

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ И ДЕВЕЛОПМЕНТ ТЕРРИТОРИЙ

Сборник научных трудов

Под научной редакцией доктора экономических наук,
профессора М. А. Котлярова



Экономика недвижимости и девелопмент территорий

Сборник научных трудов

Под научной редакцией доктора экономических наук,
профессора М. А. Котлярова

Екатеринбург
2016

УДК 332.6:332.83(082)

ББК 65.22

Э40

Э40 Экономика недвижимости и девелопмент территорий
[Текст] : сб. науч. тр. / под науч. ред. М. А. Котлярова. — Екатеринбург, 2016. — 109 с.

ISBN 978-5-905617-48-5

В сборник вошли публикации авторов, обучающихся по программам подготовки магистров Уральского государственного экономического университета, а также ученых и специалистов-практиков, сотрудничающих с магистерской программой «Экономика недвижимости и девелопмент территорий». Темы статей связаны с рынком недвижимости, социально-экономическими аспектами развития территорий.

Для магистрантов, аспирантов, научных работников и специалистов в области недвижимости и девелопмента.

ISBN 978-5-905617-48-5

УДК 332.6:332.83(082)

ББК 65.22

© Авторы, указанные
в содержании, 2016

Содержание

От научного редактора	5
Барашко А. А. Совершенствование управления градостроительным процессом в городе Екатеринбурге	6
Беляева М. Н. Проблемы развития хостелов в городе Екатеринбурге.....	8
Бисерова Н. А. Тенденции развития регионального страхового рынка.....	12
Благинин В. А. Опыт компании Siemens по внедрению системы автоматического регулирования движения автомобильных транспортных средств в крупных городах России.....	15
Боровинских Е. К. Необходимость создания концепции для развития и продвижения на рынке загородного жилого комплекса (на примере коттеджных поселков Екатеринбурга).....	18
Бороздина Н. А. Изменение концепции маркетинга территории для города-курорта Геленджик.....	21
Бубенщикова Н. О. Необходимость внедрения концепции устойчивого развития на уровне региона.....	24
Бухвалов О. С. Современные проблемы перераспределения полномочий в сфере градостроительной деятельности между различными уровнями власти.....	27
Вейнина В. К., Ганиева Е. Р. Уральский государственный экономический университет как один из факторов привлекательности города Екатеринбурга	30
Ивашина В. В. Формирование комфортной среды города: социальный аспект	34
Кавардакова О. А. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка	37
Казанцев С. С. Ключевые факторы максимизации стоимости недвижимости.....	39
Камаева П. Н. Необходимость разработки методики оценки привлекательности девелоперского проекта в инвестиционных целях.....	42
Коптелова М. А., Гаврилин Р. Ю. Проблемы и перспективы развития жилищного строительства в Каменске-Уральском	44
Котляров М. А., Рыкова И. Н. О сущности и значении предмета «Экономика недвижимости»	48
Котлярова О. И. Совершенствование методов привлечения частных инвестиций в строительство объектов спортивной инфраструктуры	51
Куделькина Т. О. Влияние энергоэффективного строительства на развитие рынка недвижимости	53
Кутишенко Е. А. Критерии определения уровня комплексности и сбалансированности проекта территории.....	55
Лузин А. Г. Перспективные направления развития комфортной среды современного города	58
Макарова М. И. Необходимость классификации объектов недвижимости	60

Мухатинова Р. Н. Перспективы инвестиционной привлекательности и потенциал крупного города	62
Мясникова К. И. Комфортная среда жилого района крупнейшего города	63
Некрасов М. Ю. Обоснование привлечения инвестиций для развития городской среды	66
Павлючкова Е. Д. Перспективные решения в области реконструкции объектов недвижимости в период экономического спада	67
Петренко Я. И. Совершенствование экономического механизма ресурсосбережения в процессе эксплуатации объектов коммерческой недвижимости.....	69
Полицинский Н. В. Повышение эффективности использования территорий в строительстве в условиях экономического кризиса.....	71
Рассейкина Е. Н. Эффективное управление: цель или способ?	73
Рахимова Г. И. Жизнеспособность Стратегического плана развития муниципального образования «город Екатеринбург» до 2020 г. на примере проекта «Стадион во дворе».....	75
Садилова А. С. Разработка универсального комплекса мероприятий по эффективному управлению действующим объектом недвижимости	78
Сафонова А. А. Значение коммунальной инфраструктуры для эффективного девелопмента территорий.....	80
Соловей В. В. Производственно-промышленные зоны как инструмент развития экономики страны.....	83
Сустапова Н. П. Дебиторская задолженность в сфере ЖКХ как фактор негативного влияния на деятельность управляющих компаний.....	86
Титова Т. М. Роль крупных спортивных мероприятий в развитии туристской инфраструктуры региона	88
Труфанова А. П. Особенности стратегического планирования социально-экономического развития города Екатеринбурга	91
Уваров Т. В. Особенности инвестирования на рынке недвижимости РФ в период затяжного экономического спада.....	93
Фартыгина Ю. В. Рынок труда как индикатор экономической безопасности и социально-экономического развития территории (на примере Свердловской области).....	95
Федоров В. А. Экономические факторы создания комфортного объекта жилой недвижимости	99
Чермных К. С. Повышение эффективности освоения застроенных территорий в городе Екатеринбурге.....	100
Чернова Н. В. Использование опыта города Сочи по изъятию земель при подготовке крупномасштабных мероприятий.....	104
Юмашева Н. Н. Проблемы и перспективы реализации проектов комплексного освоения территорий в крупных городах	106
Язев А. В. Инфраструктура финансово-банковских услуг как фактор развития территории	108

От научного редактора

Развитие территории нашей страны, преодоление диспропорций в размещении производительных сил и расселении людей, формирование новых точек притяжения деловой активности и экономически активного населения — это не просто актуальные проблемы для России! Это серьезные вызовы, своевременная реакция на которые определит, какой будет наша страна в ближайшем будущем.

Освоение нового и существующего пространства подразумевает системную государственную политику по созданию эффективной социально-экономической среды, объектов инфраструктуры, а также разработку мер по созданию прямых и косвенных стимулов для проживания и ведения хозяйственной деятельности на конкретной территории. Одним из критериев успеха такой политики является приход в сектор частного инвестора и девелопера. Если этот механизм удастся запустить, то действия государства и бизнеса начинают питать друг друга. Материальным воплощением политики освоения территорий становится рынок недвижимости, который отражает уровень деловой активности в экономике и в конкретном месте страны.

Запустить качественные преобразования и трансформировать политику развития территорий невозможно без квалифицированных специалистов, обладающих комплексным мышлением и способных сопоставить экономические, управленческие, экологические и социальные аспекты развития.

В ответ на вызовы современной ситуации и запросы работодателей на компетенции девелопера в Уральском государственном экономическом университете была открыта магистерская программа «Экономика недвижимости и девелопмент территорий», которая имеет свою идеологию, выстроена концептуально и направлена на развитие научно-практических навыков, спрос на которые со стороны работодателей очень высок.

В данном сборнике мы рады представить работы специалистов-практиков и наших коллег с других магистерских программ, темы исследований которых так или иначе связаны с развитием территории, формированием комфортной социально-экономической среды. Выпуск сборника направлен на укрепление междисциплинарных связей и исследований, имеющих общую цель — эффективное развитие территории нашей страны!

Котляров Максим Александрович,
доктор экономических наук, кандидат
философских наук, профессор, LL.M,
руководитель программы подготовки
магистров «Экономика недвижимости
и девелопмент территорий»
Уральского государственного
экономического университета

Барашко Александра Андреевна

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)
ale.2118@ya.ru

Научный руководитель: **Анимица Евгений Георгиевич**

Совершенствование управления градостроительным процессом в городе Екатеринбурге

Рассмотрены разные аспекты повышения эффективности государственной политики в сфере градостроительства, основным трендом которой должна стать ориентация на удовлетворение человеческих потребностей, гибкая реакция муниципальных и региональных властей на их изменение. Такой подход особенно актуален в условиях трансформаций, которые переживают крупнейшие города России в связи с внедрением рыночных моделей хозяйствования и планирования развития своих территорий.

Ключевые слова: градостроительная деятельность; город; Генеральный план; общественные потребности.

Среди градостроительных документов основополагающим является Генеральный план развития города. Этот документ принимается на несколько десятков лет вперед и отражает основные цели развития городского пространства на каждом этапе.

В советское время градостроительный процесс был направлен на комплексное развитие промышленности, транспортной и коммунальной систем. Это затрудняло возможности адаптации к реальным потребностям преобразования городского пространства.

Свердловск отличался особенно высокими темпами строительства жилья. В Генеральном плане 1972 г. предусматривалось обеспечение каждой семьи отдельной квартирой с числом комнат, соответствующим количеству членов семьи, уже в ближайшие 25–30 лет. В таких условиях не удивительно, что для жилищного строительства была характерна типовая планировка. Однако типовые строения оказались подвержены быстрому моральному устареванию. Уже в конце 1970-х гг. исследователи стали говорить о необходимости видоизменить архитектурный облик многоквартирных домов. В современных условиях потребность в модернизации жилой застройки ощущается особенно остро.

И в советское время, и сегодня развитие городской среды сопряжено с проблемами озеленения, создания благоприятных экологических условий для жизни населения, сохранения историко-культурного наследия, развитием транспортной системы и т. д. Масштабы этих проблем растут, но их характер остается прежним.

В современных экономических условиях существенное влияние на городское развитие оказывает рынок. Это делает градостроительство особо зависимым от экономической конъюнктуры. Но это не значит, что участники рынка должны опираться только на текущие изменения экономической ситуации. Прогноз и планирование играют определяющую роль в городском строительстве. Отторжение многолетнего опыта отечественного градостроительства видится нецелесообразным. Сегодня планировщики все чаще обращаются к нему, а также активно пользуются опытом зарубежных стран.

Можно отметить некоторые проблемы, актуальные для органов управления городским строительством. Одна из них — приведение градостроительной документации в соответствие с новыми реалиями экономического развития. Сегодня особую значимость представляют документы стратегического характера. По своему охвату они выходят за рамки экономических и градостроительных вопросов. Стратегический план развития Екатеринбурга включает геополитический анализ, анализ политической ситуации, в нем освещается развитие экономики, уделено внимание экологическим, демографическим и социальным вопросам. Важными элементами плана являются стратегические программы по обеспечению общественной безопасности и развитию инфраструктуры.

Ключевым вопросом в организации управления градостроительством является передача полномочий от муниципальных органов к областным властям с 1 января 2016 г. В частности, это повлечет за собой переход на областной уровень таких функций, как утверждение Генерального плана Екатеринбурга, выдача разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию, утверждение строительной документации. Последствия такого решения оцениваются общественностью весьма неоднозначно.

Все это говорит о необходимости наладить связь между государственной, местной властью, застройщиками и населением. Их партнерство должно развиваться на правовых началах. Следует также усовершенствовать процедуру публичных слушаний по проектам Генерального плана и другим вопросам в сфере градостроительной деятельности. Важно улучшить систему информирования граждан о проведении подобных мероприятий.

Градостроительная деятельность должна основываться на удовлетворении общественных потребностей и гибко реагировать на их изменение. Следует помнить, что управление градостроительной

деятельностью в первую очередь направлено на создание благоприятных условий для проживания населения, развития производства, сохранения культурного и природного наследия.

Своевременное принятие градостроительных решений, их тщательная проработка, а также прогнозный анализ экономических выгод и социальных последствий позволят повысить эффективность государственной политики в сфере градостроительства.

Беляева Мария Николаевна

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)

belyaeva_mary@mail.ru

Научный руководитель: **Корнова** Галина Радековна

Проблемы развития хостелов в городе Екатеринбурге

Хостелы являются сегментом коммерческой недвижимости, пока недостаточно развитым в России. В статье рассмотрены основные проблемы в сегменте малобюджетного туризма, предложены пути их решения. Оценены перспективы и определены основные направления развития данной отрасли в крупнейших городах на примере Екатеринбурга.

Ключевые слова: гостиничное хозяйство; хостел; туризм.

Хостел (англ. *hostel* — общежитие) — европейская система размещения, предоставляющая своим постояльцам на короткий или длительный срок жилье, представляющее собой, как правило, спальное место без дополнительных удобств в комнате.

Согласно ГОСТ Р 56184-2014 «Услуги средств размещения. Общие требования к хостелам», хостел — экономичное средство размещения, предназначенное для временного проживания, преимущественно для малобюджетного туризма, имеющее номера/комнаты различной вместимости и санузлы, как правило, за пределами номера/комнаты, а также помещения (зоны, места) для общения гостей.

Хостелы — сегмент коммерческой недвижимости, который пока еще в нашей стране не так развит, однако он заслуживает особого внимания. Вступивший в силу в 2015 г. ГОСТ Р 56184-2014 позволяет считать хостелы полноценными гостиничными объектами. Важно отметить, что из 112 средств размещения в Екатеринбурге более половины составляют мини-отели и хостелы.

Цель данной статьи заключается в том, чтобы определить проблемы, связанные с развитием хостелов в Екатеринбурге, и предложить пути решения некоторых из них.

Хостел — отличный вариант для малобюджетных путешествий. Этот сегмент гостиничных услуг демонстрирует хороший уровень рентабельности: срок окупаемости хостела при пессимистичном варианте не превышает 10 лет.

Основные, на наш взгляд, проблемы развития хостелов в Екатеринбурге, таковы:

- изменение законодательства;

- альтернативные предложения малобюджетного размещения;

- низкое качество услуг;

- малая загрузка в связи с недостатком в городе мероприятий, привлекающих для постояльцев.

На рынке гостиничных услуг в отношении хостелов существуют следующие угрозы:

1) иницилируемый проект Федерального закона «О внесении изменения в статью 17 Жилищного кодекса Российской Федерации»¹, запрещающий использование жилых помещений для осуществления деятельности хостелов и мини-отелей. Данный проект при его утверждении может полностью приостановить деятельность хостелов как типа гостиничных услуг, так как практически все хостелы, действующие на территории России, располагаются именно в жилых домах;

2) деятельность таких компаний, как Airbnb (онлайн-площадка для размещения, поиска, аренды частного жилья по всему миру, дающая возможность за необходимую туристу сумму снять любое жилье на любой срок). Этот ресурс помогает значительно экономить средства, многие путешественники активно им пользуются, несмотря на отсутствие гарантий личной и финансовой безопасности;

3) популярное в современном мире явление *couch surfing*, подразумевающее пребывание туристов на бесплатной основе в другом городе или стране всего лишь по договоренности с человеком, готовым предоставить свое жилище во временное пользование. Отсутствие платы за ночлег определяет выбор путешественников не в пользу хостелов.

