

ISSN 2311-8768 (Online)
ISSN 2073-4484 (Print)



ВЫХОДИТ 4 РАЗА В МЕСЯЦ

ФИНАНСОВАЯ АНАЛИТИКА

ПРОБЛЕМЫ И РЕШЕНИЯ

НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ И ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ СБОРНИК

2016 выпуск 26
ИЮЛЬ

**FINANCIAL
ANALYTICS**

SCIENCE AND EXPERIENCE

A peer reviewed analytical and practical journal
2016, July
Issue 26

ФИНАНСОВАЯ[®] АНАЛИТИКА

ПРОБЛЕМЫ И РЕШЕНИЯ

Научно-практический
и информационно-аналитический сборник

Основан в 2007 году
Выходит 4 раза в месяц
Статьи рецензируются

Рекомендован ВАК Минобрнауки России
для публикации научных работ, отражающих
основное научное содержание
кандидатских и докторских диссертаций
Реферируется в ВИНТИ РАН
Включен в Российский индекс научного цитирования
(РИНЦ)
Свидетельство о регистрации ПИ № ФС 77-29584
от 21 сентября 2007 г. выдано Федеральной службой
по надзору в сфере массовых коммуникаций, связи
и охраны культурного наследия

Цель журнала – предоставить возможность научному и бизнес-сообществу публиковать оригинальные результаты своих исследований, привлечь внимание к перспективным и актуальным направлениям экономической науки, усилить обмен мнениями между научным и бизнес-сообществом России и зарубежных стран

Главная задача журнала – публикация оригинальных теоретических и научно-практических статей, освещающих актуальные вопросы макро- и микроэкономики, методологию и содержание банковской и финансовой аналитики, мониторинг и прогнозирование экономического потенциала

Учредитель

ООО «Информационный центр «Финансы и Кредит»
Юр. адрес: 123182, г. Москва, ул. Авиационная, 79-480
Факт. адрес: 111397, г. Москва, Зеленый проспект, д. 20
Почтовый адрес: 111401, г. Москва, а/я 10

Издатель

ООО «Финанспресс»
Юр. адрес: 105005, г. Москва, Посланников пер., д. 3, стр. 1
Факт. адрес: 111397, г. Москва, Зеленый проспект, д. 20

Редакция журнала

Факт. адрес: 111397, г. Москва, Зеленый проспект, д. 20
Почтовый адрес: 111401, г. Москва, а/я 10
Тел.: +7 (495) 989-9610
E-mail: post@fin-izdat.ru
Website: http://fin-izdat.ru

Генеральный директор **В.А. Горохова**
Управляющий директор **А.К. Смирнов**
Директор по стратегии **А.А. Клюкин**

Главный редактор **Ю.А. Кузнецов**, доктор физико-математических наук, профессор,
Нижегород, Российская Федерация

Зам. главного редактора
С.Н. Голда, Москва, Российская Федерация
В.И. Попов, Москва, Российская Федерация

Редакционный совет

М.В. Грачева, доктор экономических наук, профессор, Москва,
Российская Федерация
А.В. Гукова, доктор экономических наук, профессор, Волгоград,
Российская Федерация
Д.А. Ендовицкий, доктор экономических наук, профессор, Воронеж,
Российская Федерация
В.М. Заернюк, доктор экономических наук, профессор, Москва,
Российская Федерация
В.С. Левин, доктор экономических наук, профессор, Оренбург,
Российская Федерация
А.С. Макаров, доктор экономических наук, доцент, Нижний Новгород,
Российская Федерация
Я.С. Матковская, доктор экономических наук, доцент, Волгоград,
Российская Федерация
Э.В. Пешина, доктор экономических наук, профессор, Екатеринбург,
Российская Федерация
С.В. Ратнер, доктор экономических наук, доцент, Москва,
Российская Федерация
Е.А. Федорова, доктор экономических наук, профессор, Москва,
Российская Федерация

Ответственный секретарь **И.Л. Селина**
Перевод и редактирование **О.В. Яковлева, И.М. Комарова**
Верстка и дизайн **С.В. Голосовский**
Контент-менеджеры **В.И. Романова, Е.И. Попова**
Менеджмент качества **Е.И. Попова, А.В. Бажанов**
Корректоры **О.А. Ковалева, В.А. Нерушев**
Подписка и реализация **Т.Н. Дорохина**

