

УДК 69:338.03

**В. П. Грахов**, доктор экономических наук, профессор, Ижевский государственный технический университет имени М. Т. Калашникова

**Н. В. Анисимова**, магистрант, Ижевский государственный технический университет имени М. Т. Калашникова

## АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ПРИМЕРЕ УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

*Статья посвящена рассмотрению инвестиционных показателей в области жилищного строительства в Удмуртской Республике.*

**Ключевые слова:** инвестиции, строительство, жилая недвижимость.

**В**опросы инвестиционной привлекательности территорий, создания инвестиционных проектов, поиска источников финансирования являются определяющими в условиях рыночной экономики. На решение инвестора оказывают влияние макроэкономические факторы, такие как уровень развития нормативно-правовой базы страны, инфраструктура территории, транспортно-логистического парка, доступность кредитных продуктов и т. д.

Россия официально вступила в ВТО 22 августа 2012 года, став 156-й страной-членом. Данное обстоятельство, а также другие факторы (природные ресурсы страны, образованная и высококвалифицированная рабочая сила, развивающийся потребительский рынок, растущая прослойка среднего класса) делают Россию привлекательной для иностранных инвесторов, что дает основания для быстрого развития экономики страны. Согласно данным Исследований инвестиционной привлекательности России аналитиков аудиторской и консалтинговой компании Ernst&Young инвестиционная привлекательность страны в 2012 году повысилась на 8 процентных пунктов по сравнению с 2011 годом – это самый высокий показатель среди всех стран мира. Большинство иностранных инвесторов, уже работающих на российском рынке, планируют в будущем не прекращать свою деятельность и даже расширять сферы влияния.

Наиболее привлекательной для вложений капитала отраслью можно считать промышленность, прежде всего автомобильную, где в период с 2007 по 2011 год было реализовано 90 проектов с привлечением иностранных инвестиций. На втором месте расположилась пищевая промышленность (86 проектов). Далее следует производство машин и оборудования, химическое производство, профессиональные услуги. По данным опросов, популярными для инвестиций отраслями в будущем будут горнодобывающая и нефтегазовая промышленность, сфера информационных технологий, автомобильная отрасль, потребительские товары [1]. Следует отметить, что при существующей ориентации страны на развитие нефтегазового комплекса, недостаточно внимания уделяется другим стратегическим отраслям экономики, что мешает реализации их потенциала.

Барьерами для инвесторов на пути к российскому рынку являются: несовершенство законодательства,

бюрократические сложности при принятии решений и оформлении документов, недостаточно развитая инфраструктура и логистика, высокие налоги и ставки по кредитам.

Для привлечения инвестиций необходимо создать здоровую конкурентную среду, предложить условия для развития, сопоставимые с другими странами.

Общероссийские закономерности развития экономики и внедрения инвестиций характерны и для Удмуртской Республики, и г. Ижевска в частности. Опыт региона может быть применен в других субъектах РФ. Рассмотрим подробнее мероприятия, проводимые для привлечения капитала.

На специально созданном инвестиционном портале УР приводится информация, подтверждающая, что республика является активным участником межрегиональных и международных экономических отношений. Развитие внешних связей и интеграция в мировую экономику относятся к числу приоритетных задач региона. Сегодня в Удмуртии созданы условия для успешной деятельности российских и зарубежных инвесторов. Правительство республики формирует реестр инвестиционных проектов, нуждающихся в государственной поддержке, и активно занимается снижением административных барьеров, особенно в ходе реализации проектов, значимых для социально-экономического развития республики. Специальная государственная инвестиционная политика призвана обеспечить формирование благоприятного инвестиционного климата и устойчивое социально-экономического развитие.