¹ О внесении изменений в статью 17 Жилищного кодекса Российской Федерации: законопроект № 876688-6 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

Слабой стороной многих хостелов остается низкое качество услуг. Из отзывов гостей, размещенных на различных интернет-ресурсах (booking.com, tripadvisor.ru и непосредственно на домашних страницах хостелов), следует, что интерес к размещению в хостелах снижается из-за некачественной уборки помещений, санузлов, несвоевременной смены постельного белья и т.д. Решение проблем с уборкой значительно повысит имидж хостела.

Желание хостельеров развивать свой бизнес сдерживается опасением, что загрузка хостелов упадет в период снижения деловой и туристской активности в городе.

В первую очередь стоит обратить внимание на контингент туристов, приезжающих в Уральский регион. Хостелы ориентированы на бюджетных путешественников, которые хотят жить в центре города и платить за это небольшую сумму (не более 1 тыс. р. за ночь, в то время как средняя цена номера в гостинице класса «2–3 звезды» составляет порядка 4–5 тыс. р.). Если исключить мероприятия глобального уровня, то в столицу Уральского региона едут бизнес-туристы, транзитные путешественники (отправляющиеся, к примеру, на озеро Байкал), люди, интересующиеся историей, туристы с узкими интересами (например, геология или металлургия), а также обычные школьники и их родители.

Предполагается, что хостелы будут востребованы в период проведения Чемпионата мира по футболу 2018 г., так как значительную часть гостей города составят студенты и малобюджетные болельщики.

Внутренний турпоток в Свердловскую область к новогодним каникулам может повыситься на 20%, и в этой ситуации наш регион может многое предложить туристам. На пресс-конференции профессионалов турбизнеса, посвященной возможностям внутреннего туризма на период предстоящих новогодних праздников, отмечено: «Сегодня в Свердловской области 60% туристов путешествуют в составе организованных групп, а 40% — самостоятельно» [2].

В представлении большинства туристов столица Урала остается городом дорогих отелей. Такой взгляд на Екатеринбург нужно менять, не только создавая туристам возможность выбрать отели с разными ценовыми характеристиками, но и привлекать их интересным общением со сверстниками и единомышленниками.

Можно определить несколько вариантов решения затруднений с загрузкой номерного фонда хостелов:

сотрудничество с университетами и школами (обеспечение за-полняемости номерного фонда за счет приезжающих на различные олимпиады, турниры и Дни открытых дверей);

сотрудничество с вузами города и заключение с ними догово-ров на использование хостелов в качестве общежитий (тем самым руководство хостелов не только обеспечивает себе постоянную за-грузку номерного фонда, но и гарантирует постояльцам безопас-ность и предоставление всех необходимых им услуг, что немало-важно при выборе места пребывания, в отличие от квартир, сдава-емых на сутки);

сотрудничество с турфирмами (что обеспечивает регулярную за-грузку номерного фонда);

узкоспециализированная направленность хостелов (ориентиру-ясь на конкретный контингент туристов, можно не только сделать отличную рекламу, но и обеспечить хостел лояльными гостями, что является важным фактором в работе гостиничных предприятий).

Помимо этого, можно также разрабатывать интересные и ори-гинальные концепции, которые будут способствовать повышению узнаваемости того или иного хостела, его популяризации на фоне прочих средств размещения, увеличению продаж гостиничного продукта.

В связи с проведением международных масштабных мероприя-тий в ближайшие годы ожидается усиление конкуренции на рынке гостиниц Екатеринбурга класса «3–4 звезды». В данных сегментах по-степенно происходит насыщение рынка — средние цены на прожи-вание будут неизбежно снижаться, неконкурентоспособные гости-ницы будут покидать данный сегмент, переходя в категорию отелей экономкласса [1].

Хостелы — очень привлекательный сегмент гостиничных услуг в том числе и потому, что это самое доступное средство размещения для студентов и странствующей молодежи:

есть возможность знакомиться с интересными людьми, ведь хо-стелы служат своего рода центрами концентрации творческих лич-ностей (начинающие музыканты, художники, актеры);

атмосфера хостела дает возможность близкого общения, в том числе с туристами из разных стран;

в хостелах можно улучшить знания иностранного языка, об-щаясь с его носителями, или просто получить ценный жизненный опыт и найти интересного собеседника;

большинство хостелов расположены близко к главным достопримечательностям города.

Для использования возможностей и решения проблем хостелов требуются активные действия самих хостельеров.

Библиографический список

1. Екатеринбург делит звезды. URL: <http://www.kommersant.ru/doc/2574382>.
2. Путеводитель по Свердловской области. URL: <http://gotoural.com>.

Бисерова Надежда Анатольевна

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)
nadezhda-biserova@mail.ru

Научный руководитель: **Арбенина** Татьяна Ивановна

Тенденции развития регионального страхового рынка

В России отмечается сокращение числа региональных страховых компаний, что имеет негативные последствия для развития территорий. Современные тенденции развития сектора страховых услуг в Свердловской области рассмотрены через призму эффективности социально-экономического развития региона.

Ключевые слова: страхование; регион; социально-экономическое развитие территории.

Под сильным влиянием внешнеполитической обстановки, затронувшей почти все секторы российской экономики, находится и рынок страховых услуг. Экономическая нестабильность приводит к долгосрочному падению основных показателей страхового рынка, а восстановление страховой отрасли происходит медленными темпами.

Развитие рынка страхования и управление рисками играет важную роль в успешном функционировании как региона, так и всей экономики страны. Благодаря активному участию регионов происходит реализация программ социально-экономического развития, усиление социальной защищенности жителей региона, стимулирование деловой активности населения. Сформированные фонды страховых компаний служат хорошим источником инвестиций в региональную и российскую экономику.

Региональный страховой рынок представлен страховыми компаниями, формирующими спрос и предложение на страховую услугу в пределах региона и федерального округа.

Территориальная структура рынка страхования Российской Федерации непропорциональна. Наибольший объем страховых премий приходится на Центральный федеральный округ. В то же время в 39 субъектах Федерации в принципе отсутствуют страховые региональные компании. Данная диспропорция в первую очередь объясняется социально-экономической дифференциацией населения, что выражается в разном уровне дохода.

Количество региональных страховых компаний с каждым годом сокращается. Так, в 2013 г. на территории Свердловской области было зарегистрировано девять страховых организаций, а по состоянию на 1 апреля 2015 г. в области осуществляют страховую деятельность 65 страховых организаций, из них семь региональных страховых организаций и 58 филиалов страховых компаний, которые представлены федеральными крупными игроками страхового рынка¹.

Знаковым событием 2015 г. для регионального рынка Свердловской области стал отзыв лицензии у крупной страховой компании «Северная казна», стабильно функционирующей на рынке страхования 22 года.

Государство ужесточает требования к формированию уставного капитала, ведет усиленный контроль за финансовой устойчивостью и платежеспособностью страховых организаций. Если в 2004 г. насчитывалось 1 416 страховых компаний, то по итогам 2014 г. их осталось всего 406. За 2015 г. уже отозваны 62 лицензии, только за декабрь лицензий лишились семь страховых организаций². По мнению экспертов, в 2016 г. на рынке будут функционировать около 200 страховых компаний, доля региональных организаций будет совсем мала. Региональный страховой бизнес находится в кризисе, поскольку сокращение страхового рынка происходит именно за счет региональных страховых компаний.

Тенденция сокращения региональных страховых компаний приводит к уменьшению доходной части бюджета регионов, поскольку рынок занимают крупные компании с широкой филиальной сетью, при этом увеличивается уровень безработицы региона, минимизируется поддержка развития социальных программ.

¹ По данным Министерства экономики Свердловской области. URL: <http://economy.midural.ru>.

² Страхование сегодня — страховой портал. URL: <http://www.insur-info.ru>.

Согласно Стратегии социально-экономического развития Свердловской области на период до 2020 г., основной целью развития страхования в нашей области является совершенствование регионального страхового рынка, которое направлено на усиление роли страхования как эффективного инструмента защиты имущественных интересов граждан, хозяйствующих субъектов, повышение качества страховых услуг, накопление долгосрочных инвестиционных ресурсов в форме страховых резервов.

Особое внимание в Стратегии социально-экономического развития Свердловской области на период до 2020 г. уделяется повышению эффективности функционирования системы обязательного медицинского страхования и повышению качества предоставляемых услуг населению.

Для региона также важно поддерживать развитие добровольного медицинского страхования, которое является частью основной концепции развития системы здравоохранения. Добровольное медицинское страхование служит дополнительной защитой населения и предоставляет повышенные гарантии. Региону необходимо расширить линейку страховых услуг в рамках добровольного медицинского страхования с учетом территориальных особенностей.

В целом политика, проводимая областным руководством, должна быть направлена на развитие регионального страхового рынка на территории Свердловской области. Участники регионального рынка совместными усилиями должны способствовать эффективному рыночному механизму управления рисками и формированию развитой инфраструктуры регионального страхового рынка, улучшающего социально-экономические показатели региона и повышающего качество жизни населения на территории Свердловской области.

Благинин Виктор Андреевич

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)
geschenke777@mail.ru

Научный руководитель: **Анимица Евгений Георгиевич**

Опыт компании Siemens по внедрению системы автоматического регулирования движения автомобильных транспортных средств в крупных городах России

Статья посвящена актуальным вопросам развития современных крупнейших городов, которые сталкиваются с проблемой эффективного функционирования транспортной инфраструктуры. Отмечается, что насущным требованием является внедрение передовых интеллектуальных систем автоматического регулирования дорожного движения. Использование опыта крупнейших городов мира и компаний — разработчиков такого рода продуктов позволит повысить общую социально-экономическую привлекательность городской территории для граждан и бизнеса.

Ключевые слова: развитие территорий; автоматическое регулирование дорожного движения; транспортная инфраструктура; мегаполис.

Промедление смерти подобно.

Петр I

Современные экономические реалии предопределили устоявшиеся факторы и точки развития современных крупных городов России. Многие экономисты-теоретики выделяют одну из таких точек — пространственно-временную парадигму развития, закрепившуюся в тезаурусе ученых, занимающихся девелопментом территорий. Действительно, время считается невозполнимым ресурсом. В XXI в. за минимальное время необходимо преодолевать максимальные расстояния, хотя, возможно, в крупных городах не всегда речь идет о расстояниях больше 30 км. Однако, как сказал Бенджамин Франклин, «Время — деньги!», поэтому расходование этого ресурса должно быть оптимальным.

В мегаполисах с течением времени положение в этой сфере лишь усугубляется. Все больше людей предпочитают личный автотранспорт общественному, общедоступному. В связи с этим огромная нагрузка ложится на автотранспортную инфраструктуру, которая не отвечает требованиям эволюции регионов и городов.

Речь, несомненно, ведется о транспортной инфраструктуре в аспекте регулирования движения автомобильных транспортных средств. В век современных технологий невозможно обойтись без их

внедрения во все сферы жизнедеятельности человека. Вот и регулирование движения автомобильного транспорта в крупных городах не обошлось без внедрения инноваций.

В России пока нет автоматического регулирования движения, однако западные страны уже давно внедряют эти системы. На перекрестках и автомагистралях размещаются датчики и видеокамеры, которые собирают данные о дорожной ситуации, о местах скопления автомобилей. Системы передают информацию в головной центр, где специалисты реагируют на смену обстановки в сфере дорожного движения. Для Екатеринбурга это особенно актуально, так как в городе множество перекрестков, где систематически образуются автомобильные заторы лишь в одном направлении.

По данным американских исследователей, внедряющих автоматизированные системы движения, затраты на расширение дорожного полотна с целью повышения эффективности использования в несколько раз выше затрат на разработку и установку автоматизированных регуляторов.

Например, на 20-километровом участке магистрали, соединяющем Лос-Анджелес с пригородом Санта-Моника, уже несколько лет функционирует автоматизированная система управления движением. Интенсивность движения на участке составляет 240 тыс. автомобилей в сутки. Информация водителям о дорожных условиях и рекомендуемых режимах движения передается при помощи 35 матричных световых указателей. В указателях буквенными символами выводится информация о заторах, местах производства работ и объездах. Параметры транспортного потока фиксируются индуктивными детекторами, установленными через 800 м. В центре управления расположены две ЭВМ, мнемосхема автомагистрали, пульта операторов, дисплеи, телемеханика.

Каждому детектору транспорта на мнемосхеме соответствуют три ламповых индикатора, отображающих режим движения данного участка магистрали. При скорости потока свыше 80 км/ч включен зеленый индикатор, при скорости от 40 до 80 км/ч — желтый, при скорости менее 40 км/ч — красный. Мигание красного индикатора с одновременным включением звукового сигнала свидетельствует о возникновении на дороге ДТП или затора, которые автоматически выявляются вычислительным комплексом. При этом водители сразу же могут перестроиться в одну полосу движения, сохраняя потоковую скорость.

В Екатеринбурге подобную систему уже продемонстрировала компания Siemens в 2011 г. Называлась она ITS и включала ряд методов, заложенных в разработку автора.

Подобные системы состоят из множества подсистем, таких как:

- 1) система менеджмента дорожного движения;
- 2) интеллектуальная система управления дорожным движением;
- 3) система управления дорожным движением на автомагистралях;
- 4) техника фиксации нарушений проезда на красный свет и скоростного режима;
- 5) система управления общественным транспортом.

Реализация такой подсистемы позволит:

снизить эксплуатационные затраты вследствие более эффективного управления подвижным составом;

повысить удовлетворенность пассажиров в результате улучшения качества информации, стыковки маршрутов и обеспечения пересадок;

сократить время поездки благодаря приоритетному проезду светофорных объектов;

привлечь дополнительных пассажиров благодаря сокращению времени поездки и более точному соблюдению расписания;

обеспечить более высокие сборы благодаря интегрированной продаже билетов.

Эффект от внедрения подобной системы основывается в первую очередь на подсистеме управления общественным транспортом. Конечно, значительная часть людей предпочитает передвижение на собственных легковых автомобилях, однако внедрение разработанной комплексной системы и действие разработанных органами местного самоуправления стратегических проектов, а также заимствование зарубежного опыта позволят сдвинуть чашу весов в сторону общественного транспорта.

Компания Siemens рассчитала эффект от внедрения интеллектуальной технологии моделирования дорожных процессов в текущем времени на примере Екатеринбурга:

сокращение количества ДТП на 40%;

уменьшение потребления топлива на 12%;

уменьшение эмиссии вредных веществ в атмосферу на 17%;

сокращение среднего времени поездки на 15%.

Разработки подобных систем ведутся во всем мире и внедряются по мере необходимости. Siemens — первая и единственная на сегод-

няшний день компания, представившая рабочие прототипы в крупных городах страны.

Можно отметить, что внедрение таких интеллектуальных систем просто необходимо для решения проблем транспортной инфраструктуры и автомобильного транспорта в Москве, Санкт-Петербурге, Казани, Екатеринбурге и других мегаполисах России. Система автоматического регулирования дорожного движения обладает достаточно высокой социальной и экономической эффективностью и при взаимодействии с органами местного самоуправления позволит быстро находить пути решения злободневных проблем.

