

УДК 311.2

ПОВЫШЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ОБЪЕКТА
◆◆◆◆
INCREASING THE INVESTMENT ATTRACTIVENESS OF THE OBJECT

Заворотынская Виктория Владимировна
бакалавр,
Кубанский государственный
технологический университет
zavorotynskaya_555@mail.ru

Тхазеплова Дана Александровна
бакалавр,
Кубанский государственный
технологический университет
iwogue23@mail.ru

Машков Денис Сергеевич
магистр,
Кубанский государственный
технологический университет
m.d.s1994@mail.ru

Шиховцов Алексей Александрович
доцент кафедры технологии,
организации, экономики строительства
и управления недвижимостью;
кандидат физико-математических наук,
Кубанский государственный
технологический университет
alexey.shikhovtsov@mail.ru

Аннотация. В данной статье дано определение инвестиционной привлекательности объекта. Приведены способы повышения привлекательности объектов недвижимости, а также описана суть каждого из них. Все вышеизложенное обусловило актуальность и социальную потребность осуществления дополнительных научных разработок по избранной проблеме.

Ключевые слова: привлекательность объекта, развитие, рынок, инвестиции.

Zavorotinskaya Victoria Vladimirovna
Bachelor,
Kuban state technological university
zavorotynskaya_555@mail.ru

Thazeplova Dana Alexandrovna
Bachelor,
Kuban state technological university
iwogue23@mail.ru

Mashkov Denis Sergeyevich
Master,
Kuban state technological university
m.d.s1994@mail.ru

Shikhovtsov Alexey Alexandrovich
Associate professor Department
of technology, organization,
economics of construction
and real estate management;
Candidate of physical
and mathematical sciences,
Kuban state technological university
alexey.shikhovtsov@mail.ru

Annotation. This article defines the investment attractiveness of an object. Ways to increase the attractiveness of real estate are described, as well as the essence of each of them is described. All of the above determined the relevance and social need for the implementation of additional scientific developments on the chosen problem.

Keywords: attractiveness of the object, development, market, investment.

В условиях рыночной экономики каждое предприятие потенциально представляет собой инвестиционный проект. Такой проект должен быть тщательно обусловлен: необходимо проанализировать его сильные и слабые стороны для представления потенциальным инвесторам, а также обеспечить эффективный мониторинг процесса его реализации. При этом ключевая проблема заключается в инвестиционной привлекательности предприятия – целесообразности вложения свободных денежных средств именно в него.

Основной и наиболее общей целью привлечения инвестиций в строительство является повышение эффективности деятельности предприятия, то есть результатом любого выбранного способа вложения инвестиционных средств при грамотном управлении должен являться рост стоимости компании и других показателей ее деятельности.

Стратегия повышения инвестиционной привлекательности отраслей экономики имеет большое значение для привлечения прямых иностранных инвестиций. В этой связи особенно интересен опыт Ирландии – страны, которая добилась успеха за счет четко сформулированной активной политики, направленной на развитие конкретных отраслей промышленности, в которой в настоящее время более двух третей всей промышленной продукции производится иностранными фирмами, а иностранные инвестиции позволили в последние годы добиться высоких темпов экономического роста [1, с. 59].

Исследования, опирающиеся на опыт 50 промышленно развитых и развивающихся стран, показали, что маркетинговые расходы на поощрение инвестиций способствуют росту прямых иностранных инвестиций. Был сделан вывод, что каждый доллар, потраченный на продвижение инвестиционного имиджа, мог принести прибыль, чистая приведенная (дисконтированная) стоимость которой достигла 4 доллара.

Все типы сделок с собственностью, основанные на рыночной стоимости, требуют адекватной оценки и тщательного анализа экономического поведения инвесторов и других участников рынка. Влияние рыночного поведения на принятие финансовых решений частных лиц, компаний, органов власти диктует концепцию наиболее эффективного использования недвижимости. Рыночные факторы определяют рыночную стоимость, поэтому требования рыночных сил к объектам недвижимости имеют большое значение для определения наиболее эффективного вида использования.

Инновационные инструменты повышения инвестиционной привлекательности можно разделить на 3 группы: инновации в сфере строительства; инновации в структуре организации; инновационные формы взаимодействия с инвесторами [2, с. 63].

