

## ПОВЫШЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

*Заворотынская В.В.,*

*Шиховцов А.А., кандидат физико-математических наук, доцент,*

*Машкова В.В.,*

*Кобко Д.И.,*

*Кубанский государственный технологический университет*

**Аннотация:** сегодня Краснодарский край имеет большое значение для экономики страны и представляет собой регион уникальных возможностей, с особым геополитическим и экономическим положением, что обуславливает необходимость исследования направлений повышения его инвестиционной привлекательности. Очевидно, что предприятия, переживающие в настоящее время трудную ситуацию, имеют значительный потенциал для собственного развития, а для раскрытия данного потенциала необходимы инвестиции. Любое, даже самое незначительное, повышение инвестиционной привлекательности – это дополнительные средства, позволяющие сделать шаг на новый уровень. Осуществить задачу экономического развития возможно, лишь управляя процессом повышения инвестиционной привлекательности, стремясь к наиболее полной реализации объективных возможностей территории и условий деятельности предприятий. Одним из важнейших направлений инвестиционной политики Краснодарского края является маркетинг территории, то есть улучшение ее "инвестиционного имиджа" в глазах потенциальных инвесторов.

Целью статьи является исследование и анализ инвестиционной привлекательности проектов Краснодарского края.

В статье рассматривается строительная отрасль Краснодарского края; актуализированы направления современной государственной инвестиционной политики в строительной отрасли; проведены исследования актуальной проблемы повышения инвестиционной привлекательности строительных предприятий в рыночной экономике края. Рассматриваются факторы, подходы к повышению экономической и инвестиционной привлекательности объекта. Предложены пути решения в привлечении инвестиций в строительную отрасль.

**Ключевые слова:** инвестиционная привлекательность, инвесторы, инвестиции, строительство, проекты недвижимости, реконструкция

Краснодарский край – один из наиболее развитых регионов Южного федерального округа в экономическом отношении. На экономику края большое воздействие оказывает высокий земельный и ресурсный потенциал, выгодное географическое положение. В связи со сложившейся неблагоприятной экономической ситуацией в России на первый план выходит проблема повышения инвестиционной привлекательности российских предприятий в регионах. Одной из ведущих отраслей, оказывающей значительное влияние на конкурентоспособность и темпы роста экономики края и страны в целом, является строительство. В настоящее время, наличие современного высокоэффективного строительного комплекса – обязательное условие осуществления стратегических направлений экономического развития региона. Постоянный рост и развитие рынка недвижимости в Краснодарском крае обусловлен репрофилированием, строительством объектов недвижимого имущества и реконструкцией. Все вышеупомянутое говорит о том, что дополнительные научные исследования по данной проблеме на сегодняшний день востребованы и актуальны.

Денежные вложения способствуют решению социально-экономических проблем, играют существенную роль для организации структурных преобразований, реализации процесса воспроизводства, в получении максимального дохода. Строительная отрасль требует большого финансирования со стороны российских и зарубежных предприятий, но санкции против нашей страны и экономический кризис значительно сократили объемы капиталовложений [1]. Вероятные вкладчики значительно повысили требования к самым важным показателям проектов строительства.

С точки зрения инвесторов наиболее выгодно вкладывать свои денежные средства в тот объект недвижимого имущества, который способен через определённый период времени принести значительный доход. При этом инвесторы выбирают проекты с наименьшим сроком окупаемости и наибольшей привлекательностью в финансовом плане. Инвестиционная привлекательность объектов недвижимости позволяет повысить конкурентоспособность, увеличить прибыль собственника после реализации проекта строительства, а также вызвать интерес у потенциального инвестора [2].

