

Н.И. СУСОРОВА, Б.И. ГЕРАСИМОВ, О.А. КОРЧАГИНА

**ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ
РЕГИОНАЛЬНОГО
РЫНКА ЖИЛЬЯ
(на примере Тамбовской области)**

ИЗДАТЕЛЬСТВО ТГТУ

Министерство образования и науки Российской Федерации
Государственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Тамбовский государственный технический университет»

Н.И. Сусорова, Б.И. Герасимов, О.А. Корчагина

**ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ
РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ
(на примере Тамбовской области)**

Под научной редакцией доктора экономических наук,
профессора Б.И. Герасимова



Тамбов
Издательство ТГТУ
2005

УДК 332.85
ББК У9(2)441.2
С904

Р е ц е н з е н т ы:

Доктор экономических наук, профессор
Н.И. Куликов

Доктор экономических наук, профессор
В.Д. Жариков

Сусорова Н.И., Герасимов Б.И., Корчагина О.А.

С904 Экономический анализ регионального рынка жилья (на примере Тамбовской области) / Под науч. ред. д-ра экон. наук, проф. Б.И. Герасимова. Тамбов: Изд-во Тамб. гос. техн. ун-та, 2005. 104 с.

В монографии рассматриваются вопросы состояния государственной инвестиционной политики на рынке жилья, ее недостатки и пути реформирования, анализ инвестиционного потенциала и механизм затратного ценообразования в Тамбовской области, а также описан процесс определения емкости регионального рынка жилья.

Предназначена для научных работников, студентов и аспирантов экономических и строительных специальностей.

УДК 332.85
ББК У9(2)441.2

ISBN 5-8265-0345-9

© Тамбовский государственный
технический университет
(ТГТУ), 2005
© Сусорова Н.И., Герасимов Б.И.,
Корчагина О.А., 2005

Научное издание

СУСОРОВА Наталья Игоревна,
ГЕРАСИМОВ Борис Иванович,
КОРЧАГИНА Ольга Алексеевна

**ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ
РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ
(на примере Тамбовской области)**

Монография

Редактор Т.М. Глинкина
Компьютерное макетирование Е.В. Кораблевой

Подписано в печать 11.01.2005
Формат 60 × 84 / 16. Бумага офсетная. Печать офсетная
Гарнитура Times New Roman. Объем: 6,04 усл. печ. л.; 6,00 уч.-изд. л.
Тираж 400 экз. С. 73^М

Издательско-полиграфический центр
Тамбовского государственного технического университета,
392000, Тамбов, Советская, 106, к. 14

Беспрецедентный спад производства, хронический бюджетный дефицит, острый платежный кризис 1990-х гг. в значительной мере предопределили постоянный недостаток инвестиционных ресурсов, необходимых для развития экономики. В качестве предпосылки и главного условия преодоления хронического экономического кризиса в России можно рассматривать активизацию инвестиционного процесса.

Одной из наиболее острых проблем современной России остается достижение стабильного экономического роста. В числе факторов, оказывающих непосредственное воздействие на динамику экономического развития, решающая роль, несомненно, принадлежит инвестиционной сфере. Инвестиции затрагивают самые глубинные основы хозяйственной деятельности, определяя процесс экономического роста в целом. В сложившейся ситуации инвестиции выступают важнейшим средством обеспечения условий выхода России из состояния экономического кризиса, осуществления структурных сдвигов в народном хозяйстве, внедрения современных достижений технического прогресса, повышения качественных показателей хозяйственной деятельности на микро- и макроуровнях. Активизация инвестиционного процесса является одним из наиболее действенных механизмов дальнейших социально-экономических преобразований.

Главные причины инвестиционного кризиса во всех регионах России имеют макроэкономический характер. Это высокая цена кредитных ресурсов, ограниченность бюджетных средств, высокие инвестиционные риски и другие. Однако инвестиционная ситуация в отдельных регионах существенно различна, что определяется, прежде всего, различиями в эффективности региональной экономической и инвестиционной политики.

Актуальность проблем регионального регулирования инвестиционной деятельности в условиях России с ее огромным многообразием природно-климатических условий, различиями в отраслевой структуре и величине производственного, а значит и инвестиционного потенциала, всегда была и остается весьма значительной. Повышение актуальности проблемы в последнее время является естественным результатом снижения отрицательного влияния макрофакторов (политическая и экономическая стабилизация в стране) при одновременном снижении присутствия федерального центра на рынке инвестиционных ресурсов и росте полномочий регионов.

Органы управления регионом могут оказывать существенное влияние на активизацию инвестиционной деятельности в регионе. Проблема состоит в формировании эффективного механизма регулирования.

Качество регионального управления инвестиционной деятельностью оказывает существенное влияние и на социальную составляющую проводимой экономической региональной политики.

Социально-экономический уровень страны определяется, в том числе, и пропорциональностью развития его регионов. Мировой опыт свидетельствует, что важнейшим условием сокращения территориальных различий в уровне жизни является улучшение состояния социальной инфраструктуры и, прежде всего, жилищного строительства.

Благосостояние большинства семей области зависит от решения их жилищного вопроса. В настоящее время реальным источником инвестиций в области жилищного строительства являются средства бюджетов всех уровней и населения.

Вовлечение в активный инвестиционный оборот средств значительного масштаба возможно только при создании целостной системы регулирования инвестиционных интересов в регионе. Совершенно очевидно, что необходимо одновременное использование механизмов и государственного и рыночного регулирования.

Кроме того, вложения в недвижимость (личную, приносящую доход, спекулятивную) являются одним из оптимальных способов диверсификации инвестиционного портфеля и получения благоприятного соотношения между риском и доходностью.

1 СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПОЛИТИКИ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ И ЕЕ АНАЛИЗ

1.1 ПРОБЛЕМЫ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗАКРЕПЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

В самом начале третьего тысячелетия Россия по-прежнему находится в процессе масштабных социально-экономических преобразований, которые были начаты в последнем десятилетии XX в., но не завершены и по сей день. Изначально реформы ставили цели – достижение устойчивого экономического роста, создание эффективной экономики, способной обеспечить высокий уровень жизни населения, реальное и равноправное участие России в мировом экономическом сообществе. Только на этой основе возможно прогрессивное развитие нашего общества. Вместе с тем далеко не все из того, что было намечено, реализовано на практике.

В современной России важной проблемой остается достижение стабильного экономического роста, поэтому решающая роль, несомненно, принадлежит инвестиционной сфере, которая оказывает непосредственное воздействие на динамику экономического развития.

В условиях трансформации экономики России в 1990-е гг. и перехода к рыночной системе хозяйствования кардинальные изменения произошли и в организации инвестиционного процесса, возникла объективная необходимость формирования принципиально нового механизма финансирования инвестиционной деятельности как на микро-, так и на макроэкономическом уровне. Это обусловлено рядом обстоятельств: существенным изменением инвестиционного статуса и роли государства и негосударственных структур, разделением их функций в сфере инвестиционной деятельности; значительным сокращением доли централизованных инвестиций в их общем объеме, изменением структуры последних по формам собственности в связи с проведением приватизации; значительным ростом количества объектов инвестирования, изменением состава и соотношения внутренних и внешних источников инвестиций, способов и критериев их распределения.

В настоящее время государство видит целью своей деятельности создание благоприятных условий для активизации инвестиционной деятельности и стимулирование частных инвестиций (иностранных в том числе) при одновременном ограничении своего участия в качестве непосредственного инвестора. Решающее значение придается росту объема и эффективности именно частных инвестиций, основными источниками которых должны стать как собственные средства предприятий, так и привлеченные ресурсы (прежде всего средства банков, институциональных инвесторов и населения).

Для большинства западных стран, добившихся наиболее высокого на сегодняшний день уровня экономического развития, характерно преобладание негосударственных форм собственности и источников финансирования в инвестиционном процессе в основном капитале и ВВП. Государственные же инвестиции сосредоточены в отдельных отраслях, от которых зависят национальная безопасность, производство общественных товаров. Отмечая это, нельзя забывать, что в западных странах действующая модель инвестирования формировалась в течение длительного периода времени.

Российский опыт последнего десятилетия свидетельствует о том, что роль государства в переходной экономике в целом и в инвестиционной ее составляющей в частности должна оставаться значительной. Экономика, в течение длительного периода пребывающая в условиях кризиса, при любом уровне развития рыночных отношений не имеет автоматических регуляторов инвестиционной активности и концентрации необходимых ресурсов для преодоления его негативных последствий.

Вместе с тем следует подчеркнуть, что происходящий в России инвестиционный кризис обусловлен целым рядом причин. Это, прежде всего, преобладание экстенсивного развития в сочетании с низкой эффективностью производства, ослабление возможностей осуществления структурных сдвигов и внедрения достижений НТП.

Другой ряд причин связан с тем, как проводились и проводятся в настоящее время рыночные реформы с многочисленными просчетами в государственной экономической политике 1990-х гг. Именно в этот период имели место такие негативные процессы, как резкое падение производства, сокращение абсолютных объемов накоплений, существенное уменьшение их удельного веса в национальном доходе, постоянное снижение централизованных ассигнований, уменьшение доли прибыли предприятий, направляемой на развитие производства.

Как показывает соотношение валового накопления основного капитала к валовым сбережениям, в России значительная часть сбережений не трансформируется в инвестиции. Во многих странах обеспечиваются значительно большие масштабы использования сбережений на нужды инвестирования. В результате отношение объемов накоплений и сбережений у таких стран превышает 100 % [40].

Термин "инвестиции" имеет несколько значений. Он означает покупку акций или облигаций с расчетом на некоторые финансовые результаты; им обозначаются также реальные активы. В самом широком смысле инвестиции обеспечивают механизм, необходимый для финансирования роста и развития экономики страны. Рассмотрим основные понятия, структуру инвестиционного процесса, его участников, типы инвесторов.

Инвестиции – это способ помещения капитала, который должен обеспечить сохранение или возрастание стоимости капитала и (или) принести положительную величину дохода [37].

Инвестиция – это любой инструмент, в который можно поместить деньги, рассчитывая сохранить или умножить их стоимость и(или) обеспечить положительную величину дохода. Существуют разнообразные формы помещения капитала, которые различаются по ряду факторов – в ценные бумаги и недвижимость, в долговые обязательства, акции и опционы, с меньшим или большим риском, на короткий или длительный срок, прямые и косвенные.

Инвестиционные инструменты, подтверждающие долговые обязательства либо участие на правах собственника, законное право продать либо купить определенную долю участия, называются ценными бумагами или фондовыми ценностями. Главные виды фондовых ценностей – это облигации, акции и опционы. Имущественными вложениями называется помещение капитала в такие имущественные ценности, как реальные активы или личное вещественное имущество. Реальные активы включают землю, постройки и все, что постоянно "привязано" к земле.

Прямая инвестиция – это форма вложений, которая дает инвестору непосредственное право собственности на ценную бумагу или имущество. Косвенная инвестиция – это вложение в портфель, иначе говоря, набор ценных бумаг или имущественных ценностей [75].

Как правило, инвестиции связаны либо с интересами кредитора, либо с участием в капитале в качестве собственника. Долговые ценные бумаги как вложение в невещественный актив представляют собой средства, данные в долг в обмен на право получения дохода в виде процента, и обязанность заемщика вернуть сумму долга в указанное время. Когда инвестор покупает долговые финансовые инструменты, например облигацию, он фактически кредитует того, кто выпустил эту облигацию в обращение и берет обязательство платить установленные проценты в течение оговоренного времени, по истечении которого обязуется возратить первоначальную сумму займа. Участие в капитале, или долевые вложения, представляют собой ограниченное во времени право собственности на долю капитала компании. Долевое вложение возможно в форме владения ценной бумагой или в форме титула собственности на определенное имущество. Обычно инвестор приобретает право участия в капитале компании, покупая ценные бумаги, известные под общим названием акции.

НА РИС. 1.1 ОТРАЖЕН ПРОЦЕСС ИНВЕСТИРОВАНИЯ.

Опционы не относятся ни к долговым инструментам, ни к долевым; это ценные бумаги, дающие инвесторам право купить другую ценную бумагу или актив по заранее установленной цене по истечении оговоренного срока [32].

Инвестиции различаются по степеням риска. В области финансов под риском понимается возможность того, что абсолютная либо относительная величина прибыли на инвестицию окажется меньше ожидаемой, иначе говоря, термин "риск" означает возможность получения нежелательного результата. Чем шире разброс абсолютных либо относительных значений прибыли на вложенные средства, тем больше риск, и наоборот.

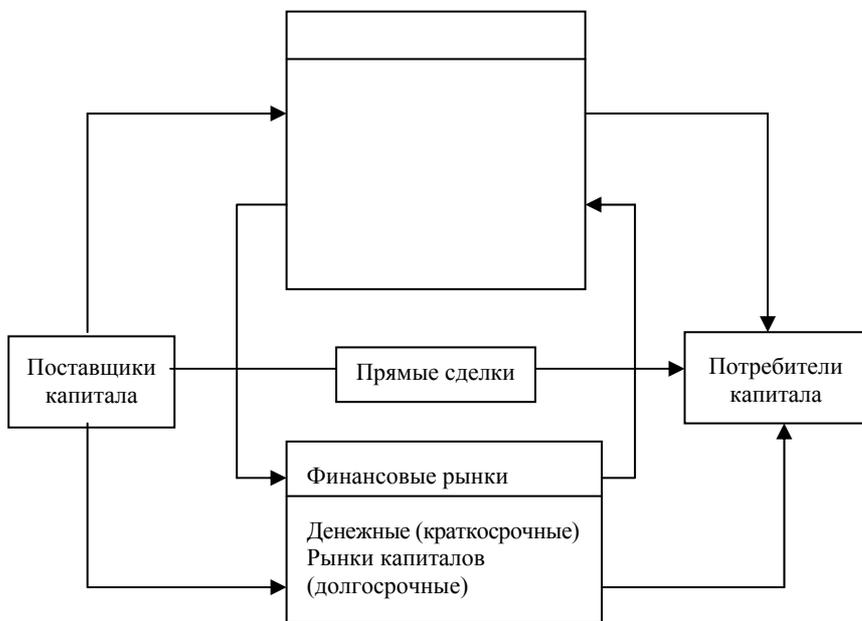


Рис. 1.1 Процесс инвестирования

Инвестиции с низким риском считаются безопасным средством получения отдельного дохода. Инвестиции с высоким риском считаются спекулятивными.

Термины "инвестирование" и "спекуляция" обозначают два различных подхода к инвестированию. Как уже говорилось, под инвестированием понимается процесс покупки ценных бумаг и других активов, о которых можно с уверенностью сказать, что их стоимость останется стабильной и на них можно будет получить не только положительную величину дохода, но даже предсказуемый доход. Спекуляция состоит в осуществлении операций с такими же активами, но в ситуациях, когда их будущая стоимость и уровень ожидаемого дохода весьма надежны. Конечно, при более высокой степени риска от спекуляции ожидается и более высокий доход [20].

В ЦЕЛОМ, ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЦЕСС – ЭТО МЕХАНИЗМ СВЕДЕНИЯ ВМЕСТЕ ТЕХ, КТО ПРЕДЛАГАЕТ ДЕНЬГИ (ИМЕЮЩИХ ВРЕМЕННО СВОБОДНЫЕ СРЕДСТВА), С ТЕМИ, КТО ПРЕДЪЯВЛЯЕТ СПРОС (ИСПЫТЫВАЮЩИХ ПОТРЕБНОСТЬ В НИХ). ОБЕ СТОРОНЫ ВСТРЕЧАЮТСЯ В ФИНАНСОВЫХ ИНСТИТУТАХ ИЛИ НА ФИНАНСОВОМ РЫНКЕ.

Главные участники инвестиционного процесса – государство, компании и частные лица, причем каждый из них может участвовать в инвестиционном процессе как на стороне спроса, так и на стороне предложения [72].

Каждому уровню исполнительной власти – федеральной, местной – требуются огромные суммы денег на финансирование своей деятельности. Эта деятельность связана с капитальными вложениями в строительство общественных сооружений: школ, больниц, жилых домов, шоссе дорог. Обычно такие проекты финансируются путем выпуска разного рода долгосрочных долговых обязательств – облигаций. Другим источником спроса на деньги являются текущие нужды государства.

Органы исполнительной власти могут выступать на стороне предложения денег. Финансовая деятельность органов исполнительной власти и на стороне спроса, и на стороне предложения оказывает сильное влияние на поведение финансовых институтов и финансовых рынков. Но в целом государство – это чистый потребитель денежных средств, т.е. оно использует больше средств, чем дает.

Большинство компаний независимо от типа нуждаются в крупных средствах для поддержания своей деятельности. Как и органов исполнительной власти, их финансовые потребности делятся на кратко- и долгосрочные. Для финансирования кратко- и долгосрочных нужд компании выпускают в обращение

самые разнообразные долговые ценные бумаги и акции. Когда же у них возникает временный избыток денежных средств, они предлагают свои деньги другим. На деле многие крупные компании осуществляют активные и сложные стратегии управления наличными и являются главными покупателями краткосрочных ценных бумаг. Но подобно государству, компании в целом являются чистыми покупателями денежных средств.

Очень велика роль в инвестиционном процессе и частных лиц. Частные лица могут поставлять инвестиционному процессу деньги различными способами, например, размещать деньги на сберегательных счетах, покупать облигации и акции, страховые полисы, приобретать разного рода имущество. Спрос частных лиц на денежные средства принимает главным образом форму займов для финансирования покупки имущества, обычно жилых домов и автомобилей. Хотя кажется, что объем этого спроса в целом очень велик, в своей совокупности частные лица – частные поставщики денег; иначе говоря, они дают инвестиционному процессу больше, чем берут у него. Поскольку государство и компании являются частными покупателями денежных средств, роль индивидуальных инвесторов в предоставлении денег для финансирования экономического роста и развития очень значима.

Существуют два типа инвесторов: институциональные и индивидуальные.

Институциональные инвесторы – это специалисты, которым платят за то, что они управляют чужими деньгами. Их нанимают финансовые учреждения, например банки, страховые компании, взаимные и пенсионные фонды, а также крупные нефинансовые корпорации и в отдельных случаях частные лица. Финансовые институты инвестируют большие суммы, стараясь обеспечить существенный доход своим вкладчикам. Нефинансовые компании, промышленные или торговые, тоже не редко располагают крупными денежными средствами, которые вкладываются с тем, чтобы свободные деньги приносили доход или помогли покрыть потребности текущих операций и капиталовложений в будущем.

Индивидуальные инвесторы распоряжаются личными средствами в своих финансовых интересах. Индивидуальный инвестор чаще всего заинтересован только в том, чтобы свободные деньги приносили ему прибыль, которая станет источником дохода в будущем или же обеспечит финансовую стабильность.

Таким образом, инвестированием называется процесс помещения денег в специально выбранные финансовые инструменты с целью увеличения их ценности и (или) получения положительного дохода.

Функционирование и рост экономики зависят от того, насколько легко могут быть мобилизованы денежные средства для финансирования возрастающих потребностей как государства и компаний, так и частных лиц [82]. Поскольку частные лица в совокупности являются чистыми поставщиками денег, а государство и компании являются чистыми покупателями, процесс инвестирования имеет очень серьезные результаты.

В мире существует немало стран, где распределение инвестиций между регионами особой роли не играет, – важно лишь общее наращивание капитала в национальной экономике. Однако во всех подобных случаях речь идет о небольших государствах. В крупных же государствах, тем более федеративных, а также характеризующихся существенными природными и социально-экономическими различиями между отдельными территориями, эта проблема не может быть оставлена без внимания. Россия относится именно к таким державам, и анализ распределения инвестиций по конкретным субъектам Федерации имеет для инвестиционной политики "федерального центра" и самих субфедеральных образований особое значение.

В последние годы региональные власти прилагают усилия по привлечению капиталовложений; в своем подавляющем большинстве субъекты РФ в рамках их компетенции приняли законы, направленные на поощрение инвестиций, создание зон наибольшего благоприятствования. Динамичное развитие страны невозможно без притока инвестиций. Однако начало устойчивого экономического роста в свою очередь послужило бы для инвесторов сигналом к новым капиталовложениям.

Значительный приток капиталов способен заметно изменить нынешние межрегиональные различия в привлеченных инвестициях. Очевидно, что лидирующее положение Москвы и других экономических центров в этом отношении сохранится, однако их доля может сократиться в связи с "открытием" инвесторами новых регионов.

Закрепление инвестиций в регионах – сложная проблема. Очевидно, что любой субъект РФ, привлекая и федеральные источники, должен вносить в развитие каждой отрасли собственный определенный инвестиционный вклад, а в экономическую политику – элементы местных особенностей. При том важно, чтобы и местные инвестиции не уходили на сторону без ущерба для региона и национальной

экономики. Гарантиями защиты инвестиций от размывания могут служить договорные отношения каждого субъекта РФ с местными и сторонними инвесторами по вопросам участия в региональных инвестиционных программах на условиях защиты, гарантированной доходности. Правовые полномочия субъекта РФ и его собственность также могут служить гарантией инвестиционной деятельности, особенно путем предоставления льгот и привилегий, первоочередности и обеспечения приоритетного отношения к развитию потребительского сектора экономики.

Государство является крупным субъектом собственности и общественного рынка. Оно располагает достаточно действенными экономическими возможностями влияния на других субъектов общественного рынка и может направлять их деятельность. Государство способно создавать в стране такой инвестиционный режим, который, во-первых, обеспечивал бы высокий экономический эффект, а во-вторых, придавал бы каждому региону и производству высокую инвестиционную привлекательность. Решение этих проблем возможно методом согласования интересов агентов общественного рынка, консолидации их инвестиций и использования механизма эстафетного инвестирования сопряженных производств, когда каждое из них заинтересовано в деятельности других.

Основные положения этого метода сводятся к следующему:

- подчинение производства задаче наращивания выпуска потребительских товаров и услуг;
- разработка программы развития регионов как части единой комплексной программы социально-экономического развития страны;
- концентрация инвестиционных ресурсов различных источников на реализации региональных программ как части комплексных национальных программ при согласовании интересов кооперирующихся субъектов общественного рынка;
- определение инвестиционных полномочий коммерческих структур, местного самоуправления, субъектов Федерации и федерального центра в подготовке и реализации комплексной инвестиционной программы страны;
- законодательное оформление политики инвестирования как условия формирования устойчивого рыночного пространства для каждого товаропроизводителя и гарантии укрепления национальной экономической системы в целом. С этой позиции можно осуществить систематизацию законодательства, позволяющую учитывать складывающиеся рыночные условия и восстанавливать роль важнейших отраслей.

Государство в лице федеральных, региональных и муниципальных органов управления может включаться в инвестиционные потоки на всех их фазах, стимулируя привлечение инвестиций других инвесторов и повышая инвестиционную привлекательность всех отраслей народного хозяйства. При этом, на уровне Федерации могут решаться стратегические задачи развития народного хозяйства, на уровне регионов – организации инвестиционных потоков, а на уровне муниципальных образований – определения неудовлетворенных потребностей местного населения [74].

Наличный инвестиционный потенциал каждого региона и единая политика эстафетного инвестирования – необходимые условия для достижения стартовых темпов оживления производства и последующего экономического роста.

1.2 АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПОТЕНЦИАЛА И ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПОЛИТИКИ ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ

1.2.1 Инвестиционный потенциал Тамбовской области

Инвестиционный потенциал Тамбовской области определяется:

- минерально-сырьевым потенциалом области;
- промышленно-производственным потенциалом области;
- продовольственным потенциалом области;
- коммуникациями области;
- социально-политическими условиями в регионе;
- основными показателями социально-экономического развития региона.

Рассмотрим каждое из этих направлений отдельно.

Минерально-сырьевой потенциал области. На территории Тамбовской области разведано 317 месторождений различных полезных ископаемых в том числе:

- месторождения ильменит-рутил-цирконовых песков с запасами 887 млн. м³;

- месторождения минеральных красок с запасами 1150 тыс. т;
- 2 месторождения формовочных песков с запасами 7981 тыс. т;
- 170 месторождений сырья для производства строительных материалов с запасами: суглинки – 62 774 тыс. м³;
пески – 116 193 тыс. м³,
известняки на известь – 49 907 тыс. м³;
известняки на щебень – 29 937 тыс. м³;
- 2 месторождения фосфоритов с запасами 248 000 тыс. т;
- 52 месторождения пресных подземных вод с запасами 1015 тыс. м³/сутки;
- 8 месторождений минеральных подземных вод с запасами 1,2 тыс. м³/сутки;
- 70 месторождений торфа с общей площадью, в границе промышленной глубины торфяной залежи – 5505,8 га;
- 11 месторождений сапропеля общей площадью 239,3 га и запасами сапропеля 1476 тыс. т.

Глины и суглинки Тамбовской области пригодны для производства керамзита, цельного и пустотелого керамического кирпича, дренажных и канализационных труб, клинкерного кирпича.

В области имеются проявления:

- цветных песков, пригодных для производства цветных штукатурок;
- глауконитов – природных адсорбентов и калийных удобрений;
- бентонитовых глин;
- трепела и опоки, испытанных в качестве сырья для производства легкого термолитового щебня, пеностекла, пигмента, различных силикатных стекол, хрусталя, жидкого стекла, теплоизоляционных материалов и других изделий.

Промышленно-производственный потенциал области. В области в промышленном секторе действуют более 2400 предприятий и производств, которыми выпускается продукции на сумму около 550 млн. USD. В этом секторе экономики задействовано более 81 тыс. человек.

Промышленно-производственные фонды (по балансовой стоимости) оцениваются в размерах более 460 млн. USD.