Развитие – необходимая составляющая процессов, происходящих вокруг нас, без которой становится невозможным повышение качества нашей жизни. Для увеличения эффективности строительных работ, то бишь снижения себестоимости, уменьшения сроков строительства и снижения рисков необходимы инновации. Это приведет к повышению доходности строительного проекта.

В современном бизнес – окружении при стремительно растущей сложности и многогранности проектов, когда перед организациями ставятся задачи для достижения поставленных целей в кратчайшие сроки и с минимальными затратами, просто невозможно рассматривать методологию управления проектами без современных информационных технологий [3, с. 239]. Данным способом также повышают инвестиционную привлекательность проекта.

Инновации в структуре организации также являются инструментом повышения инвестиционной привлекательности. От структуры зависят такие характеристики как: распределение ответственности за выполнение проекта, следовательно, диверсификация рисков; качество выполнения этапов строительного проекта; сроки реализации; себестоимость проекта [4, с. 272].

Критерии повышения инвестиционной привлекательностью объектов недвижимости на макроуровне выглядят следующим образом:



Рисунок 1 – Критерии повышения инвестиционной привлекательностью объектов недвижимости на макроуровне

Многие из действующих инвесторов и собственников недвижимости осознают невозможность оказывать существенное влияние на развитие макроуровня (рынка), но продолжают искать пути и возможности реализации своего права на инвестиции.

Инвестиционная привлекательность растет благодаря растущему платежеспособному спросу населения, следовательно, повышению рыночных цен на недвижимость, повышению эффективности строительных компаний, строгому государственному контролю за качеством и выполнением условий договора как между инвестором и застройщиком, так и между застройщиком и покупателями, сотрудниками, контрагентами [5, с. 284].

Особое внимание уделяется определению тех параметров, наличие которых напрямую или косвенно связано с конкретным объектом недвижимости.

Как показывает практика, от параметров, или критериев микроуровня в большинстве своем и зависит не только привлекательность девелоперского проекта, но и успешная реализация инвестиционной сделки, связанной с объектом недвижимости.

Таким образом, привлечение инвестиций для строительных предприятий – достаточно четко определённый, хоть и сложный процесс. Предприятие может сформировать программу мероприятий для повышения инвестиционной привлекательности, исходя из своих индивидуальных особенностей и сложившейся конъюнктуры рынков капитала. Реализация данной программы позволяет ускорить привлечение финансовых ресурсов и снизить их стоимость.

Литература

1. Эсетова А.М. Зарубежный опыт повышения инвестиционной привлекательности объектов промышленного строительства и возможности его применения РФ / А.М. Эсетова, И.М. Мейланов – ДГТУ, 2013. – С. 59.
2. Цыбикжапов А.С. Инновационные инструменты повышения инвестиционной привлекательности объектов жилищного строительства. – Улан-Удэ : Восточно-Сибирский ГуТиУ, 2017. – С. 63.
3. Шиховцов А.А. Становление управления проектами в Российской Федерации / О.К. Пилипчук, А.А. Шиховцов, М.В. Волоконский – КубГТУ, 2018. – С. 239.
4. Касатонов В.Ю. Проектное финансирование: организация, управление риском, страхование / В.Ю. Касатонов, Д.С. Морозов. – М. : Анкил, 2000. – 272 с.
5. Идрисов А.Б. Стратегическое планирование и анализ эффективности инвестиций / А.Б. Идрисов, С.В. Картышев, А.В. Постников. – М. : Филинь, 1997. – 284 с.

References

1. Esetova A.M. Foreign experience of increasing of investment attractiveness of industrial construction objects and possibility of its application in Russia / A.M. Esetova, I.M. Meilanov. – DSTU, 2013. – P. 59.
2. Tsybikzhapov A.S. Innovative tools to increase investment attractiveness of the housing construction objects. – Ulan-Ude : East-Siberian GuTiU, 2017. – P. 63.
3. Shikhovtsov A.A. Establishment of the project management in the Russian Federation / O.K. Pilipchuk, A.A. Shikhovtsov, M.V. Volokonskiy. – Kuban state technical university, 2018. – P. 239.
4. Kasatonov V.Yu. Project financing: organization, risk management, insurance / V.Yu. Kasatonov, D.S. Morozov. – M. : Ankil, 2000. – 272 p.
5. Idrisov A.B. Strategic Planning and Analysis of Investment Efficiency / A.B. Idrisov, C.V. Kartyshev, A.V. Postnikov. – M. : Filin, 1997. – 284 p.