Основной площадкой поиска инвесторов для реализации различных проектов недвижимости на территории Краснодарского края является ежегодный международный инвестиционный форум в Сочи. Ежегодно край выносит на рассмотрение более 1500 проектов для поиска инвесторов. Большинство проектов связаны со строительством новых промышленных, перерабатывающих, курортно-туристических и сельскохозяйственных

предприятий. В результате реализации проектов строительства на территории Краснодарского края появляются новые рабочие места, развивается инфраструктура вокруг данных объектов, а также сама отрасль, в которой они работают. Данные факторы положительно влияют на экономику края в целом.

Краснодарский край является одним из лидеров в стране по объёмам застройки (табл. 1).

Таблица 1

**Объём работ, выполненных по виду экономической деятельности  
«Строительство» в Краснодарском крае**

	Всего, млн. рублей	Индекс физического объёма в процентах к	
		предыдущему году	2010
2010	299 575	131,6	100
2014	316 186	69,6	88
2015	275 550	82,8	72,9
2016	252 093	91,4	66,6
2017	308 669	113,5	75,6
2018	311 056	95,6	72,3

*Источник: Федеральная служба государственной статистики. Управление федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю и республике Адыгея*

Из табл. 1 виден явный прирост объемов выполненных строительных работ в Краснодарском крае за 2017-2018 гг. Это объясняется спортивными мероприятиями, которые проходили или будут проходить в городе и крае; региональными программами, которые расширяют количество клиентов; городская администрация подписывает разрешение на использование строительными компаниями новых земель [3].

Администрация Краснодарского края предпочитает застройку территорий, которая предполагает планомерное возведение инженерных коммуникаций, зданий и сооружений. Власти готовы отдавать земельные участки большой площади для строительства крупных объектов коммерческого назначения, жилых микрорайонов и комплексов. На сегодняшний день обеспечение микрорайонов зелеными зонами, дорогами, парковочными местами, школами, детскими садами, местами отдыха считается главной задачей по улучшению инфраструктуры социальной среды городов.

Особое внимание инвесторов сегодня приковано к емкости рынка, которая сильно зависит от потребителя. Бюджет строительных проектов продолжает расти. Вместе с тем, потребность в новом фонде испытывают все отрасли промышленности, коммерция и государственные предприятия. Задача повышения инвестиционной привлекательности промышленного производства и региона в целом возникает, так как необходимо привлечь новые инвестиции в строительную отрасль со стороны из-за дефицита собственных ресурсов компании.

Согласно данным социологических опросов по Краснодарскому краю, инвестиции в недвижимость являются лучшим надёжным методом увеличения дохода. Несмотря на стабильный спрос на недвижимость, данный вид инвестирования сопряжён с определёнными рисками и имеет особенности в зависимости от вида объекта. Сейчас большинство инвесторов предпочитают вкладывать свои деньги в строительство жилых домов (рис. 1).

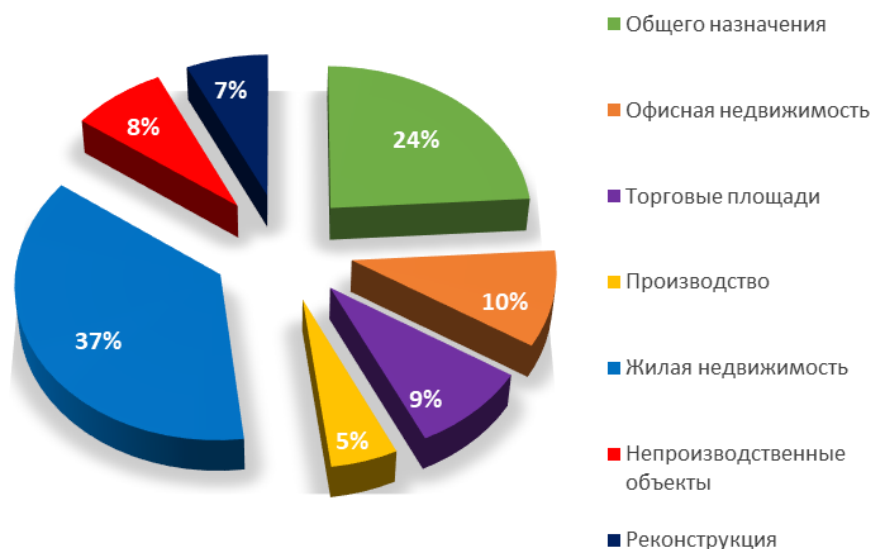


Рис. 1. Инвестиции в строительство по секторам в Краснодарском крае за 2019 г.

