

0- 794115

На правах рукописи

ЛАЗАРЕВ АЛЕКСЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ

(4)

**ФОРМИРОВАНИЕ И РЕАЛИЗАЦИЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ
ПОЛИТИКИ В СТРОИТЕЛЬНОМ СЕКТОРЕ ЭКОНОМИКИ**

Специальность 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством
(управление инновациями)

Автореферат

диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Уфа – 2010



Диссертация выполнена на кафедре управления инновациями и инвестиционной деятельностью в ГОУ ВПО «Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан» (ГОУ ВПО БАГСУ)

Научный руководитель: Заслуженный деятель науки РФ,
доктор экономических наук, профессор
Валинурова Лилия Сабиховна

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, профессор
Зайцев Борис Федорович

кандидат экономических наук, доцент
Котов Дмитрий Валерьевич

Ведущая организация: ГОУ ВПО «Нижегородский государственный
архитектурно-строительный университет»

Защита состоится 30 ноября 2010 года в 14⁰⁰ часов на заседании Диссертационного совета Д 800.021.01 по присуждению ученой степени доктора и кандидата экономических наук в ГОУ ВПО «Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан» (ГОУ ВПО БАГСУ) по адресу: 450008, г. Уфа, ул. Заки Валиди, д. 40, ауд. 315.

С диссертацией и авторефератом можно ознакомиться в библиотеке ГОУ ВПО БАГСУ и на сайте академии (www.bagsurb.ru)

Автореферат разослан 30 октября 2010 г.

НАУЧНАЯ БИБЛИОТЕКА КГУ



0000715158

Ученый секретарь
Диссертационного совета,
д-р экон. наук, доцент

О.Б. Казакова

Общая характеристика работы

Актуальность исследования. Устойчивый рост экономики Российской Федерации во многом зависит от инвестиционной активности организаций строительной сферы. Переход России к рыночной модели ведения национального хозяйства потребовал от экономической науки формирования новой идеологии активизации инвестиционного процесса. В условиях централизованной плановой экономики инвестиционный процесс практически монополизирован и регламентирован и осуществлялся государством. Напротив, в современных российских условиях в инвестиционной деятельности все возрастающую роль приобретают как частные физические, так и юридические лица (отечественные и зарубежные), а также такие субъекты рыночной инфраструктуры, как коммерческие и специализированные банки, финансовые компании, консультационные фирмы и т.д.

К одной из наиболее востребованных обществом и государством по своей социальной направленности и инвестиционной емкости относится строительная отрасль, активно участвующая в реализации жилищных программ. Произошедшие за последние пятнадцать лет реформы в жилищной сфере кардинально изменили методы управления: от планово-административных к рыночным. Сформирован слой собственников жилья, доля государственного и муниципального жилищного фонда сократилась с 67,0% до 25,6%, а доля частного жилищного фонда возросла с 33,0% (1990 г.) до 79,5% в 2009 г. Наряду с этим основную роль в жилищном строительстве стали играть частные и индивидуальные застройщики.

Несмотря на положительные изменения в этой сфере, анализ ситуации показывает, что пока не удастся обеспечить 61% российских семей жильем и требуется увеличение жилищного фонда на 46%. При этом из-за резкого падения доходов и сокращения объемов инвестирования, вызванных мировым финансовым кризисом 2008 г., порядка 70% строительных компаний либо уже обанкротились, либо находятся на пороге банкротства.

Недостаточные объемы жилищного строительства, востребованность повышения качества и надежности возводимых зданий и сооружений, низкая эффективность, высокие административные барьеры, отсутствие достаточного объема инвестиций, высокий уровень спроса при низкой платежеспособности потребителей обуславливают необходимость формирования и реализации гибкой инвестиционной политики в строительном секторе экономики.

Обоснование путей повышения эффективности управления инвестиционными процессами в строительной отрасли относится к числу важнейших направлений исследований инвестиционной проблематики. Ее гносеологическими источниками являются положения экономической теории, рассматривающие взаимосвязи ресурсных и результативных параметров экономического развития: теории накопления, теории воспроизводства, теории экономической динамики, теории экономического роста, раскрытые в работах Е. Домара, Дж. М. Кейнса, В. Леонтьева, А. Маршалла, А. Смита, Р. Солоу, Р. Харрода, Й. Шумпетера и др. Вопросы формирования и реализации

инвестиционной политики получили развитие в трудах зарубежных авторов Дж. Бейли, И. Бланка, Ф. Блэка, П. Грегори, Дж. К. Гелбрейта, С. Шмидта и др.

В отечественной литературе инвестиционная проблематика представлена такими авторами, как К. В. Балдина, А. Н. Бортник, Л. С. Валинурова, Н. Н. Голубев, Е. В. Евтушенко, Б. Ф. Зайцев, О. Б. Казакова, Н. И. Климова, В. В. Ковалева, Д. В. Котов, Э. И. Крылов, Ю. Н. Лапыгин, М. Лещенко, Е. Л. Логинов, Я. С. Мелкумов, Н. Мельникова, А. М. Мухамедьяров, В. П. Семенов, В. В. Титов, Д. В. Хавин, А. Б. Шаповал и др.

Существенный вклад в исследование закономерностей формирования и принципов реализации инвестиционной политики внесли работы таких ученых, как В. М. Аньшин, А. А. Гретченко, Я. В. Дмитриев, Е. М. Блех, А. А. Зубарев, Г. Я. Киперман, М. Н. Кулапов, В. А. Колоколов, Д. С. Львов, Е. А. Олейников и др.

Однако, несмотря на достаточно глубокую проработку многих теоретико-методических вопросов развития инвестиционной сферы, включая механизмы оценки инвестиционного климата и определения перспективности инвестиционных строительных проектов, раскрытые в различных методиках, целый ряд аспектов формирования и реализации инвестиционной политики в строительной отрасли, комплексного управления инвестиционной деятельностью остался за рамками выполненных исследований. Кроме того, нестабильная, постоянно меняющаяся ситуация в области социально-экономического развития страны требует новых подходов к решению проблемы активизации инвестиционной деятельности и выявлению путей выхода из затянувшегося инвестиционного кризиса.

