

УДК 332.54

**ФАКТОРЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ИНВЕСТИЦИОННУЮ
ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
В ГОРОДСКИХ ОКРУГАХ БЛИЖНЕГО ПОДМОСКОВЬЯ**

Голубенко Вадим Александрович

аспирант

v.g.s96@list.ru

Государственный университет по землеустройству

г. Москва, Россия

Аннотация. Статья посвящена установлению инвестиционной привлекательности и условий приобретения в собственность земельных участков под многоэтажную жилищную застройку в городских округах ближнего Подмосковья на основе определяющих факторов.

Ключевые слова: инвестиционная привлекательность земельных участков городских округов Подмосковья.

Инвестиции являются процессом обмена свободных ресурсов на право собственности на доходные и ликвидные активы. Инвестиционная деятельность представляет собой вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях достижения полезного эффекта и получения прибыли. Инвестиционная привлекательность земельных участков определяется совокупностью факторов, вызывает коммерческий или иной интерес, включая способность возведенной на них недвижимости приносить полезный эффект и доход своему инвестору после реализации инвестиционного проекта.

При всем многообразии возможных объектов инвестиций, каждый из них обладает определенным набором характеристик, качеств и должен соответствовать критериям, позволяющих ему быть привлекательным для стандартного инвестора, руководствующегося рыночной логикой. В условиях дефицита бюджетных инвестиций особенно важны вопросы эффективного осуществления муниципальной инвестиционной политики, ее ресурсно-финансового обеспечения.

Применительно к земельным участкам, инвестиционно-привлекательным под многоэтажную жилищную застройку на территориях городских округов, примыкающих к Московской кольцевой автомобильной дороге (МКАД), подобные проблемы целесообразно рассматривать как варианты реализации функций обеспечения жизнедеятельности на основе самоуправления, преимущественно за счет имеющихся ресурсов.

Упорядочение землепользования и планирование использования территорий с земельными участками разных уровней инвестиционной привлекательности, важны для дальнейшего расширения инвестиционных возможностей в городских округах. При этом сущность муниципальной инвестиционной политики должно определять, как целенаправленную, научно обоснованную деятельность местных органов власти по привлечению и оптимальному использованию земельных ресурсов в целях устойчивого социально-экономического развития городских округов с приоритетом повышения качества жизни уже проживающего там населения.

Реализация инвестиционной политики должна осуществляться на основе концепций социально-экономического развития городских округов, Генеральных планов и включать: - определение стратегии, приоритетов, целей и задач инвестиционной политики; - разработку комплекса мероприятий по инвестированию; - определение потребности в инвестиционных ресурсах; - поиск и выбор источников инвестиций; - формирование инвестиционных возможностей и мер по их расширению на основе наиболее рационального земельно-хозяйственного устройства.

Существенным инвестиционным ресурсом являются земельные участки - потенциальный территориально-пространственный базис для размещения многоэтажного жилищного строительства в ближнем Подмосковье. Поэтому, администрациям муниципальных образований необходимо учитывать их стоимость при планировании и контроле дополнительных поступлений в городские бюджеты, а инвесторам - при оценке эффективности инвестиций.

Способность возводимой недвижимости генерировать доход напрямую отражается на ее потенциальной стоимости: чем выше доходность объекта, тем выше его стоимость, и соответственно, тем выше инвестиционная привлекательность. Инвестиционная привлекательность земельных участков для размещения объектов многоэтажного жилищного строительства устанавливается на основе учета факторов, предпосылок для привлечения инвестиций, вероятности их потери и (или) дохода от них; оценивается специалистами в сфере землеустройства и кадастров, согласовывается в Администрациях городских округов, в идеале, с привлечением рейтинговых агентств.

Инвестиционный потенциал земельных участков проявляется через совокупность факторов, условий и возможностей реализации инвестиционных проектов; классифицируется как институционный, ресурсно-сырьевой, производственный, трудовой, инновационный, финансовый, потребительский.

Некоторая сложность сохраняется, поскольку понятие «инвестиционная привлекательность» не имеет единой, законодательно определенной формулировки.

Разнообразные источники трактуют сущность и содержание данного определения по-разному как: - совокупность объективных характеристик;

- объективные признаки, свойства и возможности экономической системы, обуславливающие потенциальный платежеспособный спрос на инвестиции;

- условия, созданные для инвесторов, выражаемые в объеме капитальных вложений, которые муниципальное образование может привлечь, согласно своему инвестиционному потенциалу и уровня инвестиционного риска;

- характеристику актива, учитывающую удовлетворение интереса конкретного инвестора по соотношению «риск - отдача на вложенный капитал - горизонт владения активом»;

- интегральный экономико-финансовый показатель, определяемый по совокупности факторов государственного, общественного, законодательного, политического и социального развития;

- субъективная оценка инвестором предприятия, региона или страны на сочетании объективных характеристик, для принятия решения о вложении своих средств в рассматриваемый объект инвестирования;

- совокупность свойств и условий вложения инвестиций в зависимости от предпочтений конкретного инвестора.

«Инвестиционную привлекательность» целесообразно подразделять на две составные части: инвестиционный риск и инвестиционный потенциал.

Инвестиционный риск представляет собой качественную характеристику, которая оценивает возможность потери инвестиций и дохода от них.

Риски классифицируются как экономические, финансовые, законодательные, политические, социальные, экологические криминальные.

В широком смысле термин инвестиционная привлекательность можно трактовать как фактический результат взаимодействия, где с одной стороны

выступают потенциальные возможности для инвестирования, а с другой - вероятность достижения итоговой цели инвестиционной деятельности.