На рис. 1 показано, что 37% инвестиций направлено на строительство жилой недвижимости, это связано с ежегодным увеличением спроса на жильё и невысокими рисками. Минимальное количество инвестиций пошло на производственную недвижимость, реконструкцию, непроизводственные объекты, что говорит о возможности развития данных направлений с целью улучшения инвестиционного климата края в целом.

В настоящее время ограниченный приток капиталовложений в Краснодарском крае обусловлен низкой платёжеспособностью населения, несовершенным механизмом регулирования инвестиционной деятельности, экономическим кризисом, нарушением производственных процессов в области промышленности, а также тяжёлой политической ситуацией в стране. В условиях импортозамещения инновационные возможности региона на сегодняшний день не соответствуют современным народнохозяйственным требованиям. Таким образом, перед государством стоят такие задачи, как корректировка планирования инвестиционной деятельности предприятий [4].

Мировой кризис, негативные взаимоотношения между Россией и Западом подрывают доверие инвесторов. Слабый рубль, политическая и экономическая неопределенность ускоряют отток капитала из Российской Федерации, что негативно влияет и на инвестиционную привлекательность регионов [5].

В связи с неблагоприятной экономической ситуацией в стране, для повышения инвестиционной привлекательности Краснодарского края необходимо:

1. Совершенствование процедур регистрации организаций;

2. Оптимизация предпринимательского климата в области строительства;

3. Снижение требований к выдаче банковских кредитов;

4. Оперативное реагирование на обращения инвесторов;

5. Расширение доступа на мировые рынки;

6. Улучшение таможенного законодательства;

7. Совершенствование системы защиты прав предпринимателей и инвесторов;

8. Повышение доступности энергетической инфраструктуры

Современные инструменты повышения инвестиционной привлекательности подразделяют на:

1. Инновационные формы взаимодействия с инвесторами;

2. Инновации в строительной отрасли;

3. Инновации в структуре организации [6].

Повышение качества жизни населения происходит благодаря развитию социальной инфраструктуры в регионе. Для увеличения эффективности строительных работ, то есть для снижения себестоимости, уменьшения сроков строительства и снижения рисков необходимы инновации. Это приведет к повышению доходности строительного проекта [7].

Ярким примером успешного развития служит небольшой город Васко Нуньес де Бальбоа в Испании, уже сколько лет подряд среди городов Европы занимающий топовые места по инвестиционной привлекательности. Однако, так было не всегда. Благодаря разумному применению пустующих площадей коммерческих и промышленных зданий, реконструкции сооружений, развитию инфраструктуры, город стал популярным курортом,

что положительно повлияло на экономику города и страны в целом.

В Краснодарском крае значительная часть недвижимости имеет высокий уровень физического и морального износа. В настоящее время в реконструкции нуждаются такие памятники архитектуры, как "Дом жилой архитектора А.П. Косякина", "Дом купца М.М. Лихацкого", "Мельница Киор-Оглы", "Женская учительская семинария" и др. Однако, бюджетные средства на их восстановление найти крайне сложно. Механизм аренды за символическую плату может стать действенным способом, чтобы сохранить историческое наследие. Реконструкция зданий и сооружений позволяет продлить жизненный цикл объектов, улучшить их архитектурную выразительность, способствует развитию инфраструктуры вокруг данных объектов, а также самой отрасли, в которой они работают [8].

Повышение инвестиционной привлекательности Краснодарского края так же возможно за счёт реализации огромного количества пустующих площадей, строительства производственных и коммерческих зданий, развития торгово-развлекательной сферы. За счёт этого на территории региона появятся новые рабочие места, будет развиваться инфраструктура, появятся новые транспортные развязки.