По итогам работы за 2002 г. удельный вес продукции основных отраслей народного хозяйства в общем объеме производства промышленности составляет: электроэнергетика – 19,9 %, химическая и нефтехимическая промышленность – 13,6 %, машиностроение и металлообработка – 32,8 %, лесная и деревообрабатывающая промышленность – 1,9 %, промышленность строительных материалов – 3,1 %, легкая – 3,3 %, пищевая – 21,9 %, прочие отрасли – 3,5 %. За последние годы в структуре продукции основных производств резко снижено производство в отрасли легкой промышленности. Несколько лет назад ее удельный вес составлял 1/5 часть в общем объеме промышленного производства. В области на душу населения производится потребительских товаров на сумму около 244 долларов США, в которых удельный вес продовольственных товаров составляет – 86,6 %, вино-водочных изделий и пива – 1,8 %, непродовольственных товаров – 11,6 %.

Важнейшей характеристикой промышленного потенциала является внешнеэкономическая деятельность. Внешнеторговый оборот области по итогам 2002 года составил 122 млн. USD (с учетом Беларуси), в том числе экспорт 52,0, а импорт 70,0 млн. USD. В общем объеме внешнеторгового оборота внешнеэкономическая деятельность с дальним зарубежьем по экспорту составила 31,5 млн. USD а импорту – 54,8 млн. USD

Экспорт продукции характеризуется по отраслям следующим образом.

В химической отрасли: нитрат целлюлозы, термопластичный ацетат целлюлозы, целлулоид, фенолоформальдегидная смола, дисперсные красители для полиэфирных волокон, пигменты, полупродукты, масляные, нитро- и полихлорвиниловые краски, стабилизаторы полимерных материалов, ускорители вулканизационные, модификаторы шинных резин, отвердители эпоксидных смол.

В отрасли химического машиностроения: электродистилляторы, установки разделения жидких сред, алюминиевые емкости, изделия и оборудование из алюминиевых сплавов, нержавеющей углеродистых сталей, планетарные мотор-редукторы, оборудование для переработки полимерных материалов, форматоры-вулканизаторы, прессы, машины для дробления и измельчения, машины вакуумные формовочные и термоформовочные, опреснительные установки, теплообменники для нагрева и охлаждения жидких и газообразных сред, резервуары, цистерны, емкости из черных металлов, сушилки.

В отрасли машиностроения: электрические машины и оборудование, автоматика, средства наземного транспорта, автомобили специального назначения, подшпипники скольжения для автомобильной и

сельскохозяйственной техники, узлы и запасные части к железнодорожному подвижному составу, арматура трубопроводов, трубы.

В отрасли радио и приборостроения: приборы авиационной техники, коротковолновые передатчики, универсальные электродвигатели переменного и постоянного тока, лабораторные приборы и медицинское оборудование, аппаратура КИП, аппаратура электрозащиты.

Продовольственный потенциал области. Сельскохозяйственные угодья занимают более 76 % территории области (из них 60 % – пахотные земли), что составляет 1,3 % угодий РФ.

На данных площадях производится 1,2 % валовой продукции страны, 7,8 % – ЦФО, 14,5 % – валовой продукции Центрального Черноземья.

Впервые за последние 10 лет объем валовой продукции сельского хозяйства области увеличился в 2002 г. на 0,2 % по сравнению с уровнем 2001 г. и составил 14,4 млрд. р. в действующих ценах. Среди основных растениеводческих культур по сравнению с 2001 г. увеличился валовой сбор зерна на 12 %, сахарной свеклы – на 0,3 %, подсолнечника – на 25,9 %. Во всех категориях хозяйств за 2002 г. произведено, тыс. т:

- зерна (чистый вес) – 1703,7;
- сахарной свеклы – 922,8;
- картофеля – 571,7;
- подсолнечника – 197,1;
- овощей – 141,2;
- плодов и ягод – 67,5;
- мяса (живой вес) – 89,8;
- молока – 313,5;
- яиц (млн. шт.) – 356,4.

В 2002 г. в животноводстве преодолен многолетний спад производства продукции поголовья скота. На начало 2003 г. поголовье крупного рогатого скота в зоохозяйствах всех категорий составило 260,4 тыс. голов (100,1 %), свиней 243,3 тыс. голов (113,3 %). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходится около 50 % КРС и свиней.

Большое внимание в области уделяется развитию перерабатывающей промышленности. Выпуск пищевых продуктов, пива и вина производится на 11 предприятиях, которые выпускают: пива – 757 тыс. дал., безалкогольных напитков – 82 тыс. дал., плодовых вин – 37,2 тыс. дал., минеральных вод – 195 тыс. полулитров, 9,6 тыс. т кондитерских изделий. В производстве сахара участвуют 5 сахарных заводов, которыми вырабатываются 575 225 т сахара, в том числе 136,8 тыс. т из сахарной свеклы. Мукомольными заводами вырабатывается 81 021 т муки, хлебозаводами и малыми пекарнями ежегодно выпускаются хлебобулочные изделия 76 860 т, макаронные изделия 833 т. Молочными заводами ежегодно выпускаются масло животное – 2 304 т, сыры – 5 047 т, 9,2 т цельномолочной продукции. В области 12 мясо- и птицекомбинатами ежегодно перерабатывается мясо в объеме 3,7 тыс. т и производится около 2836 т колбасных изделий. Консервные заводы ежегодно производят 35 641 тыс. усл. банок, в том числе 1230 овощных и 1275 фруктовых. На территории области находится 7 спиртзаводов, которые вырабатывают 3551 тыс. дал спирта-сырца. Ликероводочным заводом выпускается водки и ликероводочных изделий в объеме 514 тыс. дал. Моршанская табачная фабрика выпускает 5,9 млрд. папирос и сигарет в год.

Коммуникации области. По территории Тамбовской области проходят транспортные артерии, в том числе:

- железные дороги направления Центр-Юг России, Центр-Поволжье-Урал;
- автомобильные дороги, в том числе федерального значения: Москва-Волгоград-Астрахань, Тамбов-Орел, Тамбов-Воронеж, Тамбов-Рязань;
- существует и действует Тамбовский аэропорт, способный обеспечить чартерные рейсы;
- газопровод Сибирь-Западная граница бывшего СССР (Уренгой-Помары-Ужгород), Саратов-Тамбов;
- нефтепровод "Дружба" с нефтеналивным терминалом в с. Никольское Мичуринского района.

Информационные сети, в том числе:

- автоматическая телефонная связь обеспечивается со всеми регионами России и 137 странами мира. Введена в эксплуатацию и действует сотовая связь стандарта GSM-900, пейджинговая связь;
- в области действуют сети и передачи данных: Internet, РОСНЕТ, РЕЛКОМ, СПРИНТ.

Инфраструктура по обслуживанию инвестиционной деятельности представлена консалтинговыми и аудиторскими фирмами, такими как Тамбовский фондово-инвестиционный центр, Тамбовская областная торгово-промышленная палата, филиал Общества содействия экономическому сотрудничеству между Землей "Мекленбург-Передняя Померания" (ФРГ) и регионом "Черноземье" (РФ) в г. Тамбове, "Тамбовское региональное агентство инвестиционных технологий и промышленного развития".

Социально-политические условия в регионе реализуются посредством:

- политической стабильности;
- наличия в регионе рынка рабочей силы, не требующей специальной подготовки;
- благоприятной экологической ситуации;
- благожелательных отношений властей области к инвесторам, в том числе к иностранным;
- готовности властей региона создавать приемлемые условия для зарубежных инвесторов.

В табл. 1.1 приведены основные показатели социально-экономического развития Тамбовской области за январь – август 2004 г.

1.1 Основные показатели социально-экономического развития Тамбовской области за январь – август 2004 г.

	Единица измерения	Январь – август 2004 г.	Январь – август 2004 г. в % к январю – августу 2003 г.
Экономический рост			
Объем промышленной продукции (работ, услуг) по полному кругу предприятий, всего	млн. р.	15343	104,9
Валовая продукция сельского хозяйства во всех категориях хозяйств	млн. р.	8228,6	103,8
Инвестиции в основной капитал за счет всех источников финансирования	млн. р.	4701,7	116,9
Оборот розничной торговли во всех каналах реализации	млн. р.	17819,1	109,3
Объем платных услуг во всех каналах реализации	млн. р.	5119,2	107,6
Инфляция			
Индекс потребительских цен: январь – август 2004 г. к январю – августу 2003 г.	%	–	110,5
август 2004 г. к декабрю 2003 г.	%	–	106,8
Индекс цен производителей промышленности: январь – август 2004 г. к январю – августу 2003 г.	%	–	115,4
август 2004 г. к декабрю 2003 г.	%	–	109,8

	Единица измерения	Январь – август 2004 г.	Январь – август 2004 г. в % к январю – августу 2003 г.
Финансы населения			
Среднедушевые денежные доходы населения (среднемесячные):			
номинальные	млн. р.	3687,22	116,9
реальные	%	–	105,9
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата (оценка)	р.	3932	131,6
Реальная заработная плата (оценка)	%	–	119,1
Стоимость минимального набора продуктов питания (август), в % к декабрю 2003 г.	р.	923,93	105,9*
Величина прожиточного минимума на душу населения за II квартал 2004 г., в % ко II кварталу 2003 г.	р.	1773	110**
Уровень официально зарегистрированной безработицы, в % к экономически активному населению	%	2,1	–
Сельское хозяйство			
Производство продуктов животноводства во всех категориях хозяйств:			
скот и птица (в живой массе)	тыс. т	50,1	96,7
молоко	тыс. т	226,4	96,7
яйцо	млн. шт.	259,7	96,5
Продуктивность скота и птицы (сельхозпредприятия):			
средний удой молока от коровы	кг	1808	108,9
яйценоскость курицы-несушки	шт.	195	99,0

	Единица измерения	Январь – август 2004 г.	Январь – август 2004 г. в % к январю – августу 2003 г.
Поголовье скота и птицы во всех категориях хозяйств:			
крупный рогатый скот	тыс. гол.	233,4	91,1
В том числе коровы	тыс. гол.	105,5	91,2
свиньи	тыс. гол.	214,3	86,1
овцы	тыс. гол.	58	98,0
птица (в сельхозпредприятиях)	тыс. гол.	1364,4	90,6

Инвестиционная и строительная деятельность

Ввод в действие:			
жилых домов	тыс. м ²	131,59	125,5
В том числе индивидуальных жилых домов	тыс. м ²	90,8	110,0
газовых сетей	км	252,12	130,9
газифицировано квартир	ед.	5710	84,9
тепловых сетей	км	3,9	в 6,8 раз
автомобильных дорог	км	1,61	11,9
больниц	коек	16	19,8
общеобразовательных учреждений	уч. мест	760	80,9

Исполнение бюджета

Исполнение консолидированного бюджета:			
по доходам, всего	млн. р.	7782,7	159,0
по собственным доходам	млн. р.	3537	139,0
по расходам, всего	млн. р.	7641,4	161,0

	Единица измерения	Январь – август 2004 г.	Январь – август 2004 г. в % к январю – августу 2003 г.
Исполнение областного бюджета:			

по доходам, всего	млн. р.	4613,2	106,0
по собственным доходам	млн. р.	2851	145,0
по расходам, всего	млн. р.	4504,1	106,0
Внешнеэкономическая деятельность			
Внешнеторговый оборот, всего	млн. долл. США	88,4	90,7
В том числе:	млн. долл. США	28,3	78,4
экспорт	млн. долл. США	60,1	98,0
импорт	млн. долл. США		

Все вышесказанное определяет прирост иностранных инвестиций в Тамбовскую область.

Рассмотрим динамику иностранных инвестиций в Тамбовской области (рис. 1.2).

2002 год. При общем росте иностранных инвестиций в России в 2002 г. на 32,8 %, прямые инвестиции сократились на 9,9 %, портфельные инвестиции (из-за сокращения вкладов иностранных инвесторов в паи и акции) – на 23,3 % и прочие инвестиции увеличились (за счет торговых кредитов – рост на 15 % и прочих кредитов – рост на 63,8 %) на 54,4 %. Объем иностранных инвестиций в РФ в 2001 – 2002 гг. представлен в табл. 1.2.

1.2 Общий объем, структура и динамика иностранных инвестиций (млн. долл. США)

	2001 г.	2002 г.	2002 г. в % к 2001 г.
Инвестиции	9721	12 905	132,8
В том числе:			
прямые	2920	2631	90,1
портфельные	292	224	76,7
прочие	6509	10 050	154,4

На начало 2002 г. в экономике Тамбовской области было накоплено 21,3 млн. долларов США иностранных валютных инвестиций (с учетом рублевого поступления, пересчитанного в доллары).

За 2002 г. в сектор нефинансовых предприятий экономики области поступило 4,9 млн. долларов США иностранных инвестиций или в 4,1 раза меньше, чем в 2001 г. (за 2001 г. – в 2,1 раза больше 2000 г.). Изменилась структура иностранного капитала, поступившего в Тамбовскую область. Снижается доля прямых инвестиций (наиболее эффективных для экономики) со 100 % в 2000 г. до 82,8 % в 2001 г. и до 71,4 % в 2002 г., доля прочих инвестиций возросла до 28,6 % (в 2001 г. – 17,0 %). Портфельные инвестиции в 2002 г. не поступали.

Причины снижения в Российской Федерации темпов роста прямых иностранных инвестиций в 2002 г. заключаются в следующем:

- низкая конкурентоспособность прямых инвестиций относительно альтернативы размещения активов в торговые кредиты и вкладов зарубежных юридических лиц в российских банках;
- высокие инвестиционные риски для иностранных инвесторов в результате недостаточных гарантий прав, собственности и доходов;
- нестабильность российского фондового рынка, неэффективность его деятельности, обусловленная слабым развитием и зависимостью от состояния мировой экономики и конъюнктуры фондовых рынков стран с более развитой экономикой, чем Россия;
- общее снижение инвестиционной активности в мировой экономике.

Общий объем прямых инвестиций в 2002 г. по сравнению с 2001 г. уменьшился в 4,7 раза, что вызвано, прежде всего, снижением поступления взносов в капитал в 4,7 раза (с 6,5 млн. долларов в 2001 г. до 1,4 млн. долларов в 2002 г.) и снижением объемов полученных кредитов от зарубежных совладельцев (в 4,7 раза).

Одновременно за 2002 г. было изъято 4,3 млн. долларов США, в основном, в виде погашения и обслуживания иностранных кредитов. Таким образом, на конец декабря 2002 г. в экономике области было накоплено иностранных валютных инвестиций в объеме 21,5 млн. долларов США против 21,7 млн. долларов США на конец декабря 2001 г. Структура и динамика поступления иностранных инвестиций по годам приведены в табл. 1.3.

Наибольший удельный вес в накопленном иностранном капитале приходился на прямые инвестиции – 71 %, в уставном фонде накоплено порядка 8,6 млн. долларов США.

1.3 Динамика поступлений иностраннх инвестиций, тыс. долл. США

	2000 г.	2001 г.	2002 г.	2002 г. в % к 2001 г.
Инвестиции всего	9532, 3	20 065,7	4935, 8	24,6
В том числе:				
прямые инвестиции	9532, 3	16 612,1	3524, 4	21,2
Взносы в уставный фонд	1,7	6466, 9	1370, 0	21,3
Кредиты, полученные от зарубежных совладельцев предприятий	9530, 6	10 145,2	2154, 4	21,2
Прочие инвестиции	–	3453, 6	1411, 4	40,8

Среди отраслей экономики промышленность, по-прежнему, остается наиболее привлекательной для иностранного капитала. В 2002 г. также направлялись инвестиции в такие отрасли экономики, как связь и строительство. В 2002 г. инвестиции из-за рубежа получили 14 предприятий и организаций области. Инвесторами выступали фирмы четырех стран мира.

Основными странами-инвесторами, осуществляющими значительные инвестиции в экономику Тамбовской области, являются Германия, Великобритания, Кипр, Словения. На долю этих стран приходилось 75,4 % от общего объема накопленных иностранных инвестиций, в том числе на долю прямых инвестиций приходилось 74,3 % от общего объема накопленных прямых иностранных инвестиций.

Капитал из Германии, накопленный в экономике области на конец 2002 г., был сосредоточен на предприятиях деревообрабатывающей промышленности, связи и промышленности строительных материалов (52,3 % от общего объема накоплений по области); Словении – в отрасли связи (27,3 %); Хорватии – в легкой промышленности (6,4 %); Великобритании – в пищевой промышленности (6,6 %).

Инвестиционный доход от вложений иностранных инвесторов в экономику области (дивиденды, доходы от акций, других ценных бумаг предприятия, от доли в уставном капитале от предоставленных кредитов и др.) составил в 2002 г. 0,9 млн. долларов США. В его структуре наибольший удельный вес, как в целом по стране, занимает доход от прочих инвестиций, он составил почти половину (52,8 %), доход от прямых инвестиций составляет 47,2 %.

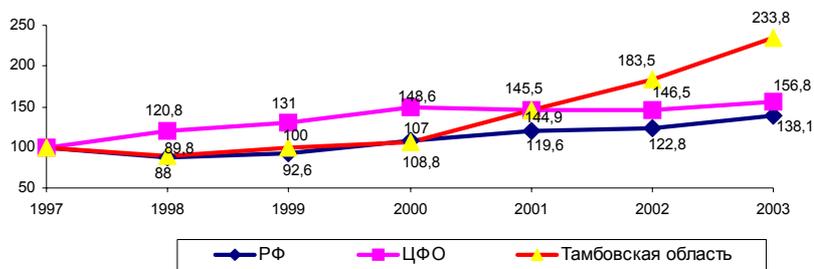


Рис. 1.2 Динамика объемов инвестиций в основной капитал за 1998 – 2003 гг. по России, ЦФО и Тамбовской области (1997 г. = 100)

2003 год. Объем инвестиций в основной капитал в 2003 г. за счет всех источников финансирования достиг 7,8 млрд. р. и превысил уровень 2002 г. на 27,4 % (в среднем по России – на 12,5 %), а к уровню 1997 г. они возросли в 2,3 раза (рис. 1.2).

Объем иностранных инвестиций в экономику области в 2003 г. превысил уровень 2002 г. на 11 % и составил 5,5 млн. долл. (в 2002 г. – 4,9 млн. долл.).

По итогам работы за 2003 г. область улучшила свои позиции в инвестиционном рейтинге, перейдя в более высокий "средний класс" – в группу "с пониженным потенциалом и умеренным риском".

Объем иностранных инвестиций в нефинансовый сектор экономики области поступил в основном из Германии, Словении и превысил 3,5 млн. долларов. В 2003 г. сохранилась тенденция сокращения их объемов (в 2001 г. – 20,1 млн. р., 2002 – 4,9 млн. р.). Практически все прямые иностранные инвестиции направлены в деревообрабатывающую промышленность, связь и строительство на приобретение машин, оборудования и транспортных средств.

На осуществление инвестиционных процессов в 2003 г. все активнее использовались привлеченные средства: возросло кредитование реального сектора экономики со стороны банковской системы (в 2,3 р.), использование средств бюджетов различных уровней (на 159,4 %).

В наибольшей степени кредитные ресурсы использовали предприятия химической промышленности, промышленности сборных железобетонных конструкций, сельского хозяйства и строительства, бюджетное финансирование – предприятия строительства, социальной сферы и управления. Только на реализацию проектов по строительству жилья в рамках сотрудничества области с Правительством Москвы, министерствами и ведомствами на строительство объектов инженерной инфраструктуры реализовано более 1 млрд. р. На осуществление проекта реконструкции теплоснабжения г. Тамбова по программе Международного банка реконструкции и развития привлечено более 70 млн. р. кредитных средств и 20 млн. р. бюджетных. Программы строительства обеспечиваются продукцией промышленности сборных железобетонных конструкций области.

В последние годы в области реализуются мероприятия в среднем по 28 федеральным целевым программам и подпрограммам (ФЦПП). В рамках приоритетов осуществлялись мероприятия по модернизации жилищно-коммунального комплекса области (участие в подпрограмме "Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса РФ", ФЦП "Сокращение различий в социально-экономическом развитии регионов РФ", "Обеспечение населения России питьевой водой", "Социальное развитие села до 2010 года"), улучшению бытовых условий ветеранов труда (ФЦП "Старшее поколение"), борьбе с заболеваниями социального характера (подпрограмма "О мерах по развитию онкологической помощи населению"), повышению уровня жизни сельского населения, молодежи (подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей", "Физическое воспитание, оздоровление детей, подростков и молодежи РФ") и др. (рис. 1.3).

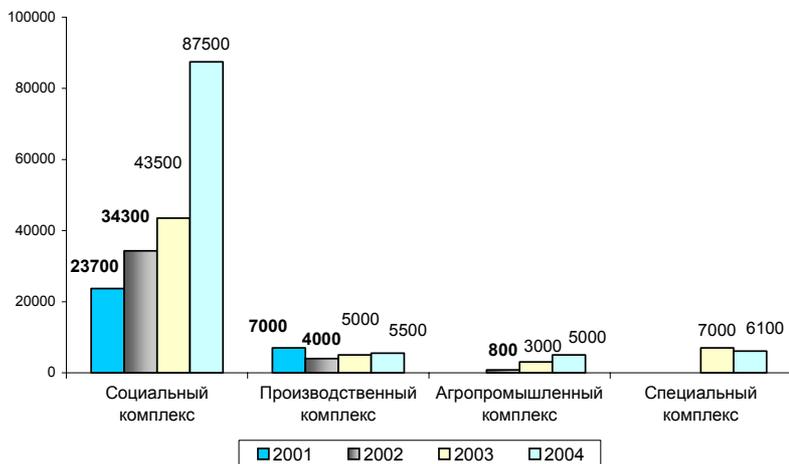


Рис. 1.3 Динамика объемов государственных капитальных вложений на объектах Тамбовской области, включенных в ФЦИП, тыс. р.

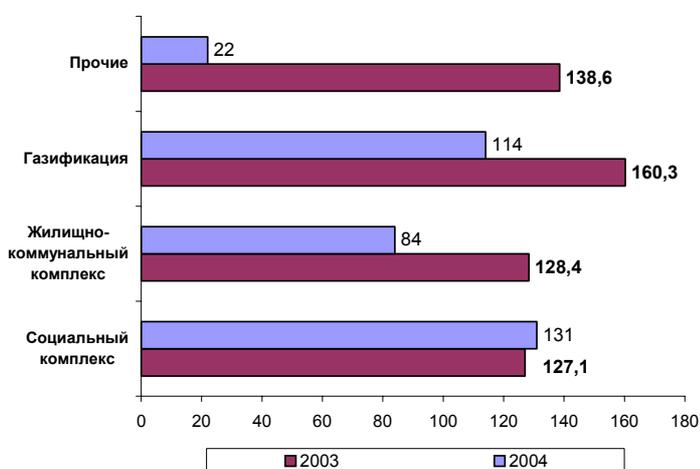


Рис. 1.4 Финансирование мероприятий областной адресной инвестиционной программы, млн. р.

В области ежегодно формируются и направляются финансовые ресурсы на развитие муниципальных образований и реализацию областных целевых программ. Этому служит областная адресная инвестиционная программа. В 2003 г. на эти цели использовано более 554 млн. р. государственных инвестиций, что в 1,2 раза выше уровня 2002 г. (рис. 1.4).

2004 год. По умеренному варианту сценарных условий социально-экономического развития РФ на 2004 г. и на период до 2006 г. объем иностранных инвестиций в 2004 г., превысит уровень 2003 г. на 6,5 % и составит в Тамбовской области – 5,84 млн. долл.

По более благоприятному варианту сценария прогнозируется рост объемов иностранных инвестиций в 2004 году на 8 % по сравнению с 2003 г. до уровня 5,92 млн. долл.

В 2005 – 2006 гг. прогнозируется ежегодный 7 – 8 %-ный рост объемов иностранных инвестиций по соответствующему сценарию.

Общий объем внешних капиталовложений будет определяться в основном инвестициями в реконструкцию систем тепло- и водоснабжения в городе Тамбове (возможно в Моршанске и Уварове). Источник инвестиций – Мировой Банк Реконструкции и Развития. Стоимость проекта – 8 млн. долл. Отбор участников проекта происходил на конкурсной основе с учетом темпов проводимой в регионе жилищно-коммунальной реформы.

В настоящее время в области проводится большая работа по возрождению культурных ценностей, привлечению туристов и представителей международных деловых кругов. Начата реализация совместно с британской фирмой "Премьер-Отель" проекта по строительству в Тамбове бизнес-центра с гостиницей европейского класса "Премьер-Рахманинов" (5 млн. долл.).

Будет продолжаться реализация проектов с участием иностранного капитала: (Германия) ЗАО "ТАМАК" – по производству стройматериалов и ЗАО "ИЗОРОК" – по производству высокоэффектив-

ных теплоизоляционных материалов; (Кипр) ООО "Тамбовский Метизный Завод" – по производству метизов.

Кроме вышеназванных инвестиционных проектов в 2004 г. прогнозируется приток иностранного капитала на территории области из европейских стран в такие ранее непривлекательные отрасли экономики области, как машиностроение и металлообработка, химическая, пищевая промышленность, сельское хозяйство, связь, торговля и общественное питание.

Одним из важнейших вопросов инвестиционной политики является благосостояние населения области. Благосостояние большинства семей области зависит от решения их жилищного вопроса. С 2002 г. одним из приоритетных направлений расходования областных бюджетных средств было решение жилищной проблемы социально незащищенных слоев населения и, в первую очередь, оказание помощи в приобретении жилья детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей. За это время обеспечено жильем около 50 семей. В 2004 г. объемы финансирования сохраняются.



Рис. 1.5 Ввод жилых домов и объем денежных накоплений населения за 2000 – 2003 гг.

С 2002 г. объемы жилищного строительства устойчиво растут (в 2002 г. на 12,5 %, 2003 г. – 4,2 %). Сейчас в области на одного человека ежегодно строится менее четверти квадратного метра жилья. Коэффициент доступности жилья в г. Тамбове в 2003 г. равнялся 6,77 (в среднем по России – 4,12). В то же время, с учетом старения существующего жилищного фонда и неудовлетворенного спроса, необходимо удвоить объемы его ввода (рис. 1.5).

