

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
---------------	---

Раздел I. Основной кейс.

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ПОДХОД К ВЫБОРУ И РЕАЛИЗАЦИИ МОДЕЛИ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

Глава 1. ПРОЦЕССЫ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В КОНТЕКСТЕ СОВРЕМЕННЫХ ЦЕЛЕЙ И ЗАДАЧ ИНВЕСТИЦИОННО- СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЫ	8
1.1. Модернизация национальной экономики и задачи инвестиционно-строительной сферы	8
1.2. Эволюция инвестиционных процессов в строительстве	18
1.3. Современные требования к инвестиционно-строительной деятельности	36
Глава 2. МОДЕЛИРОВАНИЕ ПРОЦЕССОВ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ	45
2.1. Инвестиционная модель — понятие и структура	45
2.2. Основные проблемы принятия инвестиционных решений	54
2.3. Стратегическая ориентация инвестиций	65
2.4. Разновидности моделей инвестирования	76
Глава 3. ВЫБОР МОДЕЛЕЙ ИНВЕСТИРОВАНИЯ КАК РЕАЛИЗАЦИЯ СИНЕРГЕТИЧЕСКОГО ПОДХОДА.....	87
3.1. Практика инвестиционного моделирования в строительстве	87
3.2. Методические подходы формирования моделей инвестирования в строительстве	100
3.3. Реализация синергетического подхода в выборе и оценке инвестиционных моделей в строительстве	112

Раздел II. Дополнительный кейс.

РАЗВИТИЕ БАЗОВОГО ПОДХОДА В ПЕРСПЕКТИВНЫХ ИССЛЕДОВАНИЯХ

Глава 4. СИНЕРГЕТИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ СЛОЖНЫХ СИСТЕМ.....	124
Глава 5. ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ.....	147
Глава 6. УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ: УНИВЕРСАЛЬНЫЙ ПРИНЦИП СИНТЕЗА ЕСТЕСТВЕННЫХ, ТЕХНИЧЕСКИХ И СОЦИАЛЬНЫХ ЗНАНИЙ	160
Глава 7. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ВЫБОРА МОДЕЛИ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ	172
Глоссарий.....	199
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	207
Библиографический список	210
ПРИЛОЖЕНИЯ	222

ВВЕДЕНИЕ

Главным парадоксом экономического развития в современном мире, пожалуй, является неоднозначность результатов вложения ресурсов развития. Казалось бы, и условия деятельности равновыгодны, и необходимые ресурсы саккумулировали, и исполнителей подобрали, и контроль установили, а результат оказался «жидковат». Как говорится, «дьявол кроется в деталях». К примеру, исполнителей нужно не просто подобрать, но и обучить, или ресурсы, привлекаемые для развития, должны соответствовать, требуя структуризации и предварительной оценки. Строительная отрасль, пожалуй, лидирует по неадекватности результатов ожиданиям, изобилуя примерами блестящих постановок идей и системным видением проблем, активным развертыванием программ их реализации и ... последующим затуханием деловой активности на фазе исполнения. Хрестоматийный пример — федеральная целевая программа «Жилище». Причины такого положения стали предметом исследования множества ученых и практиков.

Привлечение инвестиционных ресурсов, будучи новым явлением в постсоциалистическом пространстве, стало широко обсуждаемым и разрабатываемым направлением научного поиска. Абсолютное большинство исследований в области повышения эффективности управления инвестиционной деятельностью в строительстве были, во-первых, сосредоточены на подходах к оценке экономической эффективности инвестиций. Наибольший вклад внесли такие ученые, как М.И. Воронин, А.В. Козловский, В.М. Серов, С.А. Смоляк и др. Во-вторых, интерес ученых привлекло исследование проблем эффективности управления инвестиционно-строительным проектом. Ю.О. Бакрунов, П.Г. Грабовый, И.Г. Лукманова, И.И. Мазур, М.Л. Разу, В.Д. Шапиро и др. внесли творческий вклад в решение проблем повышения эффективности реализации строительных проектов, включая решение задачи обеспечения адекватного объема инвестирования. В-третьих, ряд российских ученых исследовали процессы инвестирования во взаимосвязи с оценкой их адекватности стратегическим приоритетам деятельности. Среди них А.Н. Асаул, В.А. Воронин, С.А. Смирнов, Н.А. Моисеенко и др.