Боровинских Елена Корниловна

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)
shatrovaek@mail.ru

Научный руководитель: **Котляров Максим Александрович**

Необходимость создания концепции для развития и продвижения на рынке загородного жилого комплекса (на примере коттеджных поселков Екатеринбурга)

В статье аргументируется необходимость разработки экономически обоснованной концепции развития жилых комплексов загородной недвижимости, что обусловлено невысоким качеством услуг в данном сегменте и подтверждено примерами коттеджных поселков, расположенных в окрестностях Екатеринбурга. Реализация предложений автора позволит повысить привлекательность загородной недвижимости и решить социально-экономические проблемы удовлетворения потребностей граждан в качественном и комфортном жилье.

Ключевые слова: загородная недвижимость; концепция развития объекта недвижимости; коттеджный поселок; инфраструктура.

В последние годы многие горожане хотели бы сменить свои квартиры на более комфортабельное, экологическое, просторное, расположенное вдалеке от городской среды жилье с небольшой собственной инфраструктурой: гаражом, садом, бассейном, дорожками для прогулок и пр. Одним из видов такой недвижимости является коттедж — индивидуальный дом с прилегающей территорией, имеющий индивидуальную планировку и построенный в соответствии с требованиями современной архитектуры.

Взросший спрос на индивидуальные дома послужил толчком к созданию и развитию жилой загородной недвижимости. Как результат, возник загородный жилой комплекс — коттеджный посе-

лок, привлекательный для комфортного проживания, и начал формироваться рынок загородного жилья.

Цель статьи заключается в обосновании необходимости разработки концепции для развития и продвижения загородного жилого комплекса на рынке.

В настоящее время построено множество загородных жилых комплексов, конкуренция на рынке растет. Чтобы объект загородной недвижимости был конкурентоспособным, важно поддерживать и повышать его качественные характеристики.

Портрет покупателя коттеджа сегодня существенно изменился. Покупатель стал более образован в сфере недвижимости, посещает объекты разных застройщиков, сравнивает условия, анализирует информацию. Процесс приобретения загородного дома стал более длительным и взвешенным. Большое внимание покупатель уделяет именно качественным характеристикам поселка и своего домовладения. В силу этого ключом к привлекательности определенного объекта на рынке становится его индивидуальная, качественно проработанная концепция, которая удовлетворяла бы потребности и желания покупателя.

В общем понимании концепция — это система связанных между собой взглядов на какое-либо явление, основная мысль явления. Концепция — первоначальный этап цикла развития и управления объектом. Основное внимание в фазе разработке концепции уделяется анализу рынка и окружения объекта, выбору наиболее эффективного варианта его использования.

Концепция коттеджного поселка — это связанный комплекс показателей и характеристик поселка. Вот некоторые из них:

- анализ участка, прилегающего к участку района;

- идея и название поселка;

- классификационный тип поселка;

- определение видов жилой застройки и типов коттеджей;

- позиционирование поселка на определенные группы потребителей;

- требования по инженерным коммуникациям;

- определение объектов инфраструктуры и другие характеристики.

На этапе формирования рынка загородной недвижимости концептуальной проработке проекта не придавалось значения. В результате на сегодняшний день основная масса коттеджных поселков имеет похожие концепции среднего уровня качества. Например, по

данным консалтинговой компании «Урал-Гермес»¹, сегментация коттеджных поселков Екатеринбурга по качеству проработки концепции на конец I полугодия 2015 г. выглядит следующим образом, %:

Отлично.....	4
Хорошо.....	12
Удовлетворительно	23
Неудовлетворительно	61

Из приведенных данных можно сделать вывод, что качество концепции коттеджных поселков Екатеринбурга находится на очень низком уровне.

Таким образом, роль концепции для развития и продвижения объекта на рынке загородной недвижимости становится определяющей. При этом необходимо не только разработать концепцию, но и подготовить ее грамотное экономическое обоснование. Экономическое обоснование концепции развития действующего коттеджного поселка включает в себя комплексный анализ и расчет показателей объекта, который формирует наиболее эффективный вариант его использования.

Поскольку рынок загородной недвижимости находится в процессе перехода от этапа количественного развития к качественному, при разработке концепции необходимо использовать мировой опыт развития данного рынка, имеющий длительную историю своего существования.

На основании вышеизложенного можно сделать следующие выводы.

1. Рынок загородной недвижимости растет быстрыми темпами, постепенно переходя от количественного развития в качественному. Повышаются требования покупателя к приобретаемому объекту.

2. Концепция отражает общий замысел и является первоначальным элементом цикла развития и управления объектом.

3. На данный момент уровень качества концепций объектов загородной недвижимости низкий. Статистика по сегментации коттеджных поселков в Екатеринбурге и его окрестностях подтверждает эту оценку.

4. Для повышения конкурентоспособности и привлекательности объекта необходимо создать его уникальную концепцию.

¹ Консалтинговая компания «Урал-Гермес». URL: <http://www.uralgermes.ru>.

Бороздина Ника Александровна

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)
n.a.vershinina@mail.ru

Научный руководитель: **Капустина Лариса Михайловна**

Изменение концепции маркетинга территории для города-курорта Геленджик

Автор рассматривает политические и экономические предпосылки для изменения стратегии территориального развития города-курорта Геленджик, раскрывает возможности муниципального образования для занятия освободившейся ниши детского туризма. Даются рекомендации по использованию маркетингового микса с целью создания конкурентоспособного бренда региона.

Ключевые слова: маркетинг территорий; внутренний туризм; детский туризм; развитие территорий.

В связи с последними изменениями в политике и экономике для города-курорта Геленджик появляются новые возможности территориального развития. В результате прекращения сотрудничества с Египтом и Турцией в области туризма, а также в связи с нестабильностью валютного курса открываются большие перспективы для российских курортов: существенно возрастает емкость рынка туристических услуг внутри страны. Федеральная служба государственной статистики подвела итоги зарубежного туризма за I полугодие 2015 г. По данным статистики, количество россиян, отдыхающих за границей на I квартал 2015 г., в сравнении с прошлым годом сократилось на 34%, что составляет практически 3 млн поездок¹. Однако существуют и весомые угрозы — конкурентами Геленджика могут стать федерально продвигаемые курорты Сочи и Крым, оттянув поток туристов на себя. Актуальность статьи определяется тем, что в свете появившихся возможностей и угроз для внутреннего туризма муниципальному образованию город-курорт Геленджик необходимо занять устойчивую конкурентную позицию.

На данный момент город-курорт Геленджик позиционируется как климатический курорт [2]. Приоритетным направлением территориального маркетинга на сегодняшний день является построение бренда города под лозунгом: «Геленджик — это город, где сбываются мечты». Туристский санаторно-курортный комплекс является основ-

¹ Рассчитано автором на основании данных Федерального агентства по туризму «Показатели выезда российских граждан за рубеж за 1-е полугодие 2015 г.».

ным направлением развития курорта. Особое внимание уделяется благоустройству города: по итогам 2008 г. муниципальное образование город-курорт Геленджик было признано самым благоустроенным среди городов с численностью населения до 100 тыс. чел. [2]. Однако нынешняя маркетинговая стратегия привлекает потребителей старшего возраста, оставляя без внимания потребности платежеспособной части населения, предпочитавшей заграничный туризм, существенную часть которой составляют семьи с детьми.

В прошлом основным курортом для детского отдыха считалась Турция, с которой российским курортам, безусловно, было трудно конкурировать. Однако в связи с введенным в ноябре 2015 г. запретом на продажу путевок в эту страну освободилась ниша детского туризма¹. Для успешной реализации открывающихся возможностей и противодействия угрозам городу-курорту Геленджик необходимо выбрать маркетинговую стратегию территориального развития, ориентированную на концентрированный маркетинг, а именно создавать бренд, основанный на детском туризме.

Город обладает соответствующими такому позиционированию характеристиками: курорт лежит между морем и горным хребтом и обладает благоприятными климатическими условиями, а расположение в бухте предотвращает появление сильных волн и увеличивает температуру воды по сравнению с близлежащими курортами. Городская 14-километровая набережная, ставшая гордостью и визитной карточкой Геленджика, подходит для прогулок, дорожная инфраструктура соответствует перемещениям с колясками и детским транспортом: практически все съезды оборудованы пандусами и скатами. В городе функционирует большое количество игровых площадок и парков, предлагается широкий спектр развлечений: аквапарки, две канатные дороги с подъемом на вершину Маркотхского хребта, сафари-парк, парк развлечений и спорта «Олимп», экскурсии в Архипо-Осиповский дельфинарий и на детскую «Поляну сказок» в селе Кабардинка. Функционирует множество точек питания с детским меню и игровыми комнатами, действует прокат колясок и детского оборудования, работают частные специализированные поликлиники. Городские пляжи не только галечные, многие имеют насыпной

¹ О мерах по обеспечению национальной безопасности России и защите граждан России от преступных и иных противоправных действий и о применении специальных экономических мер в отношении Турции: указ Президента Российской Федерации от 28 ноября 2015 г. № 583.

песок, а также солнцезащитные конструкции, что сделает пребывание на курорте комфортным для семей с маленькими детьми.

Таким образом, город-курорт Геленджик обладает всеми возможностями для развития территории в ключе позиционирования себя как курорта для детского отдыха.

Для построения нового образа города и создания бренда рекомендуется проведение следующего комплекса маркетинговых мероприятий.

1. Федеральное продвижение с акцентом на детский туризм. По данным Федерального агентства по туризму, продвижение туристических возможностей Геленджика станет частью широкомасштабной рекламной-информационной кампании «Время отдыхать в России» (медиамикс проекта в рамках новой маркетинговой политики Ростуризма включает билборды, сити-форматы, уличные светодиодные экраны и размещение рекламы на бортах и в салонах общественного транспорта) [1]. При продвижении необходимо использовать образы семей с детьми, а также сделать акцент на песчаных пляжах (существенная доля отдыхающих отказывается от поездки на курорт Геленджик в пользу Анапы из-за галечного пляжа) и развитой инфраструктуре, ориентированной на детский туризм.

2. Усиление инфраструктуры путем предоставления дополнительных муниципальных льгот и бонусов предприятиям, работающим в указанной сфере. Кроме того, рекомендуется включение в муниципальный план по благоустройству установки дополнительных игровых и спортивных площадок.

3. Проведение городских мероприятий, ориентированных на детскую аудиторию («День защиты детей», «День Нептуна» и т.д.), за счет муниципальных средств и средств привлеченных инвесторов.

4. Развитие детских туристических маршрутов. По данным Ростуризма, существуют детско-юношеские и молодежные туристские маршруты, функционирующие на территории Краснодарского края, однако они затрагивают такие курорты, как Анапа и Туапсе [3].

5. Проведение муниципального конкурса идей на лучшие предложения в области развития детского туризма.

На основании анализа существующих возможностей и угроз на рынке внутреннего туризма России для маркетинга территории города-курорта Геленджик рекомендуется стратегия концентрированного маркетинга, а именно ориентация на освободившуюся нишу отдыха с детьми. Комплексное использование маркетингового микса

при выполнении рекомендаций позволит создать уникальный бренд Геленджика, позиционировать его как «город, созданный для счастливого детства», и тем самым обеспечить устойчивые конкурентные позиции по отношению к другим российским курортам.

Библиографический список

1. Дом — Геленджик. URL: <http://дом-геленджик.рф/201510091654/gelendzhik-vklyuchili-v-reklamnuyu-kampaniyu-rosturizma>.
2. Общая информация // Официальный сайт города-курорта Геленджик. URL: http://www.gelendzhik.org/city/general_information/
3. Регистр маршрутов Краснодарского края / Федеральное агентство по туризму. URL: http://www.russiatourism.ru/data/File/news_file/2014/Регистр%20маршрутов%20Краснодарского%20края.doc.

Бубенщикова Надежда Олеговна

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)
trinity-nadia@mail.ru

Научный руководитель: Новикова Наталья Валерьевна

Необходимость внедрения концепции устойчивого развития на уровне региона

Обосновывается необходимость внедрения концепции устойчивого развития на уровне регионов и городов России и ее реализации по таким направлениям, как использование ресурсосберегающих технологий, защита окружающей среды, выработка промышленной политики предприятий, нацеленной на эффективное социально-экономическое развитие территории для будущих поколений.

Ключевые слова: устойчивое развитие; ресурсосберегающие технологии; региональная социально-экономическая политика.

В 1987 г. в докладе «Наше общее будущее» Международная комиссия по окружающей среде и развитию (МКОСР) уделила особое внимание необходимости устойчивого развития [4, с. 11]. Как мы знаем, человеческие потребности безграничны, а объем ресурсов недостаточен для производства желаемого количества благ. Концепция устойчивого развития заставляет нас задуматься о качестве жизни будущих поколений ввиду ограниченности ресурсов.

Устойчивое развитие — это такое развитие, которое удовлетворяет потребности настоящего периода, но не ставит под угрозу возможности будущих поколений удовлетворять свои собственные потребности [1, с. 179–183].

Считается, что термин «устойчивое развитие» состоит из трех основных составляющих:

экономическая — обеспечение наиболее оптимального использования ограниченных ресурсов, сберегающих технологий, принятие во внимание добычу и переработку сырья, создание экологически пригодной продукции, минимизация отходов, переработка их во вторичное сырье [4, с. 12–13];

социальная — ориентирована на человека, направлена на сохранение стабильности в обществе, на сокращение числа конфликтов между людьми [4, с. 13];

экологическая — обеспечение целостности природных систем, сохранение способности к самовосстановлению и адаптации к изменениям окружающей среды, а не сохранение их в некотором «идеальном» состоянии [4, с. 13].

Все перечисленные составляющие взаимодействуют друг с другом, образуя единое понятие «устойчивое развитие».

Современные ученые описывают отношения человека и природы как разрушение людьми естественной среды обитания, в том числе условий существования. В 1990 г. Международный справочно-информационный почвенный центр в Нидерландах совместно с ЮНЕП составили мировую карту антропогенной деградации почв [5]. Оказалось, что разной степени деградации подвержены почти 2 млрд га почв. К этим данным следует добавить, что за исторический период человечество уже утратило около 1,5–2,0 млрд га некогда плодородных почв, превратив их в пустыни и так называемые бедленды (дурные земли). Это больше, чем вся площадь современного мирового земледелия, равная 1,5 млрд га [2, с. 313].

В экологически неудовлетворительном состоянии находятся 15% территории России — это больше, чем вся Западная и Центральная Европа вместе взятые. Наши удельные показатели воздействия на окружающую среду в расчете на душу населения и единицу валового национального продукта относятся к самым неблагоприятным [3].

Ученые считают, что качество жизни людей остается очень низким. Каждый пятый житель Земли получает меньше пищи, чем необходимо для нормальной жизнедеятельности. Ощущается нехватка безопасной для здоровья питьевой воды, ежегодно много людей умирают от недоедания и болезней. На фоне постоянного роста численности населения ресурсы Земли истощаются.