Государственная поддержка инвестиционной деятельности в Удмуртской Республике осуществляется органами государственной власти Удмуртской Республики в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Удмуртской Республики в следующих формах:

- снижение ставки налога на прибыль организаций в части сумм налога, зачисляемых в бюджет Удмуртской Республики, по ставке от 17 до 13,5 %;
- освобождение от налога на имущество организаций;
- субсидирование части затрат на уплату процентов по кредитам и части затрат по лизинговым платежам, полученным для реализации инвестиционных проектов;

– субсидирование части затрат по оплате процентов по кредитам, полученным в кредитных организациях на реализацию инновационных проектов;

– предоставление инвесторам отсрочки, рассрочки, налогового кредита, инвестиционного налогового кредита по уплате налогов и иных обязательных платежей, подлежащих зачислению в бюджет Удмуртской Республики;

– предоставление инвесторам государственных гарантий;

– консультационная, информационная и организационная поддержка инвестиционных проектов;

– расширенная консультационная поддержка таможенных органов по поставкам импортного оборудования и производству товаров на экспорт.

Проведение данной политики дает свои результаты. За все время оказания государственной поддержки инвестиционной деятельности в Удмуртии победителями конкурсов были признаны 103 инвестиционных проекта 79 предприятий республики.

Организациями-победителями конкурсов на реализацию инвестиционных проектов привлечено инвестиций более 16,7 млрд рублей и предоставлено 668 млн рублей налоговых льгот. В то же время бюджетная эффективность от их реализации более чем в 6 раз превысила объем предоставленных льгот и составила 3 млрд 827 млн рублей. Дополнительно создано за этот период около 3 тысяч новых рабочих мест.

С 2008 года в республике была организована система сопровождения инвестиционных проектов по принципу одного окна. Органы государственной власти и местного самоуправления сопровождают инвестиционный проект по всем государственным структурам вплоть до открытия производства и в процессе его работы.

Для повышения статуса инвестора и популяризации инвестиционной деятельности в республике ежегодно проводятся конкурсы «Лучший инвестор года Удмуртской Республики» и «Лучший экспортер Удмуртской Республики».

В рамках информационной поддержки инвесторов с 2007 года всестороннее освещение инвестиционных возможностей Удмуртской Республики осуществляется на интерактивном сайте [www.udminvest.ru](http://www.udminvest.ru). Сайт содержит базу инвестиционных проектов и инвестиционных площадок Удмуртской Республики, включающую в свой состав на начало 2012 года более 200 инвестиционных проектов и около 130 инвестиционных площадок [2].

В Удмуртии планируется создание Агентства инвестиционного развития. Финансирование деятельности агентства должно осуществляться за счет федеральных и республиканских программ. Обязанностями сотрудников агентства будет сопровождение инвестиционных проектов, предоставление необходимой информации, консультации, что должно стать главным инструментом работы с инвесторами. Создается инвестиционный фонд, из которого будут выделяться деньги на реализацию проектов государственно-частного партнерства [3].

Положительную динамику от действия подобных программ можно наблюдать на примере Калужской области, которая за 8 лет из дотационной провинции превратилась в регион в быстрорастущей экономике, сравнимой по темпам роста с китайской. Случилось это благодаря тому, что инвесторам предлагалась простая и понятная схема размещения производств в индустриальных парках, где создавались все условия для ведения бизнеса, а сопровождение по всем вопросам осуществляло специально созданное агентство по привлечению инвестиций [4].

В связи с вступлением страны в ВТО перед Российской Федерацией и Удмуртской Республикой в частности возникают новые задачи. Характерной приметой развития экономики является повышение темпов строительства недвижимости. Влияние на строительный сектор возможно через изменение цен на строительные материалы или динамику спроса/предложения. Для массового жилищного строительства, как правило, используют отечественные материалы, на стоимости которых вступление в ВТО не отражается, так что удешевления строительства жилья ожидать не стоит. Иначе дело обстоит на рынке коммерческой недвижимости, например, для строительства и оборудования элитных офисных центров используется большой процент иностранных материалов. Но предполагается, что снижение пошлин в торговле будет постепенным и ощутимого эффекта на изменение стоимости такой недвижимости не окажет [5].