Вместе с тем до настоящего времени актуальность решения проблемы *эффективного комбинирования инвестиционных ресурсов* была не столь очевидной вследствие неразвитости отечественного инвестиционного рынка. По мере его становления возникла объективная необходимость дальнейшего развития сформировавшихся подходов к комплексному решению проблемы повышения эффективности

процессов привлечения инвестиционных ресурсов различного качества в условиях развитого инвестиционного рынка и роста спроса на строительную продукцию.

Как показывает анализ практики, именно инвестиционный цикл, давая сбой, приводит к срыву практически всех замыслов по переустройству экономики страны. Особенностью инвестиционных циклов на современных этапах развития национальной экономики является существенная корректировка характера взаимодействия его участников. По мере развития рыночных отношений доминирующая роль банковских учреждений замещается возникновением конкурентной среды в части предложения инвестиционных ресурсов (в авторской интерпретации именно они являются системной формой ресурсов развития). Если раньше «банковский диктат» был безальтернативной формой взаимоотношений участников строительства, то к настоящему моменту инструменты фондового рынка, механизмы долевого участия и др. вполне способны конкурировать и замещать банковские ресурсы. А это значит, что перед застройщиками, являющимися своего рода центрами ответственности за инвестиционно-строительную деятельность, встает задача *оптимизации инвестиционного портфеля*, принимающего все более комбинированные формы.

В динамических условиях строительства комбинирование различных видов инвестиционных ресурсов в режиме времени является необходимым условием повышения эффективности процессов инвестирования в рамках стратегических приоритетов деятельности субъектов строительства. При этом приоритеты все чаще осознаются как ориентация на максимальный масштаб и темп капитализации результатов деятельности. Заметим, что вклад в процессы капитализации синергетического эффекта комбинирования инвестиционных ресурсов в условиях синтеза инвестиционных моделей при минимальных затратах времени и допустимых рисках (в том числе рисках потери хозяйственной самостоятельности) до сих пор оставался за пределами проводимых исследований. Между тем практический опыт авторов показал, что именно *целесообразный синтез инвестиционных моделей* не только придает устойчивость инвестиционно-строительным процессам, но и закладывает основу для реализации потенциала эффективности. В силу этого авторы попытались внести посильный вклад в развитие научных основ и методических подходов идентификации и синтеза моделей инвестирования субъектами строительства с целью максимизации синергетического эффекта комбинирования инвестиционных ресурсов.

Практическая направленность монографии определяется авторами разработкой на основе теоретических и методических положений алгоритма покритериального сравнения, оценки и выбора модели

инвестирования строительства, дополненных методическими рекомендациями по расчету синергетического эффекта комбинирования инвестиционных ресурсов в строительстве, что позволяет сформировать эффективную структуру инвестиционных ресурсов, реализуя стартовые экономические преимущества практической реализации метода комбинирования.

Нобелевский лауреат Д. Стиглиц (2001 г.) говорил, что нет хуже ошибки, чем создавать условия для достижения цели, вместо того, чтобы их достигать. Предлагаемые подходы формировались с установкой избежать хронических ошибок «топтания вокруг цели», они не касаются изменений институциональной среды, а используют имеющиеся возможности нормализации инвестиционных циклов как базового условия развития инвестиционно-строительной сферы в современных условиях.

Раздел I

ОСНОВНОЙ КЕЙС

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ПОДХОД
К ВЫБОРУ И РЕАЛИЗАЦИИ
МОДЕЛИ ИНВЕСТИРОВАНИЯ
В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

ПРОЦЕССЫ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В КОНТЕКСТЕ СОВРЕМЕННЫХ ЦЕЛЕЙ И ЗАДАЧ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЫ

1.1. Модернизация национальной экономики и задачи инвестиционно-строительной сферы

Необходимость модернизации российской экономики многократно подчеркивалась в научных, отраслевых и политических кругах. Это связано с решением следующих задач развития:

- исправлением структурных перекосов;
- сокращением технологического отставания;
- преодолением социальной поляризации населения по доходам;
- борьбой с инфляцией;
- сглаживанием роста межрегиональных контрастов.