Актуальность проблемы формирования и реализации инвестиционной политики в строительном секторе экономики и ряд ее недостаточно исследованных аспектов определили выбор данной темы, а также структуру работы, включающую три главы и охватывающую наименее изученные вопросы управления инвестиционными процессами в строительстве.

Целью исследования является исследование особенностей развития инвестиционных процессов в современной экономике и разработка методических рекомендаций по формированию и реализации инвестиционной политики в строительстве, учитывающих отраслевую специфику.

Поставленная цель исследования предопределила решение следующих взаимосвязанных задач:

- исследовать взаимосвязь основных категорий инвестиционного процесса, определить особенности инвестирования в строительстве;
- выявить специфику формирования и реализации инвестиционной политики в строительном секторе в условиях современной экономики;
- исследовать условия развития инвестиционного процесса в строительстве и выявить перспективы изменения его основных характеристик;

- обосновать принципы регулирования инвестиционной деятельности, обеспечивающие на основе системного подхода поступательное развитие строительной отрасли;
- разработать организационно-экономическую модель ресурсного обеспечения инвестиционных процессов и обосновать основные направления инвестиционной политики в строительстве;
- разработать модель управления инвестиционными потоками в строительном секторе экономики;
- обосновать направления активизации инвестиционной политики в строительной отрасли (на примере реализации программ жилищного строительства), сформулировать предложения и методические рекомендации, обеспечивающие снижение инвестиционных рисков и развитие системы управления инвестиционными процессами в отрасли.

Объект исследования – инвестиционная политика в строительном секторе экономики.

Предмет исследования – организационно-экономические отношения, возникающие в процессе формирования и реализации инвестиционной политики в строительном секторе экономики.

Научная новизна заключается в разработке методических и практических рекомендаций по формированию и реализации инвестиционной политики в строительном секторе экономики, основанных на ресурсно-рыночном подходе к принятию инвестиционных решений и обеспечивающих приток инвестиционных ресурсов в процессе достижения экономических и социальных целей развития строительной сферы.

К числу наиболее существенных результатов, полученных лично соискателем, обладающих новизной и выносимых на защиту, относятся следующие.

1. Предложено авторское определение сущности инвестиционного процесса как последовательной деятельности субъектов инвестиционного рынка от постановки цели до выработки стратегии и тактики, что определяет характер и направленность формирования и реализации инвестиционной политики в современных условиях.
2. Сформирована структурно-мотивационная схема реализации инвестиционной политики, отражающая взаимодействие основных ее участников, их интересы, условия и механизмы осуществления инвестиционной деятельности и раскрывающая специфику экономических отношений по поводу движения и использования ограниченных инвестиционных ресурсов и их трансформации в экономические блага.
3. Выявлены особенности формирования инвестиционной политики в строительном секторе экономики, заключающиеся, во-первых, в длительности сроков создания и эксплуатации объектов недвижимости, во-вторых, в необходимости опережающего развития средств производства для существенного наращивания объемов строительства, в-третьих, в повышающейся роли системы государственного регулирования

инвестиционной деятельности на данном рынке, в-четвертых, в существовании временного лага между повышением спроса и притоком инвестиций на рынок недвижимости.

4. Уточнен организационно-экономический механизм ресурсного обеспечения инвестиционной политики в строительстве, отличающийся формированием и использованием процессно-ориентированных структур управления и позволяющий учесть интересы всех участников инвестирования.
5. Разработана модель управления инвестиционными потоками в строительном секторе экономики, представляющая собой совокупность методов по согласованию интересов всех участников инвестиционного процесса и минимизации рисков в процессе реализации инвестиционной политики и заключающаяся в определении зон прибыли и убытков инвестора путем совмещения кривой безубыточности и графиков эластичности спроса по цене на строительном рынке.
6. Предложены практические рекомендации по формированию и реализации инвестиционной политики в строительстве, позволяющие, с одной стороны, обеспечить максимальную эффективность использования инвестиционных ресурсов, с другой, устранить дисбаланс за счет их эффективного распределения.

Теоретической и методологической основами исследования послужили фундаментальные работы в области формирования и реализации инвестиционной политики, управления, развития и регулирования инвестиционных процессов, стратегического менеджмента и анализа инвестиционных решений. Использовались труды российских и зарубежных ученых, специальная справочная, нормативная, методическая и научно-техническая литература, материалы периодической печати. Применялись методы факторного анализа, SWOT-исследования, экономико-математического моделирования, группировок и экспертных оценок. Исследование выполнялось с учетом директивных документов по проблемам управления инвестициями, в том числе законодательства Российской Федерации, Указов Президента РФ, постановлений Правительства РФ, документов ряда министерств и ведомств.

Особое внимание в работе уделено сообщениям экономической и финансовой прессы и аналитико-статистическим обзорам как источникам первичной информации. Большую помощь в выполнении исследований оказали материалы международных и всероссийских межвузовских научно-практических конференций и семинаров.

Теоретическая и практическая значимость полученных результатов исследования заключается в возможности использования полученных результатов в процессе формирования и реализации инвестиционной политики, для управления инвестиционными процессами в строительном секторе экономики, при организации ресурсного обеспечения инвестиционных процессов и управления инвестиционными потоками.

Методические рекомендации и предложения, содержащиеся в диссертационном исследовании, могут быть использованы при формировании средне- и долгосрочной стратегии реализации инвестиционной политики,

государственными органами при разработке методических материалов по активизации инвестиционной деятельности, а также в учебных дисциплинах вузов «Инвестиционный менеджмент», «Организация и финансирование инвестиций», «Стратегия инвестиционной политики».

Апробация и внедрение результатов исследования. Основные положения диссертационного исследования нашли практическое применение при разработке инвестиционной политики, реализации конкретных инвестиционных проектов, управлении инвестиционными процессами в строительной отрасли Подмосковского строительного комплекса АКБ Инвестиций и Технологий и ООО «Мякининское поречье».