Инвестиционный климат региона не может быть лучше, чем климат страны в целом. Так, за последние три года доля иностранных инвестиций в экономику Тамбовской области выросла с 0,1 до 20,4 %, но в общем объеме иностранных инвестиций, привлеченных в страну в 2001 г., составила лишь 0,2 %. Это говорит о невысоком пока рейтинге области по конкурентоспособности привлечения иностранных инвестиций.

Решению этой проблемы должна способствовать правильная инвестиционная политика администрации Тамбовской области.

1.2.2 Инвестиционная политика в Тамбовской области

В целях улучшения инвестиционного климата в России правительством реализуется ряд важнейших мероприятий.

1 Органами государственной власти РФ продолжается работа по совершенствованию правовой базы, регулирующей инвестиционную деятельность.

2 Реализован комплекс мер по деbüroкратизации экономики.

3 Одним из важнейших факторов, оказывавшим влияние на развитие инвестиционной активности, явилось осуществление налоговой реформы. В частности, введение с 1 января 2002 г. нормы о праве на получение возмещения НДС, уплаченного по объектам завершенного капитального строительства, принятым на учет налогоплательщиками.

4 Введение с начала 2002 г. в действие Федерального закона "Об инвестиционных фондах", который устанавливает законодательные основы деятельности акционерных и паевых инвестиционных фондов, их управляющих компаний, специализированных депозитариев, а также содержит положения, защищающие права инвесторов

5 Продолжают совершенствоваться правовые нормы, регулирующие инвестиционную деятельность на основе финансовой аренды и ипотеки. 29 января 2002 г. принят Федеральный закон № 10-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «О лизинге»", который предоставил сторонам лизинговых сделок более широкую свободу в определении условий сделок, расширил права лизингодателей в области сублизинга, а также усилил защиту прав лизингополучателей. На развитие системы ипотечного кредитования направлен Федеральный закон от 11.02.2002 г. № 18-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)»", который обеспечивает свободное обращение закладных.

6 Сделаны реальные шаги на пути решения земельного вопроса. 24 июля 2002 г. был принят Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", который регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками сельскохозяйственного назначения.

7 Улучшение платежеспособности Российской Федерации по внешним долгам, рост экономических и финансовых показателей в последние годы позволили повысить уровень инвестиционной привлекательности России. Согласно данным исследовательской консалтинговой компании А.Т. Kearney по всемирному индексу уверенности инвесторов Россия поднялась с 32 на 17 место.

Главной задачей политики администрации по развитию инвестиционного процесса на территории Тамбовской области (рис. 1.6) должно быть создание благоприятного инвестиционного климата для привлечения отечественных и иностранных инвестиций в приоритетные отрасли экономики региона за счет:

- 1) Создания благоприятных условий для привлечения иностранных инвестиций;
- 2) Разработки и обеспечения реализации нормативных актов по обслуживанию инвестиционного процесса на территории области;
- 3) Создания и деятельности системы по координации государственных, муниципальных образований и субъектов инвестиционной деятельности по разработке и реализации инвестиционных проектов;
- 4) Государственной поддержки инвестиционной деятельности;
- 5) Реализации мероприятий по жилищному строительству через инвестиции в жилую недвижимость;
- 6) Повышения роли государственных инвестиций в структурной политике области;
- 7) Поддержки развитию инфраструктуры и коммуникаций по привлечению и реализации инвестиций в экономику области;
- 8) Развития инвестиционного сотрудничества с субъектами Российской Федерации и странами ближнего зарубежья;
- 9) Определения критериев отбора инвестиционных проектов, финансирование которых будет осуществляться с участием федерального бюджета;
- 10) Улучшения социально-политических условий.

На рис. 1.7 представлен механизм реализации инвестиционной политики.

Механизм реализации инвестиционной политики включает:

- 1) Создания благоприятных условий для привлечения иностранных инвестиций.

Благоприятные условия для привлечения иностранных инвестиций определяются созданным инвестиционным потенциалом Тамбовской области, рассмотренным нами выше.

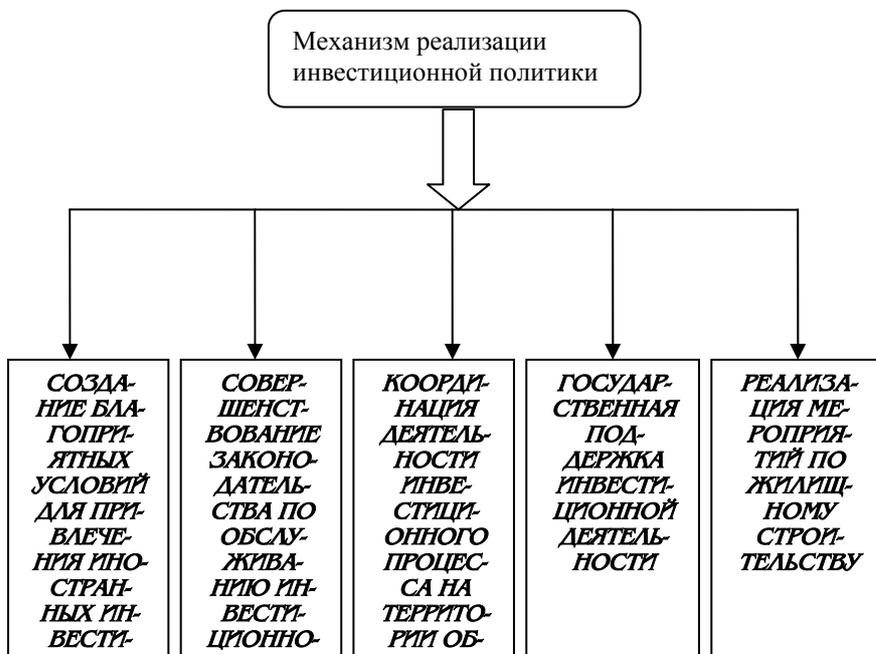


Рис. 1.7 Механизм реализации инвестиционной политики

2) Совершенствование законодательства по обслуживанию инвестиционного процесса на территории области.

В области принят и действует областной Закон "О государственной поддержке инвестиционной деятельности на территории Тамбовской области" и другие нормативно-правовые акты: Постановление администрации Тамбовской области от 05.05.1999 № 301 "О порядке реализации Закона Тамбовской области «О государственной поддержке инвестиционной деятельности на территории Тамбовской области»"; Постановление администрации Тамбовской области от 18.12.1998 № 724 "Об утверждении Порядка формирования и использования залогового обеспечения инвестиционной деятельности на территории Тамбовской области"; Постановление администрации Тамбовской области от 09.02.2000 № 104 "О форме договора о предоставлении инвестиционного налогового кредита".

3) Координация деятельности инвестиционного процесса на территории области осуществляется:

- управлением экономического развития администрации области;
- экспертным советом при главе администрации области по инвестиционной политике;
- экспертными советами по вопросам инвестиций при главах администраций городов и районов области.

В конце 1998 г. была организована автономная некоммерческая организация "Тамбовское региональное агентство инвестиционных технологий и промышленного развития".

Главными целями созданного агентства являются содействие промышленному развитию региона за счет привлечения российских и зарубежных инвестиций, вовлечение и эффективное использование ресурсов региона в целях повышения конкурентоспособности продукции промышленных предприятий области на внутреннем и внешних рынках, а также создание банка данных инвестиционных предложений, разработка бизнес-планов проектов, содействие реструктуризации предприятий.

4) Государственная поддержка инвестиционной деятельности предусматривает

А) Предоставление права собственности на землю в соответствии с действующим законодательством;

Б) Администрация области активно содействует реализации на территории области международных и федеральных программ и проектов:

- программа ЮНИДО (Организации Объединенных Наций по промышленному развитию) "Устойчивое промышленное развитие регионов России";
- президентская федеральная программа "Руда" (Проект освоения титан-циркониевого месторождения "Центральное");
- программа "Жилище";
- программа "Развитие образования";
- программа "Дети Чернобыля";
- программа "Дети-инвалиды";
- программа "Развитие и сохранение культуры и искусства в РФ";
- программа "Старшее поколение";
- программа "Обеспечение населения питьевой водой";
- программа "Плодородие".

В) Стимулирование инвестиционной деятельности в соответствии с действующим областным законодательством.

Вышеуказанные нормативные акты обеспечивают государственную поддержку инвестиционной деятельности в виде:

- предоставления льгот по уплате налогов в областной бюджет на срок окупаемости проектов, включенных в областную целевую инвестиционную программу;
- предоставления прав муниципальным образованиям предоставлять налоговые льготы по уплате налогов в местные бюджеты по проектам, реализуемым на территории этих образований;
- неухудшения законодательных условий для субъектов инвестиционной деятельности, зафиксированных на момент принятия решения об инвестировании на срок до 5 лет;
- обеспечения гарантий средствами областного бюджета или активами, принадлежащими областному комитету по управлению государственным имуществом администрации области инвестиционных проектов, получивших статус "особо важных".

Рассмотрим механизм государственной поддержки инвестиционной деятельности на территории Тамбовской области (рис. 1.8).

Механизм государственной поддержки инвестиционной деятельности (рис. 1.8) включает цели, принципы, формы государственной поддержки, а также регулирование инвестиционной деятельности, гарантии прав субъектов инвестиционной деятельности.

Основными *целями* государственной поддержки инвестиционной деятельности являются стимулирование инвестиционной активности и привлечение средств отечественных и зарубежных инвесторов в развитие экономики и социальной сферы области. Кроме того, целью инвестиций является обеспечение внебюджетного финансирования организаций для создания высокотехнологичных производств по выпуску конкурентоспособных товаров, наукоемких технологий, организации рабочих мест, оказания услуг и улучшения социальных условий жизни населения области.

Приоритетными направлениями инвестиций на территории Тамбовской области являются: сельскохозяйственное производство и переработка сельскохозяйственной продукции; производство продуктов питания; добыча и переработка минерального сырья, производство экспортоориентированной и импортозамещающей продукции; производство медицинского оборудования; бытовое обслуживание населения и коммунальное хозяйство; производство новых видов продукции для жилищного строительства.

Государственная поддержка инвестиционной деятельности в Тамбовской области основана на *принципах*:

- а) экономической обоснованности принимаемых органами государственной власти Тамбовской области решений о государственной поддержке инвестиционной деятельности;

б) открытости и доступности для всех субъектов инвестиционной деятельности информации о государственной поддержке инвестиционной деятельности;

в) равноправия субъектов инвестиционной деятельности, претендующих на государственную поддержку;

г) сбалансированности государственных и частных интересов при осуществлении государственной поддержки инвестиционной деятельности;

д) целевое использование инвестируемых средств, их возвратность и срочность.

Государственная поддержка инвестиционной деятельности в области может осуществляться в следующих *формах*:

а) предоставление налоговых льгот в пределах полномочий, определенных федеральным и областным законодательством;

б) предоставление инвестиционного налогового кредита;

в) субсидирование части процентной ставки по кредитам коммерческих банков;

г) предоставление на льготных условиях имущества, находящегося в областной собственности;

д) предоставление государственных гарантий Тамбовской области.

Предоставление налоговых льгот субъектам инвестиционной деятельности.

1 В соответствии с законодательством Российской Федерации и Тамбовской области для инвесторов, реализующих на территории области инвестиционные проекты, устанавливаются налоговые льготы, в части дополнительно возникших налоговых обязательств:

– на имущество организаций; создаваемое и (или) приобретаемое для реализации инвестиционных проектов, включенных в Перечень, в том числе имущество, приобретаемое в качестве вклада в уставный капитал, и прирост стоимости модернизированных в соответствии с указанными инвестиционными проектами основных средств, не облагается налогом на имущество организаций;

– на прибыль организаций, в части, поступающей в областной бюджет, устанавливается пониженная налоговая ставка, предусмотренная налоговым законодательством, в отношении прибыли, полученной от реализации продукции (работ, услуг), произведенной на созданных (приобретенных) в рамках инвестиционных проектов, включенных в Перечень, мощностях или посредством внедренных технологий.

2 Льготное налогообложение в соответствии с настоящим Законом не может распространяться на организации, находящиеся в процессе ликвидации или реорганизации.

3 Налоговая льгота предоставляется при условии превышения полученных доходов от реализации инвестиционных проектов над инвестиционными расходами с учетом амортизационных отчислений, наличия нераспределенной прибыли. Порядок учета доходов и расходов, связанных с осуществлением инвестиционной деятельности, отражается в учетной политике субъекта инвестиционной деятельности.

4 Льготное налогообложение действует в течение срока окупаемости проекта, но не более 5 лет.

5 Для льготного налогообложения, в соответствии с настоящим Законом, необходимо в письменной форме уведомить налоговые органы по месту регистрации организации о начале реализации проекта, включенного в Перечень.

6 При получении убытков от реализации инвестиционных проектов по итогам налогового периода сумма ранее предоставленных налоговых льгот подлежит восстановлению.

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО НАЛОГОВОГО КРЕДИТА. ИНВЕСТИЦИОННЫЙ НАЛОГОВЫЙ КРЕДИТ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ИМИ ПРОЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПЕРЕЧЕНЬ, ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ ОРГАНИЗАЦИЙ В ЧАСТИ, ПОСТУПАЮЩЕЙ В ОБЛАСТНОЙ БЮДЖЕТ. ПОРЯДОК И ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО НАЛОГОВОГО КРЕДИТА ОПРЕДЕЛЯЮТСЯ НАЛОГОВЫМ КОДЕКСОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.

Ставка процента на сумму инвестиционного налогового кредита устанавливается в размере одной второй ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на день заключения договора об инвестиционном налоговом кредите.

Инвестиционный налоговый кредит предоставляется инвестору не ранее начала фактического вложения инвестором собственной налогооблагаемой прибыли в объекты инвестирования, указанные в договоре об инвестиционном налоговом кредите.

Субсидирование части процентной ставки по кредитам коммерческих банков. Правом на получение субсидий из областного бюджета на компенсацию части выплат процентов по банковским кредитам обладают юридические и физические лица, инвестиционные проекты которых включены в Перечень.

Отбор инвестиционных проектов на получение субсидий из областного бюджета на компенсацию части выплат процентов по банковским кредитам для включения в Перечень, проводится на конкурсной

основе.

Порядок предоставления субсидий определяется администрацией области, а объемы финансирования предусматриваются в Законе об областном бюджете на очередной финансовый год.

Предоставление инвесторам на льготных условиях имущества, находящегося в областной собственности. Предоставление инвесторам имущества на льготных условиях предусматривает снижение до 50 % ставки арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности Тамбовской области и используемым для реализации инвестиционного проекта.

РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЕСПЕЧИВАЕТСЯ ОРГАНАМИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ОБЛАСТИ И МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПОСРЕДСТВОМ:

- **ПРЯМОГО УПРАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫМИ ИНВЕСТИЦИЯМИ;**
- **СОЗДАНИЯ УСЛОВИЙ ДЛЯ СТИМУЛИРОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ;**
- **ПРИНЯТИЯ ОБЛАСТНЫХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОГРАММ;**
- **ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ ИНВЕСТОРОВ;**
- **РАЗРАБОТКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ.**

Разработка инвестиционных проектов Тамбовской области осуществляется субъектами инвестиционной деятельности, а также исполнительными органами государственной власти области как самостоятельно, так и с привлечением специализированных организаций и экспертов.

Экспертиза инвестиционных проектов проводится в целях предотвращения создания объектов, использование которых нарушает права физических и юридических лиц и интересы государства или не отвечает требованиям утвержденных в установленном порядке стандартов (норм и правил), а также для оценки эффективности осуществляемых капитальных вложений.

Инвестиционные проекты, имеющие важное социально-экономическое значение, независимо от источников финансирования и форм собственности объектов инвестирования до их утверждения подлежат государственной экспертизе.

Экспертиза проводится за счет средств инвестора. Порядок прохождения экспертизы определяется администрацией области. Для осуществления контроля за ходом реализации инвестиционного проекта администрация области вправе назначать его повторную экспертизу.

Кроме того, при внесении изменений в инвестиционный проект в ходе его реализации предусматривается проведение дополнительной экспертизы.

Права и обязанности субъектов инвестиционной деятельности при получении государственной поддержки:

1 Все субъекты инвестиционной деятельности, включая иностранных, имеют равные права на осуществление инвестиционной деятельности и получение государственной поддержки в формах, определенных выше.

Инвестор самостоятельно определяет объемы, направления, размеры и эффективность инвестиций и по своему усмотрению привлекает на договорной основе, в том числе через торги, юридических и физических лиц, необходимых ему для реализации инвестиций.

Инвестор имеет право пользоваться льготами по налогообложению.

Инвестор вправе владеть, пользоваться, распоряжаться объектами и результатами совместной инвестиционной деятельности, в том числе осуществлять торговые операции и реинвестирование на территории Тамбовской области.

2 Субъекты инвестиционной деятельности для получения государственной поддержки обязаны:

а) осуществлять инвестиционную деятельность в соответствии с международными договорами Российской Федерации, федеральными, областными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и области;

б) исполнять требования, предъявляемые органами государственной власти области в пределах их полномочий, установленных федеральным и областным законодательством;

в) иметь лицензии или сертификаты на право осуществления своей деятельности, если это предусмотрено законодательством Российской Федерации;

г) предоставлять администрации области информацию для проведения мониторинга инвестиционной деятельности.

3 СУБЪЕКТЫ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ПОЛЬЗУЮЩИЕСЯ НАЛОГОВЫМИ ЛЬГОТАМИ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ, ОБЯЗАНЫ:

А) ВЕСТИ РАЗДЕЛЬНЫЙ НАЛОГОВЫЙ УЧЕТ ПОЛУЧЕННЫХ ДОХОДОВ И ПОНЕСЕННЫХ РАСХОДОВ В РАЗРЕЗЕ НОМЕНКЛАТУРЫ СТАТЕЙ, ПРЕДУСМОТРЕННЫХ НАЛОГОВЫМ КОДЕКСОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ;

Б) ЕЖЕКВАРТАЛЬНО, В СРОКИ СДАЧИ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРЕДСТАВЛЯТЬ В НАЛОГОВЫЙ ОРГАН ПО МЕСТУ ПОСТАНОВКИ НА НАЛОГОВЫЙ УЧЕТ И В АДМИНИСТРАЦИЮ ОБЛАСТИ РЕЕСТР ЛЬГОТИРУЕМОГО ИМУЩЕСТВА, СВЕДЕНИЯ О ФАКТИЧЕСКИ ПРОИЗВЕДЕННЫХ ВЛОЖЕНИЯХ И РАСЧЕТ ПРИБЫЛЬНОСТИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ, А ТАКЖЕ КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ВЛОЖЕНИЙ НА ЦЕЛИ, УКАЗАННЫЕ В ИНВЕСТИЦИОННОМ ПРОЕКТЕ.

ГАРАНТИИ ПРАВ СУБЪЕКТОВ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ГАРАНТИЙ ОБЛАСТИ ИНВЕСТОРАМ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ РЕГУЛИРУЕТСЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ ОБЛАСТИ.

ОРГАНЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ОБЛАСТИ ГАРАНТИРУЮТ СТАБИЛЬНОСТЬ ПРАВ СУБЪЕКТОВ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ. УБЫТКИ В РЕЗУЛЬТАТЕ НЕЗАКОННЫХ ДЕЙСТВИЙ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ОБЛАСТИ ПОДЛЕЖАТ ВОЗМЕЩЕНИЮ ПО РЕШЕНИЮ СУДА ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ ОБЛАСТНОГО БЮДЖЕТА, НЕДВИЖИМОСТИ И ИНОГО ИМУЩЕСТВА, ЯВЛЯЮЩЕГОСЯ СОБСТВЕННОСТЬЮ ОБЛАСТИ, ПРИРОДНО-СЫРЬЕВЫХ РЕСУРСОВ В СОБСТВЕННОСТИ ОБЛАСТИ, АКТИВОВ В ВИДЕ ДОЛЕЙ, ПАЕВ, АКЦИЙ, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ОБЛАСТНОМУ КОМИТЕТУ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ.

ИНВЕСТИЦИИ НЕ МОГУТ БЫТЬ БЕЗВОЗМЕЗДНО НАЦИОНАЛИЗИРОВАНЫ, РЕКВИЗИРОВАНЫ.

РЕАЛИЗАЦИЯ МЕРОПРИЯТИЙ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ЖИЛЬЯ РАССМОТРЕНЫ НАМИ ВЫШЕ. ТАКИМ ОБРАЗОМ, ПРЕДЛАГАЕМЫЙ МЕХАНИЗМ ПОЗВОЛЯЕТ СФОРМУЛИРОВАТЬ ФАКТОРЫ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ИНВЕСТИЦИОННУЮ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ.

Организационно-технические мероприятия, проводимые администрацией области, по созданию инвестиционной привлекательности области в первую очередь направляются на стабилизацию экономической и политической ситуации, так как инвесторы как российские, так и иностранные ориентируются, прежде всего, на территории, где экономическое и политическое положения достаточно стабильны.

В нормативных актах, принятых в Тамбовской области, инвесторам предоставлены различные налоговые льготы в части средств, подлежащих зачислению в региональный бюджет, государственные гарантии стабильности прав на период реализации инвестиционных проектов и гарантии в обеспечение возврата привлекаемых денежных средств. В течение нескольких лет предоставляются налоговые льготы по платежам в областной бюджет ЗАО "ТАМАК" и ЗАО "ИЗОРОК" – компаниям со 100 % иностранным капиталом.

Кроме того, в Тамбовской области определены меры по стимулированию привлечения инвестиционных ресурсов для субъектов малого бизнеса. В качестве таких мер, в соответствии с постановлением администрации области, применяется субсидирование из регионального бюджета части затрат на уплаты процентов за пользование кредитами, полученными в кредитных организациях.

Создан областной залоговый фонд стоимостью около 700 млн. р. Этот фонд станет гарантом перед банками-инвесторами за предприятия, не располагающие собственной залоговой собственностью.

Тамбовская область имеет ряд конкурентных преимуществ перед другими регионами Российской Федерации, способных оказать воздействие на улучшение динамики экономического развития и ее инвестиционной привлекательности. Это:

- выгодное географическое расположение;
- прекрасные природные ресурсы и климатические условия средней полосы России;
- наличие в области современных промышленных предприятий и предприятий перерабатывающей промышленности;
- плодородные черноземы;
- квалифицированные трудовые ресурсы, не требующие специальной подготовки;
- благоприятная экологическая ситуация;
- развитая транспортная структура и структура современных средств связи.

В области уже сегодня преобладают условия, позволяющие заинтересовать крупных инвесторов:

- благожелательное отношение властей области к инвесторам, в том числе к иностранным;

- готовность властей региона создавать благоприятные условия для зарубежных инвесторов;
- активное применение областного закона "О государственной поддержке инвестиционной деятельности на территории Тамбовской области";
- наличие магистральных нефте- и газопроводов.

К существенному "смягчению" инвестиционного климата области приводит расширение комплекса услуг ОАО "Тамбовская электросвязь". В настоящее время область уже располагает:

- междугородной связью со всеми областями и районными центрами России;
- междугородной связью с 204 странами мира;
- мобильной связью стандарта GSM-900 (роуминг 179 городов России и 62 стран мира);
- персональным радиовызовом-пейджингом (роуминг 159 городов России);
- доступом к сетям передачи данных X25;
- доступом к сети Internet и др.

Главным тормозом для привлечения крупномасштабных инвестиций в экономику области сегодня являются земельный вопрос и форма собственности предприятий. Местное законодательство о купле-продаже земли пока только разрабатывается и на сегодняшний день только 2 % земли находится в собственности предприятий. Земля, как залоговая собственность, может сделать предприятие на порядок привлекательней. Банки не всегда готовы работать с ГУПами, большинством оборонных предприятий и сельскохозяйственными кооперативами – основной формой тамбовских сельхозпредприятий. Поэтому необходима разработка областной программы реструктуризации и акционирования таких предприятий.

1.3 УСЛОВИЯ И ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА РЕАЛИЗАЦИЮ ЭФФЕКТИВНОЙ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПОЛИТИКИ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Как отмечалось, одним из элементов механизма реализации инвестиционной политики в Тамбовской области является инвестирование средств в строительную недвижимость [22, 31, 38, 41].

Ключевая задача инвестиционной политики Тамбовской области заключается в том, чтобы адаптировать современную модель инвестиционного процесса к конкретным условиям переживаемого Россией переходного периода, когда внутренние принципы самоорганизации формирующейся рыночной экономики недостаточны для решения возникающих перед ней проблем. Одна из них – мобилизация внебюджетных источников инвестиционного финансирования, за счет которых в развитых странах обеспечивается значительная часть инвестиций. При анализе возможных вариантов мобилизации инвестиционных ресурсов следует решать, в итоге, две проблемы – поиска источников денежных средств и выбора оптимальной формы их аккумуляции, которые необходимо рассматривать совместно. Одним из таких источников являются личные сбережения населения.

Кроме того, вложения в недвижимость (личную, приносящую доход, спекулятивную) являются хорошим способом диверсификации инвестиционного портфеля, а также получения благоприятного соотношения между риском и доходностью, это наиболее оптимальная форма аккумуляции средств [22].

Социально-экономический уровень страны определяется многими факторами, в том числе и пропорциональностью развития его регионов. Мировой опыт свидетельствует, что важнейшим условием сокращения территориальных различий в уровне жизни является улучшение состояния социальной инфраструктуры и, прежде всего – жилищного строительства.

Однако для увеличения жилищного строительства нужны значительные инвестиции. Источники инвестиций принято подразделять на бюджетные (включая муниципальные), корпоративные, средства населения и иностранные вложения. Корпоративные инвестиции направляются преимущественно на создание собственного инвестиционного потенциала, иностранные аккумулируются в наиболее рентабельных отраслях и нередко в спекулятивной сфере.