Подписано в печать 15.07.2016
Выход в свет 18.07.2016
Формат 60x90 1/8. Объем 8,0 п.л. Тираж 1 170 экз.
Отпечатано в ООО «КТК»
Юр. адрес: 141290, Российская Федерация, Московская обл., г. Красноармейск,
ул. Свердлова, д. 1
Тел. +7 (496) 588-0866

Подписка

Агентство «Урал-Пресс»
Агентство «Роспечать» – индекс 80628
Объединенный каталог «Пресса России» – индекс 44368
Свободная цена

Журнал доступен в EBSCOhost™ databases
Электронная версия журнала: <http://elibrary.ru>, <http://dilib.ru>, <http://biblioclub.ru>

Точка зрения редакции не всегда совпадает с точкой зрения авторов публикуемых статей

Перепечатка материалов и использование их в любой форме, в том числе в электронных СМИ, возможны только с письменного разрешения редакции
Редакция приносит извинения за случайные грамматические ошибки

© ООО «Информационный центр «Финансы и Кредит»

СОДЕРЖАНИЕ

ИННОВАЦИИ И ИНВЕСТИЦИИ

Кулагина М.Е. Финансовое обоснование инвестиционной привлекательности регионов 2

МОНИТОРИНГ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПРОЦЕССОВ

Тётушкин В.А. Маркетинговый анализ влияния финансового кризиса на инвестиционную составляющую недвижимости 17

ЭКОНОМИКО-СТАТИСТИЧЕСКИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

Кондратьева З.А. Влияние методов ценообразования на формирование финансовых результатов и эффективность работы предприятий гостиничного бизнеса в Российской Федерации 32

МАТЕМАТИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ И МОДЕЛИРОВАНИЕ В ЭКОНОМИКЕ

Путилов Б.Н. Модель автоматической финансовой отчетности предприятия 47

FINANCIAL ANALYTICS®

SCIENCE AND EXPERIENCE

A peer reviewed information and analytical journal

Since 2007

4 issues per month

The journal is recommended by VAK (the Higher Attestation Commission) of the Ministry of Education and Science of the Russian Federation to publish scientific works encompassing the basic matter of theses for advanced academic degrees

Indexing in Referativny Zhurnal VINITI RAS

Included in the Russian Science Citation Index (RSCI)

Registration Certificate ПИ № ФС 77-29584 of September

21, 2007 by the Federal Service for Supervision in Mass

Media, Communications and Cultural Heritage Protection

The objective of the journal is to provide an opportunity to the scientific and business community to publish original research findings, draw attention to promising and important fields of economic science, strengthen the comprehensive and useful exchange of views between the scientific and business communities in Russia and abroad

The journal's main task is to publish original theoretical and practical articles covering topical issues of macro- and microeconomics, methodology and content of the banking and financial analysis, monitoring and forecasting of economic potential

Founder

Information center Finance and Credit, Ltd.
Office: 123182, Aviatzionnaya St., 79-480, Moscow, Russian Federation
Post address: 111401, P.O. Box 10, Moscow, Russian Federation
Telephone: +7 495 989 9610

Publisher

Financepress, Ltd.
Office: 111397, Zeleniy prospect 20, Moscow, Russian Federation
Post address: 111401, P.O. Box 10, Moscow, Russian Federation
Telephone: +7 495 989 9610

Editorial

Office: 111397, Zeleniy prospect 20, Moscow, Russian Federation
Post address: 111401, P.O. Box 10, Moscow, Russian Federation
Telephone: +7 495 989 9610
E-mail: post@fin-izdat.ru
Website: http://www.fin-izdat.ru

Director General **Vera A. Gorokhova**
Managing Director **Aleksey K. Smirnov**
Chief Strategy Officer **Anton A. Klyukin**

Editor-in-Chief **Yurii A. Kuznetsov**, National Research Lobachevsky State University of Nizhny Novgorod, Nizhny Novgorod, Russian Federation

