финансовом рынке. Стоимость таких заимствований зависит от:

- цены кредита для зарубежных банков;
- платы за риск невозврата средств.

Рассчитывая процентные ставки по выдаваемым кредитам, банки во всем мире применяют примерно одинаковые методы: берется стоимость ресурсов для банков, к полученной величине добавляются собственные расходы и прибыль банка, а затем к этой сумме добавляется премия за риск предоставления средств конкретной компании.

Для оценки инвестиционной привлекательности региона или страны, важными с точки зрения инвестиций в строительство зданий и сооружений являются следующие основные элементы:

1. Уровень общеэкономического развития региона:

1.1. Удельный вес доходов региона в ВВП и в национальном доходе страны;

- 1.2. Уровень доходов организаций, градообразующих предприятий;
- 1.3. Уровень доходов местных и республиканского бюджетов.
- 1.4. Уровень государственных дотаций в строительство;
- 1.5. Средний уровень доходов населения, средний размер начисленной заработной платы;
- 1.6. Среднегодовой объем инвестиций в регионе в динамике за последние 10 лет.
 2. Уровень развития инвестиционной инфраструктуры в регионе:
 - 2.1. Число подрядных строительных организаций в регионе;
 - 2.2. Объемы производства основных строительных материалов;
 - 2.3. Объемы производства строительно-монтажных работ;
 - 2.4. Объем производства энергетических ресурсов;
 - 2.5. Уровень развития транспортных коммуникаций и логистической инфраструктуры;
 - 2.6. Количество товарных, фондовых бирж, риэлтерских компаний, агентств недвижимости в регионе и количество сделок на них.
 3. Демографическая характеристика трудовых ресурсов:
 - 3.1. Удельный вес населения региона в общей численности жителей страны;
 - 3.2. Соотношение городских и сельских жителей региона;
 - 3.3. Удельный вес занятого населения, в том числе в строительстве;
 - 3.4. Число квалифицированных работников в строительстве и уровень их квалификации;
 - 3.5. Половозрастная структура работников строительства.
 4. Уровень развития рыночных отношений и коммерческой инфраструктуры строительного комплекса региона:
 - 4.1. Удельный вес организаций государственной и негосударственной форм собственности, действующих в строительстве;
 - 4.2. Удельный вес инвестиций в строительство в общем объеме инвестиций;
 - 4.3. Численность иностранных и совместных предприятий, действующих в строительстве в регионе;
 - 4.4. Численность кредитно-банковских и страховых учреждений, их потенциал и финансовая активность;
 5. Степень безопасности инвестиционной деятельности:

5.1. Уровень экономических преступлений на 100 тысяч жителей региона;

5.2. Удельный вес незавершенных строительством объектов в общем количестве строек за последние 10 лет;

5.3. Удельный вес предприятий с вредными выбросами;

5.4. Средний радиационный фон в регионе.

На основании 5 групп показателей рассчитывается интегральный показатель инвестиционной привлекательности региона. В процессе интегральной оценки может быть установлена следующая значимость отдельных элементов, установленная экспертным путем:

1 группа – 35 %;

2 группа – 15 %;

3 группа – 15 %;

4 группа – 25 %;

5 группа – 10 %.

На основании интегрального показателя оценивается уровень инвестиционной привлекательности, важный с точки зрения инвестиций в строительство зданий и сооружений:

– регион с приоритетным потенциалом инвестиционной привлекательности;

– регион с высоким потенциалом инвестиционной привлекательности;

– регион со средним потенциалом инвестиционной привлекательности;

– регион с низким потенциалом инвестиционной привлекательности.

Показатели инвестиционной привлекательности региона могут изменяться в зависимости от активности инвесторов, трансформации факторов макросреды, и требуют пересмотра и корректировки в среднесрочном периоде 3–5 лет.

При оценке инвестиционной привлекательности регионов и отраслей важное значение имеет оценка их перспективности. К перспективным отраслям принято относить те, которые не только динамично развиваются в настоящем, но и будут существовать и стабильно развиваться в будущем. Значимость отраслей не сводится лишь к объему производства и доле в общем ВВП, а определяется их влиянием на уровень развития общества. Поэтому оценка инвестиционной привлекательности регионов с точки зрения потенциала

строительства и создания в нем организаций, функционирующих в сфере строительства, имеет большое научно-практическое значение.

Список использованных источников:

1. Гридчина, А. В. Предприятие: инвестиционная политика: Для студентов и аспирантов гуманитарных направлений / А. В. Гридчина, Е. А. Горшкова, А. К. Курбанмагомедов. – Махачкала : Учреждение высшего образования «Институт системных технологий», 2019. – 252 с. – ISBN 978-5-6043408-0-6. – EDN YRVOUT.
2. Литвинова В. В. Инвестиционная привлекательность и инвестиционный климат региона: к вопросу о дефинициях и оценке // Финансы: теория и практика. 2014. №1. – С. 139–152.
3. Семина Л. А. Инвестиционная привлекательность: теоретический аспект // Вестник ЧелГУ. 2010. №14. – С. 17–19.
4. Бабанов А. В. Классификация факторов, формирующих инвестиционную привлекательность региона // Экономический журнал. 2012. №28. Ба – С. 88 – 95.
5. Подшиваленко Г. П. Инвестиционный климат и инвестиционная привлекательность // Финансовая аналитика: проблемы и решения. 2010. №15. – С. 7 – 10.