Отдельные положения диссертационного исследования использованы в научно-исследовательских разработках ГОУ ВПО «Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан», нашли отражение в ряде публикаций и апробированы на российских научно-практических конференциях. Содержащиеся в диссертации выводы и обобщения используются при проведении занятий по экономическим дисциплинам.

Публикации по теме диссертации. По материалам исследования автором опубликовано 7 работ общим объемом 3 п.л., в том числе 4 статьи в изданиях, включенных в перечень ВАК РФ.

Структура диссертации определяется логикой и задачами исследования. Работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы, изложенных на 177 страницах машинописного текста. Цифровой и графический материал представлен в 15 таблицах и на 10 рисунках. Список использованной литературы содержит 158 наименований.

Структура работы выглядит следующим образом:

Введение

Глава 1. Теоретические основы формирования инвестиционной политики в современной экономике

1.1. Экономическая сущность инвестиций и их роль в развитии экономики

1.2. Инвестиционная политика и ее основные элементы в современных условиях

1.3. Строительный сектор экономики как объект инвестирования

Глава 2. Особенности управления инвестиционными процессами в строительной отрасли

2.1. Проблемы и перспективы развития инвестиционных процессов в строительстве

2.2. Инвестиционная активность в строительном комплексе и тенденции ее изменения

2.3. Регулирование инвестиционной деятельности в строительстве

Глава 3. Формирование механизма реализации инвестиционной политики в строительстве

3.1. Организация ресурсного обеспечения инвестиционных процессов в строительстве

3.2. Модель управления инвестиционными потоками в строительном секторе экономики

3.3 Особенности формирования и реализации инвестиционной политики в строительном комплексе

Заключение

Список использованной литературы

Основное содержание работы

Инвестиции являются основной движущей силой экономического развития отраслей: без них невозможно пополнение оборотных фондов и расширение производственных мощностей, обновление материально-технической базы и внедрение новых производств. Особенно высока их роль в строительном секторе экономики, поскольку они определяют основу развития экономики.

Проблема управления инвестиционным процессом является одной из ключевых при выработке политики, направленной на обеспечение стабильности экономического роста. Объем реальных ресурсов для инвестиций в каждом конкретном периоде развития государства в решающей степени зависит от того, какие приоритеты заложены в распределение валового внутреннего продукта – потребление или накопление.

Главное условие формирования успешной инвестиционной политики – ориентация на решение долгосрочных задач, а не на получение сиюминутных результатов. Преобладание краткосрочной ориентации в деятельности субъектов экономики объясняется:

- недостаточным уровнем проработки государственной программы выхода организаций из кризиса и частой сменой приоритетов в экономической политике государства;
- отсутствием практического опыта формирования инвестиционной политики у руководителей. В условиях экономики административно-командного типа организации были лишены самостоятельности, необходимой для стратегического планирования, и решали лишь оперативные задачи;
- недостаточной проработанностью отечественной экономической теорией методологических вопросов долгосрочной стратегической деятельности организаций из-за отсутствия в этом необходимости в условиях директивного планирования.

В условиях рыночных отношений процесс формирования инвестиционной политики, опирающийся преимущественно на долгосрочные цели экономического развития, должен занять сегодня соответствующее место в арсенале экономических инструментов строительной организации.

Для реализации этих задач необходимо изменить подход к формированию инвестиционной политики. Она должна быть основана на принципах движения от будущего к настоящему, а не наоборот. Это означает,

что определение стратегических перспектив развития организации следует осуществлять не только из экстраполяции сегодняшнего положения и тенденций развития строительной фирмы в будущем, а из управленческой интуиции, анализа потенциальных возможностей организации и альтернативных путей ее развития.

С точки зрения капиталовложений, используемых для расширения производства, реализация этого подхода означает преимущественное направление инвестиционных ресурсов в проекты с высоким потенциалом роста не только в текущий момент времени, но и в будущем. Инвестиции на реконструкцию и техническое перевооружение организаций, имеющих высокие издержки, не должны осуществляться в целях снижения их без соответствующего анализа перспектив строительной отрасли.

Формирование и реализация инвестиционной политики должны опираться на стратегию развития строительной организации и иметь в итоге создание долгосрочных инвестиционных программ, охватывающих значительный временной отрезок и направленных на наиболее эффективное развитие организации.

Содержание инвестиционной политики строительной организации состоит в определении объема, структуры и направлений использования инвестиций для достижения полезного эффекта. Для разработки и осуществления инвестиционной политики организации требуется: постоянный анализ внутренней и внешней среды для формирования потребности в инвестициях, поиск их источников, разработка и реализация инвестиционных предложений.

Состояние и особенности развития отечественной промышленности, а также недостаточное развитие фондового рынка определяют приоритет капиталобразующих инвестиций в инвестиционной политике. Но это не означает отказ от портфельных инвестиций. Поэтому разработка инвестиционной политики сводится к формированию совокупного инвестиционного портфеля, включающего как капиталобразующие инвестиции, так и портфельные.

Капиталобразующие направления инвестирования прямо определяются производственной стратегией строительной организации, процесс выработки которой складывается из следующих этапов:

1. Определение вида деятельности и концепции долгосрочного развития строительной организации (в зависимости от размера и вида деятельности на 3–10 лет вперед). Этот этап связан с исследованием рынка и выбором места на нем, определением круга потребителей, нужды и потребности которых надо удовлетворять. Одновременно выявляется способ удовлетворения этих потребностей.

2. Определение конкретных целей и задач для их достижения. Это этап конкретизации деятельности организации в планируемые промежутки времени. Они могут быть как долгосрочными (три года и более), так и краткосрочными (один-два года). При осуществлении этого этапа задействуются не только центральное руководство, но и подразделения строительной организации для

получения общей картины перспективного ее развития, обосновывается необходимость инвестиций и определяются их виды и направления. Разработка инвестиционной политики – фактор, определяющий эффективность достижения поставленных стратегических целей.