В Концепции перехода РФ к устойчивому развитию устойчивое развитие рассматривается с позиции эколого-экономического подхода как «стабильное социально-экономическое развитие, не разрушающее своей природной основы и имеющее своей целью сбалансированное решение социально-экономических задач и проблем сохранения благоприятной окружающей среды и природно-ресурсного потенциала в целях удовлетворения потребностей нынешнего и будущего поколений людей»¹. Таким образом, кроме действующих мировых практик в России уделяется внимание стабильности и сбалансированности ввиду обширности территории [1, с. 179–183].

На федеральном уровне действует множество документов, направленных на устойчивое развитие страны. По нашему мнению, необходимость внедрения концепции устойчивого развития на региональном уровне даст наибольший экономический эффект (разумеется, при условии надлежащего исполнения концепции).

По мнению авторов, можно выделить следующие направления в решении данного вопроса:

- введение на уровне регионов ряда нормативно-правовых актов, касающихся устойчивого развития;

- введение малоотходных, ресурсосберегающих технологий;

- массовое создание предприятий по вторичной переработке мусора;

- минимизация загрязнений окружающей среды до приемлемого уровня;

- контроль деятельности промышленных предприятий по предельно-допустимым нормам выбросов;

- создание режима простого воспроизводства для возобновляемых ресурсов (лес, вода, земля и др.);

- доведение до людей информации о разработке программ по устойчивому развитию;

- озеленение территорий, что окажет положительный эффект от выбросов углекислого газа.

Предложенные авторами направления устойчивого развития носят рекомендательный и неисчерпывающий характер. Тем не менее вопрос о внедрении концепции устойчивого развития на уровне регионов остается достаточно актуальным и до сих пор нерешенным.

¹ О концепции перехода РФ к устойчивому развитию: указ Президента РФ от 1 апреля 1996 г. № 440 // Собрание законодательства РФ. 1996. № 15.

Библиографический список

1. Белокрылова О. С., Киселева Н. Н. и др. Региональная экономика и управление: учеб. пособие. М.: АЛЬФА-М, 2014.
2. Добровольский Г. В. Тихий кризис планеты // Вестник РАН. 1997. Т. 67, № 4.
3. Залиханова М. Ч., Матросова В. М., Шелехова А. М. Научная основа стратегии устойчивого развития РФ // Вестник РАН. 2002.
4. Зеркалов Д. В. Проблемы устойчивого развития: хрестоматия. Киев: Основа, 2012.
5. World Map of the Status of Human-Induced Soil Degradation. Global Assessment of Soil Degradation. Wageningen, 1990 (first edition), 1991 (second edition).

Бухвалов Олег Станиславович

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)
osbuchvalow@ya.ru

Научный руководитель: **Новикова** Наталья Валерьевна

Современные проблемы перераспределения полномочий в сфере градостроительной деятельности между различными уровнями власти

Рассмотрены вопросы повышения эффективности градостроительной деятельности посредством перераспределения полномочий между органами власти субъекта Российской Федерации и органом местного самоуправления. На примере крупнейшего города показана необходимость глубокой социально-экономической проработки изменений в области регулирования градостроительной деятельности.

Ключевые слова: градостроительная деятельность; развитие территорий; строительство; экономическая эффективность.

Принятие Закона Свердловской области от 12 октября 2015 г. № 111-ОЗ «О перераспределении отдельных полномочий в сфере градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципального образования „город Екатеринбург“ и органами государственной власти Свердловской области» (далее — Закон), требует глубокого научно-практического осмысления, а также оценки его влияния на работу структурных подразделений администрации города, определяющих архитектурно-планировочный облик мегаполиса, которым, несомненно, является Екатеринбург.

В соответствии с Конституцией Российской Федерации власть народа реализуется на двух уровнях — государственном и местном. Данная формула служит принципиальной основой для определения места и роли органа местного самоуправления. Орган местного самоуправления с самостоятельными функциями, с точки зрения ведения хозяйственной деятельности, выступает на рынке как субъект

хозяйственной деятельности, который должен самостоятельно распоряжаться муниципальной собственностью, финансовыми ресурсами, землей и иными объектами, входящими в предмет его ведения.

Функции и полномочия органа местного самоуправления в области градостроительной деятельности регулируются градостроительным и земельным законодательством Российской Федерации. Отметим, что на протяжении нескольких десятков лет Администрация города Екатеринбурга справляется с обязанностями в области градостроительства и регулирования земельных отношений, на что указывают темпы роста возводимых и вводимых в эксплуатацию объектов недвижимости. По объему вводимого жилья на душу населения город занимает одну из лидирующих позиций в стране. До настоящего времени отраслевыми органами структурных подразделений Администрации города Екатеринбурга успешно реализуется утвержденная проектно-планировочная документация долгосрочного развития муниципального образования. Создан штат квалифицированных сотрудников, обладающих соответствующей компетенцией в области архитектуры и градостроительства, постоянно совершенствуются нормативная база, база информационного обеспечения градостроительной деятельности, материально-техническая база и т. д.

По нашему мнению, документы, предполагающие такие принципиальные изменения, как передача полномочий в сфере градостроительной деятельности, требуют качественного экономического обоснования. В частности, целесообразно отразить предполагаемый экономический эффект, случаи неисполнения или ненадлежащего исполнения органом местного самоуправления муниципального образования «город Екатеринбург» обязанностей в сфере градостроительной деятельности и регулирования земельных отношений, а именно:

экономическую нецелесообразность Администрации города Екатеринбурга самостоятельно вести хозяйственную деятельность в сфере градостроительства и регулирования земельных отношений в муниципальном образовании «город Екатеринбург»;

допущенные нарушения в рассмотрении и подготовке градостроительной документации, в выдаче разрешений на строительство, при осуществлении строительства зданий и сооружений, вводе в эксплуатацию объектов капитального строительства, при ведении, утверждении, документации территориального планирования в му-

ниципальном образовании «город Екатеринбург», документации по планировке территории МО «город Екатеринбург», а также их экономические последствия.

Важно отметить, что, по словам Л. А. Велихова, «...основу ресурсов муниципального образования составляет городское хозяйство, как совокупность предприятий и учреждений, осуществляющих на территории муниципального образования хозяйственную, градостроительную и иную деятельность, направленную на удовлетворение общественных потребностей населения»¹. Доходы от строительства, арендных платежей за использование земельных участков, реализации земельных участков с торгов составляют значительную часть городского бюджета. Все это — выполнение ведомственных целевых программ, предоставление субсидий бюджетным, автономным учреждениям и иным некоммерческим организациям, обеспечение деятельности финансовых, налоговых и таможенных органов и органов финансового (финансово-бюджетного) надзора, выплаты для обеспечения деятельности подведомственных учреждений, зарплаты, социальное обеспечение и иные бюджетные ассигнования.

Резюмируя, необходимо выразить озабоченность относительно потенциальных последствий от принятия Закона. Вполне возможен обратный и непредсказуемый эффект для города, являющегося четвертым по численности населения (после Москвы, Санкт-Петербурга, Новосибирска): появление многоступенчатой системы согласования может привести к увеличению сроков документооборота, снижению инвестиционной активности в муниципальном образовании, оттоку трудовых ресурсов и иным негативным социально-экономическим последствиям.

¹ Цит. по: Силин В.П. О соотношении местного и муниципального хозяйства // Современная наука: актуальные проблемы теории и практики. Серия «Экономика и право». 2013. № 11. URL: <http://www.nauteh-journal.ru/index.php/---ep13-11/1028-a>.

**Вейнина Виктория Константиновна,
Ганиева Евгения Робертовна**
Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)
evgeniya.ganieva@mail.ru

Научный руководитель: **Арбенина** Татьяна Ивановна

Уральский государственный экономический университет как один из факторов привлекательности города Екатеринбурга

Рассматриваются вопросы создания и развития имиджа современного города в увязке с деятельностью высших учебных заведений. Представлены результаты исследования привлекательности Уральского государственного экономического университета, выделены основные факторы поддержания и развития положительного образа вуза, влияющие на привлекательность Екатеринбурга как места для получения образования, работы, экономического и культурного развития.

Ключевые слова: имидж территории; привлекательность города; Уральский государственный экономический университет; высшее образование; рынок труда.

Наличие привлекательного имиджа становится важнейшим фактором развития для всех сфер общественной жизни, от индивидов до территориальных образований. Например, А.П.Панкрухин рассматривает территорию как особую совокупность разнообразных элементов, которые, будучи вовлечены в процесс производства и воспроизводства, могут приносить доход, т. е. играть роль капитала или активов, материальных или нематериальных (неосязаемых), имеющих стоимость (или стоимостную оценку) [3, с. 416].

В современной литературе представлено множество трактовок понятия «имидж территории (города)». Мы приведем определения только двух авторов. Так, Ф.Котлер считает, что имидж территории — это упрощенное обобщение большого числа ассоциаций и кусков информации, связанной с данным местом. Имидж представляет собой продукт ума, пытающегося обработать и выбрать существенную информацию [1, с. 205]. В статье Т.А. Морозовой имидж города определяется как относительно устойчивая и воспроизводящаяся в массовом и индивидуальном сознании совокупность эмоциональных и рациональных представлений о городе, складывающаяся на основе всей информации, полученной о нем из различных источников, а также собственного опыта и впечатления [2, с. 4]. Даже из приведенных определений можно сделать вывод, что имидж города формируется, с одной стороны, естественным

образом, через восприятие его элементов самими целевыми аудиториями, а с другой — целенаправленно создается субъектом управления данной территорией.

Имидж любого города складывается из таких составляющих, как население города, экономика, образование, культура, здравоохранение, политика, архитектура, и многих других. Под влиянием всех этих факторов человек строит свое отношение к городу. Изменение этих характеристик, а также представлений о них может происходить как стихийно, так и целенаправленно, в процессе имиджевой политики города. Чем больше город уделяет этому внимание, тем более привлекательным он становится для туристов и людей, меняющих свое место проживания, приезжающих для обучения, временной работы.

Екатеринбург получает большой поток приезжего населения за счет студентов, поступающих в высшие учебные заведения, а также людей, уезжающих из маленьких областных городков и поселков. Если отдельно рассматривать приезжающих студентов, которые в дальнейшем устраиваются и обосновываются в городе, обеспечивая тем самым прирост населения, а также приток квалифицированных специалистов, то следует обратить внимание на привлекательность высших учебных заведений города для поступления.

Данное исследование выполнено с целью выявления имиджеобразующих факторов для целевой аудитории, состоящей из потенциальных абитуриентов. Исследование проводилось для конкретного вуза города — Уральского государственного экономического университета.

На протяжении многих лет Уральский государственный экономический университет остается одним из известных вузов Екатеринбурга. Основанный в 1967 г., со временем университет стал одним из крупнейших экономических вузов Урало-Сибирского региона. Университет ежегодно выпускает множество специалистов самых разных направлений подготовки, прежде всего, конечно, в сфере экономики и управления.

Для оценки имиджа Уральского государственного экономического университета было проведено исследование методом социологического опроса. Целью анкетирования стало выявление основных факторов, их значимости и оценка фактического состояния. В опросе участвовали студенты УрГЭУ, обучающиеся на старших курсах по экономическим специальностям и профилям подготовки.

В выборку были включены обучающиеся по программам специалитета, бакалавриата и магистратуры. Формирование массива данных опроса проходило в течение трех лет. Формулирование факторов, влияющих на имидж вуза, осуществлялось студентами самостоятельно. Результаты анализа представлены в табл. 1 и 2.

Таблица 1

Значимость факторов

Фактор	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1. Местоположение	4	4	1	1	—	—	—	1	2	3	8
2. Организация учебного процесса	—	8	10	—	—	6	6	10	—	7	—
3. Уровень преподавательского состава	8	9	—	8	10	8	8	—	5	9	6
4. Качество образования	—	10	—	10	9	10	10	—	10	10	10
5. Предоставление мест практик студентам	9	7	—	9	—	—	—	—	6	6	—
6. Организация внеучебной деятельности	1	—	5	6	2	—	—	4	—	5	—
7. Общежитие (месторасположение, условия, стоимость проживания)	—	—	7	—	—	—	—	7	—	2	—
8. Визуальный имидж университета	2	5	—	—	1	3	3	—	—	—	7
9. Техническое оснащение	—	4	—	—	6	—	—	—	—	4	—
10. Репутация вуза	3	—	9	7	—	—	—	5	4	8	5

По мнению студентов, самым значимым фактором для университета является качество образования. Это обусловлено тем, что многие люди стремятся получить качественное образование, которое в будущем принесет им пользу, обеспечит конкурентоспособность на рынке труда и высокие доходы.

Следующие по значимости факторы — это наличие и состояние общежития, уровень преподавательского состава, а также организация учебного процесса. Это также объясняется тем фактом, что люди приходят в вуз в первую очередь за качественным образованием, а наличие общежития важно, потому что большая часть учащихся — приезжие.

Остальные факторы значимы в меньшей степени, но это не значит, что их можно игнорировать. Необходимо отметить, что за рассмотренный период отмечается тенденция к повышению значимости цены за обучение, технического оснащения, использования

инновационных технологий обучения и репутации вуза. Кроме того, растет упоминаемость таких характеристик вуза, как научная деятельность, участие студентов в научно-исследовательской работе, наличие бюджетных мест, спектр образовательных услуг, сервис в вузе и фирменный стиль учебного заведения.

Таблица 2

Реальное состояние факторов (по пятибалльной шкале)

Фактор	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1. Местоположение	5	2	5	5	—	—	—	5	3	4	5
2. Организация учебного процесса	—	4	5	—	—	4	4	5	—	3	—
3. Уровень преподавательского состава	4	4	—	3	5	3	3	—	3	4	4
4. Качество образования	—	4	—	3	5	3	3	—	4	4	4
5. Предоставление мест практик студентам	4	3	—	3	—	—	—	—	3	3	—
6. Организация внеучебной деятельности	4	—	3	5	5	—	—	3	—	5	—
7. Общежитие (месторасположение, условия, стоимость проживания)	—	2	3	—	—	—	—	3	—	2	—
8. Визуальный имидж университета	5	4	—	—	4	5	5	—	—	—	5
9. Техническое оснащение	—	—	—	—	5	—	—	—	—	4	—
10. Репутация вуза	4	—	4	3	—	—	—	4	3	4	5

Наивысшие оценки студентов получили визуальный имидж вуза, организация внеучебной деятельности и техническое оснащение университета. Эти факторы имеют второстепенное значение для высшего учебного заведения, но значимы для абитуриентов при выборе места получения образования. Самую низкую оценку получили наличие общежития и предоставление мест практики студентам. Данные факторы более важны, чем те, что получили наивысший балл, но не являются первостепенными для абитуриента. Такие факторы, как качество образования, уровень преподавательского состава, организация учебного процесса, получили средние оценки — это в целом неплохо для университета, но может указывать на то, что вузу следует больше внимания уделять приоритетным, нежели второстепенным факторам.