Реальными источниками инвестиций в области жилищного строительства долгое время являлись средства бюджета всех уровней и населения. Но в нынешних условиях у государства нет средств для проведения эффективной бюджетной политики, доходы федерального бюджета сокращаются. Если в 1992 г. они составляли 15,6 % ВВП, то в 1998 г. – 11 %. Это обуславливает антиинвестиционную ориентацию в области бюджетной политики и большие трудности с формированием бюджета развития. Поэтому для эффективного функционирования инвестиционной сферы необходимо более активное вовлечение в оборот региональных ресурсов.

Один из важных таких источников – денежные сбережения населения, аккумулированные в банковской системе. Их объем достаточно быстро увеличивается и в настоящее время. Сопоставим их с доходами федерального бюджета (табл. 1.4) [37].

1.4 Динамика вкладов населения России

	1999 г.	2000 г.	2001 г.	2002 г.	2003 г.
Вклады населения (срочные, до востребования, валютные), млн. р.	29 620	93 772	193 829	252 202	323 002
В % к ВВП	17	15	12	11	12

Кроме официальных, существуют и значительные неучтенные накопления населения, в основном долларовые. Важно то, что сбережения концентрируются не на федеральном уровне, а в регионах, что позволяет разработать эффективные мероприятия по их привлечению именно на местном уровне с учетом тех или иных социальных и экономических особенностей.

Вовлечение в активный инвестиционный оборот средств такого масштаба возможно только при создании целостной системы регулирования инвестиционных интересов в регионе. При этом совершенно очевидно, что необходимо одновременное использование механизмов и государственного и рыночного регулирования.

Действенным механизмом регулирования инвестиционного процесса на региональном уровне может стать управление инвестиционными интересами, т.е. выбором субъектами инвестирования направлений расходования ресурсов. Инвестиционные интересы определяются в первую очередь спросом и предложением. Но они должны формироваться в соответствии с общими целями экономической политики.

Инвестиционная сфера в рыночных условиях, конечно, должна обеспечивать, прежде всего, окупаемость, возвратность ресурсов, прибыль. Это основные требования при определении параметров инвестиционных интересов. Но не менее важны и социальные аспекты проводимых мероприятий, т.е. требуется выделение точек экономического роста, позволяющих при наращивании хозяйственного потенциала одновременно осуществлять реализацию социальных программ, в том числе развитие массового жилищного строительства. С другой стороны, само строительство жилья является гарантированным источником создания инвестиционного спроса, позволяет за счет использования средств населения и предприятий поддерживать и расширять воспроизводственный цикл в реальном секторе хозяйства, обеспечивая экономический рост и сокращая диспропорции межрегионального развития.

Мировая практика стабилизации и обеспечения роста производства путем развития массового жилищного строительства достаточно хорошо известна, однако в нашей стране существуют некоторые особенности, которые необходимо учитывать.

Прежде всего, не потеряли актуальности методы поддержки жилищного строительства за счет использования мультиплицирующего эффекта. При формировании инвестиционного спроса должно быть отдано предпочтение затратам государства на развитие дорог, коммуникаций, инфраструктуры, на поддержку кредитования строительства жилья. Важным условием является и законодательное обеспечение гарантий вкладов населения, всестороннее развитие фондового рынка.

Строительство жилья обуславливает направления инвестиционного спроса, способствует широкому развитию всех секторов экономики, включая сырьевые и перерабатывающие отрасли. Вместе с тем должны учитываться изменившиеся условия в целом. Глобальные тенденции снижения материалоемкости и энергоемкости производства, повышение доли интеллектуальных затрат в стоимости продукции определяют несколько иную структуру инвестиционного спроса. В воспроизводственном процессе уменьшается роль традиционных, сырьевых отраслей и увеличивается значение услуг правового, финансового характера.

На фоне постоянного уменьшения капитальных вложений во всех сферах экономики строительство жилья за последние пять лет остается практически на одном уровне. Это свидетельствует об относительно стабильном платежеспособном спросе части населения. Однако группы населения, обеспечивающие спрос на строительство жилья, достаточно не однородны. Условно можно выделить три категории.

Первая – небольшая часть населения, способная одновременно произвести затраты на покупку либо авансирование строительства жилья.

Вторая – представители так называемого среднего класса, предъявляющих спрос на жилье и ну-

ждающихся в особых механизмах его приобретения – ипотеке, кредитах, плате в рассрочку. Такие механизмы отлаживаются рынком, но действительно работоспособную систему можно сформировать только при непосредственном участии государства – в виде прямой финансовой поддержки или мер косвенного, координирующего характера.

Третья категория – население, не имеющее возможности самостоятельно или с помощью кредитов приобрести жилье и нуждающееся поэтому в прямой финансовой поддержке. В данном случае рыночные механизмы регулирования не могут использоваться, необходимы механизмы государственного воздействия.

Таким образом, существует объективная потребность в двух видах регулирования инвестиционных интересов на региональном уровне: во-первых, институциональные механизмы, осуществляющие рыночное регулирование с помощью косвенного воздействия соответствующих институтов, в том числе и государственных, включающие весь комплекс рыночных структур (финансовые, правовые, налоговые) и учитывающие специфику региона; во-вторых, административные, предполагающие непосредственное воздействие государства на инвестиционный процесс через прямую финансовую поддержку, предоставление льготных кредитов, создание резервного фонда жилья для переселения в некоторых предусмотренных законом случаях лиц, потерявших право на свое прежнее жилье, законодательное гарантирование сохранности вкладов населения. Причем на региональном уровне государственное воздействие должно активно проявляться в обоих видах регулирования. И его роль будет возрастать, поскольку жилье – это социальная отрасль, а в ней, как известно, негативные последствия рыночных преобразований проявляются наиболее остро.

Уже в настоящее время органы власти и управления на местах принимают меры по повышению эффективности инвестиционного процесса в жилищном строительстве и формированию инвестиционных интересов. Например, во Владимирской области с 1995 по 1999 гг. было разработано более двадцати соответствующих нормативных документов. В 1996 г. принято постановление главы администрации области "О региональных особенностях реализации государственных целевых программ «Жилище» и «Свой дом»". При этом предусматривается внедрение в практику новых форм жилищного финансирования и кредитования, которые сочетают меры рыночного (кредитование, элементы ипотеки) и прямого (льготы, субсидии) регулирования.

Большое внимание уделяется реализации программы предоставления жилья для военнослужащих. В рамках федеральной программы "Государственные жилищные сертификаты", предполагающей сочетание субсидирования и банковского кредитования, в 1998 – 1999 гг. во Владимирской области было предоставлено 447 сертификатов, а фактически стоимость полученного жилья составила 67,9 млн. р. [13].

Принципиально важным для создания системы регулирования инвестиций в жилищную сферу является разработка в 1999 г. "Порядка кредитования жилищного строительства". Областной фонд государственного имущества как структура региональных органов власти и управления вправе был привлекать средства населения, бюджета и внебюджетных источников для строительства жилья, координировать деятельность организаций городов и районов по развитию внебюджетных форм финансирования жилищного строительства, осуществлять выдачу кредитов, разрабатывать нормативные документы, необходимые для жилищного кредитования. Для развития системы регулирования инвестиций было принято примерное положение "О долевом участии в инвестировании строительства жилья и предоставлении квартир с оплатой в рассрочку", которое регулировало порядок и условия долгосрочного участия граждан и предприятий в данной сфере.

В результате принятых мер созданы условия для реального получения льготных кредитов на строительство, которые обеспечиваются средствами бюджета и внебюджетных источников. Реально начали действовать элементы ипотеки – залога полученного жилья и гарантия его оплаты. Все это позволяет надеяться на значительное увеличение жилищного строительства, что будет способствовать не только улучшению социального положения в области, но и расширению производства в смежных отраслях, а значит, и подъему всей экономики.

2 ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ТАМБОВСКОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ

Экономика России, перешедшая сравнительно недавно на рыночные принципы, сталкивается с новыми процессами и явлениями. Особый интерес в последнее десятилетие вызывает недвижимость в той или иной форме, особенно жилищная сфера.

Хотя понятие "недвижимость" в России введено в активный практический оборот не столь давно, его значение выходит далеко за пределы терминологических уточнений. Дело в том, что именно недви-

жимость формирует центральное звено всей системы рыночных отношений. Недвижимость – основа национального богатства страны, имеющая по числу собственников массовый, всенародный характер.

Объекты недвижимости – не только важнейший товар, предмет купли-продажи, удовлетворяющий разнообразные личные потребности людей, но одновременно и капитал в вещной форме, приносящий доход. Вложение в них обычно представляет собой инвестирование с целью получения прибыли.

Расширение сектора частной собственности, в том числе жилой недвижимости, и необходимость роста инвестиций позволяют говорить об оценке недвижимой собственности, так как при наличии предмета купли-продажи должна быть и цена этого предмета.

Вопросами оценки недвижимости занимались такие ученые, как С.Ю. Витте, утвердивший 8 июня 1893 г. "Правила оценки недвижимых имуществ", профессор А.И. Чупров, которым было положено начало регулярным съездам специалистов в области оценки, и некоторые др.

2.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЕМКОСТИ РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ

2.1.1 МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЕМКОСТИ РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ

Потребность в жилье – одна из главных в жизни людей, а ее удовлетворение – основное условие их благосостояния.

Прежнее законодательство определяло жилищный фонд следующим образом: "Находящиеся на территории СССР жилые дома, а также жилые помещения в других строениях...", "предназначенные для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве служебных помещений и общежитий"¹.

—¹ Постановление СМ СССР от 10 февраля 1985 г. № 136 "О порядке государственного учета жилищного фонда" // Собрание законодательства. 1990. № 7. С. 145.

В жилищный фонд не включались дачи дачно-строительных кооперативов, летние садовые домики садоводческих товариществ, другие строения и помещения, предназначенные для сезонного или временного проживания, независимо от длительности проживания в них граждан. Одновременно не включались и нежилые помещения в жилых домах, предназначенные для торговых, бытовых и иных нужд не промышленного характера. Отнесение помещений к жилым осуществлялось только после приемки их государственной комиссией.

В настоящее время согласно Федеральному закону "Об основах федеральной жилищной политики" от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 под жилищным фондом понимается совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания. В жилищный фонд не входят нежилые помещения в жилых домах, предназначенные для торговых, бытовых и иных нужд не промышленного характера. Предоставление помещений в жилых домах для нужд промышленного характера запрещается.

Как видно, время наложило некоторый отпечаток на первоначальные положения советского законодательства. Неизменным остались лишь нормы, не включающие в состав жилищного фонда нежилые помещения в жилых домах, предназначенные для нужд не промышленного характера.

Вместе с тем, Закон РФ "Об основах федеральной жилищной политики" в дополнение к понятию "жилищный фонд" ввел и более широкое понятие – "недвижимость в жилищной сфере". Недвижимость в жилищной сфере – это недвижимое имущество с установленными правами владения, пользования и распоряжения в границах имущества, включающее: земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития; жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания; сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы.

И все-таки полное понимание всей сути современного жилищного законодательства невозможно без таких главенствующих понятий, как "жилое помещение" и "жилищная сфера", которые нуждаются в фундаментальной проработке. Так, понятие "помещение" трактуется двояко¹. Во-первых, как обобщающее, рассматривая дом, квартиру, их части как разновидности жилых помещений. Во-вторых, под помещением понимается часть, единица дома или квартиры.

В свою очередь, жилищная сфера – это область народного хозяйства, включающая строительство и реконструкцию жилища, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт.

Переходя непосредственно к характеристике жилого фонда, следует выделить присущие только ему особенности (рис. 2.1). Именно они в полной мере позволяют сделать отличным жилье от других товаров. К ним относятся:

- 1 Жилой фонд неоднороден: жилища различаются по размеру, местоположению, времени постройки, внутренней планировке, отделке и коммунальным удобствам;
- 2 Жилье является недвижимостью: перемещать жилища из одного места в другое практически невозможно;
- 3 Жилье долговечно: если содержать его в порядке, оно может служить несколько десятилетий;
- 4 Жилье – дорогой товар, чтобы приобрести его в собственность, обычная семья должна взять немалый заем;
- 5 Издержки переезда также высоки: помимо существенной денежной стоимости собственно переезда существуют также "психологические" издержки, связанные с расставанием с привычным окружением – школой, магазинами и друзьями.

Следует остановиться на каждой из указанных особенностей более подробно.

Жилой фонд неоднороден в том смысле, что у каждого жилища свой набор характеристик или услуг. Различают два типа характеристик жилья: характеристики собственно жилища и характеристики места, в котором оно расположено.

Рассмотрим вначале характеристики самого жилища. Жилища различаются по размерам (жилая площадь в м²) и планировке (расположение комнат внутри жилища), по качеству и производительности кухонного оборудования и систем коммунального обслуживания (отопление, кондиционирование, водопровод и канализация, электроснабжение). Разными могут быть внутренняя отделка (полы, окна, встроенные шкафы) и конструктивные особенности жилища (срок службы фундамента и крыши).

Поскольку жилье недвижимо, особое значение приобретает его местоположение. Покупатель жилья приобретает вместе с ним и набор

¹ Кузьмина Н. Понятие жилого помещения // Российская юстиция. 2001. № 9. С. 29.



Рис. 2.1 Особенности недвижимости как товара

характеристик местности. Это, прежде всего, доступность: местоположение жилья определяет доступ к рабочим местам, магазинам и местам развлечений. Другая важная характеристика – обеспеченность общественными услугами (такими, как школа, пожарная охрана и милиция). Следующая характеристика – качество окружающей среды; в разных местах разное качество воздуха и разные уровни шума (от легковых машин, грузовиков, самолетов и заводов). Короче говоря, жилье неотделимо от местности, в

которой оно находится, и поэтому набор его характеристик всегда включает некоторые атрибуты местности (доступ к различным видам обслуживания, уровень местных налогов, качество окружающей среды и характеристики соседства).

Прочная связь объекта с землей, со своим окружением оказывает сильное влияние на его цену и вынуждает применять очень ограниченный круг маркетинговых инструментов. Например, покупатель всегда должен лично осмотреть объект (его нельзя ему доставить), а фотографии не всегда хорошо отражают природно-ландшафтное расположение, красоту места.

Неоднородность жилищного фонда означает, что городской рынок состоит из ряда субрынков и подразделяется в зависимости от размера площади, местоположения и качества жилья. Несмотря на то, что жилищный рынок распадается на субрынки, последние связаны между собой, потому что потребители проявляют определенную гибкость при выборе жилья. По мере того, как относительная цена домов с тремя спальнями увеличивается, некоторые семьи переключаются на рынок домов с двумя спальнями. Подобным же образом, когда относительная цена старых домов возрастает по сравнению с ценой новых, некоторые семьи переключаются на рынок новых домов. Жилища из различных субрынков являются несовершенной заменой друг друга, поэтому при изменении их относительных цен семьи переходят с одного субрынка на другой.

Жилье более долговечно, чем большинство других товаров. Если за ним обеспечен надлежащий уход, оно может послужить сто лет и более. С течением времени жилища разрушаются, но это происходит относительно медленно. Долговечность жилья имеет следующие три последствия для жилищного рынка:

- 1 Владелец жилища может контролировать темпы физического износа, расходуя деньги на его ремонт и техническое обслуживание;
- 2 Ежегодно на рынок поступает большое количество "старого" жилья;
- 3 Предложение жилья относительно неэластично: на рынке доминирует "старое" жилье, и поэтому изменения цен вызывают лишь относительно небольшие изменения предлагаемого количества.

Вызывает опасение физическое и моральное устаревание жилищного фонда. В настоящее время только ветхий и аварийный (с износом более 70 %) фонд насчитывает 87,8 млн. м²; 3 млн. человек живут в ветхих и аварийных домах, которые по площади занимают 34 млн. м². Ежегодно в России около 7 – 9 млн. м² общей площади жилых домов становятся непригодным для проживания и подлежат сносу. Падение объемов ввода в эксплуатацию новых жилых домов в начале 1990-х гг. сопровождалось ростом объемов ветхого и аварийного жилья. За период с 1990 по 2001 гг. площадь таких домов возросла более чем в 2,7 раза. По подсчетам специалистов, для выселения жильцов только из домов, которые стали непригодными для проживания лишь в одном 2001 г., понадобилось бы 63 % жилья новостроек.¹ При сохранении такой тенденции в ближайшее время не будет обеспечиваться простое воспроизводство жилищного фонда, когда ввод в действие новых жилых домов не сможет компенсировать выбытие жилья по причине ветхости и аварийности.

¹ Костецкий Н. Условия модернизации жилищного фонда // Экономист. 2003. № 4. С. 69.

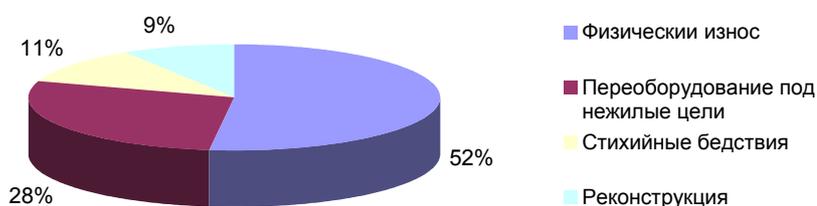


Рис. 2.2 Причины выбытия жилья

Основными причинами выбытия жилья являются: физический износ (52 %), переоборудование под нежилые цели (28 %), стихийные бедствия (11 %) и реконструкция (9 %) (рис. 2.2). Владелец жилища может контролировать темпы его физического износа. У него имеются для этого стимулы, потому что обслуживание и ремонт повышают качество жилищных услуг, обеспечиваемых данным

жилищем. Покупатели готовы больше платить за него, т.е. улучшение технического обслуживания повышает квартплату и рыночную стоимость.

В то же время высокая стоимость жилья ведет к двум последствиям. Во-первых, из-за необходимости крупных инвестиций в домовладение многие семьи арендуют жилье, вместо того, чтобы приобрести его в собственность. Почти десять миллионов семей и одиночек живут в "коммуналках", общежитиях или арендуют площадь у частных лиц, 5 – 6 млн. семей стоят в очереди на улучшение жилищных условий, миллионы людей живут стесненно – на площади 5 м² на человека. Но только 1,5 – 2 % нуждающихся в улучшении жилищных условий могут одновременно оплатить стоимость квартиры или дома.¹ Во-вторых, большинство семей со средним доходом используют домовладение как средство накопления. Иными словами, значительная часть их сбережений вложена в жилище. Для приобретения жилья используют сложные финансовые схемы, включающие залог или зачет стоимости прежнего жилья, различные виды ипотек, долевое строительство и другое.

Так, например, в России применяют "американский" вариант ипотечного кредитования. Кредит выдает обычный или специализированный банк. Заемщик покупает квартиру или дом и живет там, при этом постепенно в течение 10 – 20 лет погашает взятый кредит с процентами. Жилье сразу становится собственностью покупателя. В настоящее время семья россиян может получить в виде кредита до 70 % стоимости

¹ Горемыкин В.А., Бугулов Э.Р. Экономика недвижимости: Учеб. для вузов. М.: Филинь, 1999. 586 с.

жилья, которое она приобретает под 18 % годовых в рублях с рассрочкой на 5 – 20 лет. 30 % вносятся сразу в качестве первого взноса. Но, по подсчетам Госстроя, такая семья должна иметь устойчивый ежемесячный доход на уровне 25 тыс. р. в месяц. Если же вы вносите в залог имеющееся жилье, то в этом случае необходимый доход на семью становится меньше – 14 тыс. р. в месяц. Риск для покупателя жилья по ипотеке минимальный.²

Сегодня долевое строительство – наиболее распространенный и доступный способ улучшения жилищных условий в Центрально-Черноземном регионе. Причем, планировку и внутреннюю отделку квартиры можно сделать по своему вкусу. Жилье в строящемся доме дешевле аналогичных квартир в готовых домах. Существуют два способа приобретения жилья в строящемся доме. Первый – заключение договора долевого участия (инвестиций) в строительстве дома. И второй – заключение предварительного договора купли-продажи жилья.

Несмотря на удобство указанных способов приобретения жилья, наибольшее количество сделок по недвижимости все равно приходится на рынок вторичного жилья. Здесь доступные цены, шире выбор месторасположения покупаемой квартиры. Но здесь и выше юридические риски, связанные с некачественностью риэлтерских фирм, подделкой доверенностей на квартиры и так далее.

Для многих семей изменения в потреблении жилья связаны с переездом в другое жилище, что также является важной особенностью. Издержки такого переезда высоки: помимо прямых затрат на перевозку мебели, одежды и кухонного оборудования существуют косвенные издержки, связанные с утратой привычного окружения – людей, школ, магазинов, т.е. переезд в новый район нарушает структуру социальных и потребительских отношений, а это существенная нагрузка на семью. Таким образом, в поведении покупателя всегда присутствует сильный психологический фактор, связанный с переездом на новое место жительства, который необходимо учитывать участникам рынка недвижимости. Семья пойдет на смену жилья, если выгода от переезда (лучшее сочетание жилищных услуг и стоимости) значительно превосходит связанные с ним издержки или если изменение в доходе или цене жилья достаточно велико и позволяет оправдать расходы на переезд, а также если есть неудовлетворенность существующим жилищем.

Из-за больших издержек переезда семьи в своем выборе жилища исходят из постоянного или долгосрочного дохода (ожидаемого дохода в течение нескольких лет). Учитывая стоимость переезда, семья обосновывается в жилище надолго. Поэтому для оценки эластичности спро-

¹ Сирота Н. Квартирный вопрос можно решить // Коммерсант. 2002. 13 ноября. С. 14.
са на жилье по доходу (процентного изменения потребления жилья, поделенного на процентное изменение дохода) необходимо знать постоянный (долгосрочный) доход семьи, а не доход за какой-то отдельный год.

Емкость рынка недвижимости из-за особенностей его функционирования определяется, как правило, на уровне регионального рынка. Методика определения емкости регионального рынка недвижимости состоит из нескольких этапов.

Первым этапом расчета емкости рынка недвижимости является четкое фиксирование границ рынка и выделение анализируемого его сегмента. Наиболее простым методом нахождения границ региона выступает его идентификация с административным районом, функционирующим как единое целое.

На втором этапе анализируются общеэкономическая, социально-политическая и экономическая ситуации на уровне региона, оказывающие на развитие региональных рынков решающее влияние. Данные анализа содержат:

- информацию об общем состоянии экономики;
- информацию об общей занятости населения на национальном, региональном и локальном уровнях;
- объемы произведенной продукции и их динамика на общенациональном и региональном уровнях;
- абсолютные и относительные процентные ставки на рынке капитала;
- состояние торгового баланса, определяющее притоки и оттоки капитала.

Эти данные имеют большое значение для оценки эффективности инвестиций в недвижимость, так как:

- 1 Обеспечивают предпосылки, на основе которых будут оцениваться конкретные объекты недвижимости;
- 2 Представляют собой информацию, позволяющую определить тенденции, влияющие на стоимость земли, и получить цифровые данные, которые можно использовать при оценке стоимости недвижимости;
- 3 Формируют основу для вывода о наиболее эффективном использовании как инвестируемого капитала, так и объектов недвижимости.

На третьем этапе определения емкости рынка исследуются экономический потенциал и перспективы развития региона. При анализе состояния и тенденций развития регионального рынка необходимо учитывать степень совпадения или отличия местных условий от общеэкономической ситуации. Наиболее важными факторами, которые следует учитывать при изучении конъюнктуры местного бизнеса, являются достоверные и по возможности наиболее полные данные о сделках с недвижимостью, начало нового жилищного строительства и производство электроэнергии.

Последние изменения в сфере занятости или доходов оказывают сильное влияние на фазы активности местного рынка недвижимости. Особое значение имеют тенденции, направленные на усиление или ослабление спроса на конкретные типы недвижимости. Например, притоки или оттоки инвестиций в коммерческую недвижимость в краткосрочном периоде в значительной степени определяются динамикой нормы пустующих помещений как показателя состояния этого сегмента регионального рынка. Снижение нормы пустующих офисных помещений при благоприятной общей конъюнктуре рынка вызывает рост инвестиций в строительство новых объектов недвижимости.

На рынке жилой недвижимости высокие доходы трудоспособного населения будут способствовать повышенному спросу на жилье. Дальнейшее оживление деловой активности ведет к повышению спроса на коммерческую недвижимость.

Таковы общие подходы к определению емкости рынка. Более детальное изучение емкости регионального рынка делает необходимым анализ экономического потенциала региона, при котором, прежде всего, выделяются основные и вспомогательные виды деятельности в регионе.

К основным видам деятельности относится труд, оплачиваемый деньгами, получаемыми от покупателей и потребителей, находящихся за пределами региона.

Например, в регионах, развитие которых зависит от туризма, основные виды деятельности – виды, связанные с обслуживанием туристов. (Любое предприятие, отрасль, регион развиваются только при условии притока нового капитала.)

К вспомогательным видам деятельности относится труд, создающий доход в рамках анализируемого региона.

Основные виды деятельности подразделяются на три группы занятости:

- в промышленности;
- в оптовой и розничной торговле и на транспорте;
- на финансовом рынке.

Такое подразделение производится для того, чтобы исследовать каждый из основных видов деятельности в процессе качественного анализа региона.

Качественный анализ базируется на:

- прогнозе тенденций занятости;
- диверсификации занятости;
- циклических колебаниях деловой активности.

Прогноз тенденций занятости разрабатывается на данных анализа состояния местной промышленности по сравнению с состоянием промышленности в других регионах страны. Если результаты сравнения будут иметь средние значения по сравнению со значениями других регионов и общенациональными показателями, то это приведет к иному прогнозу, чем, если бы были получены величины, соответствующие высокому положению региона. Здесь применим сравнительный анализ валового продукта региона и валового национального продукта.