Баланс спроса и предложения на рынке недвижимости оказывает большее влияние на стоимость квадратного метра, чем себестоимость строительства. Вступление страны в ВТО призвано увеличить число возводимых технопарков, логистических центров со всей относящейся к ним инфраструктурой. Иностранные компании и раньше могли участвовать в тендерах на строительные подряды на территории нашей страны, соблюдая при этом российские требования и нормативы в области строительства. Теперь и российские строительные компании получили возможность участвовать в тендерах за рубежом в большем числе стран. После вступления в ВТО российские и международные компании получили возможность играть на равных в одинаковых условиях, что позволит нам почувствовать в полной мере конкурентные преимущества, подтолкнет к применению новых материалов и технологий.

По мнению авторитетного ученого П. Г. Грабового, решение жилищной проблемы граждан является одним из приоритетов государственной политики в Российской Федерации. Основной задачей при этом является создание необходимых условий для эффективной реализации возможностей граждан по улучшению своих жилищных условий, а также оказание содействия в обеспечении жильем тех категорий граждан, которые не могут этого сделать самостоятельно. Более 40 % населения России обеспечены жильем, не отвечающим даже минимальным требованиям благоустройства и комфортности, не удовлетворены своими жилищными условиями бо-

лее 60 % семей страны. Но улучшить их при существующем соотношении уровня доходов и цен на жилье могут не более 15 % населения страны [6].

Спрос на жилье эластичен и определяется уровнем покупательской способности населения. Доходы граждан дифференцированы, и на сегодняшний день неудовлетворенной остается потребность в самых различных видах жилья, как экономкласса, так и элитного, что предоставляет широкое поле для деятельности строителей.

Необходимо дать возможность заработать на жилье экономически активной части населения и оказать государственную поддержку тем слоям населения, которые не могут решить эту проблему сами.

Отрицательно на активность в сфере жилищного строительства влияет большое число административных барьеров, сложная система получения исходно-разрешительной документации, прохождения экспертизы, получения технических условий на подключение и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Так, согласно данным исследования «Ведение бизнеса в России в 2012 году», проведенного Всемирным банком, по срокам и стоимости получения разрешения на строительство Россия занимает 178-е место из 185 рассматриваемых стран. В этом мы отстаем даже от африканских или азиатских государств. Например, чтобы получить разрешение на строительство в Москве, придется потратить в среднем 392 дня и пройти при этом 47 процедур. Для сравнения: в Сингапуре то же самое займет всего 26 дней. Следовательно, для увеличения объемов и темпов строительства в России необходимо постараться оптимизировать все бюрократические процедуры, его сопровождающие, но вместе с тем не допускать злоупотреблений и обеспечить соблюдение законодательства в области строительства [7].

Основой для сбалансированного развития городских территорий являются: опережающая разработка документации по планировке территории, развитие инженерной и транспортной инфраструктуры, а также обеспечение социальной инфраструктуры районов жилой застройки [8].

Рассмотрим, как складывается ситуация с жилищным строительством в Удмуртской Республике. По нашим исследованиям, в настоящее время наблюдается тенденция роста строительства объектов недвижимости в Удмуртии. Причем активное строительство жилых домов ведется не только на территории столицы республики города Ижевск, как это было 2-3 года назад, но и в других городах и районных центрах. Так, если под надзором Инспекции Госстройнадзора УР в 2009 году находилось всего 39 строящихся домов, то по состоянию на 15 февраля 2013 года контролируется уже 92 многоквартирных дома с общей площадью порядка 830 тыс. кв. м [9]. За это время выросли и цены на жилье, особенно рекордный рост был отмечен в 2012 году, в результате цены вернулись к докризисным уровням (до 2009 года). По данным Удмуртстата, квадратный метр жилья на первичном рынке в республике подорожал за 2012 год на 3,6 % (с 37 396 руб. до 38 797 руб.), на

вторичном рынке – на 6,8 % (с 36 771 руб. до 39 488 руб.) [10] (рис. 1).