Можно сделать вывод, что наш университет оценивается на достойном уровне, многие абитуриенты с радостью выбирают именно этот вуз не только из-за обширного спектра разнообразных специ-

ализаций, но и за его визуальный имидж, умение организовать досуг и предоставить большие возможности своим студентам.

Исследование показало, какие факторы для абитуриентов и студентов наиболее важны, а также позволило выяснить, какие факторы находятся в лучшем состоянии, а над какими следует работать.

Уральский государственный экономический университет играет немаловажную роль в привлекательности Екатеринбурга в целом. Развитие таких высших учебных заведений позволит городу увеличить свое население, обогатить рынок труда квалифицированными специалистами, открыть новые перспективы развития.

Библиографический список

1. Котлер Ф. Маркетинг мест. Привлечение инвестиций, предприятий, жителей и туристов в города, коммуны, регионы и страны Европы. СПб.: Стокгольмская школа экономики в Санкт-Петербурге, 2005.

2. Морозова Т.А. Имидж города как основа его продвижения // Вестник Адыгейского государственного университета. 2010. №1.

3. Панкрухин А.П. Маркетинг территорий. СПб.: Питер, 2007.

Ивашина Виктория Викторовна

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)
ivashina.vika@mail.ru

Научный руководитель: **Котляров** Максим Александрович

Формирование комфортной среды города: социальный аспект

Рассматриваются вопросы практической реализации положений Стратегического плана развития муниципального образования «город Екатеринбург» в части социальных аспектов создания комфортной среды. Обосновывается необходимость более глубокой проработки вопросов по созданию комфортной среды для граждан при планировании строительства и определении потребностей в образовательных учреждениях.

Ключевые слова: комфортная городская среда; стратегический план развития города; образовательное учреждение; строительство; развитие территорий.

Екатеринбург — крупный административный, культурный, научно-образовательный, промышленный и торговый центр Урала, один из крупнейших российских городов.

Важную роль в экономике города играют машиностроение, металлообработка и металлургия. Наличие большого количества

предприятий, что подразумевает наличие рабочих мест для граждан, неоспоримо считается положительным фактором для развития города и обеспечивает приток экономически активного населения (Екатеринбург — четвертый город России по численности жителей). Однако для поддержания этого притока и повышения уровня жизни горожан необходимо обеспечить комфортные условия проживания.

Для воплощения этой задачи в жизнь Стратегический план развития муниципального образования «город Екатеринбург» до 2020 г. предполагает реализацию стратегической программы «Екатеринбург — город комфортной социальной среды». Программа направлена на создание социально-технологических условий развития города в отношении формирования благоприятной среды проживания горожан, укрепления института семьи, содействия реализации ее основных функций, развития условий для социализации и самореализации молодых горожан, повышения их уровня жизни. Под благоприятной социальной средой в программе понимается совокупность экономических, социальных, политических и духовных условий жизнедеятельности человека, семьи. Понятие «комфортность среды» учитывает субъективные ощущения степени удовлетворенности человека созданными для него условиями. Несомненно, особое внимание в программе уделяется молодым семьям, созданию для них благоприятных условий, способствующих повышению рождаемости.

В области образования, культурного развития и воспитания (эти задачи решаются в том числе Стратегической программой «Образование — основа развития, залога успеха») предполагается:

- обеспечение права каждого ребенка на семейное воспитание; развитие и совершенствование института усыновления, опекунских и приемных семей;

- развитие сети государственных и негосударственных образовательных учреждений, включая учреждения дошкольного, среднего общего образования, в том числе для одаренных детей и детей-инвалидов;

- развитие доступной системы социализации детей и подростков, обеспечение досуга и развития детей вне школьных занятий (спортивные секции, художественные студии и т. д.);

- развитие системы предупреждения безнадзорности и правонарушений несовершеннолетних;

развитие системы антинаркотической деятельности, профилактики наркомании, токсикомании, алкоголизма и острых отравлений в быту¹.

Лишь с помощью тесного взаимодействия застройщиков с органами власти в области планирования строительства жилых зданий можно достичь необходимых показателей по комфортности проживания населения. При застройке районов города новыми жилыми домами следует учитывать наличие образовательных учреждений на близлежащих территориях. Особенно внимательно нужно относиться к данному вопросу при застройке новых районов, когда есть неплохая возможность все просчитать и спланировать.

В качестве примера рассмотрим застройку нового района в условном крупном городе.

Основные параметры проекта:

Площадь района, га.....	2 500
В том числе лесопарковые зоны.....	1 200
Расчетная численность населения, чел.	325 000
Площадь застройки, тыс. м ² :	
жилой.....	9 015
нежилой.....	4 220
Количество машиномест	160 000
В том числе в подземных паркингах.....	144 000

На данный момент в районе действует две средние школы: одна рассчитана на 1600 учебных мест, вторая — на 2000 учебных мест.

Даже если предположить, что среди населения района только 1/8 составляют семьи с детьми (хотя обычно новые районы заселяют именно семейные пары), то мы получим 15–20 тыс. детей, из которых только 3,6 тыс. смогут получать общее образование в непосредственной близости от дома. Остальным придется искать образовательные учреждения в других районах города, а это основательно снижает привлекательность жилья в данном районе для семейных людей.

При этом речь идет не просто о количестве образовательных учреждений, но и об их обеспеченности объектами инфраструктуры. Необходимо обустроить примыкающие к школе территории (площадки для отдыха, корты, места для активных видов игр и др.) и обеспечить их безопасность. Не следует забывать про внутреннюю ос-

¹ Стратегический план развития Екатеринбурга, утвержден решением Екатеринбургской городской Думы от 26 октября 2010 г. № 67/30.

нащенность учреждения. В век технологий и прогресса дети должны иметь возможность не только получать стандартный, сформированный за долгие годы багаж знаний, но и обучаться работе с современной компьютерной техникой, творчески развиваться (новые формы обучения, научные открытия и опыты, работа в кружках и секциях). Все эти моменты не должны ускользать от внимания при планировании показателей обеспеченности вводимых площадей объектами социальной инфраструктуры.

Кавардакова Ольга Алексеевна

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)
okavardakova@bk.ru

Научный руководитель: **Ергунова Ольга Титовна**

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка

Рассматриваются факторы повышения эффективности использования земельных участков в современном городе, что основано на методике анализа лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка. Наряду с такими факторами, как юридическая возможность, максимальная продуктивность, экономическая эффективность, внимание уделено физической осуществимости. Данный фактор важен как для инвестора, так и для органов местного самоуправления, предоставляющих разрешения на строительство.

Ключевые слова: земельный участок; недвижимость; эффективность землепользования; эффективное использование земельного участка; стоимость.

В настоящее время в российских городах все большую актуальность приобретает вопрос экономической целесообразности использования земельных ресурсов. Рынок земельных участков в городе служит объектом управления, обеспечивающим их рациональное использование путем рыночного оборота, в результате чего земельные участки переходят от неэффективного пользователя к эффективному. Фактором эффективности использования земельных участков следует считать созданную стоимость земли. Эффективным считается такое использование земельного участка, которое по сравнению с другими возможными вариантами и в соответствии с градостроительными регламентами приводит к максимальной стоимости земельного участка. В связи с этим целесообразно использовать рыночную стоимость земельных участков как один из основных экономических показателей.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка классически строится по следующим критериям:

- юридическая допустимость;
- физическая осуществимость;
- финансовая обеспеченность;
- максимальная продуктивность.

Юридическая допустимость каждого возможного варианта использования заключается в рассмотрении всех ограничений, влияющих на земельный участок, соответствия проектируемого объекта регламентам территориального зонирования, градостроительной документации, строительным нормам и правилам, а также действующему законодательству в сфере экологии, которые могут выделить конкретные виды потенциального использования.

Финансовой обеспеченностью считается получение дохода от эксплуатации объекта капитального строительства, равного или превышающего объем эксплуатационных затрат и расходов на финансирование и требуемую схему возврата вложенных инвестиций в реализацию проекта.

Максимальную продуктивность можно оценить исходя из рассмотренных выше критериев эффективного использования земельного участка, которые обеспечивают максимальную стоимость строительства объекта недвижимости и застраиваемого земельного участка.

Рассмотрим более подробно такой фактор, как *физическая осуществимость*. Основные критерии физической осуществимости: площадь застройки объекта капитального строительства, форма и размер земельного участка, территориальное местоположение его в структуре города, архитектурные решения проектируемого объекта, геологическая оценка состояния грунтов, а также наличие самостоятельных подъездных путей к земельному участку. Кроме того, необходимо учитывать риск стихийных бедствий, которые могут повлиять на предполагаемый вариант использования земельного участка. На полезность земельного участка влияют площадь застройки объекта капитального строительства, форма и размер земельного участка. В различных случаях все возможные варианты дают наибольший эффект только при использовании участка определенного размера.

Для получения максимального экономического эффекта от использования земельного участка необходимо также рассматривать возможность его расширения в структуре городского квартала. Форма земельных участков влияет на стоимость объекта капитального

строительства, поскольку затраты на застройку земельного участка неправильной формы всегда выше, что в дальнейшем снижает его полезность, в сравнении с земельными участками с ровными сторонами. Основным фактором влияния на экономическую целесообразность строительства объекта на земельном участке является наличие инженерной инфраструктуры и подъездных путей к нему, которые увеличивают конечную продуктивность, поскольку достигается экономия денежных средств на его освоение. Также на функциональную полезность территории, предназначенной для строительства, влияют геологические и топографические исследования.

В результате оценки физической осуществимости наиболее эффективного варианта использования земельного участка необходимо анализировать состояние расположенных на нем объектов недвижимости для определения возможности их дальнейшей эксплуатации в новом формате. В случае перепрофилирования зданий следует учесть все затраты на реализацию проекта и оценить его итоговую доходность.

Казанцев Сергей Сергеевич

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)
ischusi@list.ru

Научный руководитель: **Татаркин** Денис Александрович

Ключевые факторы максимизации стоимости недвижимости

В статье рассматриваются факторы формирования стоимости недвижимости, отнесенные к трем иерархическим уровням: региональному, местному и факторам непосредственного окружения объекта недвижимости. Подчеркивается необходимость всесторонней комплексной оценки недвижимости, отражающей полезность объекта для разных общественных групп пользователей.

Ключевые слова: стоимость недвижимости; оценка недвижимости; окружающая среда; общественные интересы.

Недвижимость отражает состояние общества, для потребностей которого она создавалась. Вероятно, не любая недвижимость адекватно отражает запросы и ожидания людей, но с абсолютной уверенностью можно говорить о том, что общественные ожидания выражаются в определенном одобрении объекта недвижимости, в которой его оценке, которая называется стоимостью.

Общественная оценка недвижимости зависит от ряда факторов, которые проявляются на разных стадиях процесса интеграции объекта недвижимости в сферу общественных интересов. Эти факторы могут быть отнесены к трем иерархическим уровням. Как отмечает Н.В.Мирзоян: «Первый уровень (региональный) — уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

Второй уровень (местный) — уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

Третий уровень (непосредственного окружения) — уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками» [2].

Многие исследователи, среди которых отметим А.Г.Грязнову, М.А.Федотову, С.В.Грибовского, Е.Н.Иванову, Д.С.Львова, О.Е.Медведеву и др., посвятили свои работы факторам, определяющим стоимость недвижимости. Некоторые аспекты их исследований обобщены в таблице.

Как видно из таблицы, в стоимости заложен потенциал региона, конкретной местности и непосредственного окружения объекта недвижимости. Соответственно, увеличение стоимости инвестиционно-строительного проекта определяется степенью адекватности качественных характеристик объекта недвижимости запросам потребителей. Потребности пользователей недвижимости не всегда очевидны, однако об их наличии и степени можно сделать вывод, правильно построив гипотезу и сделав корректный прогноз. «Недиагностируемые» факторы можно восполнить только в рамках определенной идеологии, так называемой «идеи», которая впоследствии должна воплотиться в «камне».

Эта мысль согласуется с предположениями Н.В.Мирзояна, который отмечает: «Составными частями стоимостного подхода являются идеология, принципы и процессы. Идеология делает управление осознанным и задает направление движения. Принципы дают базу для обоснованного оценивания альтернатив. Отлаженность процессов определяет эффективность в реализации стратегии и достижении поставленных целей» [2].

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости*

Первый уровень (региональный)	Второй уровень (местный)	Третий уровень (непосредственного окружения)
Социальные: базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности; тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения; размер семьи; плотность заселения, др. Экономические: общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий. Факторы спроса: уровень занятости, уровень доходов и тенденции его изменения; платежеспособность; доступность кредитных ресурсов; ставки процента и арендной платы; издержки при формировании продаж; обеспеченность населения. Факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительно-монтажные работы и тенденция их изменения; налоги. Физические: климатические условия, природные ресурсы и источники сырья, рельеф, топография, почва и др.; экология; сейсмические факторы. Политические (административные): политическая стабильность, безопасность; налоговая политика, финансовая политика, предоставление разного рода льгот	Местоположение: по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям (свалкам и т. п.); наличие и состояние коммуникаций; наличие объектов социально-культурного назначения; размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение; условия продаж; особые условия сделок; мотивы продавцов и покупателей; условия финансирования (сроки кредитования, процентные ставки, условия выделения средств и др.)	Физические характеристики: площадь, размеры, форма, материал постройки, год постройки или реконструкции, этажность и др.; качество строительства и эксплуатации; наличие коммунальных услуг; функциональная пригодность; привлекательность, комфорт. Архитектурно-строительные: стиль, планировка, конструкции и т. д.; объемно-планировочные показатели и др. Финансово-эксплуатационные: эксплуатационные расходы; стоимость строительства; доходы, генерируемые объектом недвижимости и др.

Примечание. * Составлено по: [1; 3; 4].

Таким образом, главным является установление взаимосвязи между идейной основой и материей, между гипотезой, давшей старт инвестиционно-строительному проекту, и факторами, имеющимися на конкретной территории.

Библиографический список

1. Грибовский С. В. Оценка доходной недвижимости: учеб. пособие. СПб.: Питер, 2001.
2. Мирзоян Н. В. Управление стоимостью недвижимости // Современная конкуренция. 2007. № 2.
3. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2005.
4. Оценка стоимости недвижимости / под ред. С. В. Грибовского, Е. Н. Ивановой, Д. С. Львова, О. Е. Медведевой. М.: Интерреклама, 2003.

Камаева Полина Николаевна

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)
trio.polina@mail.ru

Научный руководитель: **Пестряков Алексей Николаевич**

Необходимость разработки методики оценки привлекательности девелоперского проекта в инвестиционных целях

Автор рассматривает возможные источники финансирования проектов и обосновывает необходимость разработки методики оценки инвестиционной привлекательности девелоперского проекта, которая удовлетворила бы участников процесса девелопмента, прежде всего кредитную организацию, осуществляющую финансирование.