Deputy Editors

Sergei N. Golda, Moscow, Russian Federation
Viktor I. Popov, Moscow, Russian Federation

Editorial Council

Marina V. Gracheva, Lomonosov Moscow State University, Moscow, Russian Federation
Al'bina V. Gukova, Business School Volgograd State University, Volgograd, Russian Federation
Dmitrii A. Endovitskii, Voronezh State University, Voronezh, Russian Federation
Viktor M. Zaernyuk, Russian State University for Geological Prospecting, Moscow, Russian Federation
Vladimir S. Levin, Orenburg State Agrarian University, Orenburg, Russian Federation
Aleksei S. Makarov, National Research University – Higher School of Economics, Nizhny Novgorod, Russian Federation
Yana S. Matkovskaya, Volgograd State Technical University, Volgograd, Russian Federation
Evelina V. Peshina, Ural State University of Economics, Yekaterinburg, Russian Federation
Svetlana V. Ratner, Trapeznikov Institute of Control Sciences RAS, Moscow, Russian Federation
Elena A. Fedorova, Financial University under Government of RF, Moscow, Russian Federation

Executive Editor **Inna L. Selina**

Translation and Editing **Olga V. Yakovleva**, **Irina M. Komarova**

Design **Sergey V. Golosovskiy**

Content Managers **Valentina I. Romanova**, **Elena I. Popova**

Quality Management **Elena I. Popova**, **Andrey V. Bazhanov**

Proofreaders **Oksana A. Kovaleva**, **Viktor A. Nerushev**

Sales and Subscription **Tatiana N. Dorokhina**

Printed by KTK, Ltd., 141290, ul. Sverdlova, 1, Krasnoarmeysk, Russian Federation

Telephone: +7 496 588 0866

Published July 18, 2016. Circulation 1 170

Subscription

Ural-Press Agency
Rospechat Agency
Press of Russia Union Catalogue

Online version

EBSCOhost™ databases
Scientific electronic library: <http://elibrary.ru>
University Library Online: <http://biblioclub.ru>

Not responsible for the authors' personal views in the published articles

This publication may not be reproduced in any form without permission

All accidental grammar and/or spelling errors are our own

© Information center Finance and Credit, Ltd.

CONTENTS

INNOVATION AND INVESTMENT

Kulagina M.E. Financial justification of the investment appeal of regions 2

MONITORING OF ECONOMIC PROCESSES

Tetushkin V.A. A market research of financial crisis effects on the investment component of real estate 17

ECONOMIC AND STATISTICAL RESEARCH

Kondrat'eva Z.A. An impact of pricing methods on the formation of financial results and performance of entities operating in the hotel industry of the Russian Federation 32

MATHEMATICAL ANALYSIS AND MODELING IN ECONOMICS

Putilov B.N. A model for automated financial reporting of the entity 47

ФИНАНСОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ РЕГИОНОВ

Мария Евгеньевна КУЛАГИНА

кандидат экономических наук, доцент кафедры финансов и кредита,
Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации (Барнаульский филиал),
Барнаул, Российская Федерация
mmm-81@mail.ru

История статьи:

Принята 11.03.2016
Принята в доработанном виде
07.06.2016
Одобрена 14.06.2016

УДК 336.02

JEL: C51, G01, O30, R11, R58

Ключевые слова: обоснование,
инвестиция, модель, рейтинг,
регион

Аннотация

Предмет. Тема исследования – инвестиционная привлекательность региональной экономики Российской Федерации. Хозяйственный комплекс страны характеризуется существенной дифференциацией территорий по уровню экономических и социальных показателей. Для обеспечения стабильного функционирования в условиях экономического кризиса необходимо особое внимание уделять эффективности региональных инвестиций.

Цели. Формирование методики финансового обоснования инвестиционной привлекательности регионов с позиции оценки их долгосрочных конкурентных преимуществ. **Методология.** В работе применены методы анализа и синтеза показателей развития территорий. Это позволило обеспечить системный подход к изучению критериев оценки инвестиционной привлекательности регионов.

Результаты. Разработана авторская методика финансового обоснования инвестиционной привлекательности регионов, основанная на показателях, характеризующих не только текущее экономическое и социальное положение, но и перспективы развития, а также конкурентные преимущества.