Прогнозирование тенденций занятости требует от аналитика точного и объективного определения экономического развития (снижения, увеличения или стабильности занятости в регионе). Такой анализ должен отражать реальное положение дел, поскольку на его базе определяется емкость регионального рынка в настоящее время и в перспективе.

Расчет степени диверсификации занятости также очень важен. Понятно, что если на предприятии или на нескольких предприятиях одной отрасли занято до 50 % и более работников данного региона, риск быстрого "сжатия" рынка недвижимости крайне велик.

Оценка циклических колебаний деловой активности представляет собой ее анализ и периодизацию, т.е. определение состояния региона: находится ли он в периоде развития, зстоя, упадка или депрессии. Некоторые виды деловой активности более надежно защищены от упадка или депрессии.

Данные о состоянии и перспективах развития региона представляют собой типичные общие сведения, полученные из вторичных источников, и конкретные сведения:

- предложение новых объектов недвижимости в определенном сегменте рынка в регионе, норма свободных объектов недвижимости на данном рынке;
- уровень занятости и платежеспособности населения региона и перспективы изменения данных показателей;
- данные по сопоставимым продажам.

Эти данные можно получать из первичных источников, в частности, путем исследования местного рынка на предмет определения количества свободных объектов недвижимости, и из вторичных источников, как, например, данные о числе лиц, занятых в местной обрабатывающей промышленности.

Количественный анализ основан на определении взаимосвязи отдельных факторов, непосредственно влияющих на уровень спроса и предложения.

2.1.2 Определение емкости рынка Тамбовской недвижимости

Переход экономики России на рыночные рельсы невозможен без радикального изменения ее жилищного сектора. Сложившуюся в нем ситуацию, особенно в регионах, в том числе и в Тамбовской области, можно рассматривать как переходную. Это обусловлено рядом причин.

1 Данный сегмент рынка сформировался значительно позже других. Причем развитие рынка жилья в Тамбове существенно отстает от Москвы, где оно началось в 1991 – 1992 гг.

2 В начале реформ в стране практически отсутствовало правовое регулирование рыночных отношений в сфере жилищной недвижимости. Более того, фрагментарность нормативно-правовой базы до настоящего времени не преодолена.

3 Экономический кризис 1998 г. резко сократил покупательную способность населения Тамбова и области.

4 По сей день важнейшим фактором, формирующим спрос на жилье, выступают потребительские мотивации.

5 Рассматриваемый сегмент рынка как потенциальный объект инвестиций по большей части все еще остается вне интересов финансовых институтов.

6 В этой сфере наряду с рыночным характером вторичного жилья сохраняется социальная составляющая – бесплатное предоставление жилья очередникам, сдерживание роста квартплаты, потребительский характер использования.

В итоге произошло резкое расхождение двух главных направлений жилищной политики: оборот и в значительной степени строительство жилья все больше опираются на чисто рыночные механизмы, а инвестиционная политика и эксплуатация преимущественно остались нерыночными. Это еще раз является свидетельством несбалансированности рыночных отношений в России, и в Тамбове – в частности.

Существенную роль здесь играют политика властей, экономико-финансовые, географические, демографические и другие особенности региона.

Особенностью Тамбовского рынка жилья является его реакция на сезонные колебания цен. Если в Москве летом стараются не совершать сделок с недвижимостью (отпуска и, как следствие, снижение деловой активности), то для тамбовчан ни лето, ни любое другое время года не помеха. Считавшиеся раньше "мертвыми" декабрь и май теперь так же насыщены для риэлтеров, как и другие. И даже больше, потому что новогодние и майские праздничные дни многие стараются использовать для покупки-продажи жилья.

В целом рынок жилья города Тамбова является типичным, мало отличающимся от других регионов России. И в то же время ему присущи некоторые индивидуальные особенности, состоящие, прежде всего, в малом размере региона, преобладании вторичного рынка жилья и незначительном сезонном колебании спроса.

Определим емкость рынка жилой недвижимости г. Тамбова.

Идентификация региона и определение его экономического потенциала. Поскольку существует тесная связь между экономическим потенциалом региона и емкостью регионального рынка недвижимости, необходимо четко установить границы региона. Наиболее простым вариантом является определение региона по административному делению, поскольку основное требование – функционирование региона как единого целого.

Экономический потенциал региона необходимо рассматривать путем сопоставления с макроуровнем. Для этого в работе используется статистический ежегодник данных о социально-экономическом положении Тамбовской области.

Изменение численности населения. Экономический потенциал любого региона определяется, прежде всего, возрастной динамикой, количеством и составом населения. Так, в возрастной структуре населения Тамбовской области за последние три года произошли значительные изменения (рис. 2.3).

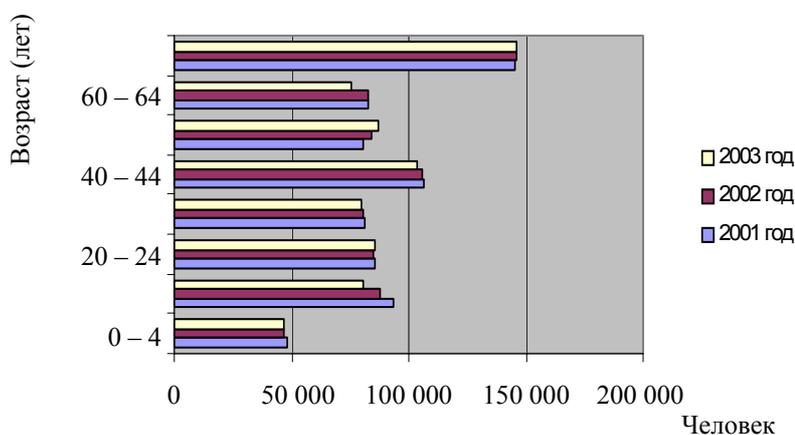


Рис. 2.3 Распределение постоянного населения по возрастным группам

На 1 января 2003 г. население Тамбовской области составило 1 224 430 человек. Низкая рождаемость в Тамбовской области по сравнению с другими областями Центрально-Черноземного района наряду с увеличением численности лиц старших возрастов способствует дальнейшему старению населения. Численность населения моложе трудоспособного возраста (до 15 лет) снизилась с 212,4 тыс. человек в 2001 г. до 201,5 тыс. человек в 2002 г. В период с 2002 по 2003 гг. группа пожилого населения (старше 45 лет) увеличилась с 95 370 до 96 904 человек. Увеличение среднего возраста населения ведет к дальнейшему увеличению численности пенсионеров, что отразится на состоянии экономики и, в том числе, рынка недвижимости.

Одним из факторов уменьшения спроса на рынке недвижимости в перспективе будет служить снижение миграционных потоков. Число прибывших в Тамбовскую область в 2002 г. сократилось до 14 127 человек по сравнению с 15 332 человек в 2001 г.

Занятость населения. В табл. 2.1 отражены общие тенденции в сокращении трудовых ресурсов и экономически активного населения области за два года.

Уровень занятости в Российской Федерации существенно снизился, а в Тамбове за анализируемый период даже немного возрос. Новые рабочие места создавались главным образом во вновь образованных частных компаниях. Однако в структурах, находящихся в государственной и муниципальной собственности, работают не менее 50 % от общего количества занятых.

Изменение структуры населения. Сложившаяся в городе Тамбове демографическая ситуация заключается в продолжении тенденции в старении населения, отраженная в табл. 2.2.

2.1 ЧИСЛЕННОСТЬ ЭКОНОМИЧЕСКИ АКТИВНОГО НАСЕЛЕНИЯ, ЗАНЯТОГО В ЭКОНОМИКЕ

Наименование показателя	2001 г.	2002 г.
Всего трудовых ресурсов, тыс. человек	727,2	724,5
Численность экономически активного населения, тыс. человек	581,3	571,3
Численность занятых в отраслях экономики, тыс. человек	513,9	515,3

2.2 ОБЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ РОЖДАЕМОСТИ, СМЕРТНОСТИ И ЕСТЕСТВЕННОГО ПРИРОСТА НАСЕЛЕНИЯ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ЦЕНТРАЛЬНО-ЧЕРНОЗЕМНОМУ РАЙОНУ И ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ, НА 1000 ЧЕЛ.

Административная единица	2000 г.	2001 г.	2002 г.
Родившиеся			
<i>Российская Федерация</i>	8,7	9,1	9,8
Центрально-Черноземный район	7,8	7,8	8,2
Тамбовская область	7,7	7,5	7,8
Умершие			
<i>Российская Федерация</i>	15,4	15,6	16,3
Центрально-Черноземный район	17,3	17,6	18,1
Тамбовская область	18,4	18,2	19,0
Естественный прирост (+), снижение (-)			
<i>Российская Федерация</i>	-6,7	-6,5	-6,5
Центрально-Черноземный район	-9,5	-9,8	-9,9
Тамбовская область	-10,7	-10,7	-11,2

В целом по области превышение умерших над родившимися составило 2,3 раза.

Уровень официально зарегистрированной безработицы составил 2,7 % к экономически активному населению, хотя согласно выборочным исследованиям реальный уровень безработицы значительно выше. Кроме того, имеется определенное число скрытых безработных, которые формально числятся работающими, но не получают никаких средств к существованию.

На предприятиях и в организациях области сохраняется неполная занятость, при которой часть персонала вынужденно работает меньше установленной продолжительности рабочего времени. Числен-

ность официально зарегистрированных безработных возросла с 14,3 тыс. человек в 2001 г. до 15,2 тыс. человек в 2002 г. Данная тенденция отражена в табл. 2.3.

Из табл. 2.3 видно, что молодежь в возрасте 18 – 29 лет составляет более 30 % всех зарегистрированных безработных. Сохраняется высокий уровень женской безработицы. Следует особо отметить тот факт, что среди всех безработных наибольший удельный вес занимают лица со средним профессиональным образованием (34,6 %).

2.3 Распределение численности официально зарегистрированных безработных по полу, возрасту и образованию по состоянию на 1 января 2003 г., %

Группы населения	Зарегистрировано безработных в службах занятости			
	Всего	Из них прожи- вающих в сельской местности	Жен- щин	Из них прожи- вающих в сельской местности
Безработные, все- го	100	100	100	100
В возрасте:				
до 18 лет	0,7	0,6	0,6	0,4
18 – 24	19,1	17,6	21,3	19,3
25 – 29	12,0	11,5	11,7	11,7
Пенсионный воз- раст	10,0	8,6	11,1	8,8
Другие возраста	58,2	61,7	55,3	59,8
Безработные, все- го	100	100	100	100
С образованием:				
высшее профес- сиональное	14,6	9,2	14,8	8,5
среднее профес- сиональное	34,6	30,3	37,7	34,2
начальное про- фессиональное	19,7	20,7	19,2	20,4
среднее общее	24,2	28,9	22,7	27,5
не имеют пол- ного среднего образования	6,9	10,9	5,6	9,4

Несмотря на то, что официальный уровень безработицы по Тамбовской области достаточно низок, реальное положение дел несколько иное. Соответствующие выводы можно сделать лишь при сплошном анализе данных по безработице по всем областям Центрально-Черноземного района, представленных в табл. 2.4.

Итак, общий уровень безработицы по Тамбовской области в среднем выше аналогичного показателя по всем остальным областям. Данное неблагоприятное положение связано, прежде всего, с отсутствием крупных градостроительных предприятий.

**2.4 ЧИСЛЕННОСТЬ БЕЗРАБОТНЫХ ПО ОБЛАСТИ В СРАВНЕНИИ
С ОБЛАСТЯМИ ЦЕНТРАЛЬНО-ЧЕРНОЗЕМНОГО РАЙОНА, ТЫС. ЧЕЛ.**

	Российская Федерация	Тамбовская	Белгородская	Воронежская	Курская	Липецкая
Общая численность безработных	5,1*	56,0	59,0	102,2	46,2	30,0
Численность официально зарегистрированных безработных	1,3*	15,2	8,5	18,6	8,5	4,2
Численность безработных, которым назначено пособие по безработице	1,2*	13,4	7,5	17,8	7,4	3,8
Общий уровень безработицы, %	7,1	9,8	8,2	8,7	7,3	5,0
Официально зарегистрированный уровень безработицы, %	1,8	2,7	1,2	1,6	1,3	0,7

* Млн. человек.

Структура занятости по отраслям. На конец 2002 г. численность занятых по отраслям экономики в Тамбовской области составила 374 004 человек. Данные приведены по "чистым отраслям" экономики, без лиц, занятых индивидуально-трудовой деятельностью, в домашнем хозяйстве, производством товаров и услуг для реализации и в крестьянско-фермерских хозяйствах (табл. 2.5).

Изменения в структуре занятости по отраслям экономики заметны. Наиболее быстрыми темпами в последние годы происходил приток работников в сферу информационно-вычислительного обслуживания, недвижимости, коммерческой деятельности по обеспечению рынка. В то же время происходил отток кадров из сельского хозяйства и сфер нематериального производства.

2.5 СРЕДНЕГОДОВАЯ ЧИСЛЕННОСТЬ РАБОТНИКОВ ПО ОТРАСЛЯМ ЭКОНОМИКИ

Отрасли экономики	Среднесписочная численность работников, чел.		
	2000 г.	2001 г.	2002 г.
<i>Всего по области</i>	391 883	382 775	374 004
Промышленность	88 038	89 391	84 807
Сельское хозяйство	75 857	69 072	64 887
Лесное хозяйство	1704	1698	1645
Транспорт	23 048	21 623	22 162
Связь	7189	7442	7380
Строительство	15 780	14 802	15 443

Торговля	28 291	27 777	25 679
Информационно-вычислительное обслуживание	152	259	273
Операции с недвижимостью	820	1067	1107
Общая коммерческая деятельность по обеспечению рынка	188	789	837
Геология и метеослужба	186	192	185
Прочие виды деятельности сферы материального производства	3003	3284	3495
Жилищно-коммунальное хозяйство	16 591	15 596	14 998
Здравоохранение	37 461	37 648	37 941
Образование	47 906	47 020	47 409
Культура	8442	8761	8764
Наука	3493	3551	3693
Финансы, кредит, страхование, пенсионное обеспечение	5236	5345	5487
Управление	27 544	26 525	26 985
Общественные объединения и организации	954	933	827

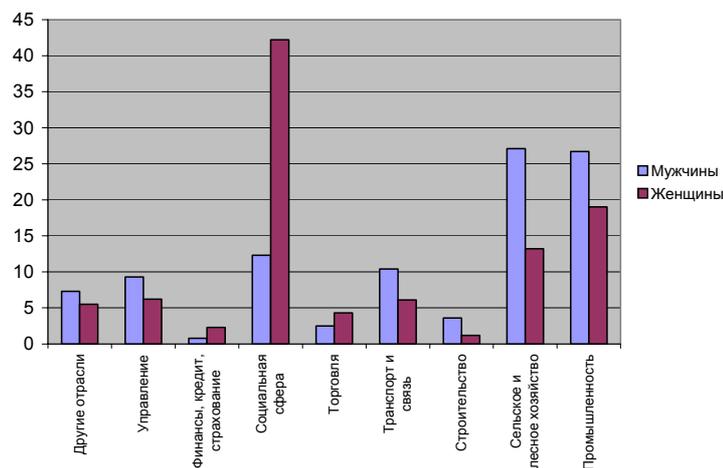


Рис. 2.4 Среднегодовая численность мужчин и женщин, занятых в экономике, %

В последнее время особый интерес со стороны общественности проявляется к гендерному аспекту в деятельности работников (рис. 2.4). Женщины занимают главенствующее положение в сфере здраво-

охранения, физической культуры, образования, культуры и науки, торговли и финансовой сфере. В остальных же отраслях лидируют мужчины.

Заработная плата. Средняя заработная плата по области за 2002 г. составила 2554,6 р. (табл. 2.6). Уровень заработной платы в финансовой сфере, управлении, на транспорте возрос. В остальных же отраслях экономики изменения незначительны. Продолжает усугубляться различие в размере заработной платы между разными категориями работающих.

**2.6 СРЕДНЕМЕСЯЧНАЯ НОМИНАЛЬНАЯ НАЧИСЛЕННАЯ
ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА РАБОТНИКОВ ПРЕДПРИЯТИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ
ПО ОТРАСЛЯМ ЭКОНОМИКИ, Р.**

Отрасли экономики	2000 г.	2001 г.	2002 г.
<i>Всего по области</i>	1234,5	1760,5	2554,6
Промышленность	1526,4	2110,1	2803,7
Сельское хозяйство	655,7	1003,0	1387,2
<i>Лесное хозяйство</i>	790,7	1070,4	1643,0
Транспорт	2014,7	2727,6	3881,9

ПРОДОЛЖЕНИЕ ТАБЛ. 2.6

Отрасли экономики	2000 г.	2001 г.	2002 г.
Связь	1549,7	2353,3	3182,2
Строительство	1413,3	2138,4	2992,2
Торговля	953,2	1377,0	1539,2
Информационно- вычислительное обслу- живание	1423,5	2263,3	2639,3
Геология и метеослужба	949,6	1721,9	2636,2
Жилищно-коммунальное хозяйство	1104,9	1554,0	2326,5
Здравоохранение	799,3	1188,2	2066,3
Образование	803,9	1205,0	2173,1
Культура	670,7	1095,5	1990,9
Наука	1590,7	2292,3	2982,8
Финансы, кредит, страхо- вание, пенсионное обес- печение	3207,4	4546,4	7108,8
Управление	2082,3	2771,4	3764,3

Видится необходимым соотнести уровни номинальной заработной платы в областях Центрального Черноземья. Результаты представлены на рис. 2.5.

Как видно, самая высокая заработная плата в Белгородской и Липецкой областях (24 и 23 % соответственно).

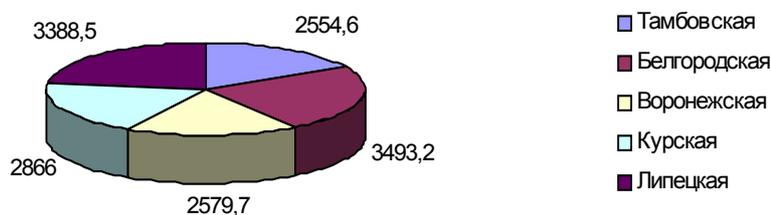


Рис. 2.5 Среднемесячная номинальная начисленная зарплата, р.

Занятость в государственном и частном секторах экономики. В 2002 г. в государственном секторе было занято 26,9 % всех работавших, а в частном – 39,2 %. Вместе с тем в структуре форм собственности не последнюю роль играют предприятия, работающие на базе муниципальной – 24,0 %, смешанной – 9,1 % и общественной собственности – 0,8 %.

Местные компании. В Тамбовской области на конец 2002 г. насчитывалось 16 731 предприятий и организаций всех форм собственности и хозяйствования, включенных в Единый государственный регистр области. Доля фирм частной формы собственности в городе Тамбове постоянно возрастает.

Все местные предприятия осуществляют свою деятельность в различных отраслях промышленности, что представлено в табл. 2.7.

2.7 Характеристики деятельности предприятий и организаций по отраслям экономики г. Тамбова

Отрасль	Объем продукции в 2002 г., млн. р.	Численность промышленно- производст- венного персо- нала, тыс. чел.
Всего по области	17 364,6	42,0
В том числе:		
электроэнергетика	3454,2	6,9
химическая и нефтехими- ческая промышленность	2401,6	11,6
лесная и деревообрабаты- вающая промышленность	323,5	1,5
промышленность строи- тельных материалов	473,7	1,3
легкая промышленность	551,9	5,3
пищевая промышленность:	3883,2	13,6
сахарная промышлен- ность	813,2	3,6
мясная промышленность	318,0	1,0
маслосырдельная и мо- лочная промышленность	477,0	1,8
мукомольно-крупяная и комбикормовая промыш- ленность	346,4	0,8

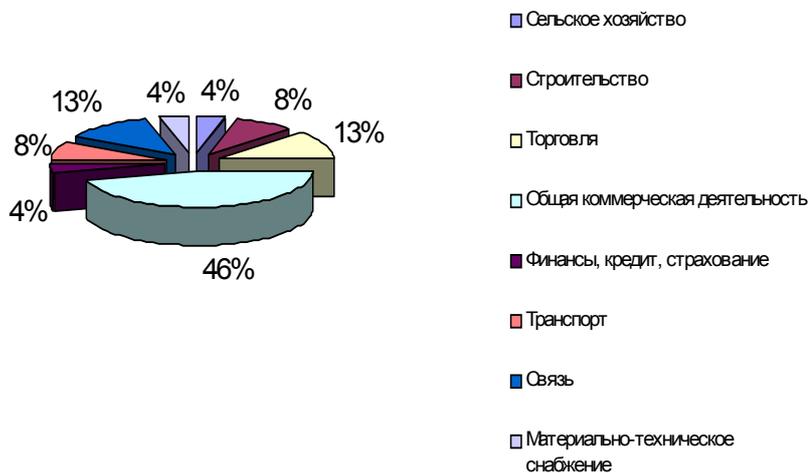


Рис. 2.6 Распределение действующих организаций по отраслям экономики

Следует отметить, что данные табл. 2.7 отражают работу только тех предприятий, которые непосредственно заняты производством продукции, не включая сферу услуг. Лицо экономики города Тамбова определяется в значительной степени наличием промышленных предприятий. Значение сферы финансовых и иных услуг развито на недостаточно высоком уровне. Однако необходимо ознакомиться и с другими не менее важными отраслями экономики города (рис. 2.6).

Как видно из рис. 2.6, Тамбовская экономика "слишком" рыночная, так как почти 50 % в ней занимает коммерческая деятельность.

Все предприятия Тамбовской области вносят свой вклад в создание валового регионального продукта. Поэтому целесообразно сопоставить валовой внутренний продукт (ВВП) Российской Федерации и анализируемого региона. ВВП в целом по России за указанный период вырос на 26 %, в Тамбове – на 33 %.

Иностранные инвестиции в экономику Тамбовской области за 2002 г. составили 21 283 тыс. долл. и 252,4 тыс. р. Самые значительные вливания произошли в уставные капиталы предприятий и на торговые цели.

По сравнению с другими областями Центрального Черноземья Тамбовская область наиболее перспективна в химической и пищевой промышленности, а также в аграрном секторе.

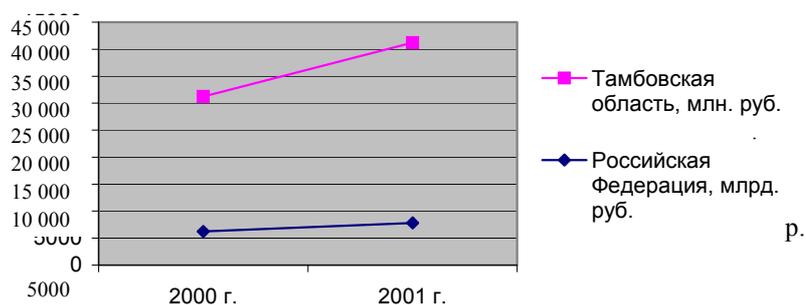


Рис. 2.7 Объем и динамика ВВП по Тамбовской области в сравнении с Российской Федерацией

Перспективы развития. В краткосрочной перспективе в Тамбовской области, по прогнозам специалистов, наибольшее развитие получают сферы финансовых, страховых, инвестиционных и консалтинговых услуг; повысится эффективность функционирования дорожно-строительных служб, жилищно-коммунального хозяйства.

Энергетика. Город Тамбов является достаточно крупным и постоянным потребителем электроэнергии, что объясняется наличием на его территории большого количества промышленных предприятий. В виду отсутствия собственной базы для производства электроэнергии большую ее часть приходится импортировать с Волжской ГРЭС. Что касается других источников энергии, то их нам поставляют Газпром РФ (по внутриобластным распределителям), компании угольных бассейнов Ростовской области и Кузбасса, а также компании нефтяной промышленности (ЮКОС, Запсибгазпром, Лукойл и другие). По районам области доля газа в балансе котельно-печного топлива продолжает расти. За 2002 г. на территории Тамбовской области было введено линий электропередач для электрификации сельского хозяйства напряжением 6 – 20 кВ и 0,4 кВ 27,3 и 38,7 км соответственно, трансформаторных понижительных подстанций напряжением 35 кВ и выше – 0,05 тыс. кВА и сетей тепловых магистральных – 1,4 км.

Строительство. В настоящее время в Тамбове наблюдается достаточно высокая инвестиционная активность в области строительства жилого сектора, что объясняется повышенным спросом на жилье и наличием большого фонда старого и ветхого жилья. Строительство ведется как за счет средств городского бюджета, так и за счет инвестиций из федерального бюджета. К примеру, можно сказать о деятельности таких инвестиционно-строительных компаний и корпораций, как "Социальная инициатива", "С-Холдинг", "Тамбовинвестстрой", "Монолитстрой", ОАО "Тамбовский завод железобетонных изделий".

Полный спектр участников всех организационно-правовых форм собственности, осуществляющих инвестиционные вложения в строительную сферу города Тамбова, представлен на рис. 2.8.

Наибольший удельный вес в структуре инвестиций принадлежит частному сектору (1 532 321 тыс. р.).

Наибольшее значение для населения любого крупного города имеет его обеспеченность жильем. Поэтому следует особо отметить, какая площадь жилых помещений была введена за период 2001 – 2002 гг. Соответствующие данные представлены на рис. 2.9.

Наблюдается плавный рост в строительстве жилых домов и общеобразовательных учреждений, а также резкий скачок по вводу в действие спортивно-оздоровительных комплексов.

Финансовый сектор. По состоянию на 1 января 2002 г. в области было зарегистрировано 251 кредитная организация и их филиалы. Среди таковых можно выделить: банк "Менатеп", г. Санкт-Петербург; банк "Бастион", "Внешторгбанк", г. Москва; "Тамбовкредитпромбанк", г. Тамбов, "Сбербанк" и другие.