Ключевые слова: девелопмент; финансирование; инвестиционная привлекательность; методика; анализ эффективности девелоперского проекта.

Об уровне развития экономики любой страны можно судить по состоянию рынка недвижимости. Среди прочих данный показатель является основополагающим. В последние десятилетия в России наблюдается активизация в этой отрасли национальной экономики, что обусловлено не только последовательными изменениями на законодательном уровне и повышением интереса инвесторов, но и изменением подходов в инвестиционно-строительной деятельности с учетом потребностей современного общества. Все это способствует развитию нового вида профессиональной деятельности — девелопмента недвижимости.

Суть девелопмента заключается в строительстве или преобразовании существующего объекта недвижимости или земельного участка с целью повышения его конечной стоимости. Девелопмент — проектный вид деятельности. Девелоперский проект представляет собой инвестиционный проект, предполагающий комплексный подход к управлению его реализацией.

Основной задачей при реализации девелоперского проекта является решение вопроса финансирования. Источниками финансирования могут быть:

- собственные средства заказчика/девелоперской компании (свободные денежные средства или полученные от продажи активов);

- привлекаемые средства (продажа акций или их дополнительная эмиссия);

- заемные средства (банковские кредиты, выпуск облигаций).

В России девелоперы чаще всего используют комбинированные схемы финансирования, что позволяет снизить риски. В свою очередь, за рубежом хорошо развиты схемы, в которых инвесторами выступают банки.

Для банка-инвестора суть предоставления заемных средств заключается в отказе от получения текущей прибыли в пользу получения большей доходности капитала в будущем. Предоставление заемных средств осуществляется на условиях платности, срочности и возвратности. Поэтому с целью снижения своих рисков банк предъявляет требования к деятельности и опыту заемщика, его финансовому положению, просчитывает вероятность возврата денежных средств, обеспечение кредита залогом. Эта работа требует длительных временных затрат и не гарантирует получения заемных средств. Кредитование девелоперских проектов считается рискованным, поэтому к ним предъявляются особые требования в связи с их долгосрочностью, вероятностью нехватки собственных средств девелоперской компании и прочими факторами, которые могут негативно повлиять на сроки и вероятность реализации проекта.

Банки преследуют цель минимизации риска, а компании-девелоперы — максимизации прибыли от реализации проекта, что отражается на критериях оценки привлекательности проекта в инвестиционных целях.

Для разрешения вопроса инвестиционной привлекательности девелоперского проекта следует разработать методику его оценки, суть которой заключается в синхронизации текущей стадии реали-

зации проекта с вероятностью получения заемных средств банка, с соблюдением условий их предоставления. Методика позволила бы сделать требования прозрачными и лаконичными, структурировать их и избежать ошибок при обращении в банк.

Одним из основных игроков рынка финансирования девелоперских проектов на федеральном и региональном уровнях является ПАО «Сбербанк России», который имеет наибольший портфель инвестиций в недвижимость. Разработка методики оценки привлекательности девелоперского проекта вполне может основываться на требованиях данного инвестора.

**Коптелова Мария Александровна,
Гаврилин Роман Юрьевич**

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)
cortelovama@mail.ru

Научный руководитель: **Котляров Максим Александрович**

Проблемы и перспективы развития жилищного строительства в Каменске-Уральском

В условиях экономического спада для органов местного самоуправления актуальны задачи по поддержке отрасли жилищного строительства. На примере города Каменска-Уральского, расположенного в Свердловской области, авторы рассматривают процесс жилищного строительства и выделяют способы поддержки строительной отрасли с учетом сложившихся экономических реалий.

Ключевые слова: жилищное строительство; социально-экономическое развитие территории; государственная поддержка сферы жилищного строительства.

Город Каменск-Уральский был основан в 1701 г. как рабочий поселок при железоделательном заводе, после чего началось интенсивное освоение прилегающей к заводу территории. Этим обусловлено компактное и густозаселенное положение исторической части города, которая и по сегодняшний день практически не изменила своего облика.

Индустриализация радикально изменила внешний вид и ритм жизни старого Каменского поселка. В 1930-е гг. здесь были пущены гиганты индустрии — Синарский трубный и Уральский алюминиевый заводы, которые стали центрами двух планировочных районов. Для размещения трудящихся началось активное строительство жилья.

В годы Великой Отечественной войны в Каменск-Уральский из центра страны были эвакуированы несколько промышленных предприятий. Размещались они вблизи уже имеющихся заводов, что было обусловлено наличием развитой инфраструктуры. Это повлекло за собой рост численности населения и дальнейшее развитие двух исторически сложившихся районов города.

В 1948 г. для Каменска-Уральского был разработан Генеральный план, согласно которому окончательно сформировалась объемно-планировочная структура каждого городского района. Жилые массивы и предприятия оказались рассредоточенными на большой территории. По сей день город состоит из двух административно-территориальных единиц (районов), разделенных достаточно большим лесным массивом и рекой.

Все советские годы жилищное строительство велось гигантскими темпами, в 1950–1980-х гг. ежегодной ввод жилья составлял более 100 тыс. м². Были освоены практически все земельные участки с подведенной инфраструктурой, началось строительство новых микрорайонов. Главными инвесторами и заказчиками работ выступали промышленные предприятия города, обладавшие на тот момент необходимым потенциалом для реализации проектов по строительству многоквартирных домов [1].

В постсоветский период строительство, как и другие отрасли народного хозяйства, переживало не самые лучшие времена. Несмотря на проблемы девяностых годов, отрасль сохранилась и смогла адаптироваться к условиям рыночной экономики, что позволило в начале XXI в. начать новый виток развития. Рынок определил новые точки роста, тенденции, вплоть до индивидуальной планировки квартир.

Для понимания современной ситуации в строительной отрасли города приведем некоторые цифры, характеризующие наследие советского периода.

Общая площадь жилищного фонда города Каменска-Уральского составляет 3 910,1 тыс. м², в том числе муниципального — 697,6 тыс. м² (18,2%).

Общая площадь ветхого жилищного фонда — 7,9 тыс. м².

Количество многоквартирных жилых домов — 2 393 ед.

Распределение жилищного фонда по годам возведения выглядит следующим образом, ед.:

До 1920 г.	188
1921–1945 гг.	254
1946–1970 гг.	1 338
1971–1995 гг.	536
После 1995 г.	77

Износ многоквартирных жилых домов (число домов и процент от общего их количества):

От 0 до 30%.....	1 081 (45,1%)
От 31 до 65%.....	1 166 (49,6%)
От 66 до 70%.....	108 (4,5%)
Свыше 70%	19 (0,8%)

Уровень благоустройства жилищного фонда, %:

Водопровод.....	92,2
Водоотведение	91,7
Отопление	96,6
Горячее водоснабжение	90,7
Газ	81,8

Средняя обеспеченность жилой площадью из расчета на одного жителя составляет 22,6 м² [2].

Таким образом, очевидна острая необходимость в обеспечении населения жильем, что в условиях рыночной экономики открыло возможность выгодного инвестирования.

В 2000-е гг. происходило формирование нормативно-правовой базы для коммерческого строительства. Параллельно шел процесс создания частных строительных организаций, основой которых чаще всего служили строительные подразделения крупных предприятий, выведенных за пределы их структуры. К середине первого десятилетия XXI в. сложились благоприятные условия для нового витка развития строительства, в результате чего начался рост в сегменте жилья. Быстро были освоены земельные участки с имеющейся инфраструктурой, оставшиеся с советских времен.

На сегодняшний день одной из главных причин замедления роста строительного бизнеса является земельный вопрос, т. е. остается все меньше участков, на которых возможно построить жилой дом с минимальными затратами. Подавляющее количество земельных участков в центральных районах города уже застроены или распроданы и планируются к застройке. Для дальнейшего развития участникам строительной сферы остаются только земли на окраине, без соответствующей инженерной инфраструктуры. Понятно, что в стоимость квадратного метра будут включены затраты на инже-

нерную инфраструктуру. Существуют также участки под точечную застройку, оставшиеся после сноса аварийного жилья, но в 90% случаев они непригодны для строительства жилья по экономическим соображениям — размер участка не позволяет построить здание большой площади.

Несмотря на все трудности, темпы жилищного строительства в городе с каждым годом увеличиваются, что, впрочем, не может продолжаться постоянно. На наш взгляд, 2015 г. может стать переломным, а в 2016 г. строительный сектор города ожидает стагнация. Для дальнейшего развития отрасли необходим толчок, которым может стать реализация федеральной программы «Жилье для российской семьи».

По условиям реализации данной программы до конца 2017 г. планируется построить 25 млн м² жилья экономического класса по цене до 35 тыс. р. за 1 м² и не более 80% от рыночной цены. В целях снижения стоимости квадратного метра разработан механизм выкупа инженерной инфраструктуры у застройщика за счет выпуска облигаций с залоговым обеспечением, что позволит компенсировать застройщику до 4 тыс. р. за 1 м² жилья. Региональные власти должны также проработать вопросы финансовой поддержки муниципалитетов для совместного финансирования коммунальной инфраструктуры к участкам, выставленным на продажу. Безусловно, в настоящее время актуальной задачей для органов государственной власти и местного самоуправления является поддержка отрасли жилищного строительства, которое выступает в качестве локомотива социально-экономического развития территории.

Библиографический список

1. Каменск-Уральский в панораме трех столетий / С.П.Постников. Екатеринбург: Рекламно-издательская группа «ПостМодерн», 2003.
2. Статформа «1-Жил. фонд» (данные на 31 декабря 2014 г.).

Котляров Максим Александрович

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)
kotlyar2005@list.ru

Рыкова Инна Николаевна

Научно-исследовательский финансовый институт
Министерства финансов РФ (Москва)
rykova@nifi.ru

О сущности и значении предмета «Экономика недвижимости»

Авторы представляют собственную концепцию построения курса «Экономика недвижимости», обосновывают актуальность курса и его логику изложения. Подчеркивается особая роль данной дисциплины для процессов эффективного территориального развития в России.

Ключевые слова: экономика недвижимости; развитие территорий; региональная политика.

Зарубежные авторы книги «Основы экономики недвижимости» весьма доходчиво отметили, что «все, что мы делаем, подразумевает вовлечение недвижимости: где мы живем, работаем, играем и т. д. ...каждое решение в отношении недвижимости — это всегда и экономическое решение...» [2] (перевод наш. — М. К., И. Р.).

Само словосочетание «экономика недвижимости» подразумевает, что исследование в данной сфере должно быть направлено на изучение того, как объекты недвижимости различного назначения способны удовлетворить человеческие потребности в условиях ограниченных временных, финансовых, а в случае с недвижимостью — еще и земельных ресурсов. Именно запросы потребителя выступают фактором, который трансформирует пространство вокруг нас и определяет облик наших городов. Часто наблюдаемые нами неэффективные решения в области недвижимости, различные ошибки управляющих и девелоперов есть результат неверного представления о потребностях человека, которые могут быть удовлетворены в конкретном месте посредством создания объекта конкретного назначения и качества. Минимизировать количество такого рода ошибок может грамотно выстроенный экономический подход при планировании, создании и развитии объекта недвижимости или территории. Очевидно, что это требует соответствующей научно-методологической базы, ориентированной на прикладной характер использования произведенных знаний.

По нашему мнению, одной из базовых дисциплин, значение которой осознано пока в недостаточной степени, является «Экономика недвижимости». В данной статье мы кратко представим, что составляет основу данного курса и определяет логику его изложения.

Исходное звено дисциплины — это понятие недвижимости, которое при кажущейся очевидности не может считаться всесторонне изученным в российской науке. Многие авторы, по сути, занимаются интерпретацией классического определения, данного в Гражданском кодексе РФ, основа которого заключается в признании недвижимостью объекта, который неразрывно связан с землей и перемещение которого невозможно без нанесения ему несоразмерного ущерба.

Не оспаривая значения этого признака, отметим, что в международной практике, особенно в странах с англо-саксонской системой права, недвижимость и земля — это прежде всего фиксированное место концентрации прав и интересов в отношении объекта. Факт прикрепленности и неотделимости принимается во внимание, но в то же время суды в каждом конкретном случае могут при признании объекта недвижимостью или неотделимым улучшением принимать во внимание мотивы и обстоятельства, которыми руководствовались субъекты (застройщики, инвесторы, девелоперы и др.) при создании объекта, оценивая прежде всего назначение, полезность и потребности, для удовлетворения которых предназначался объект. Таким образом, в практике развитых стран мы имеем в большей степени экономическое, нежели техническое определение недвижимости в целом и земельного участка в частности.

Относительно земельного участка стоит отметить, что российское законодательство также склонно ограничиваться толкованием земельного участка как двухмерного объекта, как части поверхности с удостоверенными границами. При этом остается за кадром, что земельный участок по своей экономической сути представляет собой способ привязки и фиксации все тех же экономических интересов к конкретному месту, а значит, нецелесообразно рассматривать земельный участок в отрыве от находящегося на нем объекта и вне связи с целями и видами деятельности, которые на нем осуществляются. Таким образом, основой курса «Экономика недвижимости», его отправной точкой должны стать именно экономические понятия недвижимости и земельного участка.

Использование земельного участка наилучшим и наиболее эффективным способом формирует стоимость земельного участка,

которая отражает полезность объекта для удовлетворения человеческих потребностей. Рынок недвижимости выступает в качестве института, который, наряду с обменом активами, обеспечивает трансформацию стоимости в цену. Мы считаем, что неэффективно определять наличие рынка, отталкиваясь от количества покупателей или продавцов, от видов объектов, обращающихся на нем. По нашему мнению, о наличии рынка можно судить по критерию, работает ли механизм трансформации стоимости в цену, что автоматически свидетельствует о том, что на рынке есть покупатели, продавцы и осуществляется передача прав в отношении объектов недвижимости.

Логичным завершением курса «Экономика недвижимости» является исследование вопросов адаптации объекта недвижимости к меняющимся потребностям людей. Здесь подлежит изучению экономическая сторона девелопмента недвижимости, а не только его понимание как многостадийного управленческого процесса. Девелопмент представляет собой процессы создания объектов, удовлетворяющих потребности людей, и должен рассматриваться в контексте окружающей среды, экономических и общественно-политических явлений. Именно поэтому важно толковать девелопмент не просто как процесс создания стоимости для конкретного инвестора и потребителя, а как взаимодействие и пересечение интересов разных групп заинтересованных лиц или, в представлении Д. Граскэмпа, трех систем — предпринимательской, политической и социальной. При этом участниками процесса девелопмента выступают не только производители и потребители пространства, но и «создатели инфраструктуры» [1].