Одним из основных инструментов повышения инвестиционного климата в регионе являются инновации в структуре. От структуры зависят такие характеристики как: сроки реализации; себестоимость проекта; качество выполнения этапов стро-

ительного проекта; диверсификация рисков проекта и распределение ответственности [9].

Краснодарский край имеет уникальный успешный опыт реализации крупномасштабных федеральных проектов, что предполагает применение новых технологий, современных материалов в строительстве. Перспективным направлением отрасли является оптимизация производства высокотехнологичных и конкурентоспособных строительных материалов для удовлетворения условий регионального рынка, так как Краснодарский край обладает сырьевой базой для производства строительных материалов что обуславливает производство широкого спектра строительных материалов.

Благодаря строгому контролю властей за качеством и выполнением условий договора между потребителями и застройщиком, а также между застройщиком и инвестором; увеличению платёжеспособного спроса населения, а, значит, и повышению эффективности строительных организаций, росту рыночных цен на недвижимое имущество, повышается инвестиционный климат региона [10].

Проведенное исследование позволяет сделать вывод о том, что даже в условиях неблагоприятной инвестиционной среды в стране, благодаря реализации вышеупомянутых направлений по образованию благоприятного инвестиционного климата и высокому профессиональному уровню управленческого персонала в крае, будут реализованы инвестиционные процессы; повысится качество решений, принимаемых органами региональной власти; улучшится качество информационно-го обеспечения.

### Литература

1. Селютин Л.Г. Значение информационного моделирования строительных процессов и объектов проектирования в современных условиях // Сборники конференций НИЦ Социосфера. 2015. № 1. С. 9 – 10.
2. Климентьева И.В. Экономическая оценка инвестиционной привлекательности объектов недвижимости // Российское предпринимательство. 2007. № 4. Вып. 1 (88). С. 141 – 145.
3. Яроцкая Е.В., Маруха В.Д. Жилищное строительство Краснодарского края и его особенности в современных условиях // Инвестиции, строительство и недвижимость как материальный базис модернизации и инновационного развития экономики. 2015. С. 222–230.
4. Авдеева Е.А. Повышение инвестиционной привлекательности экономики Краснодарского края // Молодой ученый. 2016. № 16 (120). С. 123 – 125.
5. Авдеева Е.А., Бочкова Е.В. Электронная торговля в России: состояние и проблемы при переходе к информационно-сетевой экономике // Экономика и менеджмент систем управления. 2015. № 3.2. С. 216 – 222.
6. Березин В.П., Сборщиков С.Б., Кузнецов В.С., Шумейко Н.В., Основные параметры и показатели развития жилищной сферы и жилищного строительства в РФ // Экспресс-информация Зарубежный и отечественный опыт в строительстве». ВНИИИНТПИ, Москва. Сводный том. 2005. № 2. С 10 – 12.
7. Цыбикжапов А.С. Инновационные инструменты повышения инвестиционной привлекательности объектов жилищного строительства / Восточно-Сибирский ГутуУ Улан-Удэ. 2017. С. 63.
8. Дуцев М.В. Современный город как пространство диалога // Современная архитектура мира. 2012. № 2. С. 221 – 244.

9. Касатонов В.Ю., Морозов Д.С. Проектное финансирование: организация, управление риском, страхование. М.: Анкил, 2000. С. 272 – 275.
10. Идрисов А.Б., Картышев С.В., Постников А.В. Стратегическое планирование и анализ эффективности инвестиций. М.: Филинъ, 1997. 284 с.