3. Непосредственная разработка стратегии. Данный этап включает как аналитическую, так и проектную части. Анализ внешней и внутренней среды, оценка рынка и конкурентных преимуществ организации позволяют сформировать «портфель стратегий», включающий стратегии маркетинга, инноваций, инвестирования, ассортиментную и внешнеэкономическую. Данный перечень может изменяться в зависимости от вида деятельности. Неизменной составляющей является инвестиционная стратегия и формирование портфеля инвестиций, от эффективности которого зависит доходность организации. Разработка стратегии – центральный этап в определении инвестиционной политики.

4. Реализация выработанной стратегии – это разработка и задействование механизмов, обеспечивающих достижение поставленных целей. К ним относятся организационные и экономические механизмы, формирующие внутреннюю политику организации. Политика охватывает все подразделения организации и направлена на выполнение разработанных мероприятий.

5. Контроль, анализ хода реализации стратегии и корректировка мероприятий в случае отклонения от текущих критериев достижения конечной цели.

Определение направлений капиталобразующего инвестирования зависит от выбора строительной организацией конкретной стратегии на основе анализа ее потенциала и факторов достижения стратегического успеха.

При этом следует учитывать, что инвестиции реализуются через инвестиционную сферу, которая представляет собой совокупность участников инвестиционных процессов, их экономических отношений и интересов, реализуемых в ходе привлечения и использования различных видов инвестиционных ресурсов. На приведенной укрупненной схеме реализации инвестиционной политики показано взаимодействие основных ее участников, отражены их интересы, условия и механизмы осуществления инвестиционной деятельности (рис. 1).

Круг участников инвестиционного рынка включает потенциальных инвесторов и получателей инвестиций. Их интересы не всегда совпадают и часто вступают в противоречие. Кроме того, на практике помимо основных участников может быть задействовано большое количество посредников – других заинтересованных лиц как юридических, так и физических. От них во многом зависят сроки инвестирования, а значит, и эффективность реализуемой инвестиционной политики. Преследуя свои цели, посредники нередко вступают в противоречия с интересами основных участников инвестиционного процесса.

Так как инвестиционная сфера функционирует в рамках целостной экономической системы и является ее составной частью, то она регулируется общими рыночными законами (законом спроса и предложения, законом денежного обращения, законом конкуренции, законом экономического

равновесия и т.д.), а также законодательными актами, устанавливаемыми государством.

Следует отметить, что структура инвестиционной сферы неоднородна. Она включает комплекс различных отраслей, фирм, компаний, предприятий, которые функционируют в рамках экономической системы. Это определяет специфику движения инвестиционных потоков, их направления и формы. Экономические отношения, складывающиеся в этой сфере по поводу движения и использования ограниченных инвестиционных ресурсов и связанные с временным характером их трансформации в определенные экономические блага, позволяют выделить их в особую подсистему инвестиционных экономических отношений.

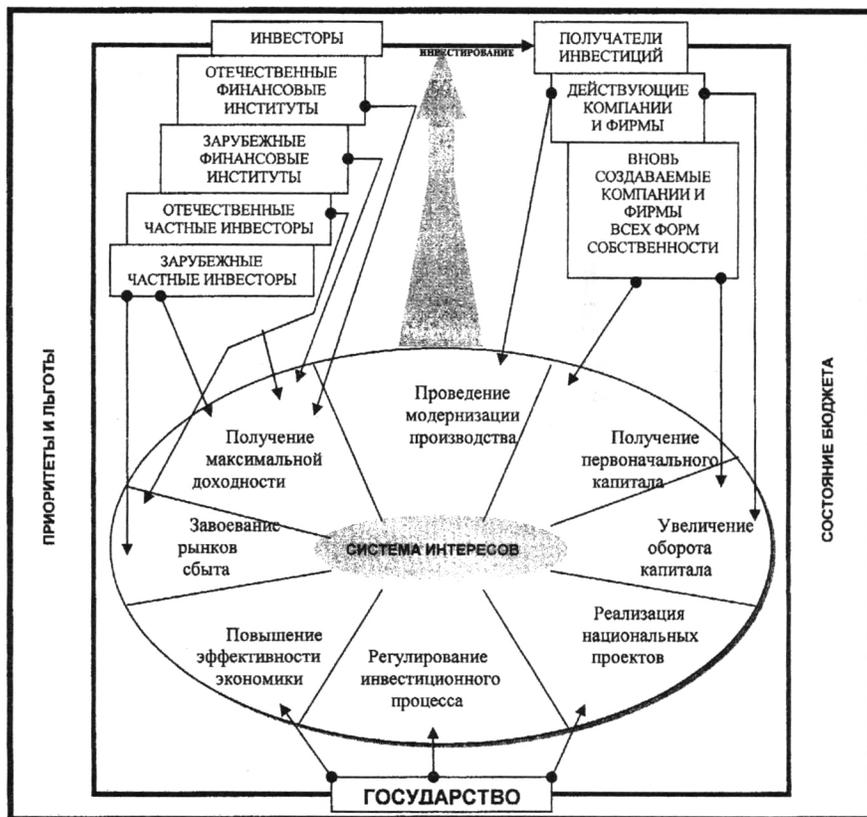


Рис. 1. Структурно-мотивационная схема реализации инвестиционной политики

Детальный анализ подходов к определению инвестиционного процесса позволил внести уточнения в понятийный аппарат инвестиционной

проблематики и рассматривать его как совокупность последовательных действий субъектов инвестиционного рынка от постановки цели до выработки стратегии и тактики, что определяет характер и направленность инвестиционной политики в современных условиях.