Целью модернизации российской экономики должно стать достижение высокой конкурентоспособности национальной экономики, что поставило бы нашу страну по уровню благосостояния населения в ряд наиболее развитых стран и обеспечило бы ей достойные позиции в современном мире. К этой проблеме неоднократно обращались и Президент Российской Федерации, и Председатель Правительства Российской Федерации, видные общественные деятели, ученые и практики [62; 110; 206; 229].

Переход к стратегии форсированной модернизации требует определения понятия «модернизация». В России неправильное или неполное определение данного термина применительно к отдельным отраслям и сферам национальной экономики лишает движущие силы развития целевой синхронизации усилий. Например, отсутствие системности в понятии «модернизация» позволило трактовать этот термин совершенно свободно. Партия «Единая Россия» посчитала, что стране нужна «консервативная» модернизация [206]. При этом термин «консервативная», вероятно, полностью выхолащивает смысл слова «модернизация». Правые силы, будучи сторонниками решительной модернизации, готовы возражать против ее консервативной интерпретации.

В выступлениях президента и премьер-министра не раскрывается смысл модернизации, а приводятся лишь отрасли — локомотивы мо-

дернизации: авиакосмическая, судостроение, энергетика, информационные и медицинские технологии.

В риторике обсуждения проблем модернизации существует и более узкое ее определение, которое все чаще встречается в выступлениях российских политиков: модернизация — это современная/прогрессивная экономика или экономика информационных технологий и инноваций [213; 229].

Общепринятое классическое определение модернизации (от греч. *moderne* — новейший) подразумевает усовершенствование, улучшение, обновление объекта, приведение его в соответствие с новыми требованиями и нормами, техническими условиями, показателями качества (модернизируются в основном машины, оборудование, технологические процессы); изменение в соответствии с требованиями современности: придание современного характера чему-либо, приспособление к современным взглядам, идеям, потребностям; макропроцесс перехода от традиционного общества к современному. То есть если абстрагироваться от политической компоненты, то *модернизация — это структурные, технологические и институциональные изменения во всех составляющих национальной экономики, направленные на повышение ее системной конкурентоспособности*. В данном случае речь идет обо всех сферах и отраслях, а не только об информационных технологиях и инновациях. При этом модернизация не может осуществляться в полном соответствии с определенными, пусть даже и научно обоснованными, но типовыми теоретическими моделями. Она должна основываться на имеющемся потенциале, анализе затрат и выгод любого решения, основательных прогнозах, включающих фактор неопределенности, ожиданиях населения, устремлениях элит и др. Недооценка значения конкретных условий модернизации может привести к обратным результатам. Проведенная модернизация российской экономики 90-х гг. XX столетия вместо ожидаемого процветания привела к многочисленным неприятным и необратимым экономическим последствиям. Радикальное реформирование произошло за счет резкого падения производства и, соответственно, падения уровня жизни большинства населения: примерно 40 % сегодня (по самооценке) живут хуже, чем в СССР.

Модернизируя экономику, ее сферы и отрасли, необходимо осознать многообразие параллельно решаемых и одновременно взаимосвязанных задач. Модернизация экономики — сложнейшая, междисциплинарная задача, требующая осуществления скоординированных действий по исчерпывающему кругу вопросов, касающихся формируемого тренда развития [94].

Современное состояние национальной экономики характеризуется отсталостью от лидеров роста и развития. Для преодоления от-

сталости необходимо определить прорывные отрасли и основные звенья, способные выполнять роль локомотива для остальных отраслей. Большой риск — сделать ставки на «не те» отрасли и сферы. Нужно не только концентрировать внимание на модных сейчас направлениях нано- или биотехнологий, но и развивать традиционные сферы бизнеса, обладающие мультипликативными свойствами.

Для верного выбора приоритетов развития важно осознать, что в настоящее время в современном мире существует такое понятие, как *разделение труда*. Совершенно очевидно, что каждая страна производит то, что она может производить с наименьшими издержками, чтобы быть *конкурентоспособной*, или осуществлять данную производственную деятельность (которую она может выполнять), так как другая деятельность для нее невозможна. В условиях углубления процессов глобализации каждая страна должна осуществлять только ту общественно полезную деятельность, которая востребована в мире. В противном случае ее продукция (результаты труда) не будет востребована обществом.