Принципы экономического девелопмента в отношении объектов недвижимости необходимо распространять и на территориальное развитие страны в целом. Одним из вызовов, брошенных современной России, является проблема неравномерности, неэффективности и диспропорциональности территориального развития. Решение этой проблемы определит, какой будет Россия в ближайшие десятилетия. Одна из задач государства — это создание новых точек притяжения деловой активности, однако эти вопросы могут решаться только на прочной экономической основе. Процессы коммерческого девелопмента и государственная политика территориального развития — это питающие друг друга процессы. В их основе лежит понимание интересов и потребностей людей, которые могут получить мотивацию организовать свою жизнь и работу в том или ином регионе нашей страны.

Таким образом, речь идет не только о значении корректно выстроенного курса «Экономика недвижимости», но в принципе о развитии качественного научно-практического направления «Экономика территориального планирования», что легло бы в основу государственной политики развития регионов России.

Библиографический список

1. Graaskamp J.A. Fundamentals of Real Estate Development. 3rd printing. ULI, 1989.
2. McKenzie D. J., Betts R. M., Jensen C.A. Essentials of Real Estate Economics. 6th edition. Cengage Learning, 2011. P. 4–5.

Котлярова Ольга Ивановна

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)
olga400@mail.ru

Научный руководитель: **Котляров Максим Александрович**

Совершенствование методов привлечения частных инвестиций в строительство объектов спортивной инфраструктуры

Автор обращается к проблеме недостаточной обеспеченности территорий спортивными сооружениями, что требует разработки дополнительных схем финансирования и привлечения частного инвестора. По мнению автора, создание методики определения экономической эффективности создания объекта спортивной инфраструктуры будет способствовать привлечению инвесторов в сферу строительства и коммерческой эксплуатации спортивных сооружений.

Ключевые слова: объект спортивной инфраструктуры; инвестиции; физическая культура и спорт; социально-экономическое развитие территорий.

Проведение крупных спортивных мероприятий на территории страны, успехи российских спортсменов на международных соревнованиях, повышение популярности здорового образа жизни приводят к тому, что уровень интереса населения к занятиям спортом и физической культуры растет с каждым годом.

В России реализуются государственные и муниципальные программы, направленные на развитие спортивной инфраструктуры. Тем не менее уровень обеспеченности территорий спортивными сооружениями остается недостаточным и не удовлетворяет постоянно возрастающий спрос населения на возможность заниматься физической культурой и спортом на современных спортивных объектах. Решение этой проблемы видится в разработке новых механизмов

финансирования строительства спортивных объектов, основанных на сочетании социальных и экономических факторов. Такой подход способствует повышению интереса частных инвесторов к возможности участия в строительстве новых и развитии действующих объектов спортивной инфраструктуры. В связи с этим требуется подготовка и обоснование практических рекомендаций по повышению экономической и социальной эффективности объекта недвижимости спортивного назначения для частного инвестора.

Основной проблемой при принятии решений о частном инвестировании в спортивную инфраструктуру можно назвать сложность выбора типа спортивного сооружения и его местоположения.

Существуют несколько классификаций физкультурно-спортивных сооружений. Это, например, деление на открытые и крытые спортивные сооружения, причем последние более востребованы в силу климатических особенностей большинства регионов нашей страны. Открытые спортивные сооружения, в свою очередь, подразделяются на объемные и плоскостные. Однако деление объектов спортивной недвижимости по данному принципу ничего не проясняет для частного инвестора при выборе типа спортивного сооружения и определения экономической эффективности вложений.

В то же время понимание различий спортивных сооружений по их основному назначению поможет определить уровень востребованности объекта спортивной инфраструктуры на той или иной территории, возможности его дальнейшего эффективного использования для максимального удовлетворения нужд конкретных групп населения, а также перспективы встраивания объекта в общую концепцию развития данной территории.

Условное деление спортивных сооружений по основному назначению можно определить следующим образом:

1) тренировочные — спортивные сооружения повседневного пользования, с малым количеством зрительских мест или полным их отсутствием, спортивные площадки которых удовлетворяют требованиям двух-трех видов спорта;

2) демонстрационно-спортивные — специализированные либо универсальные спортивные сооружения, отвечающие требованиям по проведению соревнований различного уровня по тем или иным видам спорта;

3) спортивно-оздоровительные — сооружения с большим набором площадок, обеспечивающих условия для тренировок не только

спортсменов высшей квалификации, но и детских групп, а также для проведения оздоровительных физкультурных занятий.

Стоит отметить, что данную классификацию спортивных сооружений необходимо совершенствовать, чтобы иметь возможность ее использования в методике определения экономической эффективности создания объекта спортивной инфраструктуры. Данная методика, сочетающая анализ развития физкультурно-спортивной отрасли на выбранных территориях и выбор типа спортивного сооружения, облегчит понимание закономерностей использования и эксплуатации спортивных сооружений.

По мнению автора, использование методики определения экономической эффективности создания объекта спортивной инфраструктуры поможет ответить на вопросы, стоящие перед частными инвесторами: строить ли спортивное сооружение, на какой территории, строительство какого спортивного сооружения принесет максимальную выгоду инвестору.

Куделькина Татьяна Олеговна

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)
tata-kudelkina@yandex.ru

Научный руководитель: **Сабитов Рамис Кашапович**

Влияние энергоэффективного строительства на развитие рынка недвижимости

Внедрение экологических стандартов становится требованием времени и в России. В условиях экономического спада энергоэффективные решения становятся дополнительным фактором конкурентоспособности объекта недвижимости. В статье рассмотрены факторы, которые необходимо учитывать при реализации стандартов энергоэффективного строительства.

Ключевые слова: недвижимость; энергоэффективность; экологический стандарт.

Индустриальное развитие стран приводит к исчерпанию природных ресурсов. Строительная отрасль также оказывает большое влияние на окружающую среду. В современной экологической ситуации просто необходимо инновационное развитие российского рынка недвижимости с учетом экологических стандартов.

Уже более 20 лет в различных странах применяются добровольные экологические стандарты строительства, которые позволяют стимулировать применение экологических и энергоэффективных

технологий. Подобные методы смогут сделать нашу жизнь более устойчивой для будущих поколений. Крайне важно исследовать международный опыт внедрения национальных стандартов и то, как в развитых странах привлекается внимание к внедрению «зеленых» стандартов в строительство.

Передовые страны имеют успешный опыт стимулирования экологического строительства, который можно использовать и в России. Проанализировав показатели развития экостроительства в некоторых странах, мы пришли к выводу, что наиболее эффективно «зеленое» строительство развивается при условии внедрения комплекса мер на различных уровнях регулирования строительного процесса: модернизация нормативно-правовой базы строительства; определение государственных целей в области достижения энергоэффективности; финансирование, внедрение и продвижение добровольных экологических стандартов.

На скорость внедрения экологических технологий влияют прежде всего такие факторы, как развитость и конкурентный характер рынка недвижимости. Эти факторы определяют отношение покупателей к предлагаемым объектам, а также восприятие покупателями качества предлагаемого недвижимого имущества. Сертификация же является дополнительным конкурентным преимуществом.

Инновации входят на рынок недвижимости и постепенно становятся общепринятой нормой. Чем больше инновации востребованы рынком, тем меньше становится их стоимость и тем более высокими темпами растет сам сектор инноваций.

Схемы экологической сертификации направлены на изменение строительной индустрии и поэтому они устанавливают требования на порядок выше государственных строительных норм и правил. Для того чтобы поддерживать высокий статус и рыночное признание, системы сертификации должны постоянно эволюционировать и повышать среднюю планку. В основе формирования критериев сертификации лежит принцип, что порядка 2% зданий на существующем рынке будут способны достичь самого высокого уровня, основная часть сертифицируемых зданий будет составлять 25% общего строительного рынка. Сертификация на соответствие «зеленым» стандартам позволяет не только получить независимую оценку объекта строительства, но и повысить его инвестиционную привлекательность.

Можно отметить, что стандарты представляют собой действенный рыночный механизм стимулирования энергоэффективного

строительства, но для успешной реализации стандартов необходимо учитывать ряд факторов:

важнейшую роль государственного стимулирования на начальных этапах внедрения стандартов;

необходимость просвещения общества обо всех выгодах экологической сертификации;

значимость экспериментальных проектов в стимулировании экологического строительства. Например, в России таким проектом стала Олимпиада-2014 в Сочи, где более 10 зданий построены по международному стандарту BREEAM. Проект не только привлек внимание к стандартам, но и позволил энергоэффективному строительству заручиться поддержкой представителей высших властей.

Кутишенко Екатерина Анатольевна

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)
kutishenko@bk.ru

Научный руководитель: **Суворова Арина Валерьевна**

Критерии определения уровня комплексности и сбалансированности проекта территории

Статья посвящена социально-экономическим проблемам формирования комплексно развитого района при освоении крупных территорий. Выделены критерии комплексности, которые должны основываться в том числе и на мнении населения. Предложенные рекомендации направлены на сбалансированное развитие территорий и создание комфортной среды для потенциальных покупателей.

Ключевые слова: развитие территории; комплексное освоение территорий; жилищное строительство; градостроительная деятельность.

Когда речь идет о градостроительном проекте, предполагающем комплексное развитие территории, сторонний наблюдатель зачастую считает, что комплексная застройка нового района — это когда «там будет все, что нужно для жизни». Даже в самом понимании комплексного развития территории потенциальный житель нового района предполагает, что новый комплексно развитый район предложит ему определенный комплект благ в своих территориальных границах: новое жилье в домах уникальной архитектуры, транспортную доступность места работы, магазины и аптеки в пешеходной доступности, детские сады и школы, места отдыха, парки или другую озелененную территорию.

В соответствии с Подпрограммой «Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011–2015 гг., принятой распоряжением Правительства РФ от 25 декабря 2008 г. № 1996-р, запланирован следующий перечень программных мероприятий, необходимых для комплексного развития территории:

- обеспечение земельных участков инженерной инфраструктурой;
- развитие социальной инфраструктуры;
- обеспечение автомобильными дорогами новых микрорайонов;
- строительство жилья, отвечающего требованиям стандартам ценовой доступности, энергоэффективности и экологичности.

Достаточно ли перечисленных критериев, чтобы оценить проект по соответствию комплексности? Очевидно, что нет. По этим критериям можно произвести застройку типовыми многоэтажными домами со всеми инженерными коммуникациями, обеспечить минимум социальной инфраструктуры и построить автомобильные дороги, исключив из контекста проекта реализацию вопросов благоустройства, архитектуры, уникальных планировочных решений и т. п.

Комплексный район представляет собой определенный набор функций (или комплект благ). Поэтому когда говорят о комплексности района, возникает следующий вопрос: какой набор функций должен присутствовать в районе, чтобы его можно было назвать комплексно развитым? Ответить на этот вопрос можно путем анализа восприятия «комплексности» территории жителями, инвесторами, застройщиками, а также выделить существующие критерии определения комплексного проекта в нормативно-правовых актах.

Для определения критериев комплексности территории с точки зрения жителей был проведен опрос людей различных профессий, проживающих в разных регионах и городах России. Основными акцентами комплексно развитого жилого квартала, по мнению жителей, являются объекты социальной инфраструктуры, объекты торговли, благоустройство и озеленение территории, наличие парка, отсутствие транспорта во дворах, транспортная доступность мест приложения труда, развитый общественный транспорт и безопасность.

Существуют и официально признанные критерии проекта комплексного освоения территории, утвержденные Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ для еже-

годного градостроительного конкурса в номинации «Лучший проект комплексного освоения территорий». Интерес представляют следующие критерии такого рода проектов:

1. Минимальный объем жилищного строительства — 30 тыс. м².
2. Транспортная доступность, удаленность мест приложения труда.
3. Архитектурно-планировочные решения, используемые для интеграции проекта в ландшафт прилегающей местности.
4. Оригинальность архитектурной концепции.
5. Применение решений, направленных на формирование безбарьерной среды для маломобильных групп населения.
6. Применение решений, направленных на повышение энергоэффективности жилых домов.
7. Новизна и отличие данного проекта строительства от существующих.
8. Применение инновационных технологических решений и материалов.
9. Развитие транспортной инфраструктуры.
10. Развитие социальной инфраструктуры, доступность школ, поликлиник, детских садов.
11. Развитие сетей инженерно-технического обеспечения.
12. Наличие рекреационных территорий внутри организованной застройки.
13. Обеспеченность площадками отдыха и физической культуры.
14. Развитие дворовых пространств.

С учетом вышесказанного при оценке комплексности проектов по развитию территорий в целях жилищного строительства следует использовать критерии, принятые Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ. Для определения же сбалансированности территории проекта с территорией города в современных условиях могут быть дополнительно применены следующие критерии:

- пешеходная доступность мест приложения труда;
- пешеходная доступность объектов социальной и бытовой инфраструктуры, культуры и досуга;
- возможности развития общественного транспорта;
- баланс городских сред в пределах и за границами территории;
- баланс правового градостроительного регулирования;
- наличие социальных взаимосвязей.

Кстати, данные критерии сбалансированности комплексно развитой территории с территорией города соответствуют тем критериям, которые были высказаны респондентами (жителями) в ходе проводимых интервью.

Таким образом, учитывая практическое совпадение мнений потенциальных жителей районов комплексной застройки на сбалансированной территории и официально принятых критериев комплексности/сбалансированности, можно с большой долей уверенности принять эти критерии за основу.

По нашему мнению, перечисленные рекомендации во многом упростят и ускорят реализацию проектов комплексных градостроительных проектов, что, безусловно, будет способствовать сбалансированному развитию территорий, а определение района как «комплексно развитого» создаст положительную характеристику данной территории со стороны потенциальных покупателей жилья.

Лузин Александр Геннадьевич

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)
gur@live.ru

Научный руководитель: **Антипин Иван Александрович**

Перспективные направления развития комфортной среды современного города

В статье рассмотрены перспективные направления создания комфортной среды для жителей городов при реализации проектов освоения территорий. Подчеркивается, что принцип комфортности среды должен стать одним из основных для всех участников девелоперского процесса.

Ключевые слова: комфортная городская среда; девелопмент недвижимости; развитие территорий; организация общественного пространства.

Потребность горожан в улучшении пространства проживания постоянно растет. Моментальная доступность разнообразных и качественных услуг повышает комфорт жизни населения и влечет за собой развитие района, что, в свою очередь, способствует экономическому росту экономики города.

Принцип массовой застройки объектов жилого фонда требует огромных преобразований, в том числе другого понимания организации общественного городского пространства, которое служит местом пребывания человека. При реализации девелоперского про-

екта в самом широком понимании необходимо скрупулезное, выверенное и всестороннее планирование. Помимо локальной застройки и обеспечения комфорта жителей жилого комплекса, при планировании городской среды необходимо учитывать и развитие территории близлежащего района.

Важно понимать, что кроме исторически сложившегося центра в городе может существовать еще несколько локальных центров разного размера, не менее значимых для городской жизни. Крупнейшие города необходимо развивать в полицентричном ключе. Это решит проблему ненужного передвижения населения в исторический центр города только с целью посетить культурные заведения, рекреационную зону или крупные торговые центры. Перераспределение концентрации населения из центра равномерно по всему городу будет способствовать развитию нецентральных районов. Увеличится скорость развития таких территорий, что привлечет за собой уменьшение рисков при реализации девелоперских проектов. Именно в локальных центрах важно создавать свою особую атмосферу со всей надлежащей инфраструктурой.