На основе исследования строительного сектора экономики как объекта инвестирования выявлено и обосновано следующее:

Во-первых, следует отметить, что рынок инвестиционных ресурсов и рынок строительства тесно взаимосвязаны и взаимообусловлены. Более того, рынок инвестиционных ресурсов, привлекая все виды инвестиций, включая капиталобразующие, финансовые, бюджетные и частных лиц, собственные и заемные, краткосрочные и долгосрочные, прямые и косвенные (портфельные), реальные и интеллектуальные, с высокой и низкой степенью риска, активно формирует рынок недвижимости, оказывая на него существенное влияние, поскольку поступление инвестиционных ресурсов в сферу строительства недвижимости, особенно частного, увеличивается.

Во-вторых, основополагающим специфическим ресурсным источником формирования рынка недвижимости является строительная отрасль и база индустрии строительных материалов и конструкций. Более того, отвечая современным требованиям к возводимым и реконструируемым объектам недвижимости, в отрасли стараются производить строительные и отделочные материалы, не уступающие по качеству импортным аналогам, по иностранным лицензиям и с привлечением иностранного капитала, создавая совместные предприятия.

Анализ регулирования инвестиционной деятельности в строительстве показал, что на этапе несовершенства рыночных отношений государственное регулирование инвестиционного спроса имеет принципиально важное значение для становления рынка инвестиций. Инвестиционный спрос на готовую строительную продукцию регулируется:

- системой специальных налогов на те виды инвестиционных мероприятий, которые не относятся к приоритетным и могут быть ограничены;
- субвенцией на развитие приоритетных видов строительного производства, предприятий стройиндустрии, непосредственно участвующих в жилищном строительстве.

В целях преодоления кризиса в инвестиционно-строительной сфере следует увеличить значимость административных методов регулирования, усилить стимулирующую роль бюджетно-налоговой системы и кредитной политики, создать действенный механизм конкуренции на рынках подрядных работ.

Обобщая результаты исследования условий формирования инвестиционной политики в строительстве, можно выделить следующие факторы, негативно влияющие на эффективность ее реализации:

- низкое качество менеджмента, техническая и технологическая отсталость и высокая степень физического износа производственного аппарата

большинства предприятий, их медленная адаптация к новой экономической среде;

- неэффективная структура накоплений, низкая полнота трансформации накоплений в инвестиции, а также малый объем инвестиций, направляемых на техническое перевооружение экономики и на улучшение организации производства и управления;
- низкий уровень платежной дисциплины, существование в экономике значительного числа нежизнеспособных предприятий;
- существенная зависимость от конъюнктуры мирового рынка по ряду товарных позиций, вывоз результатов перспективных НИОКР и конкурентоспособных технологий, осуществляющийся зачастую нелегально или на несправедливых для России условиях;
- высокая дифференциация населения по уровню доходов, значительная доля населения с доходами ниже прожиточного уровня, существование очагов высокой локальной концентрации безработицы, сохранение социально-политической нестабильности.

В целом для строительной отрасли характерна положительная динамика инвестиций, что определяет рост инвестиционной активности в будущем. Сохранение сложившихся тенденций развития отраслей строительного комплекса определяет широкие возможности инвесторов как в краткосрочной, так и в долгосрочной перспективе в связи с повышательной тенденцией платежеспособного спроса на объекты недвижимости, однако, цикличность колебаний и снижение темпов прироста капитала определяют необходимость разработки и реализации гибкой инвестиционной политики в отрасли.

Для устранения перечисленных проблем необходимо разработать и внедрить новую систему формирования и реализации инвестиционной политики в строительстве, обеспечивающую, с одной стороны, достаточное ресурсное обеспечение инвестиционного процесса, а с другой – эффективные организацию и регулирование движения инвестиционных потоков в целях удовлетворения интересов инвесторов.

Как показывают результаты проведенного исследования, большинство строительных организаций имеет функциональную структуру управления, которая характеризуется неоптимальным взаимодействием структурных единиц. Поэтому возникает несогласованность действий, негативно влияющая на деятельность организации. В такой ситуации, на наш взгляд, при формировании и реализации эффективной инвестиционной политики целесообразно использовать процессно-ориентированные структуры.

Преимущество такого подхода заключается в простоте проведения оптимизации самих процессов, возникающих в ходе осуществления инвестиционной политики как с точки зрения их организации и взаимосогласованности, так и ресурсов, потребляемых процессами, за счет:

- изменения структуры процесса путем одновременного решения нескольких задач, что устраняет лишние циклы и делает структуру более рациональной;
- изменения структуры организационной отчетности и повышения

квалификации сотрудников;

- сокращения объема документации, рационализации и ускорения документооборота и потока данных;
- разработки возможных мер по привлечению внешних ресурсов (внешних исполнителей);
- внедрения новых производственных и информационных технологий.

Реализация предлагаемого подхода к формированию и реализации инвестиционной политики в строительном секторе экономики предполагает разработку и внедрение соответствующей схемы мобилизации инвестиционных ресурсов.

Отметим, что осуществление инвестиционной деятельности в рамках реализуемой инвестиционной политики в экономике любого типа предполагает наличие следующих основных условий:

- достаточный для функционирования инвестиционной сферы ресурсный потенциал;
- существование экономических субъектов, способных обеспечить инвестиционный процесс в необходимых масштабах;
- действующий механизм трансформации инвестиционных ресурсов в объекты инвестиционной деятельности.

Поэтому опираясь на результаты проведенного исследования, предлагается два основных сценария мобилизации инвестиционных ресурсов для реализации инвестиционной политики в строительном секторе экономики.

1. Первый сценарий – мобилизация ресурсов в руках государства и рост государственных капитальных вложений. В настоящее время только государство может быть субъектом масштабной модернизации российского общества и управления инвестиционным процессом. Инвестиционный климат в этом случае – вторичный фактор, зависящий от динамики экономического роста.

2. Второй сценарий базируется на утверждении, что государство не обладает достаточными ресурсами для создания конкурентоспособной экономики и достижения устойчивого долгосрочного экономического роста. Учитывая хронический дефицит консолидированного бюджета и график обслуживания государственного долга, государство не может быть значительным источником инвестиций, достаточных для модернизации экономики. Поэтому необходимо привлечение в крупных масштабах частных инвестиций.