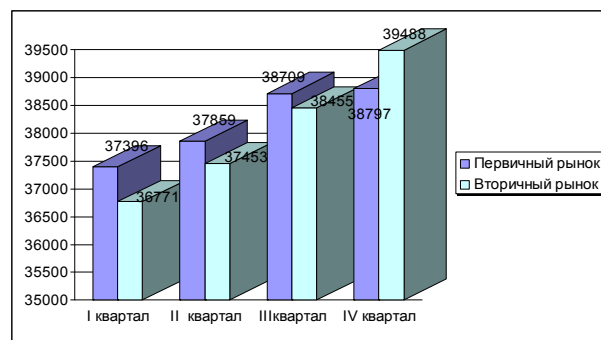


Рис. 1. Средние цены на рынке жилья в Удмуртской Республике в 2012 году, руб. за кв. м

Такое удорожание можно объяснить тем, что республика выходит из кризиса, и к нам возвращается отложенный спрос на жилье. К тому же широкое применение находят различные государственные программы и дотации, призванные сделать жилье более доступным для широкого круга граждан. Благополучие населения растет, но доступными для приобретения, как правило, оказываются небольшие квартиры. Активнее всего дорожают однокомнатные, при этом вводимых в новостройках площадей пока недостаточно, поэтому быстро дорожают и квартиры на вторичном рынке. Так, в 2012 году однокомнатные квартиры продавались по цене 57-60 тыс. руб. за кв. м.

Социальным стимулом для приобретения жилья является реализуемая в Удмуртской Республике программа «Жилье для молодых семей», возможность использования материнского капитала. Также широко используется ипотека. Можно сказать, что в Ижевске на сегодняшний день до 60 % квартир приобретаются именно в ипотеку. На декабрь 2012 года в Удмуртии было выдано 10 712 ипотечных кредитов на 10 млрд 097 млн рублей по средне-взвешенной ставке 10,7 %. Ипотечное кредитование делает покупку жилья более доступной.

По программе «Жилье для молодых семей» в Удмуртии уже построено 59 домов площадью более 233 тыс. кв. м., еще 22 дома планируется ввести в эксплуатацию. Всего в программе приняли участие 6,5 тысяч семей. Молодым семьям предоставляются жилищные кредиты с компенсацией процентной ставки за счет средств бюджета Удмуртской Республики (компенсируется до 5 % годовых на весь срок кредитования). С момента возникновения программа расширила свои горизонты и доступна теперь не только для работников бюджетной сферы, но и практически всех отраслей экономики. Программа «Жилье для молодых семей» была принята во время кризиса, оказала поддержку застройщикам, возводящим жилые дома, и обеспечила работой строителей. Большинство семей по программе приобретают малогабаритное жилье, но есть надежда, что в будущем они начнут расширяться и приобретут уже многокомнатные квартиры.

Для поддержки людей с невысоким уровнем дохода осваивается программа строительства арендного жилья. В настоящий момент уже возводится один 178-квартирный дом и планируется строительство следующего дома.

По данным основных итогов строительства по Удмуртской Республике за январь-декабрь 2012 года в эксплуатацию было введено 515,6 тыс. кв. м. жилья, что составляет 102,1 % к соответствующему периоду 2011 года. В 2013 году планируется ввести еще 532 тыс. кв.м. (рис. 2). Многие квартиры покупаются еще до сдачи объекта в эксплуатацию по договорам долевого участия, что позволяет сэкономить.

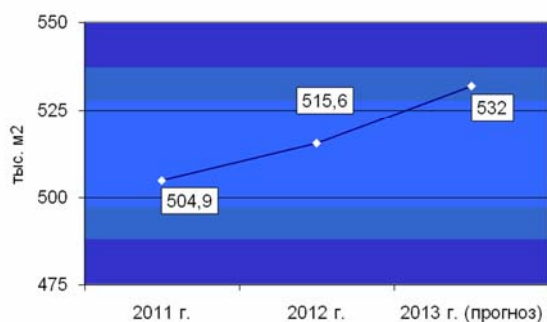


Рис. 2. Ввод жилья в эксплуатацию

Для решения проблемы обманутых дольщиков координируются действия органов исполнительной власти республики, администрации города Ижевска, строительных фирм, жилищно-строительных кооперативов, и в 2012 году были введены в эксплуатацию 5 многоэтажных жилых домов, в 2013 году планируется достроить еще 3 проблемных объекта [11].