Выводы. Для обеспечения стабильного функционирования страны необходимо повышать эффективности региональных инвестиций. Определены базовые показатели, характеризующие текущее состояние и перспективы развития регионов, а также важнейшие параметры, определяющие степень влияния кризисных экономических явлений на инвестиционную привлекательность.

Применение. Результаты исследования могут быть широко использованы при подготовке и обосновании инвестиционных проектов, разработке программ оптимизации расходов региональных бюджетов Российской Федерации.

© Издательский дом ФИНАНСЫ и КРЕДИТ, 2016

Развитие экономики регионов – необходимое условие стабильного функционирования страны. Особенностью отечественной местной экономики является существенная дифференциация территорий по уровню валового регионального продукта, темпам инфляции, сбалансированности местных бюджетов, показателям жизни населения.

Как отмечают экономисты Х.А. Константиныди, А.Г. Рубин, М.А. Воробьева, на современном этапе развития России наблюдается конкуренция между регионами за привлечение ресурсов, в том числе инвестиций [1]. В то же время существует мнение, что за годы реформ многие регионы стали терять конкурентные преимущества. Резко обозначилось расхождение по объемам инвестиций [2].

Тем не менее развитие любой территории во многом определяется ее инвестиционной привлекательностью, что снова и снова подтверждают многочисленные исследования современных ученых [3–8]. Финансовые вложения являются важнейшим элементом системы управления территориально-пространственным

развитием региона, позволяющим принимать эффективные решения [9].

Вследствие этого переходу экономики на стадию стабильного функционирования и устойчивого роста должно предшествовать институциональное обеспечение снижения рисков хозяйственной деятельности в качестве необходимого условия стабилизации инвестиционных процессов в субъектах Российской Федерации.

Другими словами, лишь эффективно действующий инвестиционный механизм расширенного воспроизводства в регионах может обеспечить национальной экономике не только мягкий выход из рецессии, но и формирование основ будущей экономической структуры, позволяющей занять лидерские позиции в мире и обеспечить населению высокое качество жизни.

В условиях глобализации экономики роль инвестиционной привлекательности региона возрастает, поскольку она выступает ключевым фактором повышения его конкурентоспособности,

обеспечения высоких и устойчивых темпов экономического роста [10].

С одной стороны, финансирование инвестиционных процессов в регионах не должно быть направлено на решение краткосрочных проблем выравнивания бюджетной обеспеченности. Оно призвано создавать надежные и долгосрочные конкурентные преимущества местной экономике¹.

С другой стороны, наличие конкурентных преимуществ позволит региону повысить инвестиционную привлекательность и будет способствовать притоку финансовых ресурсов.

Формирование конкурентных преимуществ возможно при четком понимании стратегии развития территории с учетом специфики хозяйственной деятельности и существующего потенциала.

Инвестиционная привлекательность региона – широкое, многослойное понятие, включающее в себя целый спектр различных характеристик. Т.В. Крамин, В.А. Леонов, А.В. Тимирясова полагают, что инвестиционная привлекательность определяется одновременным воздействием факторов инвестиционного потенциала и инвестиционных рисков.

Для оценки инвестиционного потенциала необходимо, по мнению авторов, учитывать макроэкономические показатели, наличие и доступность многих факторов производства, потребительский спрос населения и другие параметры. Инвестиционный риск отражает вероятность потери инвестиционных вложений либо дохода от них [11].

Точно такого же мнения придерживается Ю.С. Положенцева, отмечая, что инвестор при выборе региона для вложения своих средств руководствуется именно характеристиками инвестиционного потенциала и уровнем инвестиционного риска².

Ранее в своих работах автор проводил исследование данного понятия. В частности, была разработана и представлена модель оценки потенциала инновационно-инвестиционного развития региона [12]. Однако проходящие в

стране экономические изменения, вызванные ослаблением курса рубля, удорожанием кредитных ресурсов (вследствие роста ставки рефинансирования), появлением программ импортозамещения, заставляют ученых-экономистов разрабатывать новые методы и подходы к финансовому обоснованию инвестиционной привлекательности регионов.