Для обоснования приоритетов модернизации мы должны ответить на ряд вопросов: в чем заключается преимущество России как неотъемлемой части мира; в каких сферах деятельности страна конкурентоспособна; какая продукция из России востребована на внешнем рынке? Эти проблемы достаточно подробно изучены [149; 177; 180]. Их систематизация позволяет различать не только *внешнюю конкурентоспособность* — способность производить ликвидные на мировых рынках товары и услуги, что приводит к наличию в структуре экспорта достаточного количества товаров и услуг, обеспечивающих не только устойчивость платежного баланса страны, но и *внутреннюю конкурентоспособность*, обозначающую высокий потенциал реализации на внутреннем рынке отечественных товаров и услуг, обеспечивающих вместе с экспортом необходимый уровень занятости и доходов населения.

Обратим внимание на такой экономический факт, что обычно внешняя конкурентоспособность предполагает внутреннюю, но не наоборот. Продажи на внутреннем рынке — это предпосылка, но не гарантия внешней конкурентоспособности. Это по сути начальный уровень конкурентоспособности.

Что же касается *внутренней конкурентоспособности*, то по самым оптимистическим данным [161] отечественные производители продовольственных товаров преобладают на 12 из 17 рынков. По трем товарам — мясо птицы, масло животное и чай — на импорт приходится более половины. По непродовольственным товарам народного потребления — из 22-х наименований товаров отечественные производители доминируют на рынках только четырех: ткани, в том числе

хлопчатобумажные, мыло хозяйственное, папиросы и сигареты. Еще по трем товарам — синтетические моющие средства, холодильники и морозильники — они контролируют более половины рынка. Таким образом, на рынках продовольствия преобладают отечественные производители, на рынках непродовольственных товаров абсолютное превосходство за иностранцами, за исключением сферы жилищного строительства: по данным Союза строителей на 97 % обслуживаемой российскими строительными компаниями.

Хорошо известно, что внешняя конкурентоспособность России поддерживается в основном нефтью, газом, металлами и другими продуктами первичной переработки. В настоящее время Россия является сырьевой страной, занимая первое место в мире по экспорту нефти, природного газа, необработанных алмазов, алюминия, никеля и азотных удобрений; третье-четвертое места — по экспорту нефтепродуктов, электроэнергии, калийных удобрений и проката черных металлов. Экспорт строительных услуг, особенно в части трубопроводного и энергетического строительства, к сожалению, перестал быть статьей внешнеторгового дохода.

Понимая, что поддержание международного авторитета страны требует демонстрации развития высокотехнологичных отраслей, обратим внимание, что это невозможно без реализации сопровождающих любые структурные сдвиги в экономике строительных проектов. А если учесть социальную значимость строительной сферы и многофункциональность сферы недвижимости, то становится совершенно очевидным *невозможность модернизации национальной экономики вне решения проблем капитального строительства.*

Анализ и систематизация задач, стоящих перед капитальным строительством, позволили выделить следующие задачи:

- 1) формирование основ материально-технической базы строительного комплекса;
- 2) обновление и модернизация жилищно-коммунального комплекса страны;
- 3) создание адекватной технологической и видовой структуры реализуемых инвестиций в основной капитал;
- 4) формирование и переход к новой эффективной и результативной государственной жилищной политике;
- 5) нормализация экономических и правовых условий инвестиционно-строительной деятельности, создание благоприятного инвестиционного климата.

В целом указанные задачи связаны с перестройкой в законодательном порядке большинства существующих в настоящее время производственно-экономических отношений в сфере инвестиционно-строительной деятельности, включая порядок формирования

рыночного спроса и предложения на отечественном строительном рынке. Для этого необходимо, чтобы последний стал свободным от монополизма, лоббизма, использования административного ресурса в интересах узкого круга лиц.

Анализ различных точек зрения на меры обеспечения перехода на инновационный путь развития позволил выделить системные предложения президента Торгово-промышленной палаты Российской Федерации Е.М. Примакова [224], который обеспечение указанного перехода связывает с привлечением инвестиций в регионы и муниципальные образования, что потребует от государства, как минимум, пять решений:

1) однозначно подтвердить всем инвесторам, что налоговое бремя в стране больше расти не будет;

2) как можно быстрее начать предоставлять государственные гарантии всем, кто реализует в России инвестиционные проекты. Такие госгарантии могли бы привлечь с рынка длинные кредиты (на 10 лет) под льготные процентные ставки, что в совокупности для инвесторов уменьшит «бремя» создания производственной и инженерной инфраструктуры;

