

КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ В ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО РЕГИОНА

В.В. Санцевич, 3 курс

*Научный руководитель – Ю.В. Криворотько, к.э.н, доцент
БИП – Институт правоведения*

Особенности оценки эффективности управления инвестициями в жилищное строительство складываются из особенностей самого процесса. Инвестиционно - строительный процесс представляет, прежде всего, процесс социально-экономический. Для управляющей системы - городских органов власти кроме вопроса соблюдения интересов инвесторов (получения прибыли на вложенный капитал) встанут вопросы социальной эффективности. Следовательно, оценка эффективности управления инвестициями на уровне региона будет складываться из показателей эффективности инвестиций и показателей, позволяющих осуществлять оперативный мониторинг, нацеленный на раннее обнаружение возникающих диспропорций и проблем с целью принятия оперативных решений по их устранению.

Первая группа показателей связана с решением следующих задач:

- оценка реализуемости проектов, т.е. возможности их осуществления с учетом всех имеющихся ограничений технического, финансового, экономического, экологического, социально- политического и иного характера;
- оценка абсолютной эффективности проектов, т.е. проверка выполнения условия: значимость достигаемых результатов выше значимости требуемых затрат (расхода ресурсов);
- оценка сравнительной эффективности проектов, т.е. сопоставление альтернативных проектов (вариантов) с целью отбора более целесообразных, определение преимуществ одних проектов (вариантов) над другими.

Поскольку любой инвестиционный проект «вписывается» в сложную социально-экономическую систему, при его реализации могут иметь место не только внутренние, но и внешние, а также синтети-

ческие (определяемые целостностью системы, взаимодействием подсистем) эффекты. С учетом системности надо выбирать и сами показатели оценки эффективности при сравнении и выборе проектов.

Вторая группа показателей связана с посторонними последствиями во внеэкономических сферах, что требует определения соответствующих видов и величин результатов и затрат. При этом все внеэкономические последствия результатов могут быть разбиты на три группы: а) допускающие прямую экономическую оценку сразу; б) принципиально допускающие прямую экономическую оценку сразу, но для осуществления, которой на сегодняшний день отсутствует информационная база и алгоритм для ее определения; в) не допускающие прямой экономической оценки вообще.

Поскольку затраты на инвестиции носят долгосрочный характер поскольку, они закладываются на протяжении ряда лет и окупаются не сразу, то очевидно, что стимулы к инвестированию зависят от их размера и срока окупаемости. При прочих равных условиях, чем больше величина капитальных вложений и срок их окупаемости, тем меньше наблюдается стремление к инвестированию.

В странах с развитой рыночной экономикой при планировании и принятии инвестиционных решений инвесторы опираются на внешние и внутренние источники финансирования проектов. Соотношение между внешними и внутренними источниками финансирования инвестиций складывается по-разному у отдельных инвесторов в зависимости от условий предоставления кредитов, финансовой устойчивости инвесторов и положения на фондовой бирже. В зависимости от того, какие цели ставит перед собой инвестор, принимается то или иное инвестиционное решение. По их приоритетности на первом месте стоит прибыльность инвестиционного мероприятия.

На процесс принятия решения об инвестировании могут оказывать влияние следующие ограничения: желание инвестировать, способность реализовать проект и возможность финансировать капитальные вложения. Желание инвесторов инвестировать определяется многими факторами и среди них необходимостью поддержания текущего уровня производства, выполнением требованием по охране труда и окружающей среды, возможностями сокращения издержек производства и наличными мощностями, сложившейся средней нормой прибыли, корпоративной стратегией (инвестированием в новые виды продукции без увеличения продаж и наоборот). Желание инвестировать зависит от того, насколько текущая информация отклоняется от ранее прогнозируемой. Изменения в экономической конъюнктуре могут внести коррективы в планы капитальных вложений и наоборот.

На способность инвесторов реализовать инвестиционный проект влияют также нехватка финансовых ресурсов, переоценка проектным персоналом возможностей, недооценка времени, необходимого создания проекта и его реализации, и ряд других факторов, связанных с процессами самого строительства. При этом определяющее влияние на принятие инвестиционных решений инвесторами оказывают ограничения в финансировании. Они обусловлены уровнем внутреннего дохода. Возможности увеличения долга для финансирования инвестиций ограничены нормой процента, изменениями котировок акций, и других ценных бумаг инвесторов. Наиболее существенным фактором финансовых ограничений выступает падение реального дохода ниже планируемого уровня.

Список использованных источников

1. Жилищная политика местных властей: уроки западно - европейского опыта и реформы в России. Санкт – Петербург, «Наука», 1998.
2. Кубасова Т.И. Региональные аспекты формирования рынка доступного жилья.- Вопросы имущественной политики – 2004 № 12.
3. Финансирование жилищного строительства // А.Б. Копейкин, Н.Н. Рогошина, А.А. Туманов, М.О. Якубов. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2007.