Кредитные организации обеспечивают финансовый рынок свободными ресурсами, что повышает эффективность работы предприятий, ускоряют процесс обмена и распределения денежных средств, служат действенным рычагом проводимой в стране финансовой политики.

Кроме того, банковские структуры предоставляют кредитные ресурсы юридическим и физическим лицам, что наглядно показано на рис. 2.10. Данные представлены Банком России по Тамбовской области в млн. р.

Всего, тыс. р.

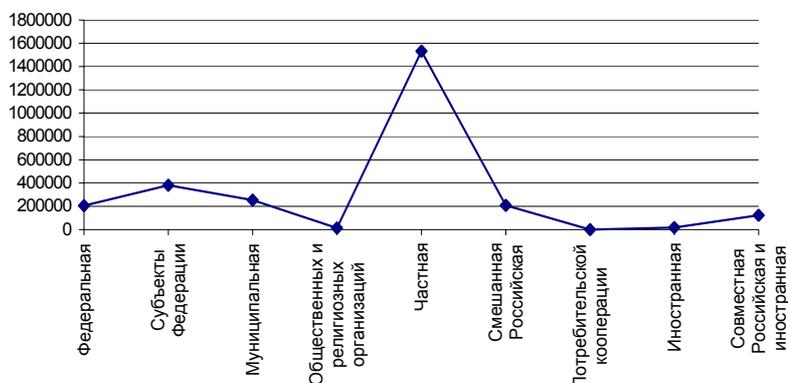


Рис. 2.8 Структура инвестиций в строительство по формам собственности

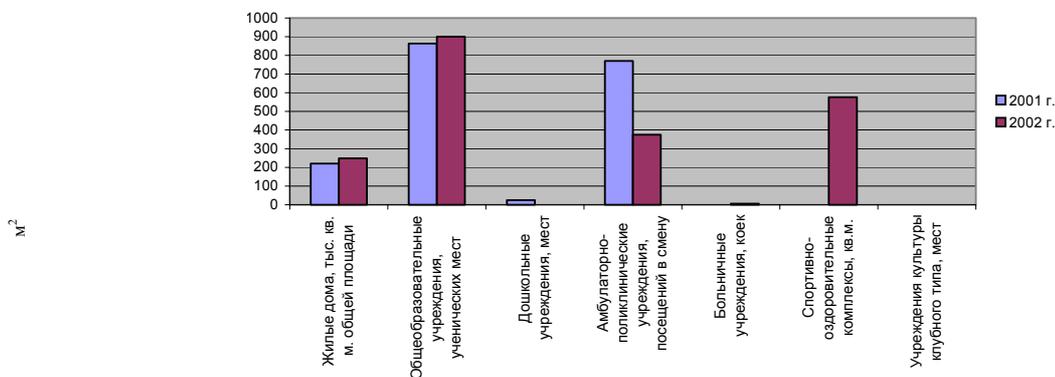


Рис. 2.9 Ввод в действие жилых домов и объектов социально-культурного назначения

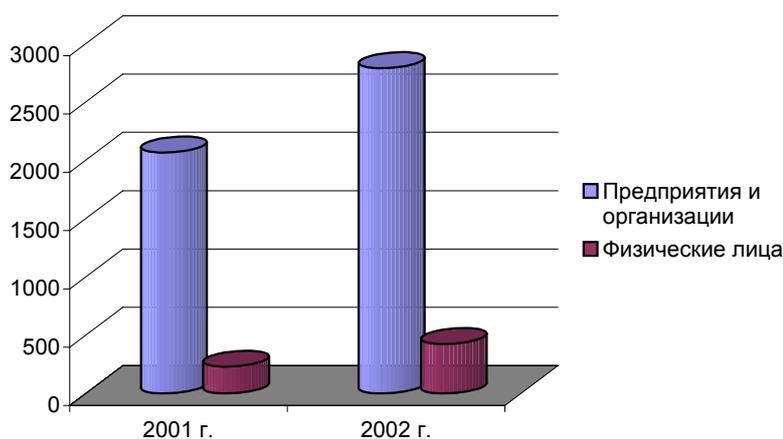


Рис. 2.10 Кредиты, предоставленные предприятиям, организациям и физическим лицам

Активность хозяйствующих субъектов по привлечению кредитов неуклонно возрастает, что свидетельствует об экономическом росте региона.

На территории Тамбовской области за период 2001 – 2002 гг. действовало 9 страховых организаций и их филиалов. Можно выделить ГМСК "Здоровье", ЗАО "Страховая группа Спасские ворота", ОАО "Прогресс-Гарант", ОАО "Росгосстрах", ОАО "Росно".

Состояние окружающей среды. Экология Тамбова более благополучна, чем в соседних областях. Это связано с наличием на территории города достаточно небольшого количества вредных предприятий, малыми размерами города и, как следствие, невысокой численностью населения. В то же время вызывает беспокойство у специалистов продолжающийся рост автомобильного транспорта, загрязняющего воздушный бассейн, качество питьевой воды по причине несанкционированных сбросов бытовых и промышленных отходов в поверхностные водоемы.

Инфраструктура. Город Тамбов находится в самом центре Окско-Донской низменности с характерными для данного рельефа равнинными и в то же время плодородными землями. Потенциал региона состоит в наличии хорошей базы для строительства, так как в области преобладают мелкие города и села с жилищным фондом, не отвечающим условиям современности. Многие предприятия находятся в состоянии финансовых затруднений. Требуется значительные инвестиции в городскую инфраструктуру помимо текущих вкладов. Необходимо выделять больше средств на замену и модернизацию троллейбусного и автобусного парков города.

Область расположена на территории 34,3 тыс. км². Расстояние от областного центра до Москвы 480 км.

Основными направлениями расходов из областного бюджета в 2002 г. стали: промышленность, энергетика и строительство, транспорт, дорожное хозяйство, связь и информатика. Так, например, было построено автомобильных дорог с твердым покрытием 52,7 км.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что рынок недвижимости города Тамбова только начинает развиваться, потребуется много времени, сил и затрат для его окончательного становления.

Данные, необходимые для анализа емкости рынка города Тамбова. Для анализа ситуации на рынке жилья предоставляется целесообразным использовать "внешние статистические данные", которые включают:

- общую площадь жилищного фонда;
- типы жилых помещений;
- среднюю обеспеченность населения жильем;
- благоустройство жилого фонда;
- средние цены на рынке жилья.

Возможным методом оценки и определения данных настоящего и будущего спроса является его оценка, исходя из фонда общей жилой площади и численности населения (удовлетворенности жилищными условиями).

Исходя из задания и имеющейся информации, предполагается целесообразным использование методов сравнительного подхода. Доходный и затратный подходы мало используются в жилищной практике. При оценке объекта жилой недвижимости основополагающим служит метод прямого сравнительного анализа продаж, базируемый на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогом. Также применимы и другие методы оценки, поскольку любые экспертные оценки подвержены сильному влиянию субъективного фактора.

Самые покупаемые квартиры сегодня – одно- и двухкомнатные. Деньги у людей хотя и появились, но не в таком количестве, чтобы приобретать более просторные апартаменты. К тому же такие квартиры легко продаваемы. Далее по частоте приобретения находятся квартиры на первых этажах зданий в центре, переоборудуемые в дальнейшем под офисы, торговые помещения, аптеки, кафе. Структура форм собственности на рынке жилья области представлена в табл. 2.8.

Теоретически можно сделать вывод, что спрос на жилье в анализируемом регионе отличается своеобразным постоянством, правда, характерные сезонные приметы все же есть. Почему-то именно с наступлением тепла активизируются потенциальные владельцы особняков. Осенью, после уборочных работ, в Тамбов устремляются директора хозяйств, фермеры и зажиточные селяне для решения квартирного вопроса детей-студентов.

2.8 Общая площадь жилищного фонда

Форма собственности	Общая площадь жилых помещений, тыс. м ²		
	Всего	в городских поселениях	в сельской местности
Весь жилищный фонд	24 905,3	13 535,4	11369,9
В том числе в собственности:			
частной	20 205,4	9804,6	10 400,8
из него в собственности граждан	19493, 6	9716,0	9777,6
Государственный (ведомственный)	1175, 6	684,6	491,0
Муниципальный	3473, 8	3024,5	449,3
Общественный	3,0	0,7	2,3
Коллективный (смешанная форма собственности)	47,5	21,0	26,5
В среднем на одного жителя, м ²	20,3	19,0	22,2

2.9 Средняя обеспеченность одного жителя общей площадью по областям Центрально-Черноземного района, м²

Центрально-Черноземный район	2000 г.	2001 г.	2002 г.
Белгородская область	21,1	21,4	21,8
Воронежская область	21,2	21,8	22,2
Курская область	20,4	20,4	20,9
Липецкая область	20,4	20,8	21,5
Тамбовская область	19,6	19,9	20,3

При выборе квартиры внимание обращается на близость или удаленность жилья от центра, метраж квартиры, отношения с соседями. При этом технические особенности дома: из какого материала он сделан, особенности планировки и возможности перепланировки – уходят на второй план. Но этим аспектам при покупке квартиры нужно уделять не меньшее внимание. От конструктивно-технических особенностей зависит, будет ли дом теплым, возможна ли перепланировка квартиры, каковы ее рыночные перспективы.

Жилой фонд Тамбова условно можно разделить на несколько групп: дома крупнопанельные, здания из мелкоштучных материалов (кирпича, бетонных, каменных блоков) и те, что возводят с использованием новых технологий. Основной объем составляет домостроение крупнопанельное и из мелкоштучных материалов. Кирпичные дома считаются более привлекательными с архитектурной точки зрения и, на взгляд жильцов, более качественными. Однако, и панельное домостроение еще надолго сохранит свои позиции, так как в таких домах квадратный метр существенно дешевле, чем в кирпичных. А на рынке был, есть и будет спрос на относительно недорогое жилье. Средняя обеспеченность населения жильем представляет собой один из главных факторов, определяющих уровень развития жилищной сферы, так как в условиях рыночной экономики без достижения высокого уровня этой величины не возможно эффективное функционирование экономического субъекта. Будет уместно сравнить значения показателей средней обеспеченности населения жильем по областям Центрально-Черноземного района (табл. 2.9).

Наиболее благоприятная ситуация сложилась в Воронежской области, Тамбовская же область замыкает, как ни плачевно, этот список.

Под благоустройством жилищного фонда понимается обеспеченность населенных пунктов централизованным водоснабжением (отпуск воды населению на коммунально-бытовые нужды), канализацией, центральным отоплением, горячим водоснабжением, ванной (душем), газом, напольными электроплитами.

Положение дел с этими составляющими в городах и районах области оставляет желать лучшего (рис. 2.11).

Благоустройство городов и поселков городского типа превосходит сельские населенные пункты практически по всем показателям, особенно, по обеспечению напольными электроплитами и центральным отоплением. Исходя из средних цен на рынке жилья, наиболее престижной для проживания считается респектабельная южная часть города, чуть дешевле жилье в беспокойном деловом центре, к третьей ценовой зоне относится северный район, а следом идут отдельные улицы, микрорайоны и пригород (ул. Киквидзе, ТЭЦ, поселок Строитель и село Красненькое).

В Тамбове, как и в любом другом деловом центре, существуют рынки первичного и вторичного жилья. Наибольшее количество сделок по недвижимости в нашем регионе приходится на рынок вторичного жилья. Здесь доступнее цены, шире выбор месторасположения покупаемой квартиры.

В Тамбове за период 1996 – 2002 гг. наблюдается тенденция неуклонного роста цен на жилье на первичном и вторичном рынках. Причем цены на первичном рынке более высокие.

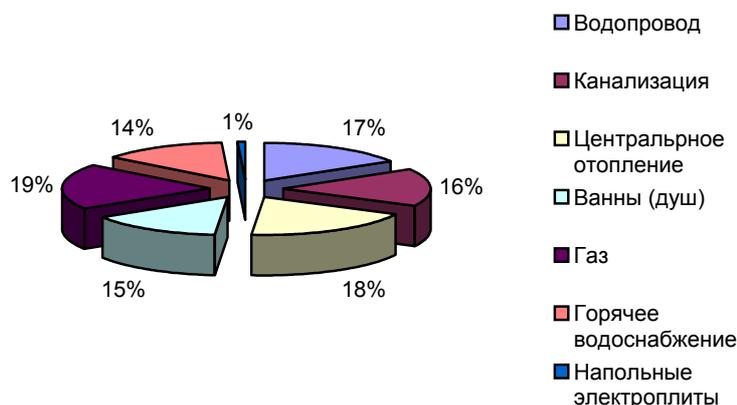


Рис. 2.11 Удельный вес общей площади всего жилищного фонда, оборудованного в городах и поселках городского типа

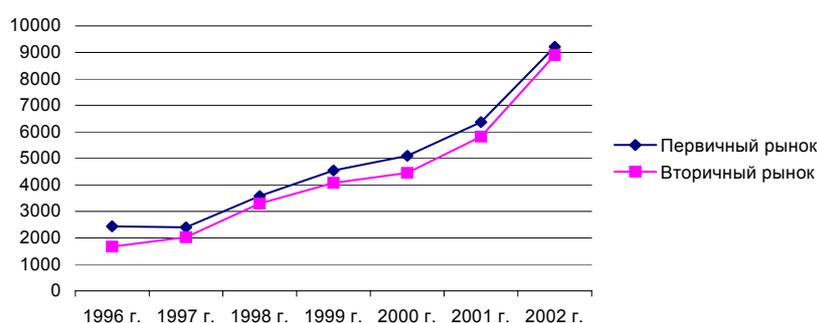


Рис. 2.12 Средние цены на рынке жилья в рублях за 1 м²

Подводя итоги, необходимо отметить, что спрос на жилье в Тамбове отстает от предложения. Цены на квартиры стали заметно расти в последние два года, особенно на одно- и двухкомнатные квартиры, на них повышенный спрос. Несмотря на то, что покупательская способность населения невысока, рост цен на недвижимость в ближайшей перспективе неизбежен, в том числе и из-за инфляционных процессов, протекающих в экономике.

2.2 МЕХАНИЗМ ЗАТРАТНОГО ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ НА ТАМБОВСКОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

Жилищная экономика анализирует воздействие государственного регулирования на стоимость и количество предлагаемого на рынке жилья.

Особую значимость государственное регулирование приобретает на региональном уровне, поскольку именно здесь происходят основные рыночные преобразования. Различие условий и сложившихся тенденций на рынке жилья города Тамбова вызывает потребность в разработке индивидуальных ценовых моделей, учитывающих специфику данной территории. Вопросам ценообразования на региональном рынке жилья и эффективности инвестиционных проектов посвящены работы Н. Костецкого, А. Грязновой, М. Федотовой, Ю. Пилипчака [108, 137, 152, 153, 156].

Рынок жилья города Тамбова включает в себя два существенно отличающихся друг от друга элемента – жилой фонд и жилищные услуги. На первом рынке в качестве участников выступают субъекты, желающие приобрести жилье в собственность, и субъекты, желающие продать или построить его. Он уникален в плане разнообразия и высокой стоимости. Второй относится к текущему функционированию жилья, поскольку каждая его единица может производить непрерывный поток потребительских услуг – служить средством развития семьи, местом отдыха и так далее. Именно эта сторона понятия "жилье" оценивается покупателем при приобретении им квартиры или дома.

Начало формирования рынка жилищного фонда, как основного элемента рынка недвижимости в России, было положено в 1991 г. путем принятия законодательных актов о приватизации жилья. Вслед за этим стал формироваться рынок жилищных услуг.

Материальную основу современного жилищного рынка в Тамбовском регионе составляет существующий приватизированный жилой фонд. Причем обеспеченность жильем практически не зависит от уровня дохода. Данная связь прослеживается только в крайних группах – самых бедных и самых богатых. Указанная ситуация предопределяет особенности формирования факторов предложения и спроса на рынке жилья.

Предложение нового жилищного фонда города Тамбова в большинстве случаев исходит от строительной индустрии и зависит от соотношения цен на жилье и стоимости его модернизации или строительства. В долгосрочной перспективе рынок жилищного фонда должен уравнивать цены на жилье с затратами на его строительство. Сегодня и в краткосрочной перспективе эти две величины могут значительно отличаться друг от друга вследствие неизбежных задержек и отставания, свойственных процессу строительства. Так, если спрос на владение жильем резко возрастает, а предложение жилищного фонда остается без изменения, цены поднимаются. До тех пор пока они превышают затраты на строительство, ввод нового жилья идет полным ходом. Но по мере того, как вновь построенный жилой фонд попадает на рынок и спрос удовлетворяется, цены начинают падать, приближаясь к уровню затрат на строительство.

Причинами повышения спроса на жилье как объект собственности является целый ряд факторов, из которых наиболее значительным является доход (потенциальная квартплата) от приобретаемой недвижимости. Чтобы оценить эту величину, необходимо рассмотреть второй из взаимодействующих рынков в жилищной сфере – рынок жилищных услуг. На этом рынке спрос исходит от жильцов, которые могут быть как владельцами занимаемой жилой площади, так и просто квартиросъемщиками. Спрос на жилищные услуги зависит от дохода семьи и соотношения цены жилья и стоимости других товаров, таких, как продукты питания, одежда или развлечения. Стоимость жилищных услуг (квартплата) определяется как сумма денег, выплачиваемая ежегодно за пользование жильем. Для квартиросъемщика это сумма, указанная в договоре о найме квартиры, выражается в квартплате. Для домовладельца же квартплата выступает как годовой доход от владения собственностью. Размеры квартплаты определяются на рынке жилищных услуг, а не на рынке жилищного фонда. Спрос на жилищные услуги зависит от уровня квартплаты и других внешних факторов, таких, например, как уровень доходов и число семей. Задача рынка жилищных услуг состоит в том, чтобы определить уровень квартплаты, при котором спрос на жилищные услуги будет уравновешен их предложением. При прочих равных условиях рост числа семей приводит к повышению спроса на жилищные услуги. Если при этом предложение не изменяется, растет квартплата.

Связь между жилищным фондом и жилищными услугами осуществляется по двум направлениям. Во-первых, размер квартплаты, определяемый на рынке жилищных услуг, оказывает непосредственное влияние на формирование спроса на жилищный фонд как предмет собственности поскольку, приобретая недвижимость, инвесторы, в конечном счете, приобретают источник текущего или будущего дохода. Изменения квартплаты, происходящие на рынке жилищных услуг, немедленно влияют на уровень спроса на рынке жилищного фонда. Во-вторых, связь между двумя рынками осуществляется через строительство. При увеличении темпов строительства и реконструкции жилищного фонда его предложение увеличивается. Вследствие этого падают не только цены на рынке жилищного фонда, но и размеры квартирной платы на рынке жилищных услуг.

В Тамбове рыночные механизмы действуют с определенными допущениями на рынке вторичного жилья. Его участниками в подавляющем числе случаев являются физические лица. Граждане продают квартиры (дома), как правило, не с коммерческими целями. В определенной степени данный сегмент рынка играет роль промежуточной ниши – позволяет создать стартовый капитал, с которого начинается инвестирование или приобретение нового дома. Учитывая, что строительство и продажа так называемого доходного жилья в стране пока слабо развиты, можно говорить о социальном, потребительском характере рынка вторичного жилья.

Иная картина наблюдается на рынке первичного жилья Тамбова, на который значительное влияние оказывают внеэкономические факторы. Здесь главными участниками выступают заказчик (инвестор) и подрядчик, в большинстве своем имеющие статус юридического лица. Именно они при заключении договора подряда формируют цену на строительную продукцию.

Стабилизация и рост доходов экономически активного населения тамбовского региона, а также ограниченность предложений на первичном рынке жилья благоприятно повлияли на развитие вторичного

рынка. Специалисты даже отмечают зарождение рынка альтернативного жилья. Если раньше люди в основном либо съезжались, либо разъезжались, меняя большую квартиру на меньшую и наоборот, то теперь тамбовчане выставляют квартиры на продажу и оперируют суммой, которую могут за нее получить, т.е. жилье становится финансовым инструментом и надежным способом вложения капитала.

Таким образом, приоритетным направлением управления Тамбовским рынком жилья должно стать воздействие на его цену. Для стран с развитыми отношениями характерен доминирующий подход "лучшего и наиболее эффективного использования" объектов недвижимости, в том числе жилищной. Это означает, что цена недвижимости определяется не затратами на ее возведение, а размерами капитала, возмещающего заем на ее приобретение. Для этого должен сформироваться рынок доходного жилья, объединяющий участников (покупателей и продавцов, арендаторов и арендодателей) единой мотивацией – максимальное извлечение прибыли.

Но существовавшее до последнего времени как в целом по стране, так и в Тамбовской области жилищное строительство практически было ориентировано на усредненного потребителя, типовую семью без дифференциации по социальному статусу и экономическому уровню. Как следствие, в этой сфере единственно возможным на сегодня является затратное (сметное) ценообразование, которое противоречит коммерческому характеру сбыта недвижимости.

Затратный механизм ценообразования в строительстве недвижимости хорошо прослеживается при обосновании экономической эффективности реализации инвестиционного проекта по строительству приносящей доход недвижимости в представительстве КТ "Социальная инициатива и компания" в г. Тамбове.

Коммандитное Товарищество "Социальная инициатива и компания" зарегистрировано Московской Регистрационной палатой № 1 в реестре за рег. № 077.721 от 27 апреля 1999 г.

Коммандитным Товариществом признается товарищество, в котором наряду с участниками, осуществляющими от имени товарищества предпринимательскую деятельность и отвечающими по его обязательствам своим имуществом (полными товарищами), имеется один или несколько участников-вкладчиков (коммандитистов), которые несут риск убытков, связанных с деятельностью товарищества, в пределах сумм внесенных ими вкладов и не принимают участия в осуществлении товариществом предпринимательской деятельности.

Коммандитное Товарищество "Социальная инициатива и компания" является юридическим лицом и строит свою деятельность на основании Учредительного договора и действующего законодательства Российской Федерации. Товарищество вправе в установленном порядке открывать банковские счета в России и за ее пределами. Товарищество является собственником принадлежащего ему имущества и денежных средств и отвечает по своим обязательствам собственным имуществом.

Товарищество имеет филиалы и представительства на территории Российской Федерации. Филиалы и представительства не являются юридическими лицами и наделяются основными и оборотными средствами за счет товарищества. Они осуществляют деятельность от имени Товарищества. Товарищество несет ответственность за деятельность своих филиалов и представительств. Руководители филиалов и представительств назначаются Президентом Товарищества и действуют на основании выданных товариществом доверенностей.

Представительство Коммандитного Товарищества "Социальная инициатива и компания" в городе Тамбове, далее именуемое по тексту "Представительство", является обособленным подразделением, расположенным вне места нахождения Коммандитного Товарищества, которое представляет и защиту интересов Коммандитного Товарищества "Социальная инициатива и компания". Представительство открыто в соответствии с решением Общего Собрания участников Товарищества от 29 июня 2000 г. Представительство в своей деятельности руководствуется Положением о Представительстве Коммандитного Товарищества "Социальная инициатива и компания" в городе Тамбове, Учредительным договором Товарищества, Гражданским Кодексом РФ, законными и подзаконными актами РФ, другими нормативными актами.

Представительство открыто для представления и защиты интересов Товарищества в городе Тамбове и на неопределенный срок. Представительство ведет хозяйственную деятельность в части, касающейся его непосредственной деятельности, связанной с представлением и защитой интересов Товарищества. Представительство не ведет самостоятельную коммерческую деятельность. Представительство учреждается с согласия всех полных товарищей Товарищества и действует в соответствии с положением о нем. Представительство не является юридическим лицом. Оно наделяется основными и оборотными средствами за счет Товарищества. Эти средства учитываются в составе средств Товарищества. При этом в Товариществе организуется отдельный учет имущества, переданного Представительству. Представи-

тельство осуществляет деятельность от имени Товарищества. Товарищество несет ответственность за деятельность Представительства. Для осуществления поставленных перед Представительством целей оно открывает расчетный рублевый и валютный счета в банках с согласия Товарищества. Представительство имеет печать, бланки и штампы, установленные для Товарищества и с добавлением слов "Представительство КТ в городе Тамбове".

Имущество Представительства образуется из средств, закрепленных за ним Товариществом. Имущество, числящееся на балансе Представительства, является собственностью Товарищества. Для выполнения своих задач Представительство осуществляет финансовую деятельность в пределах и на условиях, определенных ему Товариществом приказами Президента. Финансовая деятельность Представительства планируется и учитывается в составе Товарищества. При этом осуществляется раздельный учет финансово-хозяйственных операций Товарищества и Представительства. Организуется также и раздельный учет объектов налогообложения. Товарищество предоставляет Представительству оперативную самостоятельность в процессе выполнения закрепленных за ним функций. Генеральный директор и Исполнительный директор несут материальную ответственность за ущерб, нанесенный их действиями. Представительство исполняет обязанности Товарищества по уплате налогов и сборов по месту своего нахождения. Представительство КТ в городе Тамбове ведет расчет по налогу на имущество предприятий, заполняет декларацию по страховым взносам на обязательное пенсионное страхование, ведет расчетную ведомость по средствам социального страхования РФ, заполняет налоговую декларацию по единому социальному налогу и декларацию по налогу на рекламу.

Итоги деятельности Представительства отражаются в балансе Товарищества. При этом составляются отдельно баланс Представительства и отдельно баланс товарищества, и на их основе сводный баланс Товарищества.

Управление Представительством осуществляет постоянно действующий исполнительный орган Представительства – Дирекция инвестирования строительства жилья в городе Тамбове, именуемое далее по тексту – Дирекция Представительства.

Проверка финансовой и правовой деятельности Представительства осуществляется ревизионной комиссией Товарищества, аудиторскими службами, назначенными или привлекаемыми Товариществом в случае необходимости.