Любой региональный субъект с позиции инвестиционной привлекательности может быть охарактеризован весьма разнообразно. Для инвестора имеют значение географическое положение, численность населения, уровень жизни, региональная господдержка, развитость инфраструктуры и многое другое.

В процессе финансового обоснования инвестиционной привлекательности региона все характеристики внимательно изучаются и анализируются. Однако заметим, что некоторые параметры, изучаемые при этом, являются фундаментальными (например, географическое положение, численность населения и т.п.) и практически не меняются в течение жизни. Другая часть характеристик (например, уровень жизни населения, деловая активность предприятий, рост или снижение производства и т.п.) может весьма значительно меняться вследствие текущих экономических перемен.

Таким образом, эффективность финансового обоснования инвестиционной привлекательности регионов во многом зависит от понимания аналитиком, подвержены ли исследуемые показатели изменениям. Такое понимание играет важнейшую роль, потому что влияет на точность прогнозов инвестиционного климата в регионе.

К примеру, если в ходе финансового обоснования будет выявлено, что характеристики инвестиционной привлекательности территории обусловлены именно текущими экономическими переменами, становится совершенно очевидной их неустойчивая природа. Скажем, рост производства в регионе, вызванный запретами на импортные аналоги, может прекратиться в связи со снятием этих запретов, что несет для инвестора определенные риски.

В связи с этим инвестор может принять такие меры, как повышение нормы доходности по проекту, сокращение сроков его реализации, исключение из инвестиционного портфеля программ с длительным сроком реализации и иных выявленных рисков.

¹ Абазова Л.Х. Разработка механизма повышения инвестиционной привлекательности региона // Стратегия устойчивого развития регионов России. 2014. № 22. С. 15–18.

² Положенцева Ю.С. Индикативная оценка привлекательности Курской области // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. 2013. № 2. С. 79–88.

Современные российские экономисты предлагают немало моделей, методов и способов оценки инвестиционной привлекательности региона [13–18]. В данной статье представлена авторская методика финансового обоснования инвестиционной привлекательности регионов. Особенность предлагаемого подхода состоит в способности учитывать экономические изменения в стране, оказывающие влияние на региональную экономику.

Финансовое обоснование инвестиционной привлекательности региона, на взгляд автора, должно включать в себя следующие этапы (рис. 1):

- 1-й этап: базовая оценка инвестиционной привлекательности регионов и формирование базового рейтинга субъектов РФ;
- 2-й этап: корректирующая оценка инвестиционной привлекательности регионов, с учетом текущих экономических изменений и формирование скорректированного рейтинга субъектов РФ;
- 3-й этап: формирование комплексной оценки инвестиционной привлекательности регионов.

Рассмотрим представленную схему подробно.

1-й этап финансового обоснования инвестиционной привлекательности регионов включает в себя следующие шаги:

- определение системы базовых показателей оценки;
- оценку инвестиционной привлекательности региона на основе авторской интеграционной модели;
- формирование базового рейтинга инвестиционной привлекательности регионов.

Система базовых показателей включает в себя пять групп показателей по основным направлениям (табл. 1):

- социально-экономическое развитие региона;
- инфраструктура;
- нормативно-правовая база инвестиционной деятельности;
- финансово-экономические показатели;
- параметры инновационной активности.

После того как система базовых показателей определена, необходимо выполнить оценку

инвестиционной привлекательности региона и сформировать рейтинг исследуемых субъектов. Для реализации этих шагов предлагается использовать разработанную автором модель оценки инвестиционной привлекательности региона (рис. 2). Она подразумевает несколько стадий.

1. Вначале необходимо найти сумму баллов по каждому региону на основе показателей, представленных в табл. 1.

2. Далее определяют индикатор инвестиционной привлекательности региона $ИИП_i$ по каждой группе системы показателей на основе формулы

$$ИИП_i = \Phi_i / M_i$$

где Φ_i – фактическая сумма баллов, полученная по каждой группе показателей оценки;

M_i – минимально установленная сумма баллов по каждой группе показателей оценки.

3. Затем необходимо провести интегральную оценку инвестиционной привлекательности региона $ИОИП$ по формуле

$$ИОИП = \left(\sum_{i=1}^n ИИП_i \right) / n,$$

где n – количество индикаторов инвестиционной привлекательности региона.