3) вернуть 50 %-ную льготу по налогу на прибыль, если часть заработанного направляется на инвестиции в производство; поощрять инвестиционными кредитами сроком не менее чем на три года те предприятия, которые внедряют технологии, производя инновационные импортозамещающие товары;

4) законодательно облегчить получение различных разрешений на реализацию инвестиционных проектов и ввод в эксплуатацию новых объектов;

5) «отвязать» ставку рефинансирования Центрального банка России от текущего уровня инфляции. Пойти на резкое снижение (до 4...5 % годовых) всех учетных ставок ЦБ, по которым он предоставляет финансовые ресурсы коммерческим банкам. Это, по мнению Е.М. Примакова, поможет кардинально, сразу на пять-шесть процентных пунктов, снизить ставки по банковским кредитам для предприятий и населения.

Первая задача — формирование практически заново материально-технической базы отечественного строительного комплекса. С точки зрения Института народнохозяйственного прогнозирования РАН [50] на ее развитие в предшествующие годы тратились незначительные инвестиционные ресурсы, которые при этом (в удельном соотношении от общего объема инвестиций в основной капитал по национальной экономике) ежегодно сокращались, например, с 7,2 % в 2000 г. до 5,2 % в 2008 г. [210].

Учитывая предельную изношенность основных фондов предприятий производственной базы строительства, особенно цементной промышленности и промышленности строительного и дорожного машиностроения, отсутствие какого-либо существенного ежегодного их качественного и количественного прироста на фоне отсталого научно-технического уровня выпускаемой ею продукции, на развитие базы требовалось в 2...2,5 раза больше инвестиций, чем фактически направлялось [51].

В эпицентре проблемы развития стройиндустрии находится *вторая задача* — цементная промышленность. Отметим факторы, сдерживающие в 2009—2010 гг. рост цен на цемент. По результатам проведенных исследований [51; 52], помимо кризисных явлений в экономике в целом, ими считались до сих пор нестабильный спрос, гибкая ценовая политика крупнейшего холдинга «Евроцемент групп», а также перспектива запуска беспрецедентного количества цементных заводов уже в 2011—2012 гг. общей мощностью 20...25 млн т (табл. 1.1) [134].

Т а б л и ц а 1.1

**Проекты строительства цементных заводов, ввод которых
намечен на 2011—2012 гг.**

Инвестор	Месторасположение	Мощность, млн т	Срок ввода в эксплуатацию
Евроцемент групп	Воронежская область	2,4	Пуско-наладочные работы выполнены в 2010 г., пуск в эксплуатацию в 2011 г.
БазэлЦемент	Рязанская область	1,8	Общестроительные работы выполнены на 82 %, пуск в эксплуатацию в 2011 г.
Группа ЛСР	Ленинградская область	1,9	На октябрь 2011 г. намечен технологический запуск
Новоросцемент	Краснодарский край	1,5	Поставка оборудования в 2012 г.
Интеко	Краснодарский край	2,3	Ввод в эксплуатацию в 2011 г.
Интеко	Тульская область	4,6	В 2011 г. «Интеко» приступил к реализации первого этапа проекта высокопроизводительной технологической линии мощностью 2,3...2,5 млн т цемента ежегодно. Завершение строительства в 2014 г.
Мордовцемент	Ульяновская область	1,2	Нет данных

Инвестор	Месторасположение	Мощность, млн т	Срок ввода в эксплуатацию
Южноуральская ГПК	Оренбургская область	1,3	Строительная готовность первой очереди 90 %, пуск первой линии в 2011 г., общая мощность завода 2,6 млн т
Сухоложскцемент (Dyckerhoff)	Свердловская область	1,3	Выполнено около 80 % общего объема работ
РАТМ-холдинг	Новосибирская область	1,3	Пуск в 2011 г., выполнено 40 % строительно-монтажных работ, закуплено и поставлено по 80 % всего технологического оборудования

По оценкам конференции «Цемент-2010», организованной интернет-журналом RUCEM, с 2012 по 2015 г. мощности цементных заводов могут возрасти еще на 30 млн т, при том, что за последние 25 лет в России было введено всего 3,2 млн т новых мощностей на действующих заводах, из которых только 1,3 млн т соответствовало современным технологиям и техническим требованиям, предъявляемым к качеству цемента.