В последнее время в России и в Удмуртской Республике в частности все больше привлекает интерес малоэтажное жилье, что подтверждается уверенным ростом объемов индивидуального жилищного строительства. Если в 1995 году малоэтажное строительство в России составляло 10 % от общего объема строительства, то на 2011 год этот показатель уже 42,9 %. На сегодняшний момент малоэтажное строительство наиболее развито в Приволжском ФО: 28,9 % от общего ввода индивидуального жилья по стране [12]. В Удмуртской Республике эксперты также прогнозируют расцвет малоэтажного загородного строительства. Связывают это с тем, что новых трех-, четырехкомнатных квартир вводится недостаточно, да и цены на них высоки. Покупка земли, строительство на ней своего дома позволяет за те же деньги получить большую площадь и сэкономить в будущем на эксплуатации дома. К тому же это способствует формированию среднего класса, класса собственников, заинтересованных в стабильном развитии региона.

К объектам малоэтажного жилищного строительства относятся не только индивидуальные жилые дома для одной семьи, но и дома, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, а также жилые дома

с количеством этажей не более трех, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четырех, в каждой из которых находятся несколько квартир. Эти объекты согласно ст. 49 Градостроительного кодекса РФ не подлежат экспертизе проектной документации и результатов инженерных изысканий, что упрощает процесс их возведения.

В целом следует отметить, что малоэтажное загородное строительство еще недостаточно развито. Строительство многоэтажных домов законодательно более проработано. Для стимулирования малоэтажного жилищного строительства необходима разработка новых региональных программ, нужно упростить процесс получения земель под малоэтажную застройку, сделать информацию о свободных участках открытой, ввести механизм государственно-частного партнерства при развитии инфраструктуры, обеспечить доступность кредитных ресурсов для малоэтажного строительства.

В Удмуртской Республике и в г. Ижевске создан экспертный совет, который должен обеспечить условия для создания благоприятного инвестиционного климата в России, в частности, в строительной отрасли.

В рамках реализации мероприятий необходимо разработать ряд законопроектов, касающихся сферы инвестиционно-строительной деятельности:

- проект Постановления Правительства РФ об утверждении исчерпывающего перечня административных процедур при реализации инвестиционно-строительных проектов в сфере жилищного строительства;
- законопроект, который предусматривает отмену экспертизы проектной документации, за исключением государственной экспертизы в отношении отдельных категорий объектов капитального строительства, в том числе особо опасных, технически сложных и уникальных объектов;
- законопроект, который предусматривает уведомительный порядок начала строительства при наличии у застройщика правоустанавливающих документов на земельный участок и документации по планировке территории, при необходимости положительного заключения государственной экспертизы проектной документации.

В качестве вывода следует отметить, что для стимулирования жилищного строительства, повышения его инвестиционной привлекательности, развития данного сегмента рынка недвижимости необходима более активная разработка мер государственной и муниципальной поддержки субъектов строительного бизнеса, а именно: комплексное инвестирование, создание объектов уличной дорожной сети, инженерной инфраструктуры, проектирования и строительства социальных объектов.

#### Библиографические ссылки

1. Исследование инвестиционной привлекательности России, 2012 г. / Аудиторская и консалтинговая компания

«Эрнст энд Янг». Инвестиционный прогноз благоприятен для России после ее вступления в ВТО. – URL: <http://www.ey.com/RU/ru/Newsroom/News-releases/Press-Release---2012-09-06-2>

2. Инвестиционный портал Удмуртской Республики. – URL: [http://udminvest.ru/the\\_presentation\\_of\\_the\\_udmurt\\_republic/investment\\_climate/](http://udminvest.ru/the_presentation_of_the_udmurt_republic/investment_climate/)

3. Агентство инвестиционного развития создадут в Удмуртии. – URL: <http://susanin.udm.ru/news/2013/02/18/398390>

4. Соколов-Мутрич Д. Медленно и неправильно. Почему братья Стругацкие не имеют к «калужскому экономическому чуду» никакого отношения // Русский репортер. – 2013. – № 3(281), 4-31 января.