Инвестиционная привлекательность каждого земельного участка индивидуальна, в значительной степени зависит от вида его возможного использования на перспективу, местоположения, площади, рельефа местности и совокупности факторов, определяющих приток инвестиций или отток капитала. Базовым определяющим и наиболее значимым фактором является разрешенное использование земельного участка, законодательно определенное и содержащееся в едином государственном реестре недвижимости на дату оценки.

Существенно, что вид, либо варианты использования земельного участка на перспективу может быть уточнен при разработках градостроительных планов и проектов управления развитием территорий городских округов.

Факторы, влияющие на инвестиционную привлекательность ресурсов городского округа (территории), можно сгруппировать следующим образом:

Территориальные факторы (определяющие инвестиционный климат городского округа): - законодательные; - политические; - инфраструктурные; - экономические; - ресурсные - демографические - природоохранные; - природно-климатические.

Точечные факторы (связанные с состоянием объекта инвестирования): - входящие ресурсы; - финансовые показатели; - производственно-технологические; - состояние менеджмента, маркетинга.

Возможная взаимосвязь факторов и параметров инвестиционной привлекательности, применительно к земельным участкам в городских округах представлена ниже: - обеспеченность природными ресурсами и их доступность - высокая, доступны; - географическое положение - выгодное; - состояние окружающей среды - нормальное; - взаимодействие органов управления с предприятиями - взаимовыгодное и прозрачное; - информационное и коммуникационное поле - уровень оснащения передовыми технологиями высокий; - экономическая стабильность - уровень производственных затрат,

который контролируется властями, низок; существует доступ к инвестиционному капиталу и кредитным ресурсам; гарантируется содействие внешнеэкономической деятельности со стороны администрации округа;

- нормативно-правовое поле - состояние хозяйственного законодательства и регулирования не ограничивают развитие производства и строительства;

- система льгот инвесторам - налоговая система приемлема и стабильна;

- структурное разнообразие экономики - адекватна требованиям рынка;

- состояние и развитие инфраструктуры рынка - работают быстро и надежно;

- развитие культуры и образования населения - высоки и существуют возможности для обучения нужным профессиям;

- социально-политическая стабильность и климат – безопасны.

Привлекательность внешней среды и рынка недвижимости в городском округе преимущественно определяется факторами:

- условия пользования землей - права на земельный участок, плата за него;

- ситуация на рынке недвижимости - соотношение спроса и предложения со стороны потенциальных участников рынка, маркетинговый период объектов, уровень развития фирм - риелторов, величина издержек за услуги;

- социально-политическая ситуация - тенденции изменения численности населения, миграции, стиль и уровень жизни населения (образование, занятость, доходы), уровень преступности, политическая стабильность;

- общеэкономическая ситуация - инвестиционная привлекательность городского округа, тенденции в развитии промышленности и сферы услуг, платежеспособность предприятий и организаций;

- административное регулирование - градостроительная система, налоги на недвижимость, деятельность различных контролирующих органов;

- степень развития городского округа и соседние объекты - социально-общественная значимость, имеющиеся в округе и непосредственном окружении земельного участка здания, производственная и социальная инфраструктура;

- природные факторы - экологическая ситуация, степень подверженности территории разрушительным природным и антропогенным воздействиям;

- характеристика местоположения - расстояние до центра города, близость к взаимосвязанным объектам, возможность комплексного использования;

- инженерно-геологические условия - несущая способность грунтов, возможность подтоплений, высокое стояние грунтовых вод, заболоченность.

- транспортная инфраструктура - связь с транспортными магистралями, состояние дорог, обеспеченность общественным транспортом;

- инженерная инфраструктура - обеспеченность и расходы на все виды коммунальных услуг, телекоммуникации, условия работы и степень монополизма организаций, обслуживающих инженерные системы; - привлекательность физических характеристик земельного участка и прилегающей территории - наличие строений на участке, площадь и форма участка, его состояние и обустроенность, плотность застройки, наличие возможности расширения застройки путем приобретения соседних участков.

Полагаем, что в городских округах должна повышаться активность инвестиционной деятельности с целью удовлетворения экономических и экологических интересов всех проживающих граждан, а не только лиц, приобретающих земельные участки под застройку, порой еще за бесценок.

Применительно к земельным участкам на территориях, примыкающих к МКАД, понятие инвестиционная привлекательность, мы трактуем как совокупность свойств объектов недвижимости и условий вложения инвестиций в развитие этих территорий с учетом не только ожидаемых предпочтений инвесторов и выгодоприобретателей, но и с сохранением благоприятных условий для нормального сосуществования жителей в мегаполисе при урбанизации, вероятном дальнейшем изменении фактических границ Москвы.

Полагаем, что при ведении ЕГРН (реестра границ) в отношении записей, содержащих сведения о зонах с особыми условиями использования территорий,

отдельными пунктами целесообразно дополнительно указывать и информацию о земельных участках с разной степенью инвестиционной привлекательности.

Для повышения эффективности инвестирования необходимо квалифицированно устанавливать условия приобретения в собственность земельных участков под многоэтажную жилищную застройку.

UDC 332.54

**FACTORS DETERMINING THE INVESTMENT ATTRACTIVENESS
OF LAND PLOTS IN URBAN DISTRICTS OF THE NEAR MOSCOW
REGION**

Vadim Golubenko Aleksandrovich

graduate student

v.g.s96@list.ru

State University of Land Management

Moscow, Russia

Annotation. The article is devoted to the establishment of the investment attractiveness and the conditions for acquiring ownership of land plots for multi-storey housing development in urban districts of the near Moscow region on the basis of determining factors.

Key words: investment attractiveness of land plots in urban districts of the Moscow region.