Учитывая это, предлагается организационно-экономический механизм по привлечению частных инвестиций в строительство, реконструкцию, замену нежилых помещений и коммуникаций. Заметим, что для удовлетворения потребностей различных слоев населения (с точки зрения уровня доходов) в условиях хронической нехватки бюджетных средств целесообразно привлечение инвестиций из других источников. Для этого можно использовать новые формы взаимоотношений, оформленные инвестиционным контрактом и

обеспечивающие согласование всех участников реализации инвестиционной политики.

Один из главных вопросов в привлечении инвестиций – создание наиболее выгодных условий как для заказчика, так и для инвестора.

В общем виде организация процесса реализации инвестиционной политики по инвестиционному контракту выглядит следующим образом (рис. 2).



Рис. 2. Организация процесса реализации инвестиционной политики по инвестиционному контракту

Учитывая, что предложенная схема мобилизации инвестиционных ресурсов в строительном секторе экономики основана на удовлетворении интересов всех участников реализации инвестиционной политики, ее внедрение будет способствовать активизации инвестиционной деятельности в строительном секторе экономики.

Применение предлагаемых в проведенном исследовании методов мобилизации инвестиционных ресурсов в процессе формирования и осуществления инвестиционной политики в строительном секторе экономики, безусловно, изменит рыночную конъюнктуру как на первичном, так и на вторичном рынке. Максимизация потребительского инвестирования позволит максимизировать спрос на недвижимость на первичном рынке и оживит его на

вторичном. За счет предлагаемых кредитных механизмов ежемесячные платежи за аренду и в счет погашения кредита практически выровняются, однако, во втором случае будет иметь место не просто аренда недвижимости, а ее приобретение в собственность.

Исходя из задач, выдвинутых в исследовании, для инвестора критериями согласия на участие в механизмах является обязательное наличие следующих условий: приращение прибыли и рентабельности бизнеса, укрупнение масштабов своего бизнеса, накопление положительного делового имиджа, повышение конкурентного статуса.

Для покупателя участие в предлагаемых механизмах будет выгодно, если будут выполняться следующие условия: адекватные суммы платежей за арендную плату с ежемесячным обслуживанием кредита, уверенность в том, что жилье будет хоть незначительно, но расти в цене, уверенность в стабильном и растущем доходе, который позволяет добросовестно обслуживать кредит, наличие гибких и видоизменяемых кредитных схем.

Все предъявляемые требования как застройщиков, так и потребителей не противоречат друг другу, кроме одного, когда инвесторы, стремясь повысить прибыльность своего бизнеса, пытаются повысить цену на строящуюся недвижимость и тем самым улучшить финансовые результаты своей деятельности.

В связи с этим необходимо дополнить предлагаемый механизм формирования и реализации инвестиционной политики в строительстве методикой расчета безубыточной цены, которая бы учитывала следующие факторы:

- безубыточность бизнеса девелопера и рост его финансовой прочности;
- рост объемов строительства, обусловленный появлением новых механизмов потребительского кредитования;
- эластичность спроса в зависимости от цены и доходов потребителей;
- обострение конкуренции и обеспечение стабильного роста строительного бизнеса за счет ценовых конкурентных преимуществ.

Все эти факторы предлагается учесть при помощи графической модели безубыточности при соотношении ее с эластичностью спроса на такой товар, как недвижимость. В этом случае наглядно прослеживается зависимость между различными изменениями исходной цены и теми изменениями объемов продаж, которые необходимы, чтобы величина прибыли не уменьшалась, а только увеличивалась при новом уровне цены. Если модифицировать данный график, то можно увидеть прирост прибыли за счет модификации цен в рамках маркетинговой политики (рис. 3).

Заштрихованный сектор А показывает тот диапазон сокращений продаж, в котором фирма может получить больше прибыли, чем прежде за счет наращивания цены.

Заштрихованный сектор В показывает диапазон прироста продаж, при котором фирма может получить больше прибыли, чем прежде и при снижении цены.

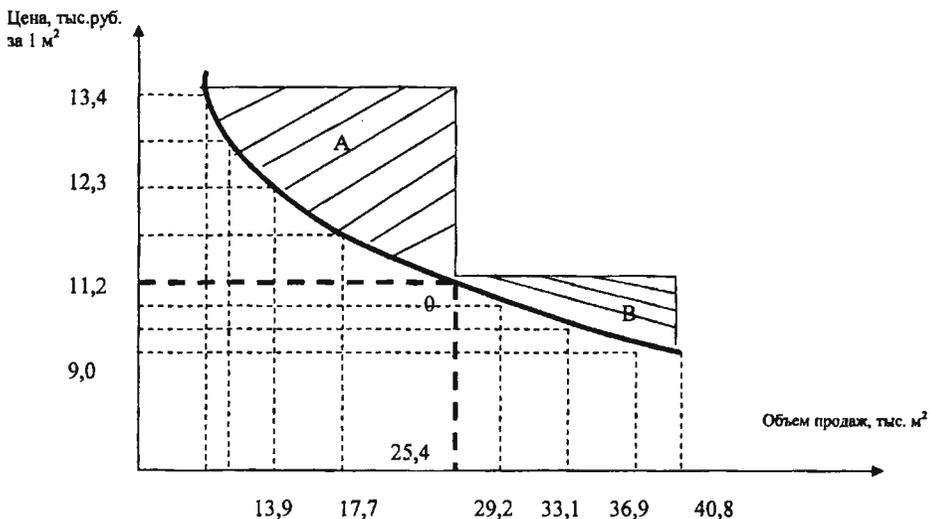


Рис. 3. Варианты приращения прибыли усредненного девелопера

Для определения, к какому виду приращения прибыли (А или В) будет двигаться строительный бизнес, следует рассмотреть характер спроса на недвижимость, которая предлагается к продаже. Эластичность спроса на жилье, согласно ранее проведенным исследованиям, характеризуется кривой, которая показана на рис. 4 и совмещена с кривой безубыточности продаж.