5. Российские строители и архитекторы не боятся вступления страны в ВТО // Архитектура и строительство. – URL: <http://www.ids55.ru/ais/articles/stroitelstvo/824-2012-08-10-12-30-16.html>

6. Грабовый П. Г. Основные направления развития жилищного строительства в России // Недвижимость: экономика, управление. – 2011. – № 1.

7. Где в России легче вести бизнес // Русский репортер. – 2013. – № 5(283), 7-14 февраля.

8. Грахов В. П. Инвестиционно-строительный комплекс города Ижевска: итоги перспективы // Экономическое возрождение России. – 2007. – № 2. – С. 43–49.

9. Строительный кластер должен инвестировать в новые «точки роста» качества работ // Промышленная и экологическая безопасность. – 2013. – № 3(77), март.

10. Ценные метры // Свое дело. – 2013. – февраль.

11. Сложные, но выполнимые // Вестник Минстроя Удмуртской Республики. – 2013. – № 1(22), март.

12. Молодых А., Снежинкина А., Хуцишвили К. Вот такие Снегири : Почему в России все еще нет нормальных домов для среднего класса // Русский репортер. – 2012. – № 46(275), 22-29 ноября.

N. V. Anisimova, Master's degree student, Kalashnikov Izhevsk State Technical University

V. P. Grakhov, Doctor of Economics, Professor, Kalashnikov Izhevsk State Technical University

### Analysis of Investment Attractiveness of Housing Construction on the Example of the Udmurt Republic

*The paper is devoted to consideration of investment indicators in the field of housing construction in the Udmurt Republic.*

**Key words:** investments, construction, residential real estate.

УДК 330.322

Е. В. Грахова, соискатель, Ижевский государственный технический университет имени М. Т. Калашникова

## ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

*Представлен анализ инвестиционной активности и привлекательности Удмуртской Республики и меры государственного управления на уровне региона.*

**Ключевые слова:** инвестиционная активность, инвестиционная привлекательность, бюджет, инвестиции.

Потребность в более тщательном и глубоком анализе инвестиционной активности и привлекательности заметно возросла в настоящее время в связи с вступлением РФ в ВТО, так как именно у России существуют регионы и целые отрасли, которые нуждаются в коренной модернизации инфраструктуры, технологии, логистики и т.д. и требуют растущих объемов финансирования. [1]. Государственное управление в России – сложный комплекс управленческих воздействий на отраслевом, региональном и программно-целевом уровне. При этом территориальное управление должно учитывать особенности управления на федеральном уровне.

Российский внутренний рынок сегодня рассматривают в качестве привлекательной инвестиционной площадки. Однако для Удмуртской Республики с ее развитой режимной оборонной промышленностью возможные иностранные инвестиции в ряд крупных предприятий требуют учета ряда факторов феде-

ральной экономической и военно-промышленной политики. Имеется ряд особо важных производств, где иностранные инвестиции невозможны (системы ПВО, ракетные комплексы и др.).

Для иностранных инвесторов вложение средств в российскую экономику имеет ряд привлекательных факторов. Россия богата сырьевыми ресурсами, имеет емкий внутренний рынок, а также образованные и высокопроизводительные трудовые ресурсы. Однако административные барьеры, недостаточная прозрачность ведения бизнеса и не до конца восстановившаяся финансовая система сегодня зачастую снижают привлекательность инвестиций в российскую экономику.

Опыт государственного управления Удмуртской Республики представляет большой интерес для многих других субъектов Российской Федерации.

Государственная поддержка инвестиционной деятельности осуществляется органами государствен-