### References

1. Seljutina L.G. Znachenie informacionnogo modelirovanija stroitel'nyh processov i ob#ektov proektirovanija v sovremennyh uslovijah. Sborniki konferencij NIC Sociosfera. 2015. № 1. S. 9 – 10.
2. Kliment'eva I.V. Jekonomicheskaja ocenka investicionnoj privlekatel'nosti ob#ektov nedvizhimosti. Rossijskoe predprinimatel'stvo. 2007. № 4. Vyp. 1 (88). S. 141 – 145.
3. Jarockaja E.V., Maruho V.D. Zhilishhnoe stroitel'stvo Krasnodarskogo kraja i ego osobennosti v sovremennyh uslovijah. Investicii, stroitel'stvo i nedvizhimost' kak material'nyj bazis moder-nizacii i innovacionnogo razviti-ja jekonomiki. 2015. S. 222–230.
4. Avdeeva E.A. Povyshenie investicionnoj privlekatel'nosti jekonomiki Krasnodarskogo kraja. Molodoj uchenyj. 2016. № 16 (120). S. 123 – 125.
5. Avdeeva E.A., Bochkova E.V. Jelektronnaja trgovlja v Rossii: sostojanie i problemy pri perehode k informacionno-setevoj jekonomike. Jekonomika i menedzhment sistem upravlenija. 2015. № 3.2. S. 216 – 222.
6. Berezin V.P., Sborshhikov S.B., Kuznecov V.S., Shumejko N.V., Osnovnye parametry i pokazate-li razviti-ja zhilishhnoj sfery i zhilishhnogo stroitel'stva v RF. Jekspress-informacija Zarubezhnyj i otechestvennyj opyt v stroitel'stve». VNIINTPI, Moskva. Svodnyj tom. 2005. № 2. S. 10 – 12.
7. Cybikzhapov A.S. Innovacionnye instrumenty povysheni-ja investicionnoj privlekatel'nosti ob#ektov zhilishhnogo stroitel'stva. Vostochno-Sibirskij GuTiU Ulan-Udje. 2017. S. 63.
8. Ducev M.V. Sovremennyj gorod kak prostranstvo dialoga. Sovremennaja arhitektura mira. 2012. № 2. S. 221 – 244.
9. Kasatonov V.Ju., Morozov D.S. Proektnoe finansirovanie: organizacija, upravlenie riskom, strahovanie. М.: Анкил, 2000. С. 272 – 275.
10. Idrisov A.B., Kartyshev C.B., Postnikov A.B. Strategicheskoe planirovanie i analiz jeffektivnosti investicij. М.: Filin#, 1997. 284 с.

## IMPROVEMENT OF INVESTMENT ATTRACTIVENESS OF PROJECTS OF REAL ESTATE OF KRASNODAR REGION

Zavorotynskaya V.V.,  
Shikhovtsov A.A., Candidate of Physical and Mathematical Sciences (Ph.D., Associate Professor,  
Mashkova V.V.,  
Kobko D.I.,  
Kuban State Technological University

**Abstract:** today, the Krasnodar region is of great importance for the country's economy and represents a region of unique opportunities, with a special geopolitical and economic situation, which necessitates the study of directions to increase its investment attractiveness. Obviously, enterprises that are currently experiencing a difficult situation have significant potential for their own development, and investments are needed to unlock this potential. Any, even the most insignificant, increase in investment attractiveness is an additional means of taking a step to a new level. It is possible to accomplish the task of economic development only by managing the process of increasing investment attractiveness, striving for the most complete realization of the objective capabilities of the territory and the conditions for the activity of enterprises. One of the most important areas of the investment policy of the Krasnodar region is the marketing of the territory that is, improving its "investment image" in the eyes of potential investors. The purpose of the article is to study and analyze the investment attractiveness of projects in the Krasnodar region.

The article discusses the construction industry of the Krasnodar region; the directions of modern state investment policy in the construction industry are updated; studies of the urgent problem of increasing the investment attractiveness of construction enterprises in the market economy of the region. The factors and approaches to improving the economic and investment attractiveness of the object are considered. The ways of solution in attracting investment in the construction industry are proposed.

**Keywords:** investment attractiveness, investors, investments, construction, real estate projects, reconstruction