Отношения работников Дирекции Представительства, возникшие на основе трудового договора, регулируются Российским трудовым законодательством и положением о Представительстве.

Стоимость имущества Представительства КТ "Социальная инициатива и компания" по данным бухгалтерского учета на 30 марта 2004 г. составляет 31 983 382 р. Стоимость имущества, не учитываемого при расчете налоговой базы (за исключением льготированного), составляет 355 000 р. Стоимость имущества, подвергаемого налогообложению, составляет 31 628 382 р. Среднегодовая стоимость имущества организации за отчетный период (квартал, полугодие, 9 месяцев и год) определяется путем деления на 4 суммы, полученной от сложения половины стоимости имущества на 1 января отчетного года и на первое число следующего за отчетным периодом месяца, а также суммы стоимости имущества на каждое первое число всех остальных кварталов отчетного года.

Таблица 2.10

По состоянию на	01.01.2 003	01.04.2 003	01.07.2 003	01.10.2 003	01.01.2 004
Стоимость имущества	10 195 256	15 192 857	20 334 437	27 676 966	31 628 382
Среднегодовая стоимость имущества на отчетную дату					21 029 020

Таким образом, среднегодовая стоимость имущества Представительства КТ "Социальная инициатива и компания" на 30 марта 2004 г. составила 21 029 020 р. Налоговой базой в расчете налога на имущество является именно среднегодовая стоимость имущества организации. Ставка налога на имущество составляет 2 %, сумма налога составила 420 580 р., сумма налога, исчисленная за предыдущий отчетный

период – 272 317 р., отсюда следует, что сумма налога, подлежащая уплате в бюджет составляет – 148 263 р.

Представительство КТ "Социальная инициатива" в городе Тамбове также отчисляет в бюджет страховые взносы на обязательное пенсионное страхование. Базой для начисления страховых взносов за 2003 г. является сумма в 6 120 120 р. 53 к. Сумма начисленных страховых взносов на обязательное пенсионное страхование за расчетный период составляет 978 977 р. 11 к. Из них сумма начисленных страховых взносов на страховую часть трудовой пенсии – 886 501 р. 38 к., сумма начисленных страховых взносов на накопительную часть трудовой пенсии за расчетный период – 92 475 р. 73 к.

Налоговой базой для уплаты единого социального налога за 2003 г. является сумма в 6 532 370 р. Ставка налога – 4 %. Таким образом, Представительство КТ "Социальная инициатива и компания" по единому социальному налогу выплатила 261 295 р.

Также Представительство КТ "Социальная инициатива и компания" уплачивает налог на рекламу. Стоимость услуг по изготовлению и распространению рекламы собственной продукции, включая работы, осуществляемые хозяйственным способом, составляет 5 560 141 р. Ставка налога – 5 %. За отчетный период (2003 год) начислено 278 007 р., сумма налога за предыдущий период – 127 928 р. Из этого следует, сумма, подлежащая уплате в бюджет, составляет 150 079 р.

Также в рассматриваемом учреждении заполняется декларация по целевому сбору на содержание милиции, на благоустройство территорий, на нужды образования и другие цели. Для заполнения данной декларации учитываются следующие показатели: среднесписочная численность работников, установленный законом минимальный месячный размер оплаты труда и количество месяцев в отчетном периоде. За отчетный период принимается год – 12 месяцев, в данном случае 2003 г. Среднесписочная численность работников в 2003 г. составляла 70 человек, установленный законом минимальный месячный размер оплаты труда – 100 р. Сумма сбора за отчетный период составила 2520 р. Сумма сбора, начисленная в предыдущем отчетном периоде, составляла 1674 р. Отсюда следует, что сумма сбора, подлежащая уплате в бюджет, составляет 846 р.

Основным видом деятельности Представительства КТ "Социальная инициатива и компания" в городе Тамбове является инвестирование строительства.

Создание новых или реконструкция существующих предприятий в настоящее время немыслимо без проведения предварительных технико-экономических исследований с целью определения эффективности капитальных вложений и жизнеспособности будущего предприятия или объекта.

Во всех странах наблюдается устойчивая тенденция к повышению доли затрат на предпроектные исследования и обоснование целесообразности капитальных вложений, способствующих принятию рациональных решений на последующих стадиях проектирования и реализации проекта.

Сложившаяся в нашей стране система принятия инвестиционных решений и организации проектирования пока недостаточно учитывает опыт международной практики и слабо ориентирована на конечную цель – сокращение инвестиционного цикла и быструю окупаемость капитальных затрат. Особенно слабым местом технико-экономических обоснований (ТЭО), разрабатываемых отечественными организациями, является экономическая часть, в которой практически отсутствует анализ финансовых показателей будущего предприятия.

Для принятия обоснованного решения о целесообразности создания предприятия (объекта), его цены и оценки эффективности капитальных вложений экономическая часть ТЭО должна иметь следующее содержание:

- определение целей и задач, решаемых сооружением предприятия;
- анализ предпосылок и условий, необходимых для осуществления строительства и нормальной эксплуатации предприятия;
- анализ рынков сырья и готовой продукции с рекомендациями по возможным поставщикам сырья и потребителям готовой продукции и их стоимостной оценкой;
- экономическая оценка выбранных площадок размещения предприятия;
- обоснование мощности предприятия и номенклатуры продукции, а также возможности кооперирования его основных и вспомогательных производств с имеющимися аналогичными производствами в стране и регионе;
- сведения о потребности предприятий в трудовых ресурсах и условиях обеспечения ими, а также об их производительности труда;
- оценка воздействия предприятия на окружающую среду, мероприятия по ее защите;

- сведения о единовременных и текущих затратах, связанных со строительством и эксплуатацией предприятия;
- оценка (при предоставлении заказчиком необходимых данных) влияния предприятия на экономику страны (региона);
- экономическая и финансовая оценка эффективности строительства предприятия при принятых или предлагаемых условиях финансирования.

Экономическая и финансовая оценка состоит из следующих составных частей:

- расчет общих капитальных вложений (инвестиционные издержки);
- расчет общих производственных издержек;
- определение источников и условий финансирования;
- расчет дохода от реализации продукции;
- анализ финансово-экономической деятельности предприятия.

ПОРЯДОК РАСЧЕТА

1 На основании расчетно-сметной документации определяются основные виды капитальных затрат на строительство объекта "Первоначальные капитальные вложения". На оборудование, машины, здания и сооружения устанавливается годовая норма амортизации. Затраты на подготовительные работы, первоначальные фиксированные издержки и на модернизацию разбивают по годам заданного периода исследования (срок строительства объекта и освоения производства).

2 Составляется смета расходов на производство продукции (производственные издержки) на основании производственной программы и видов затрат. При этом необходимо установить срок строительства, период освоения производства и год достижения проектной мощности. Наряду с основными товарно-материальными ценностями и заработной платой в смету расходов включаются налоги, относящиеся на себестоимость продукции, и затраты, предусмотренные постановлением Правительства РФ от 01.07.95 № 661.

3 Производят расчет потребности в оборотном капитале. Оборотный капитал (чистый) означает финансовые средства, необходимые для эксплуатации предприятия в соответствии с его производственной программой, т.е. это текущие оборотные средства (активы) за вычетом платежей по краткосрочным обязательствам (пассивы). Текущие активы состоят из товарно-материальных ценностей, незавершенной и готовой продукции, а также кассовой наличности и дебиторской задолженности.

Следует учитывать, что размер оборотного капитала зависит от скорости оборачиваемости, поэтому необходимо стремиться к сокращению тех товарно-материальных ценностей, которые могут оказаться без движения.

При расчете запасов производственных материалов следует обратить внимание на источники и способы доставки материалов и комплектующих изделий. Запасы местных материалов могут быть ограничены несколькими днями или неделями, в то время как запасы импортных материалов или получаемых из нестабильных источников должны создаваться на несколько месяцев.

Объем незавершенного производства выражается в суточном или месячном исчислении, в зависимости от характера изделия. Стоимость незавершенной продукции исчисляется на основе общих заводских издержек.

Запасы готовой продукции зависят от характера производства и особенностей ее сбыта. Стоимость готовой продукции исчисляется на основе общих заводских издержек и административных накладных расходов.

Кассовая наличность устанавливается из расчета полумесячного запаса денежных средств, сумма которых определяется на основе общих производственных издержек за вычетом процентов по кредитам, амортизационных отчислений, всех видов сырья, материалов, энергии, топлива. Ориентировочно сумма наличности может быть принята в размере 5 – 8 % чистого оборотного капитала.

Размер дебиторской задолженности рассчитывается на основе функциональных издержек и определяется торгово-кредитными условиями, сложившимися в отрасли, и размером продаж в кредит данного предприятия.

Что касается текущих пассивов (счета поставщиков), то их размер зависит от объема сырья, вспомогательных материалов, электроэнергии, топлива и других компонентов, поставка которых кредитуется до осуществления платежа. Начисленные налоги также уплачиваются по истечению определенного

срока, что тоже является источником кредитования. Такие кредитуемые платежи сокращают объем чистого оборотного капитала.

Для расчета потребности в оборотном капитале необходимо, кроме того, определить период оборачиваемости фондов и средств (число дней минимального обеспечения) и произвести расчет коэффициентов оборачиваемости.

На основании произведенных расчетов составить табл. 2.11 потребности в оборотном капитале, определив чистый оборотный капитал и прирост оборотного капитала.

4 Определить основные источники финансирования инвестиций. Реализация любого проекта может оказаться под угрозой, если она не будет опираться на разумную гарантию финансового обеспечения.

Основными источниками при осуществлении проекта могут быть акционерный капитал, долгосрочные, среднесрочные и краткосрочные кредиты, собственные накопления, государственные субсидии и др. В рассматриваемом нами примере для финансирования инвестиций используются акционерный капитал, кредит поставщика и кредит банка.

Акционерный капитал и кредит поставщика покрывают расходы, связанные с поставками и монтажом технологического оборудования, поставками и услугами по строительству производственных зданий и объектов гражданского назначения. Кредит банка используется для финансирования производства продукции, т.е. обеспечения оборотными средствами.

Помимо финансирования за счет акционерного капитала и кредитов, важной формой мобилизации денежных средств на стадии производства является образование накоплений самим предприятием, которые формируются из нераспределенной прибыли, амортизационных отчислений и резервных отчислений.

5 Произвести расчет выплат по обязательствам, исходя из вида и суммы кредитов, условий их погашения. При этом необходимо рассчитывать по годам суммы взносов в счет основного долга, остаток долга по кредиту, а также суммы взносов по процентам за пользование кредитами.

6 Распределение общих активов по годам позволяет не только проследить динамику инвестирования, но и суммировать планируемые капиталовложения. Табл. 2.12 формируется следующим образом. В п. 1, 2, 3 вносятся виды капитальных затрат, а в пункт 4 – данные строки "Г" из табл. 2.11 (прирост чистого оборотного капитала).

7 Расчет дохода от реализации продукции производится на основе данных об ассортименте товара, объеме реализуемого товара на внутреннем и внешнем рынках и о ценах на каждый вид товара. Валовой доход образуется из поступлений за весь реализуемый объем товара (услуг), из которого вычитаются налог на добавленную стоимость, акцизный налог и другие налоги, взимаемые с дохода.

8 Расчет прибыли (табл. 2.13) осуществляется на основании рассчитанных капитальных вложений и смете расходов на производство продукции, а также нормативного налогообложения прибыли. Из чистой прибыли начисляются дивиденды на акционерную часть капитала. Нераспределенная прибыль аккумулируется за весь расчетный период.

9 Для исчисления финансовых потребностей будущего предприятия в дополнение к расчету чистой прибыли составляется прогноз потока наличности (табл. 2.14). Метод потока наличности является основой финансового планирования и инструментом прогнозирования размеров и сроков поступления необходимых средств.

Поскольку этот метод расчета отражает лишь операции с наличностью, в нем не учитываются такие статьи безналичных расчетов, как амортизация, списание безнадежных долгов, нематериальные активы и др.

Финансовое планирование, охватывая стадию строительства и эксплуатации, должно не только увязывать по времени поток и отток наличности, но и обеспечивать баланс денежных средств, при котором доход от продаж должен быть достаточным для покрытия издержек производства и всех финансовых обязательств, таких как погашение кредитов (основной долг и проценты), уплата налогов и выплата предусмотренных дивидендов.

Этот аспект имеет особое значение в первые годы эксплуатации, когда выход продукции обычно бывает ниже проектной, а объем задолженности, как правило, наиболее высок.

Табл. 2.14 составляется следующим образом.

А) Приток наличности образуется из источников финансирования и дохода от продаж.

Б) Отток наличности состоит из общих активов (табл. 2.12), функциональных издержек, выплат по обязательствам, налога на прибыль и дивидендов (табл. 2.13). На основании указанных данных определяется баланс потока наличности.

Табл. 2.14 непосредственно связана с проектно-балансовой сметой, поскольку ее итоговая строка "Г" (аккумулированная наличность) переходит в виде актива в табл. 2.15.

10 Проектно-балансовая смета (табл. 2.15) отражает общую картину финансирования в течение всего периода деятельности предприятия и показывает соотношение активов и пассивов, т.е. их сбалансированность.

На основании полученной сметы и формируется цена на объект строительства при затратном ценообразовании.

Далее проведем расчет оценки экономической эффективности реализации инвестиционного проекта по строительству жилого объекта по адресу г. Тамбов ул. Ленинградская, 75.

Для удобства произведения расчетов занесем данные в табл. 2.16

Таблица 2.16

№ п/п	Наименование показателей	Единица изм.	Норматив	Принятое значение норматива	Значение показателя
1	Характеристика строительного объекта				
	Общая площадь квартир	м ²			3400
	Общая нежилая площадь В том числе:				
	общая нежилая площадь	м ²			0
	гараж стоянка (машино-места)				0
2	Имущественные обязательства				
	А) Переселение жильцов в количестве:				
	семей человек				3
	Б) Вывод арендаторов				
	В) Вывод собственников				
3	Оценка себестоимости СМР 1 м ² общей площади в среднем по объекту				
	(экспертная оценка) с учетом трудозатрат, материалов, оборудования и механизмов: общей площади квартир	дол л.			139

общей площади	нежилой	дол л.			0
1 машиноместа		дол л.			0

Продолжение табл. 2.16

№ п/п	Наименование показателей	Единица изм.	Норматив	Принятое значение норматива	Значение показателя
4	Другие затраты (проект, налоги и др.) в % к СМР: проектно-изыскательные работы, экспертиза и согласование авторский надзор, страховка мойка колес архстройнадзор охрана объекта дорожный налог пожарный сбор непредвиденные расходы НДС		5 – 7 % 1,10 % 0,5 % 0,5 % 2,2 % 1,0 % 0,5 % 2,0 % 20,0 %	3 1,1 0,5 0,5 2,2 1 0,5 2 20	
5	Затраты на подготовительные работы и накладные расходы: подготовка площадки инженерные сети и коммуникации накладные расходы (аренда, зарплата и др.)		1 – 2 % 10 – 20 % 5 – 8 %	2 20 7	
6	Затраты на реализацию проекта				
6.1	Затраты на СМР: жилой площади нежилой площади машиномест в гараже итого по п. 6.1	дол л. – " – – " – – " – – " –			472 600,0 0 0 472 600,0

6.2	Другие затраты	дол л.			145 560,8
6.3	Затраты на подготовительные работы и накладные расходы	дол л.			137 054,0
	Итого затрат по п. 6.1, 6.2, 6.3	дол л.			755 214,8

Продолжение табл. 2.16

№ п/п	Наименование показателей	Единица изм.	Норматив	Принятое значение норматива	Значение показателя
6.4	Затраты на отселение жителей, собственников и арендаторов	дол л.			20 323
6.5	Прочие затраты (снос гаражей, старых построек, компенсация за вырубленные зеленые насаждения и т.п.)	дол л.			2903,0
6.6	Итого затрат	дол л.			778 440,8
7	Условия распределения общей площади объекта между Администрацией, Инвестором и Соинвестором (дольщиком):		Доля Администрации (безвозмездно)	Доля Инвестора	Доля Соинвестора (безвозмездно)
	общая площадь квартир	%	0	100%	0
	общая нежилая площадь	%	0		0
	машиноместа в гараже	%			
8	Себестоимость строительства объекта для Инвестора с учетом его доли (п. 6.6/п.7):				
	жилая площадь	дол л.			778 440,8
	нежилая площадь	дол л.			0
	машиноместа в гараже	дол л.			0
9	Аккумуляция средств				
9.	Возможная реализация				

1	доли Инвестора по средней цене за 1 м ² общей площади для аналогичного объекта в условиях конкретного месторасположения площадки: общая площадь квартир общая нежилая площадь машиноместа в гараже	долл. – " – – " –			260 0 0
9. 2	Итого поступлений	долл.			884 000

Продолжение табл. 2.16

№ п/п	Наименование показателей	Единица изм.	Норматив	Принятое значение норматива	Значение показателя
10	Прибыль (п. 9.2 – п. 6.6)				105 559,2
11	Прибыль к налогообложению				105 559,2
12	Налог на прибыль				36 945,7
13	Прибыль после налогообложения (п. 10 – п. 12)				68 613,5
14	Рентабельность (п. 13 : п. 6.6)				8,8

Таким образом, строительство жилого кирпичного дома каскадного типа с этажностью от 3-х этажей на плане до 6-ти этажей в глубь квартала, исходя из имеющейся информации на дату расчета, экономически целесообразно при средней цене за 1 м² общей площади квартир не менее 260 долл. США и при общей инвестиционной стоимости не менее 3400 м².

Рассмотрим технико-экономическое обоснование целесообразности строительства и формирования цены при затратном ценообразовании жилого кирпичного дома по адресу: г. Тамбов, ул. Ленинградская 75.

1 Характеристика объекта:

- строительная площадка – 2887 м²;
- строительный объект: жилой кирпичный дом каскадного типа;
- общая площадь жилых квартир (ориентировочно) – 3400 м².

2 Ожидаемые активы.

Маркетинговые исследования рынка жилья в г. Тамбове, проведенные по районам города, позволили определить средние цены на квартиры в зависимости от типа застройки. Выборка квартир улучшенной планировки по центральному и южному районам составила:

- 4 однокомнатные квартиры, средняя цена за 1 м² – 6350 р.;
- 11 двухкомнатных квартир, средняя цена за м² – 7000 р.;
- 21 трехкомнатных квартир, средняя цена за 1 м² – 6400 р.

Во вновь строящихся домах в южном районе города, где находится ул. Ленинградская, рыночная цена за 1 м² жилья доходит до 8000 – 8500 р. (270 – 300 долл. США). Таким образом, можно предположить, что при средней цене за 1 м² 8000 р. активы проекта составят 27 200 тыс. р. (877 419 долл. США).

3 Ожидаемые затраты.

1 Стоимость строительства жилого дома определена по средней рыночной стоимости 1 м² общей площади по типам домов для Московской области с поправочным региональным коэффициентом.

3- и 4-этажная часть (50 %):

$$1700 \cdot 4400 \cdot 1,045 \cdot 1,2 \cdot 0,77 = 7222,5 \text{ тыс. р. (232 985 долл. США);}$$

5- и 6-этажная часть (50 %)

$$1700 \cdot 4522 \cdot 1,045 \cdot 1,2 \cdot 0,77 = 7422,8 \text{ тыс. р. (239 445 долл. США).}$$

Итого: 14 645,3 тыс. р. (472 430 долл. США),

где 4400, 4522 – средняя рыночная стоимость строительства 1 м² общей площади, соответственно в 3 – 4- и в 5 – 6-этажных кирпичных домах в уровне цен Московской области в сентябре 2000 г.; 1,045 и 1,2 – индексы цен соответственно на январь и октябрь 2001 г. к уровню цен сентября 2000 г.; 0,77 – региональный коэффициент для Тамбовской области.

1. Затраты на проектные работы, включая работы под геоподоснову – 350 тыс. р. (11 290 долл. США).

2. Согласование проекта, экспертиза – 111,0 тыс. р. (3584 долл. США).

3. Непредвиденные затраты по СМР (2 %) – 292,9 тыс. р. (9449 долл. США).

4. Авторский надзор (0,1 % от СМР) – 14,6 тыс. р. (472,5 долл. США).

5. Содержание АСН (0,5% от СМР) – 73,2 тыс. р. (2362,3 долл. США).

6. Страховка (1% от СМР) – 146,5 тыс. руб. (4724,6 долл. США).

7. Пожарная служба (0,5 % от СМР) – 73,2 тыс. р. (2362,3 долл. США).

8. Пуско-наладочные работы (0,01 % от СМР) – 1,5 тыс. р. (47,2 долл. США).

9. Охрана (2 % от СМР) – 292,9 тыс. р. (9449,2 долл. США).

10. Дорожный налог (2 % от СМР) – 292,9 тыс. р. (9449,2 долл. США).

11. НДС (20 %) – 3259,0 тыс. р. (105 130,4 долл. США).

12. Итого затраты по строительству –

19 554,3 тыс. р. (630 782,5 долл. США).

13. Стоимость инженерных коммуникаций, возмещения и прочих затрат (15 % стоимости дома) – 2933 тыс. р. (94 617,4 долл. США).

14. Аренда земельного участка на 2,5 года строительства – 86,4 тыс. р. (2787,1 долл. США)

$$9,98 \cdot 1,2 \cdot 2,5 \cdot 2887 = 86,4 \text{ тыс. р.,}$$

где 2887 м² – площадь участка под застройку; 9,98 р./м² – арендная плата в год по 1-й оценочной зоне г. Тамбова; 2,5 года – срок аренды; 1,2 – дополнительный коэффициент к основной базовой ставке (постановление Мэра № 362 от 25.01.2000 г.).

15. Затраты на содержание представительства и прочие неучтенные (ориентировочно) – 1000 тыс. р. (32 258 долл. США).

16. Затраты на снос жилых и нежилых строений на участке (800 м²) – 90 тыс. р. (2903 долл. США).

17. Затраты на приобретение участка – 700 тыс. р. (22 581 долл. США).

18. Затраты на переселение жильцов из сносимых жилых домов – 590 тыс. р. (19 032,3 долл. США). (Вторичное жилье: 2 квартиры 1-комнатные × 170 тыс. р. + 1 квартира 2-комнатная · 250 тыс. р.).

19. Всего ожидаемые затраты – 24 953,8 тыс. р. (804 961 долл. США).

Ожидаемые затраты на 1 м² общей площади строящегося дома 7339 р. или 237 долл. США (по курсу 1 долл. = 31 р.)

$$24 953,8 \text{ тыс. р. / 3400 м}^2 = 7339 \text{ р.}$$

4 Выводы.

Предварительные расчеты затрат на строительство жилого кирпичного дома смешанной этажности по ул. Ленинградской, 75 показали:

– расчетная стоимость общей площади жилья при средних затратах на 1 м² 237 долл. США и плановой прибыли 10 % составит 260 долл. США;

– строительство жилого кирпичного дома по ул. Ленинградской, дом 75, исходя из имеющийся на дату расчета информации, экономически целесообразно при средней цене за 1 м² не менее 260 долл. США при общей площади квартир не менее 3400 м².

ВЫВОДЫ

1 Потребность в жилье одна из главных в жизни людей, а ее удовлетворение – основное условие их благосостояния.

2 Жилищная сфера основана на таких ключевых понятиях, как жилой фонд, недвижимость в жилищной сфере и жилое помещение.

3 Определены особенности жилого фонда, отличающего его от других товаров. Жилой фонд обладает набором отличительных характеристик: неоднородность, недвижимость, долговечность, высокая стоимость, существенные издержки, связанные со сменой местожительства.

4 Определение емкости рынка недвижимости – неотъемлемое условие управления жилой недвижимостью на региональном уровне. Методика определения емкости рынка включает следующие этапы: четкое фиксирование границ рынка и выделение анализируемого его сегмента, анализ социально-политической и экономической ситуации на уровне региона, исследование экономического потенциала и перспектив развития региона.

5 По своим характеристикам рынок жилья города Тамбова является типичным, мало отличающимся от других регионов России. И в то же время ему присущи некоторые индивидуальные особенности, состоящие, прежде всего, в малом размере региона, преобладании вторичного рынка жилья и незначительном сезонном колебании спроса.

6 Приоритетным направлением управления Тамбовским рынком жилой недвижимости является воздействие на цену. Единственно возможным сегодня для Тамбова является затратное (сметное) ценообразование на объекты недвижимости. Приведен механизм формирования и обоснования цены при затратном ценообразовании на объекты приносящей доход недвижимости и жилой недвижимости.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Для закрепления инвестиций в регионе необходимы договорные отношения каждого субъекта РФ с местными и сторонними инвесторами по вопросам участия в региональных инвестиционных программах на условиях защиты и гарантированной доходности путем предоставления льгот и привилегий, первоочередности и обеспечения приоритетного отношения к развитию потребительского сектора экономики. Решение возникающих проблем возможно методом согласования интересов агентов общественного рынка, консолидации их инвестиций и использования механизма эстафетного инвестирования сопряженных производств, т.е. подчинения производства задаче наращивания выпуска потребительских товаров и услуг, разработки программы развития региона как части единой комплексной программы социально-экономического развития; концентрации инвестиционных ресурсов; определения инвестиционных полномочий коммерческих структур, местного самоуправления, субъектов РФ и федерального центра, законодательного оформления политики инвестирования.