4. Следующая стадия предполагает сопоставление полученного интегрального показателя с некоторой базой $ИОИП_b$, в качестве которой могут выступать нормативно установленные значения, интегральные показатели исследуемого и других регионов за предшествующие периоды.

5. Наконец, заключительный шаг – формирование выводов.

Для иллюстрации применения на практике предложенной модели оценки инвестиционной привлекательности региона проведем апробацию на обезличенном примере.

Представим в табл. 2 сумму баллов по каждому региону в разрезе предложенных ранее пяти групп показателей. Очевидно, что на практике присвоение баллов каждому региону по каждой группе показателей проводится на основе анализа и оценки статистических данных.

По каждой группе показателей какой-то регион наберет наименьшую сумму баллов – это значение

и станет базой M_i для расчета индикатора инвестиционной привлекательности региона по каждой группе системы показателей $ИИП_i$.

Далее необходимо определить суммарный индикатор оценки инвестиционной привлекательности региона по формуле

$$\sum_{i=1}^n ИИП_p = ИИП_1 + ИИП_2 + \dots + ИИП_5 = 1,5 + 1,4 + 1 + 1,2 + 1,2 = 6,3.$$

Аналогично определяется суммарный индикатор остальных регионов.

Далее проводится расчет интегральных показателей оценки инвестиционной привлекательности каждого региона. Результаты представлены в табл. 3.

Как видно из приведенных данных, наиболее инвестиционно привлекательным является регион 4, далее следуют регионы 1, 2 и 3, которые имеют одинаковые показатели инвестиционной привлекательности. Последнее место занимают регионы 5 и 6.

Из представленных в табл. 3 данных также можно сделать вывод, что среднероссийский показатель инвестиционной привлекательности соответствует значению 1,19 (среднему арифметическому). Таким образом, можно сделать вывод, что уровень инвестиционной привлекательности регионов 4 и 1 выше среднероссийского, у регионов 2 и 3 – равен ему, а у регионов 5 и 6 – ниже.

Представленный рейтинг является завершающим шагом 1-го этапа предлагаемой методики финансового обоснования инвестиционной привлекательности региона.

2-й этап представляет собой корректировку инвестиционной привлекательности регионов с учетом происходящих экономических изменений. Он включает в себя следующие шаги:

- формирование системы корректирующих коэффициентов, учитывающих текущие экономические изменения в стране;
- корректировка рейтинга инвестиционной привлекательности регионов с учетом текущей экономической ситуации (проходящих изменений).

Система показателей, отражающих текущие в экономические переменные, представлена в табл. 4.

Перечень не является исчерпывающим, так как автор выбрал наиболее важные экономические переменные, затрагивающие большинство участников рынка. Кроме того, список может дополняться либо изменяться аналитиком в зависимости от его мнения и проходящих макроэкономических трансформаций.

По каждому исследуемому региону производится расчет корректирующего коэффициента $ККР_i$ по формуле

$$ККР_i = \left(\sum K_i \right) / m,$$

где K_i – количество баллов по каждому показателю оценки инвестиционной привлекательности региона;

m – количество корректирующих показателей (в данном случае их пять).

Очевидно, что максимальная величина корректирующего коэффициента будет равна двум (в случае, если по всем показателям регион в процессе оценки получит максимальный балл). Минимальная величина будет равна нулю. Средним значением будет единица.

Заметим, что регионы, где корректирующий коэффициент равен двум, характеризуются положительным влиянием экономических изменений, то есть инвестиционная привлекательность этих территорий под действием перемен растет.

При коэффициенте, равном единице, влияние текущих изменений практически никак не сказывается на инвестиционной привлекательности региона. При нулевом значении влияние текущих экономических изменений носит отрицательный характер и ощутимо ухудшает инвестиционную привлекательность территории.

Далее проведем корректировку на основе данных нашего обезличенного примера, предположив произвольное распределение коэффициентов (табл. 5).