Все новые заводы должны осуществлять производство цемента сухим (энергосберегающим) способом, который предусматривает предварительную сушку сырья перед смешением его компонентов и обжигом, что позволяет сократить затраты топлива на обжиг клинкера (при мокром способе производится обжиг влажной смеси в печи).

По экспертным данным, разница в себестоимости производства тонны цемента сухим и мокрым способом может достигать 600...700 р. Если планы по вводу мощностей будут реализованы, то, как логично отмечается [221], первыми рискуют стать банкротами устаревшие предприятия, которые производят цемент по так называемой мокрой, энергозатратной технологии (это 87 % действующих отечественных заводов), где расход энергоресурсов в 1,5...1,9 раза выше, чем на современных заводах, использующих сухой способ. В аналогичном контексте видится перестройка и других мощностей по производству всего спектра строительных материалов.

Третья задача — создание и реализация реальной и эффективной государственной жилищной политики, поскольку множество предпринимаемых правительством шагов по развитию жилищного строительства (ФЦП «Жилище на 2002—2010 годы», «Свой дом», «Гражданам России — доступное комфортное жилье» и др.), доступности жилья (соотношение доходов населения и цен на квартиры) в по-

следние годы неизменно снижались. По данным Росстата, семья с месячным доходом 30 тыс. р. на человека не имеет реальных шансов приобрести однокомнатную квартиру на отечественном рынке недвижимости. Во многом это обусловлено тем, что, как утверждают застройщики, в стране существует дефицит земельных площадей для строительства, связанный с множеством административных барьеров, препятствующих их включению в хозяйственный оборот, а также тем, что в нынешней ситуации земля стала объектом бесконтрольных спекуляций. С этой проблемой связана еще одна, чрезвычайно болезненная, — необходимость модернизации и замены изношенной производственной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения) и снижения чрезмерно высокой цены на подключения жилых домов к коммуникациям. С учетом изложенного востребована новая системная жилищная политика с реальными целями и адекватным инструментом ее реализации.

Важнейшей продекларированной государственной задачей является достижение в стране годового объема жилищного строительства, который обеспечивал бы выход на сооружение 1 кв. м жилья на жителя страны в 2020 г. При этом ввод жилья в России в расчете на одного жителя составил (кв. м): 1992 г. — 0,280; 1995 г. — 0,277; 2000 г. — 0,208; 2005 г. — 0,307; 2007 г. — 0,431; 2008 г. — 0,452; 2009 г. — 0,425. Для сравнения: в Китае в 2006 г. аналогичный показатель составлял 1,15 кв. м, а в США — 1,35 кв. м [49].

Согласно бюллетеню «Предположительная численность населения Российской Федерации до 2030 г.», разработанному Федеральной службой государственной статистики (ФСГС), численность населения РФ в 2020 г. составит от 137388 (по низкому варианту прогноза) до 143670 тыс. человек (по высокому варианту прогноза). По среднему варианту прогноза ФСГС численность населения РФ в 2020 г. может составить 141480 тыс. человек.

Если принять, что в 2020 г. в России должно вводиться по 1 кв. м жилья на человека, то в том же году общий ввод жилья должен составить около 141,5 млн кв. м. В целом прирост жилищного фонда в России к концу 2020 г. в этом случае может составить 1060 млн кв. м, а с учетом имеющегося жилищного фонда (в 2008 г. — 3060 млн кв. м) достигнуть 4120 млн кв. м. Это позволит довести обеспеченность жильем в 2020 г. в расчете на одного человека в среднем до 29,1 кв. м, т.е. улучшить этот показатель по сравнению с 2008 г. на 34 %. Возможность реализации такой количественно определенной цели зависит от степени готовности инвестиционно-строительной сферы к

решению поставленных задач. В их эпицентре — определение объемов инвестиций для развития строительства и реализации инвестиционно-строительных проектов. В этой связи возникает ключевой вопрос: каким образом можно определить масштаб востребованных инвестиций? Научный потенциал, как правило, использует построение экономико-математических моделей. Но в данном рассматриваемом случае вряд ли можно добиться приемлемого результата в силу неопределенности и многообразия случайных и вероятностных воздействий на искомый прогнозируемый показатель. Исходя из изложенного, представляется целесообразным использование сценарного (или нормативно-целевого) подхода к разработке прогноза. В качестве подобной целевой ориентации рядом ученых [49; 50] предлагается принять решение жилищной проблемы, являющейся корневой в социально-экономической характеристике общества и в тех количественных объемах жилья, которые были приведены выше, т.е. 141,5 млн кв. м. В основу расчетов также могут быть положены данные об инвестициях в основной капитал, вводе в действие жилых домов, инвестиционной цене квадратного метра общей площади жилых домов, средней фактической стоимости квадратного метра площади жилых домов для застройщика, индексах цен в строительстве, средних ценах на первичном рынке жилья.