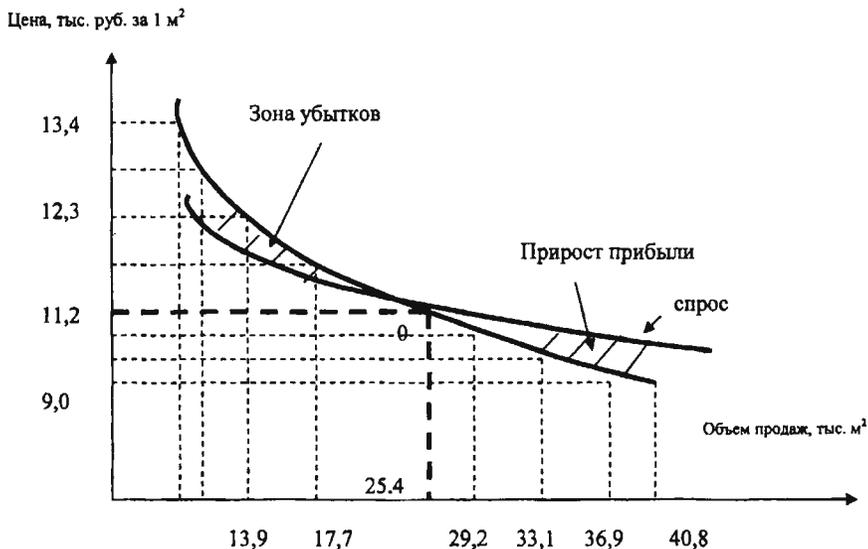


Рис. 4. Определение зон прибыли и убытков девелопера на основании кривой спроса

Из данного рисунка видно, что при существующем спросе на продукцию застройщику завышать цену невыгодно. Гораздо выгоднее снизить цену и получить прирост продаж, подкрепленный инвестиционным всплеском и ростом платежеспособного спроса.

Однако определение зон безубыточности является недостаточным и при формировании и реализации инвестиционной политики необходимо учитывать риски, связанные с осуществлением инвестиционной деятельности в строительстве. Для выявления и расчета рисков следует, во-первых, определить наиболее важные риски с точки зрения их последствий и вероятности, во-вторых, составить карты потоков. Заметим, что создание карты потоков по всем видам деятельности дает возможность риск-менеджеру воссоздать полную, наглядную картину поэтапных, пошаговых действий по управлению инвестиционным процессом в строительной организации, что позволяет максимально учесть возможное возникновение рисков.

Проведенный анализ развития инвестиционных процессов в строительной отрасли позволяет выявить опасности и угрозы деятельности строительной организации (табл. 1).

Таблица 1

Опасности и угрозы для строительной фирмы

Опасности	Угрозы
1. Источники опасности естественно-природного происхождения:	1. Угрозы естественно-природного происхождения:
- ухудшение среды обитания;	- ухудшение здоровья. Заболеваемость сотрудников;
- ухудшение погодных условий;	- наводнение, ураган, смерч, удар молнии;
- истощение природных ресурсов;	- перебои и дефицит в снабжении стройматериалами;
- экологически опасное воздействие;	- причинение вреда окружающей среде и здоровью человека
- другие источники	
2. Источники опасности техногенного происхождения:	2. Угрозы техногенного происхождения:
- авария;	- авария автотранспорта;
	- авария на строительном объекте;
	- износ зданий и сооружений;
	- поломка оборудования
- другие источники	
3. Источники опасности социального происхождения:	3. Угрозы социального происхождения:
- конфликт между сотрудниками;	- забастовки;
	- ошибки персонала
- ухудшение экономической ситуации в стране;	- банкротство банка;
	- изменение процентных ставок;
	- падение спроса;
	- недобросовестная конкуренция;
	- злоумышленные действия
- изменение действующего законодательства;	- срыв сроков сдачи объекта;
	- неполучение лицензии;
	- судебные издержки
- другие источники	

Оценка возможных инвестиционных рисков в строительстве свидетельствует, что избежать их либо уклониться от них не удастся, поэтому для недопущения и (или) минимизации рисков по инвестиционному контракту в процессе реализации инвестиционной политики необходимо:

- 1) четкое определение всех действующих (и взаимодействующих) лиц: собственник, заказчик, технический заказчик, инвестор, соинвестор, третье лицо, правообладатель, генеральный подрядчик, – их права и обязанности, мера ответственности;
- 2) принятие документов, уточняющих обязательства сторон: протокол предварительного распределения общей жилой площади, акт о реализации инвестиционного контракта и распределения долей в возведенном (возводимом) объекте;
- 3) выявление специфических моментов и преимуществ данного контракта в сравнении с другими.

Совокупность методов по согласованию интересов всех участников инвестиционного процесса и минимизации рисков представляют собой модель управления инвестиционными потоками в ходе реализации инвестиционной политики в строительстве, которая основана на определении зон прибыли и убытков инвестора путем совмещения кривой безубыточности и графиков эластичности спроса по цене на строительном рынке.

При использовании такой модели каждый инвестор сможет без ущерба для своего финансового состояния и финансовой прочности достичь максимизации прибыли и увеличить объемы жилищного строительства, что положительным образом скажется на его конкурентном статусе, деловой репутации и имидже, т.е. будет способствовать эффективной реализации запланированных мероприятий инвестиционной политики.

Как свидетельствует практика, за совокупность организационно-технических мероприятий по строительству инвестиционного объекта в полном объеме отвечает инвестор, направляя собственные, заемные и (или) привлеченные средства. Он же выполняет финансирование проектирования и привлекает специализированные организации для проведения всего комплекса работ по строительству.

Таким образом, предлагаемые инструменты минимизации рисков позволяют совершенствовать систему управления и повышать эффективность инвестиционной политики строительной организации.

Формирование и реализация инвестиционной политики в строительном секторе экономики ориентированы на укрепление конкурентоспособности строительной продукции на внутреннем и мировом рынках, что требует, в первую очередь, проведения институциональных преобразований, главными направлениями которых являются реформирование предприятий, поддержка малого предпринимательства, развитие интегрированных структур.