Для проведения окончательного анализа и формирования выводов предлагается представить полученные результаты в виде матрицы (табл. 6), где по горизонтали будут располагаться базовые значения показателей оценки инвестиционной привлекательности регионов (A, B, C), а по вертикали – корректирующие коэффициенты $ККР_i$ ($X = 2, Y = 1, Z = 0$).

МАРКЕТИНГОВЫЙ АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ФИНАНСОВОГО КРИЗИСА НА ИНВЕСТИЦИОННУЮ СОСТАВЛЯЮЩУЮ НЕДВИЖИМОСТИ

Владимир Александрович ТЁТУШКИН

кандидат технических наук, доцент кафедры экономического анализа и качества,
Тамбовский государственный технический университет,
Тамбов, Российская Федерация
volodtetus@yandex.ru

История статьи:

Принята 24.06.2016
Принята в доработанном виде
01.07.2016
Одобрена 09.07.2016

УДК 338.12

JEL: B22, C13, E21, F65, G01

Ключевые слова: финансы,
недвижимость, маркетинг,
анализ, инвестиция

Аннотация

Тема. Маркетинговый анализ влияния финансового кризиса на рынок инвестиций в недвижимость в РФ.

Цели. Объединение разрозненных фрагментов с данными, содержащимися в открытых источниках информации, для получения объема информации, позволяющего лучше понять взаимозависимости между игроками рынка и спрогнозировать дальнейшее развитие и возможные последствия для бизнеса и населения в сфере инвестирования недвижимости.

Методология. С помощью эконометрических и статистических методов проанализированы аспекты влияния финансового кризиса на инвестиционный рынок недвижимости и компании.

Результаты. Представлены аналитические данные, отражающие показатели рынка недвижимости в РФ за 2015 г., выявлены возможные тенденции развития этой сферы.

Выводы. Предпринимательская среда меняется кардинально, поэтому девелоперским компаниям следует пересмотреть свои стратегические цели и подходы к ведению бизнеса на рынке недвижимости. В современных условиях рынок коммерческой недвижимости невозможно представить без участия компаний, занимающихся профессиональным управлением объектами. К числу видов деятельности таких организаций можно отнести и антикризисное управление недвижимостью. Влияние кризиса на рынок коммерческой недвижимости выражается в формировании различных факторов, оказывающих негативное воздействие на функционирование объектов.

Применение. Результаты могут быть использованы для научных исследований в вузах, а также в банковских или других финансовых организациях, девелоперских компаниях.

© Издательский дом ФИНАНСЫ и КРЕДИТ, 2016

Введение

Рынок недвижимости играет важную роль в экономике любой страны, являясь значительной частью национального богатства. И величина доли недвижимости определяется развитостью финансовой системы страны. Например, доля недвижимости в национальном богатстве США составляет 50%.

Исходя из определения, что рынок – место встречи продавца и покупателя, можно сделать вывод, что без рынка недвижимости не может существовать рынок вообще, так как любой хозяйственный субъект для работы нуждается в помещении, собственном или арендованном.

Рынок недвижимости требует регионального деления, поскольку местонахождение объекта недвижимости определяет такие его характеристики как стоимость, эффективность и уровень риска инвестиций.

С точки зрения права собственности рынок недвижимости можно рассматривать как набор механизмов для осуществления передачи прав, как

на саму собственность, так и на возможность ее эксплуатации, а также определения цены этой передачи.

Результатом деятельности рынка недвижимости является разделение пространства между участниками рынка с использованием определенной формы землепользования.

С точки зрения реализации собственности рынок недвижимости – это система функций управления, финансирования и информационного обеспечения сделок, объектом которых является недвижимость.

Проведем анализ источников по исследуемой тематике.

В работе [1] приведены результаты изучения исторического влияния экономических кризисов на состояние рынка недвижимости, глубоко проанализированы перспективы развития мирового рынка недвижимости. Исследователь считает, что результатом роста цен на недвижимость и объемов строительства является формирование «пузыря» на рынке ипотечных кредитов и производных ценных бумаг.

В другой статье¹ рассматривается, как кризис отражается на рынке недвижимости России. Изменения в российском законодательстве напрямую влияют на работу организаций и социально-экономическую жизнь в целом. Строительство является чувствительной отраслью к любого рода изменениям, особенно в области механизмов хозяйственной деятельности.