Основываясь на сложившемся уровне средних цен на жилье, стоимость возведения 141,5 тыс. кв. м жилья в 2020 г. в инвестиционных ценах 2008 г. (19280 р. за 1 кв. м жилой площади) составит 2728 млрд р. Если принять в качестве гипотезы удельный вес инвестиций в строительство жилья в 2020 г. на уровне 2008 г., т.е. в размере 14,1 %, то общий объем инвестиций в основной капитал по национальной экономике в 2020 г. (в ценах 2008 г.) составит 19348 млрд р. Зная, какая будет потребность в инвестициях в основной капитал в 2020 г., можно перейти к формированию их перспективной видовой структуры, отражающей прогрессивные научно-технические и инновационные изменения в хозяйственной практике национальной экономики, т.е. к решению *четвертой задачи* развития строительства.

При использовании сценарного (нормативно-целевого) подхода к разработке прогноза видовой структуры создаваемых основных фондов на 2020 г. можно осуществить корректировки в сторону увеличения доли активной части основных производственных фондов в структуре инвестиций в основной капитал (машин, оборудования и транспортных средств) до 48...52 % (по сравнению с 35,4 % в 2008 г.), при одновременном соответствующем сокращении доли пассивной части основных производственных фондов — зданий (кроме жилых) и сооружений — с 44,3 % в 2008 г. до 27,7...31,7 % в прогнозируемом году (табл. 1.2).

Структура инвестиций в основной капитал по видам основных фондов*

Вид основных фондов**	2000	2005	2008	2020 (оценка)***
Инвестиции в основной капитал — всего, %	100	100	100	100
В том числе:				
жилища	11,3	12,0	14,1	14,1
здания (кроме жилых) и сооружения	43,1	40,4	44,3	27,7...31,7
машины оборудование, транспортные	36,6	41,1	35,4	48,0...52,0
средства	9,0	6,5	6,2	6,2
прочие				

* По данным Института народнохозяйственного прогнозирования РАН, 2011.

** В % к предыдущему году.

*** Прогноз

Таким образом, в структуре используемых инвестиций в основной капитал в 2020 г. в условиях реализации стратегии модернизации должно резко сократиться количество площадей строящихся производственных зданий и сооружений в пользу активной части основных производственных фондов.

Применительно к структуре сферы недвижимости отметим, что в условиях предстоящей модернизации и инновационного обновления отечественного производственного потенциала необходимо осуществить работы по инвентаризации, списанию и выводу из эксплуатации устаревших основных производственных фондов. В результате появится значительное количество освободившихся производственных площадей, на которых в условиях происходящей модернизации может размещаться новое прогрессивное производственное технологическое оборудование и машины. Это обеспечит соответствующий рост их доли в структуре инвестиций в 2020 г. В основу подхода к указанной корректировке положены также данные о структуре инвестиций в основной капитал по видам основных фондов в США (данные за 2006 г., %): здания (кроме жилых) — 18,7; машины, оборудование, программное обеспечение — 45,9 (в том числе вычислительные средства для обработки информации — 22,1), транспортные средства — 8,0, промышленное оборудование — 7,8, другое оборудование — 8 %.

Пятая задача предполагает увязку экономических интересов участников инвестиционно-строительной деятельности. Это выражается в создании паритетных и равновыгодных условий деятельности. Если в социалистический период развития осуществлялся диктат производителя, а в условиях развитого рынка все диктует спрос, то в российских условиях «диктаторские функции» саккумулированы у административных ресурсов. Такое положение дел требует измене-

ния и обеспечения равенства, учета и согласования экономических интересов участников строительства.