Для создания благоприятного инвестиционного климата в Тамбовском регионе необходим комплекс мероприятий по реализации перспективной региональной инвестиционной политики, включающий: создание благоприятных условий для привлечения иностранных инвестиций; разработку и обеспечение реализации нормативных актов по обслуживанию инвестиционного процесса на территории области; создание и деятельность системы по координации государственных, муниципальных образований и субъектов инвестиционной деятельности по разработке и реализации инвестиционных проектов; государственную поддержку инвестиционной деятельности; реализацию мероприятий по развитию рынка жилой недвижимости для различных слоев населения; повышение роли государственных инвестиций в структурной политике области; поддержку развития инфраструктуры и коммуникаций по привлечению и реализации инвестиций в экономике области; развитие инвестиционного сотрудничества с субъектами РФ и странами ближнего зарубежья; определение критериев отбора инвестиционных проектов, финансируемых за счет федерального бюджета; улучшение социально-политических условий в регионе.

Механизм государственной поддержки перспективной инвестиционной деятельности на территории Тамбовской области содержит цели, принципы, формы государственной поддержки, инструменты регулирования инвестиционной деятельности и гарантии прав субъектов инвестиционной деятельности. Государственная поддержка перспективной инвестиционной деятельности в области может осуществляться в формах: предоставления льгот в пределах полномочий, определенных федеральным и областным законодательством; предоставления инвестиционного налогового кредита; субсидирования части процентной ставки по кредитам коммерческих банков и предоставления на льготных условиях имущества, находящегося в областной собственности. Регулирование обеспечивается посредством: прямого управления государственными инвестициями; создания условий для стимулирования инвестиционной деятельности, принятия областных инвестиционных программ, осуществления государственной поддержки инвесторов; разработки и экспертизы инвестиционных проектов.

Для эффективности функционирования и развития регионального рынка жилой недвижимости, как одного из перспективных направлений инвестиционной политики социальной отрасли, необходимо существование объективной потребности в двух видах регулирования инвестиционных процессов на региональном уровне. Во-первых, это институциональные механизмы, осуществляющие рыночное регулирование с помощью косвенного воздействия соответствующих институтов, в том числе и государственных, включающие весь комплекс различных структур (финансовые, правовые, налоговые) и учитывающие специфику региона. Во-вторых, это административные механизмы, предполагающие непосредственное воздействие государства на инвестиционный процесс через прямую финансовую поддержку, предоставление льготных кредитов, создание резервного фонда жилья для некоторых категорий граждан, законодательное гарантирование сохранности вкладов населения.

Особенности регионального жилого фонда отличают его от других товаров: неоднородностью (по размеру, местоположению, времени постройки, внутренней планировке, отделке, коммунальным удобствам), недвижимостью (невозможность перемещения жилища из одного места в другое), долговечностью, дороговизной (значительная часть сбережений населения вложена в жилье), высокими издержками переезда (в том числе психологическими), предложением жилья не эластично (доминирование в регионе "старого" жилья).

Рассмотренная методика определения емкости Тамбовского рынка жилой недвижимости (как неотъемлемое условие управления жилой недвижимостью на региональном уровне) включает: четкое

фиксирование границ рынка и выделение анализируемого сегмента; анализ общеэкономической, социально-политической и экономической ситуации на уровне региона; определение экономического потенциала и перспектив развития региона с учетом степени совпадения или отличия местных условий от общеэкономической ситуации, влияние изменений в сфере занятости и доходов населения. Особенности Тамбовского рынка жилой недвижимости: сформирован значительно позже других, существенно отстает от г. Москвы; отсутствие правового регулирования рыночных отношений в сфере жилой недвижимости; фрагментарность нормативно-правовой базы; низкая платежеспособность населения; преобладание вторичного рынка жилья и незначительные сезонные колебания спроса.

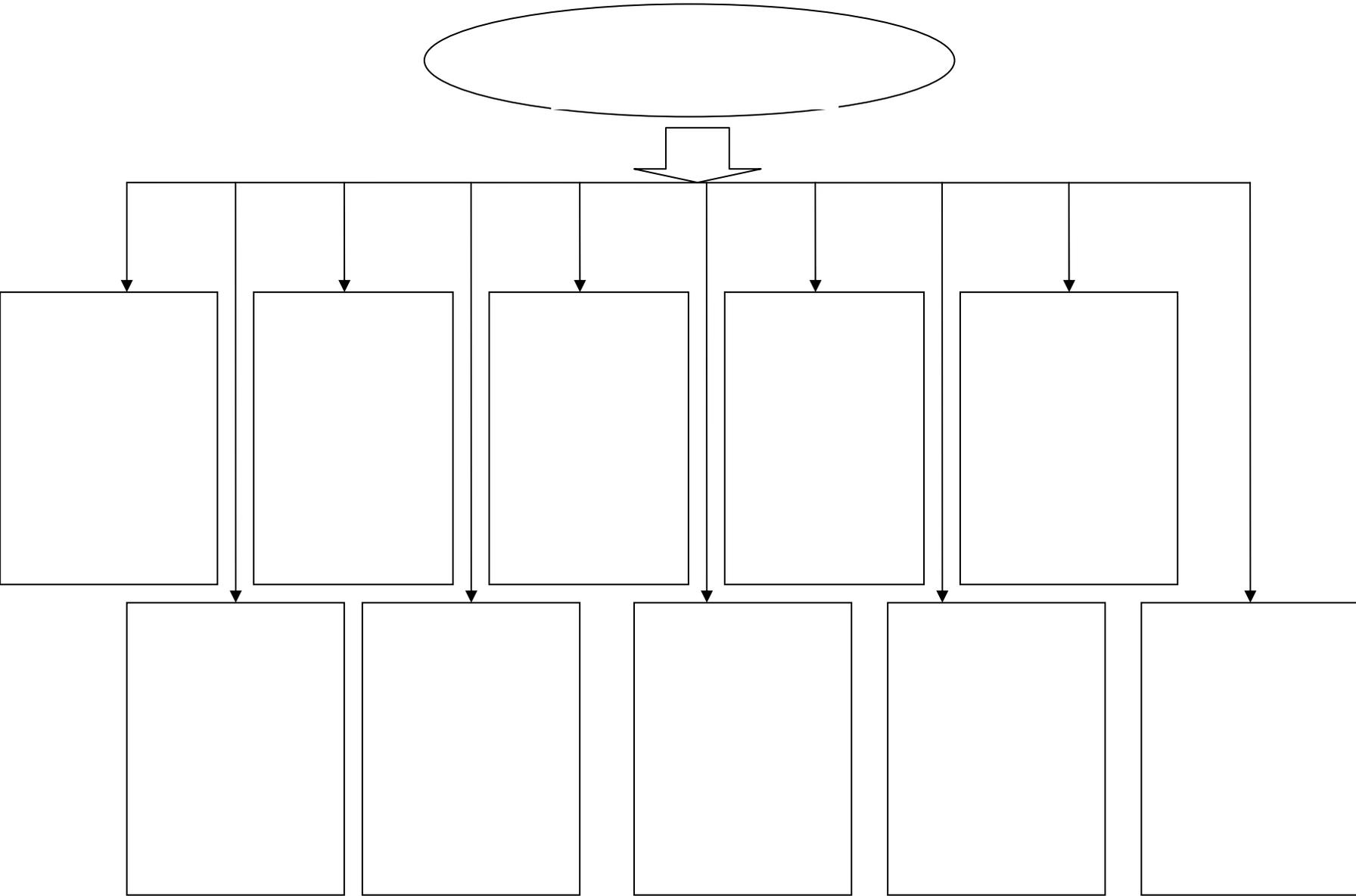
Приоритетным направлением управления Тамбовским рынком жилья является воздействие на его цену. Доказано, что единственно возможным сегодня для Тамбова является затратное (сметное) ценообразование на объекты недвижимости. В данной работе приведен механизм формирования и обоснования цены при затратном ценообразовании на объекты жилой и приносящей доход недвижимости.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- 1 Бюджетный Кодекс РФ от 31 июня 1998 г. № 145-ФЗ. М.: Юрайт-М, 2000.
- 2 Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51 ФЗ. Ч. I. СПб.: Весь, 2002.
- 3 Гражданский Кодекс Российской Федерации. СПС "Консультант плюс", 2004. Ст. 334 – 358.
- 4 Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983 г. СПб.: Весь, 2002.
- 5 Жилищный Кодекс Федерации (в ред. от 31.12.2002, с измен. и доп. от 28.03.2003). СПС "Консультант плюс", 2004.
- 6 Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 г. № 135 // Российская газета. 1998. 6 августа.
- 7 Федеральный закон "Об основах федеральной жилищной политики" от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 // Российская газета. 1993.3 января.
- 8 Федеральный Закон "Об основах федеральной жилищной политики" от 24.12.1992 г. № 4218-1, в ред. от 06.05.2003. СПС "Консультант плюс", 2004.
- 9 Федеральный Закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 № 102-ФЗ, в ред. от 05.02.2004. СПС "Консультант плюс", 2004.
- 10 Федеральный Закон РФ "Об ипотечных ценных бумагах" от 11.11.2003 № 152-ФЗ. СПС "Консультант плюс", 2004.
- 11 Закон "О программе ипотечного жилищного кредитования" от 25.07.2001 № 202-З. СПС "Консультант плюс", 2004.
- 12 Постановление Правительства РФ "Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности" от 6 июля 2002 г. № 519 // Российская газета. 2002. 14 июля.
- 13 Постановление СМ СССР "О порядке государственного учета жилищного фонда" от 10 февраля 1985 г. № 136 // Собрание законодательства. 1990. № 7. С. 143 – 151.
- 14 Указ президента Российской Федерации "О дополнительных мерах по развитию ипотечного кредитования" от 28.02.1996 № 293. СПС "Консультант плюс", 2004.
- 15 Указ Президента Российской Федерации "О жилищных кредитах", утвердивший "Положение о выписке и обращении жилищных сертификатов" от 10.06.1994 № 1182. СПС "Консультант плюс", 2004.
- 16 Указ Президента Российской Федерации "О разработке и внедрении внебюджетных форм инвестирования жилищной сферы" от 24.12.1993 г. № 2281. СПС "Консультант плюс", 2004.
- 17 Абрамов С.И. Ипотека как форма инвестирования. М., 2000.
- 18 Абрамов СИ. Инвестирование. М.: Центр экономики и маркетинга, 2000.
- 19 Аликаева М.В. Источники финансирования инвестиционного процесса // Финансы. 2003. № 5.
- 20 Аньшин В.М. Инвестиционный анализ. М.: Дело, 2002.
- 21 Батехин Ю. Финансовая инженерия и оптимизация финансовых потоков // Финансы. 2001. № 1. С. 68 – 69.
- 22 Белых Л.П. Формирование портфеля недвижимости. М.: Финансы и статистика, 1999.
- 23 Беляков А.В. Оптимизация управления заемными средствами в ходе осуществления инвестиционного проекта // Вестник Московского университета. 2001. № 3.
- 24 Бернштам Е., Кузнецов А. Региональное распределение инвестиций // Российский экономический журнал. 2002. № 2.
- 25 Бернштам Е., Кузнецов А. Экономика регионов // Российский экономический журнал. 2002. № 3.
- 26 Богатин Ю.В., Швандар В.А. Инвестиционный анализ. М., 2000.
- 27 Бочаров В.В. Инвестиционный менеджмент. СПб., 2000.
- 28 Бланк И.А. Управление формированием капитала. Киев: Ника-Центр, 2000. С. 65 – 66.
- 29 Будаков Д. Проблемы ипотечного кредитования // Деньги и кредит. 2002. № 9.
- 30 Бузырев В.В., Чекалин В.С. Экономика жилищной сферы: Учеб. пособие. М.: ИНФРА-М, 2001.
- 31 Бяков Э. Приватизация и создание рынка недвижимости // Российский экономический журнал. 1996. № 5. С. 6 – 8.
- 32 Вахрин П.И. Инвестиции. Практические задачи и конкретные ситуации: Учебное пособие. М.: Издательско-торговая корпорация "Дашков и К", 2003.
- 33 Винницкий Д. Ценообразование в жилищно-коммунальной сфере // Законность. 2003. № 2. С. 52 – 57.

- 34 Вишнякова Г.В. Стимулирование инвестиций в Российских регионах // Ресурсы регионов России. 2001. № 2. С. 2 – 10.
- 35 Водянов А., Рамилова А. Возможности и задачи привлечения иностранного капитала в постдефолтовых условиях // Российский экономический журнал. 1999. № 8.
- 36 Гитман Л.Дж., Джонс М.Д. Основы инвестирования: Пер. с англ. М.: Дело, 1999.
- 37 Гитман В.С. Основы инвестирования. М.: Финансы и статистика, 1999.
- 38 Григорьев В.В., Острина И.А., Руднев А.В. Управление муниципальной недвижимостью: Учеб.-практ. пособие. М.: Дело, 2001.
- 39 Григорьева И.Л., Филиппов Л.А. Проблемы оценки собственности // Финансовый бизнес. 2004. № 1. С. 48 – 49.
- 40 Грицына В., Курнышева И. Особенности инвестиционного процесса. // Экономист. 2000. № 3. С. 8 – 19.
- 41 Доничев О., Рейнгольд Е. Инвестирование жилищного строительства // Экономист. 2000. № 4.
- 42 Евтух А.Т. Жилищная ипотечная системы: мировой опыт // Деньги и кредит. 2000. № 10.
- 43 Ермолаев А.Е. Развитие инфраструктуры Тамбовского региона и свободные экономические зоны // Вестник ТГТУ. 2001. Т. 7. № 1. С. 126 – 138.
- 44 Зуйкова Л. Проблемы управления региональными рынками жилья в условиях переходной экономики России // Проблемы теории и практики управления. 2001. № 6. С. 43 – 47.
- 45 Игошин Н.В. Инвестиции: Организация управления и финансирования. М., 2000.
- 46 Игошин Л. Новые тенденции в финансировании инвестиционной деятельности // Финансы. 2001. № 9. С. 64 – 65.
- 47 Информационно-аналитические материалы / ЦБ РФ; Научно-исследовательский институт. М., 2003. Вып. 4(44). С. 16 – 19, 109 – 119.
- 48 Кесельман Г.М. Ипотечное жилищное кредитование: состояние и перспективы // Деньги и кредит. 2000. № 9.
- 49 Кныш М.И., Перекатов Б.А., Тютиков Ю.Т. Стратегическое планирование инвестиционной деятельности. СПб., 1998.
- 50 Ковалев С.С. Принятие решений по инвестиционным проектам, введение в финансовый менеджмент. М.: Финансы и статистика, 2000.
- 51 Коломак Е. Субфедеральные налоговые льготы и их влияние на распределение инвестиций по регионам: эмпирический анализ // Регион: экономика и социология. 2000. № 2.
- 52 Коротяева Т. На Тамбовском рынке жилья активный спрос // Экономика и жизнь – Русь. 2002. № 21 (29 мая). С. 6.
- 53 Костецкий Н. Условия модернизации жилищного фонда // Экономист. 2003. № 4. С. 68 – 75.
- 54 Кудачкин А.В. Что такое ипотека? // Регион 68. 2004. № 4. С. 9 – 11.
- 55 Лексин В., Швецов А. Общероссийские реформы и территориальное развитие // Российский экономический журнал. 2000. № 8.
- 56 Логинов М.П. Развитие системы ипотечного жилищного кредитования в условиях муниципальных образований // Финансы и кредит. 2002. № 3 (93). С. 5 – 11.
- 57 Матюхин Г.Г. Ипотека: от истории к современности // Банковское дело. 2003. № 1. С. 10 – 12.
- 58 Мелкумов Я.С. Организация и финансирование инвестиций. М., 2000.
- 59 Мухетдинова Н. Инвестиционная политика регионов // Российский экономический журнал. 2002. № 1.
- 60 Павлов И.В. Основные элементы системы ипотечного жилищного кредитования // Деньги и кредит. 2003. № 3. С. 57 – 63.
- 61 Провкин И.Ю. Инвестиции в реальный сектор экономики: роль банков // Деньги и кредит. 2001. № 3. С. 44 – 46.
- 62 Программные пакеты, используемые при оценке инвестиционных проектов / И.Ф. Кацан и др. // Проблемы машиноведения и машиностроения / Северо-Западный заочный политехнический институт. СПб., 2000. Вып. 19. С. 119 – 122.
- 63 Промышленность Тамбовской области: Статистический сборник. Тамбов, 1999.
- 64 Прусак М.М. Стратегия региона: инвестиции в экономику (Новгородская область) // Финансы. 2001. № 1. С. 6 – 8.
- 65 Региональные финансово-кредитные системы. Проблемы развития: Вып. 1 / ТГТУ. Тамбов, 2000.

- 66 Рекитар Я.А. Условия и факторы эффективного инвестирования // Экономика строительства. 2000. № 12. С. 3 – 19.
- 67 Росс С. Основы корпоративных финансов. М., 2000.
- 68 Сакун Г.В. и др. Механизм реализации городской инвестиционной политики мэрии г. Краснодара // Современные проблемы истории экономики и техники: Материалы конф. Ростовской государственной экономической академии. Ростов-на-Дону, 2000. Т. 4. С. 122 – 125.
- 69 Саяпин А.В. Теоретико-методологические основы исследования инвестиционного кризиса в переходной экономике России // Вестник ТГТУ. Серия: Гуманитарные науки. 2000. Вып. 4. С. 80 – 84.
- 70 Семенов С.А. Анализ структуры инвестиций в основной капитал в г. Москве // Проблемы маркетинга: Сб. науч. ст. Московского государственного университета экономики, статистики и информатики. М., 2001. Вып. 1. С. 56 – 60.
- 71 Сергеев И.В., Веретенникова И.Н. Организация финансирования инвестиций. М.: Проспект, 2001.
- 72 Сергеев И.В., Веретенникова И.И., Яновский В.В. Организация и финансирование инвестиций: Учеб. пособие. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Финансы и статистика, 2002.
- 73 Серов В.М. Инвестиционный менеджмент. М.: ЮНИТИ, 2000.
- 74 Силин А. Рынок, инвестиции и качество экономики // Экономист. 2001. № 7. С. 63 – 69.
- 75 Соловьев М.М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости): Учеб. пособие. М.: ГУ ВШЭ, 2002.
- 76 Статистический ежегодник / Под ред. В.Н. Толмачева. Ч. I, II. Тамбов: Тамбовский областной комитет государственной статистики, 2003.
- 77 Степанов В.Л. Государственный ипотечный кредит в дореволюционной России (конец XIX – начало XX в.) // Деньги и кредит. 2004. № 2.
- 78 Тумусов Ф.С. Инвестиционный потенциал региона: Теория, проблемы, практика. М., 1999.
- 79 Ужегов А.Н. Квартира в кредит: ипотечная сделка. СПб., 2001.
- 80 Фатуев В.А. Методика выбора оптимальных стратегий управления ресурсами региона (Тула) // Экономика и математические методы. 2001. Т. 37. № 2. С. 137 – 207.
- 81 Финансы и кредит субъектов Российской Федерации. Калининград, 1999.
- 82 Цылина Г.А. Ипотека. Жилье в кредит. М.: ИНФРА-М, 2001.
- 83 Шарп У.Ф. и др. Инвестиции: Учебник: Пер. с англ. М.: ИНФА-М, 1999.
- 84 Швандар В.А., Богатин Ю.В. Оценка эффективности инвестиций и обоснование предпринимательского проекта // Финансы. 2000. № 9. С. 16 – 19.
- 85 Экономическая и социальная география России / Под ред. А.Т. Хрущева. М., 2001.
- 86 Яценко А. Оценка недвижимости: затратный подход // Финансовая газета. 2001. № 25. С. 13.
- 87 Яценко А. Оценка недвижимости: доходный подход // Финансовая газета. 2001. № 14. С. 11.



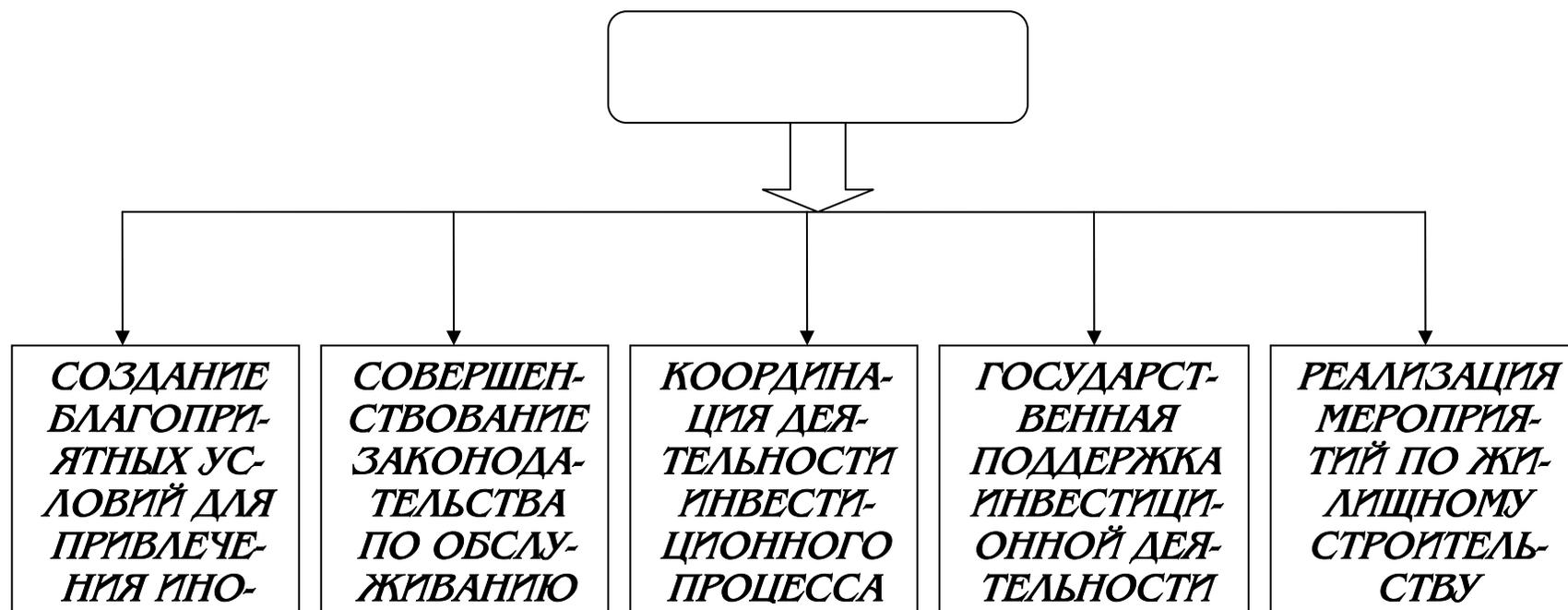


Рис. 1.7 Механизм реализации инвестиционной политики

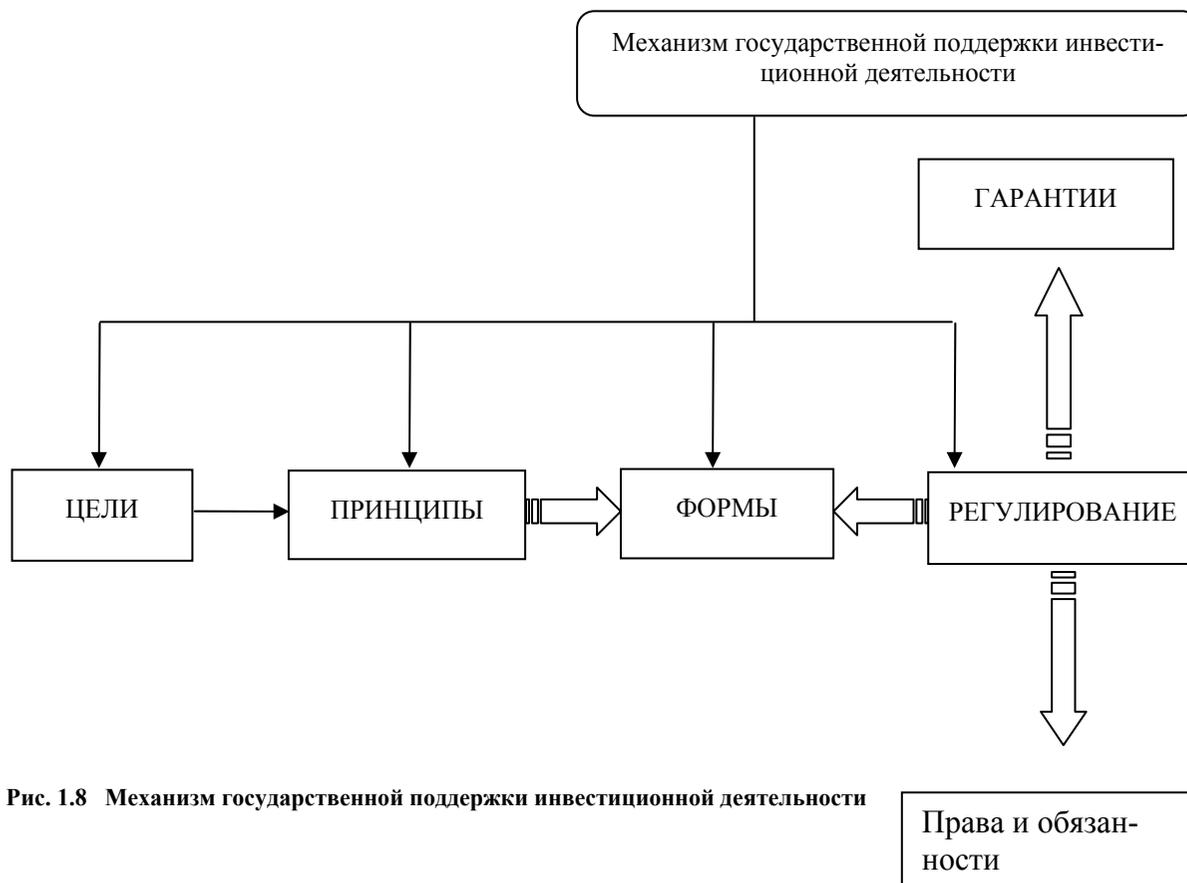


Рис. 1.8 Механизм государственной поддержки инвестиционной деятельности