Исходя из основных макроэкономических показателей социально-экономического развития Российской Федерации до 2020 года, разработанных Министерством экономического развития России, программы социально-экономического развития Российской Федерации прогнозируемое развитие

строительного комплекса приведет к увеличению налогооблагаемой базы организаций и предприятий не менее чем в 1,1-1,3 раза. При этом ежегодные прибыль предприятий и организаций, налоговые платежи в бюджеты всех уровней и поступления во внебюджетные фонды возрастут более чем на 10 млрд. рублей. Внедрение прогрессивных и ресурсосберегающих технологий позволит сократить сметную стоимость сооружаемых объектов, повысить эффективность капитальных вложений, значительно снизить эксплуатационные расходы.

Таким образом, реализация перечисленных выше мероприятий позволит, во-первых, повысить инвестиционную привлекательность строительного сектора, что обеспечит желаемый приток инвестиций, во-вторых, оптимизировать структуру государственных инвестиционных вложений, что повысит эффективность их использования, в-третьих, обеспечить устойчивые позиции отечественных строительных материалов на внутреннем и внешнем рынках.

Выводы. Научные выводы по результатам исследований приведены в тексте диссертационной работы. Основными из них являются следующие.

1. В диссертационной работе доказывается, что, несмотря на регулируемую роль рынка в инвестиционной сфере, он не в состоянии самостоятельно решить многие проблемы, связанные с активизацией инвестиционной деятельности хозяйствующих субъектов, в том числе и на уровне строительной отрасли. Поэтому необходимо управление инвестиционными процессами, что предполагает разработку соответствующих моделей и инструментов формирования инвестиционной политики в строительном секторе экономики.
2. Исследования строительного сектора как одной из важнейших отраслей экономики и специфического ресурсного источника формирования рынка недвижимости позволили представить инвестиционную деятельность в строительной сфере как создание новых организаций, расширение реконструкции и технического перевооружения действующих организаций и других объектов производственной сферы, а также объектов непроизводственной сферы.
3. Опираясь на результаты проведенного исследования, предложена структурно-мотивационная схема инвестиционного процесса в строительном секторе экономики, отражающая особенности взаимодействия всех его участников в рыночной среде.
4. Рассматривая строительный сектор экономики как объект инвестирования, выявлены и обоснованы особенности развития инвестиционных процессов в строительном секторе экономики. Доказано, что цикличность колебаний и снижение темпов прироста капитала определяют необходимость разработки и реализации гибкой системы формирования и реализации инвестиционной политики.
5. Для мобилизации инвестиционных ресурсов предложен организационно-экономический механизм по привлечению частных инвестиций в строительство, реконструкцию, замену нежилых помещений и

коммуникаций. Предлагаются новые формы взаимоотношений, оформленные инвестиционным контрактом. Применение предлагаемых в проведенном исследовании методов мобилизации инвестиционных ресурсов в строительном секторе экономики, безусловно, изменит рыночную конъюнктуру как на первичном, так и на вторичном рынке, будет способствовать активизации инвестиционных процессов в строительном секторе экономики и повысит эффективность реализуемой инвестиционной политики.

6. Опираясь на накопленный отечественный и зарубежный опыт, разработана модель управления инвестиционными потоками в строительном секторе экономики, основанная на определении зон прибыли и убытков инвестора путем совмещения кривой безубыточности и графиков эластичности спроса по цене на строительном рынке.
7. На основе проведенного исследования инвестиционной привлекательности строительного сектора экономики были предложены практические рекомендации по формированию инвестиционной политики в строительстве. На основе метода сценариев разработаны мероприятия, направленные на формирование дифференцированной инвестиционной политики в отраслях строительного комплекса.

В предложенных методических и практических рекомендациях учтены возможности ее трансформации с учетом внешних условий ее применения, совершенствования статистической оценки строительного сектора экономики, а также целей исследования.

По диссертации опубликованы следующие работы

1. Лазарев А. А. Концептуальные основы проектного подхода к инвестиционной деятельности / А. А. Лазарев // Инновации и инвестиции. – 2009. – № 3. – 0,6 п.л. (издание рекомендовано ВАК РФ).
2. Лазарев А. А. Особенности формирования и реализации инвестиционной политики в строительном секторе / А. А. Лазарев // Инновации и инвестиции. – 2010. – № 1. – 0,4 п.л. (издание рекомендовано ВАК РФ).
3. Лазарев А. А. Регулирование инвестиционных процессов в строительстве / А. А. Лазарев // Инновации и инвестиции. – 2010. – № 2. – 0,5 п.л. (издание рекомендовано ВАК РФ).
4. Лазарев А. А. Инвестиционная политика строительного комплекса в современной экономике / А. А. Лазарев // Вестник Самарского государственного экономического университета. – 2010. – № 9. – 0,6 п.л. (издание рекомендовано ВАК РФ).
5. Лазарев А. А. Государственное регулирование инвестиционной деятельности / А. А. Лазарев // Сборник «Инвестиции, инновации и экономическая безопасность», РЭА им. Г. В. Плеханова, Москва, 2008. – 0,2 п.л.
6. Лазарев А. А. Строительный сектор экономики как объект инвестирования / А. А. Лазарев // Проблемы управления инновационно-

инвестиционным развитием социально-экономических систем : регион, отрасль, предприятие : сб. науч. тр. докторантов, аспирантов, соискателей. – Уфа : БАГСУ, 2010. – 0,4 п.л.

7. Лазарев А. А. Организация ресурсного обеспечения инвестиционных процессов в строительстве / А. А. Лазарев // Формирование эффективного механизма управления развитием инновационно-инвестиционной сферы : сб. материалов рос. науч.-практ. конф. / под общей ред. Валинуровой Л. С., Казаковой О. Б. – Уфа : БАГСУ, 2010. – 0,3 п.л.

102