Таким образом, модернизация и повышение эффективности функционирования строительного комплекса должны опираться на постепенное изменение в позитивном направлении *темпов роста объемов и рационализации структуры инвестиций в основной капитал*. Это должно происходить при:

1) одновременном качественном изменении характера, структуры и научно-технического уровня материально-технической базы строительства и создаваемой им строительной продукции;

2) удовлетворении потребностей населения в доступном комфортном жилье;

3) санации и модернизации ранее созданного жилищного фонда, его текущего и капитального ремонта;

4) строительстве новых, техническом перевооружении и реконструкции действующих основных фондов (особенно активной части), формирующих производственный сектор национального хозяйства;

5) адаптации инвестиционных технологий к требованиям модернизации строительной сферы.

Реализация подобного подхода является важнейшим условием модернизации и инновационного обновления производственного потенциала национальной экономики России.

1.2. Эволюция инвестиционных процессов в строительстве¹

Опираясь на рассмотренные задачи модернизации строительной сферы национальной экономики, масштаб совокупных технологических нововведений определяется готовностью *инвестиционной сферы* к решению поставленных задач. Между тем до настоящего времени существуют разночтения в понимании экономической сущности инвестиций, что в конечном счете приводит к правовой неразберихе и искусственным барьерам согласования экономических интересов участников модернизации строительства.

Анализ различных точек зрения [76; 91; 149] показал, что наиболее полно суть понятия и его имманентные признаки рассмотрены в трудах кафедры экономики и управления в строительстве МГСУ. Для целей исследования, определяющих предметную область моно-

¹ Материалы подготовлены при финансовой поддержке Российского гуманитарного научного фонда (проект РГНФ № 10-02-00095а).

графии, кратко изложим общепринятые представления об инвестиционной деятельности.

Под *инвестициями* понимаются различные целенаправленные вложения капитала на определенный срок, осуществляемые во всех его формах и в различные объекты (инструменты), для достижения индивидуальных целей инвесторов.

К основным *признакам инвестиций* следует отнести:

- 1) целенаправленный характер вложения капитала в материальные и нематериальные объекты (инструменты);
- 2) субъективность и целевой характер инвестиций;
- 3) рисковость (вероятностный характер вложения капитала);
- 4) использование разнообразных инвестиционных ресурсов;
- 5) преобразование части накопленного капитала в альтернативные виды активов экономического субъекта (предприятия);
- 6) потенциальную способность инвестиций приносить доход;
- 7) наличие определенного срока вложения.

Проявление имманентных признаков инвестиций зависит от множества факторов: целей и вида субъекта инвестиций, объектов вложения капитала, территориальных особенностей и др. Как показал анализ, на тип инвестиций большое влияние оказывает разнокачественность объектов их вложений. Инвестиции в зависимости от объектов вложения показаны на рис. 1.1.

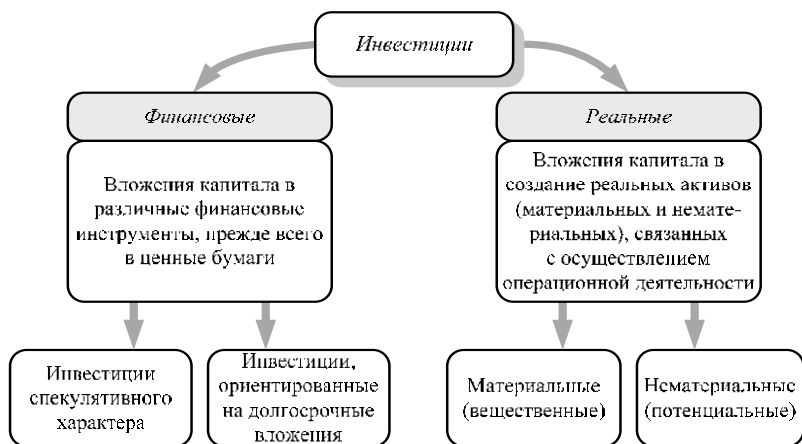


Рис. 1.1. Инвестиции в зависимости от объектов вложения капитала

При этом под *реальными инвестициями* понимается вложение финансовых ресурсов в создание реальных активов (как материальных, так и нематериальных), связанных с осуществлением производствен-

Конец ознакомительного фрагмента.
Приобрести книгу можно
в интернет-магазине
«Электронный универс»
e-Univers.ru