Еще один исследователь² подробно рассматривает изменения в российском законодательстве, которые будут регулировать жизнь рынка недвижимости и строительной сферы в целом, а также влияние этих перемен на механизм функционирования и развитие отрасли.

В статье [2] изложены основные формы и методы финансирования рынка недвижимости, способствующие росту доступности жилья для населения, созданию рабочих мест в строительстве и сопутствующих отраслях.

Автор следующей работы³ указывает, что в современных условиях рынок коммерческой недвижимости невозможно представить без участия компаний, профессионально занимающихся управлением объектами. Влияние кризиса на рынок коммерческой недвижимости выражается в формировании различных факторов, оказывающих негативное воздействие на функционирование объектов. Деятельность компаний, оказывающих услуги по антикризисному управлению коммерческой недвижимостью, направлена на предупреждение этих факторов и смягчение последствий кризиса.

В другой статье⁴ изучен рынок недвижимости Москвы во время кризиса. А результаты коллективного исследования⁵ показали необходимость изучать существующую в компании систему мотивации и стимулирования труда для выявления ее достоинств и недостатков,

¹ Ушакова Н.А., Хурматулина Н.М. Как кризис отражается на рынке недвижимости России // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. 2015. № 1. С. 202–207.

² Шмелева Е.М. Изменения условий функционирования рынка недвижимости как фактор, приводящий к кризису в отрасли // Апробация. 2015. № 8. С. 83–84.

³ Зайченко К.В. Проблемы управления коммерческой недвижимостью в условиях кризиса // European science. 2015. № 6. С. 33–35.

⁴ Стрельцова Н.В. Рынок недвижимости Москвы во время кризиса // Профессиональное образование и общество. 2015. № 2. С. 68–71.

⁵ Кочман И.С., Ольшанская С.А. Совершенствование деятельности персонала в агентстве недвижимости в условиях кризиса // Курорты. Сервис. Туризм. 2015. № 2. С. 23–27.

чтобы в итоге создать приемлемые условия существования фирмы в условиях конкуренции и мирового кризиса.

Другой коллектив авторов⁶ рассматривал состояние и тенденции рынка недвижимости России сегодня и в перспективе. Ученые сопоставили влияние кризиса на стоимость жилья в 2008 и 2014 гг., показали возможные пути поведения на данном рынке с наименьшими потерями.

В статье [3] проанализированы современные технологии развития форсайта, которые целесообразно использовать для формирования стратегических программ развития городской недвижимости.

Еще один исследователь⁷ привел анализ причин экономического кризиса и их влияния на рынки недвижимости. Были изучены различные подходы к объяснению причин и путей преодоления кризиса.

Ученые не обошли стороной и состояние российского рынка коммерческой (офисной) недвижимости в период мирового экономического кризиса⁸.

Приведем еще несколько аспектов, поднятых в рамках обсуждаемой темы в различных статьях:

- тенденции изменений рынка недвижимости в 2014–2015 гг.⁹;
- наиболее эффективные и выгодные варианты инвестирования в недвижимость, прогноз на ближайший год в этой области [4];
- проблемы оценки недвижимости в условиях финансового спада¹⁰;

⁶ Ушакова Н.А., Хурматулина Н.М. Положение рынка России в период экономического кризиса // Инфраструктурные отрасли экономики: проблемы и перспективы развития. 2015. № 9. С. 134–138.

⁷ Сияк Н.Г. Мировой финансово-экономический кризис: основные причины и влияние на рынки недвижимости // Труды БГТУ. № 7. Экономика и управление. 2009. № 7. С. 20–23.

⁸ Столяров А.А., Гермисаивили А.И. Состояние рынка коммерческой (офисной) недвижимости в России в период геополитического кризиса // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. 2015. № 2. С. 246–248.

⁹ Крылов Э.И., Варфоломеева В.А. Анализ рынка недвижимости в период кризиса // Актуальные проблемы экономики и управления. 2015. № 2. С. 12–13.

¹⁰ Бердникова В.Н. Проблемы оценки недвижимости в условиях финансового кризиса // Актуальные вопросы экономических наук. 2009. № 4-3. С. 13–17.