Дальнейшее развитие городской экономики неизбежно потребует участия социально ответственного бизнеса. Государство в одиночку не справится с разработкой и реализацией такого, казалось бы, несложного проекта, как организация общественного пространства с верно подобранной для этой территории деятельностью. Речь идет не только о малом и среднем бизнесе, участвующем в развитии района, но и об общественных организациях, структурах по реализации различных досуговых программ.

Развитие гуманной городской среды требует совместных усилий органов местного самоуправления, девелоперов и бизнеса. Результаты сложно оценить в краткосрочной перспективе даже в рамках небольшого города, не говоря уже о всей стране. Нужно видеть и оценивать малозаметные факты создания комфорта горожан, будь то небольшая кофейня с программой вечернего чтения классики или площадка для спектаклей огромного количества театральных коллективов. Важно развивать различные хобби-площадки и повышать интерес жителей к таким видам времяпрепровождения. Все это должно учитываться при планировании развития территории. В итоге мы должны получить эффективное пространственное развитие, формирование комфортной жилой среды и, как следствие, развитие общества в целом.

Макарова Мария Игоревна

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)
makarova-maryusya@mail.ru

Научный руководитель: **Анимица Евгений Георгиевич**

Необходимость классификации объектов недвижимости

Обосновывается необходимость классификации объектов недвижимости, что может стать фактором разработки успешной стратегии продвижения данного объекта на рынке. Выделена роль классификации для четкого позиционирования объектов, формирования стоимости арендной платы, выработки четких ориентиров для управляющих и инвесторов.

Ключевые слова: классификация объектов недвижимости; девелопмент недвижимости; управление недвижимостью; позиционирование объекта недвижимости.

Огромное многообразие объектов недвижимости требует системной классификации. Это необходимо для решения таких задач, как качественное бизнес-планирование, уменьшение вероятности кризиса перепроизводства, снижение вероятности появления объектов недвижимости, которые в будущем не найдут потребителя.

В Российской гильдии управляющих и девелоперов в середине 2000-х гг. зародилась мысль о создании классификации недвижимости. Вначале занялись разработкой классов офисной недвижимости. Документ был принят в 2009 г., а присвоение классов объектам офисной недвижимости по нему началось с 2010 г. В октябре 2010 г. была принята классификация объектов жилой недвижимости на федеральном и региональных уровнях.

Основными целями принятия классификации являются установление порядка на рынке и выработка четких ориентиров, что позволяет решить такую проблему строительного сектора, как отсутствие аналитики (структурирование разрозненной информации). Единая классификация позволяет определить занимаемую долю рынка, разработать лучшую стратегию поведения на рынке.

По принятой классификации объекты офисной недвижимости разделяют на четыре класса: А, В+, В, С. Присвоение определенного класса конкретному объекту недвижимости в Свердловской области зависит от оценки следующих критериев:

- основные инженерные характеристики;
- конструктивные особенности здания;

местоположение и доступность;
парковка;
право собственности;
управление зданием и услуги для арендаторов;
имидж здания.

Каждый регион может вносить в документ коррективы. Так, в Екатеринбурге были изменены базовые федеральные параметры классификации офисных зданий в сторону ужесточения. Региональным нововведением стал раздел «Имидж здания».

Также создана классификация объектов жилой недвижимости. В нее входят четыре класса: «элит», «бизнес», «комфорт» и «эконом». Основные позиции для присвоения объекту класса: конструктивные элементы здания и строительные характеристики объекта; архитектурные, планировочные решения; отделка и внешний вид; наличие паркинга или парковочных мест; инженерные системы; социальная инфраструктура в здании; безопасность; организация управления и эксплуатации; экология и энергосбережение; качество расположения.

Российская гильдия управляющих и девелоперов планирует выпускать каталоги, где будут указаны классифицированные объекты, формируя общественное мнение.

На сегодняшний день классификацию объектов офисной недвижимости прошло 51 здание. Из них пяти объектам присвоен высший класс А, девяти объектам — класс В+, 35 зданий получили класс В, два оставшихся — класс С.

Присвоение классификации позволит понять девелоперам и инвесторам, что нужно строить, а арендаторам и покупателям — что и за какую цену приобретать. Четкие критерии исключат возможность неадекватного позиционирования, обмана потребителя, уменьшения разброса стоимости квадратного метра объектов или ставок арендной платы в рамках одного класса.

Мухатинова Регина Нагимовна

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)
mn-regina@mail.ru

Научный руководитель: Поздеева Ольга Геннадьевна

Перспективы инвестиционной привлекательности и потенциал крупного города

Рассматриваются вопросы повышения инвестиционной привлекательности города за счет развития идеи уникальности, узнаваемости, раскрытия его потенциала. Предлагаемые меры позволят повысить инвестиционную привлекательность крупнейшего города и раскрыть его социальный, экономический, ресурсный и другие виды потенциала.

Ключевые слова: инвестиционная привлекательность города; развитие территорий; потенциал города.

Концепция многоуровневой стратегии территориального развития России, сочетающая в себе управление сверху и регулирование на местном уровне, сводится к смещению и расширению границ самоуправления. Все более важной становится идея уникальности, узнаваемости города, способствующая повышению его инвестиционной привлекательности и развитию инвестиционного потенциала.

В качестве основных вопросов, подлежащих регулированию в рассматриваемой сфере деятельности, можно отметить:

понятие инвестиционной привлекательности города и различие между инвестиционной привлекательностью города, территории и объекта недвижимости;

оценка потенциала города, исследование слабых и сильных сторон, тенденции развития в новых экономических условиях;

разработка показателей измерения инвестиционной привлекательности территорий.

Важно отметить, что в основе инвестиционной привлекательности лежит потенциал города. В литературе отсутствуют четкие определения инвестиционной привлекательности города и потенциала города, фигурируют лишь термины «инвестиционная привлекательность» и «инвестиционный климат». В совокупности данные определения составляют понятие «узнаваемость города». Именно узнаваемость города является ключевым понятием, позволяющим создавать нишу для дальнейшего развития и привлечения новых ресурсов.

В современных условиях вопрос узнаваемости города крайне важен. К составляющим узнаваемости города можно отнести: крупные

международные события, происходящие в городе; исторические и культурные достопримечательности; рекреационные возможности и т. п.

Совокупный инвестиционный потенциал города складывается из шести составляющих (видов инвестиционного потенциала): производственного, финансового, трудового, социального, ресурсного, инфраструктурного и потребительского, каждый из которых характеризуется отдельной группой показателей.

В связи с этим важно точное позиционирование уникальности города, четкое понимание показателей инвестиционной привлекательности города. Анализ современной ситуации и видение города в будущем позволит внедрять новые инструменты, способные повысить инвестиционную привлекательности и поднять город на более высокий уровень развития.

Мясникова Ксения Игоревна

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)
ksyu.myasnickova@yandex.ru

Научный руководитель: **Котляров** Максим Александрович

Комфортная среда жилого района крупнейшего города

Рассмотрены социальные аспекты реализации Стратегического плана развития города Екатеринбурга в части создания полноценной сети детских дошкольных учреждений. Обосновывается тезис о необходимости комплексного подхода при планировании строительства жилых районов и детских дошкольных учреждений, выступающих важнейшим элементом формирования комфортной среды современного города.

Ключевые слова: комфортная среда города; детское дошкольное образовательное учреждение; жилищное строительство; социально-экономическое развитие.

Екатеринбург — четвертый по численности населения (после Москвы, Санкт-Петербурга и Новосибирска) город в России, административный центр Свердловской области, крупнейший административный, культурный, научно-образовательный центр Уральского региона. Особое экономическое, финансовое, транспортное и социальное положение уральской столицы обуславливает ценности, образ жизни и запросы горожан.

Стратегический план развития муниципального образования «город Екатеринбург» до 2020 г. предполагает реализацию стратеги-

ческой программы «Екатеринбург — город комфортной социальной среды». Цель программы — создание условий для формирования активной жизненной позиции горожан путем укрепления института семьи, совершенствования подходов в реализации семейных функций, мобилизации собственных ресурсов семьи, социализации и самореализации молодежи, создание установок на ведение здорового образа жизни.

Основные задачи программы в области образования, культурного развития и воспитания (задачи решаются в том числе и стратегической программой «Образование — основа развития, залог успеха»):

- обеспечение права каждого ребенка на семейное воспитание, развитие и совершенствование института усыновления, опекуна и приемных семей;

- развитие сети государственных и негосударственных образовательных учреждений, включая учреждения дошкольного, среднего общего образования, в том числе для одаренных детей и детей-инвалидов;

- развитие доступной системы социализации детей и подростков, обеспечение досуга и развития детей вне школьных занятий: спортивные секции, художественные студии и т. д.;

- развитие системы предупреждения безнадзорности и правонарушений несовершеннолетних;

- развитие системы антинаркотической деятельности, профилактики наркомании, токсикомании, алкоголизма и острых отравлений в быту.

Решение поставленных данной программой задач может быть достигнуто путем тесного сотрудничества застройщиков с органами власти в области планирования застройки новых микрорайонов либо при точечной застройке. Так, при планировании нового микрорайона необходимо предусматривать строительство дошкольных образовательных учреждений, общих образовательных учреждений, оздоровительных центров.

Строительство дошкольного образовательного учреждения не должно сводиться к постройке здания с коммуникациями. Нужна достаточно большая территория с оборудованной спортивной площадкой для проведения массовых детских мероприятий, разграниченные площадки для ежедневного пребывания групп. Количество мест в дошкольном учреждении должно быть достаточным, чтобы

обеспечить каждого ребенка местом в конкретном застраиваемом микрорайоне, для этого необходимо проводить расчеты.

Например, планируется построить семь домов по 110 квартир. Если в среднем взять по одному ребенку на две семьи, то количество мест в дошкольном учреждении должно быть не менее 385. Также необходимо учитывать население близлежащих микрорайонов, так как с уверенностью можно сказать, что родители будут не против перевести своих детей в новый детский сад. В настоящее время очень остро стоит проблема предоставления мест в детских садах, значительного удаленных от места проживания семьи.

Строительство дошкольного учреждения параллельно со строительством жилого квартала подразумевает, что при вводе в эксплуатацию будут предоставлены новые рабочие места для потенциальных покупателей. Правильно спроектированное и построенное дошкольное учреждение может быть источником прибыли для своего самообеспечения: при наличии спортивной площадки на территории учреждения в вечернее время могут быть организованы кружки и секции. Это позволяет решить сразу несколько задач: сократить расходы бюджета, снизить детскую безнадзорность, содействовать большей социализации детей.

Из вышесказанного можно сделать вывод, что комфортная среда жилого района крупнейшего города — это в первую очередь жилье по доступной цене, развитая инфраструктура микрорайона, наличие парка отдыха, медицинское, дошкольное образовательное, общее образовательное учреждение в пешей доступности, а также один из самых важных факторов комфорта — наличие рабочего места вблизи места проживания.

Некрасов Максим Юрьевич

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)
nekrasovm@list.ru

Научный руководитель: Антипин Иван Александрович

Обоснование привлечения инвестиций для развития городской среды

В статье рассмотрены различные формы привлечения инвестиций для реализации программ развития территорий. Подчеркивается роль качественной экономической проработки при выборе форм привлечения капитала и их сочетания для полноценного развития городской среды.

Ключевые слова: инвестиции; развитие территорий; городская среда; частно-государственное партнерство; общественные инвестиции.

Прогресс не стоит на месте, современные крупнейшие города постоянно развиваются. Это развитие в основном идет в сторону расширения территории города, его соединения с городами-спутниками, образования и укрупнения агломераций. В то же время развитию уже застроенных территорий, по мнению автора, уделяется недостаточное внимание.

Развитие уже застроенных территорий современных крупнейших городов с целью их более эффективного использования становится все более актуальным. Без этого невозможно улучшение качества жизни горожан, развитие бизнеса и его выход на тот уровень роста и развития, который соответствует современным экономическим реалиям. Все это требует решения проблем, связанных с развитием транспортной инфраструктуры, износом жилого фонда, созданием комфортной среды для бизнеса и проживания.

Чтобы решать вышеуказанные проблемы в рамках реализации различных программ развития территорий, необходимо привлекать инвестиции в таких формах, как:

частно-государственное партнерство (привлечение частных компаний для долгосрочного финансирования и управления общественной инфраструктурой, включая широкий круг объектов — транспорт, жилищно-коммунальное хозяйство, благоустройство);

муниципально-частное партнерство (привлечение частных компаний для эффективного использования ресурсов муниципальных образований);

общественные инвестиции (вложения в объекты социальной сферы для получения дохода и повышения уровня и качества жизни

людей посредством удовлетворения их материальных, духовных или социальных потребностей).

На основе изучения предлагаемых видов и форм инвестиций следует подготовить рекомендации по более эффективному управлению ими с целью получения наибольшей выгоды для потенциального инвестора. По результатам анализа комплексной инвестиционной привлекательности территорий необходимо выработать рекомендации по осуществлению практических шагов в направлении эффективного использования средств различного уровня бюджета — федерального, регионального, муниципального, а также внебюджетных инвестиций. Так как указанная проблема не нова, важно рассмотреть опыт других крупнейших образований РФ, таких как Москва, Санкт-Петербург, Новосибирск, Хабаровск, а также зарубежный опыт.

Павлючкова Екатерина Дмитриевна

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)
pavluchkovak@mail.ru

Научный руководитель: **Сабитов Рамис Кашапович**

Перспективные решения в области реконструкции объектов недвижимости в период экономического спада

В условиях экономического спада становится актуальной трансформация действующих объектов торгово-складского назначения в соответствии с изменившимися запросами потребителей. Предложенные пути решения проблем, стоящих перед собственниками данных объектов, будут способствовать удержанию потока посетителей и обеспечат требуемую доходность объектов.

Ключевые слова: недвижимость; реконструкция; формат объекта недвижимости.

Коммерческая недвижимость в России занимает меньшую долю рынка по сравнению с зарубежными государствами. В нашей стране преобладающей формой сделок с коммерческой недвижимостью является аренда. Коммерческую недвижимость можно поделить на следующие подгруппы: офисная, гостиничная, торговая, складская, промышленная. Гаражи и паркинги, как правило, не включаются в классификацию объектов недвижимости, но их продажа, аренда, покупка осуществляются таким же образом, как и других объектов недвижимости.

В условиях современной экономики важными характеристиками физического потенциала объектов недвижимости становятся их способность к саморазвитию, переходу от одного вида использования к другому, что, собственно, и является одной из задач девелопмента. Российский рынок строительства и девелопмента недвижимости относится к числу ключевых отраслей экономики.

В связи с тяжелой экономической обстановкой в стране сокращаются рабочие места на предприятиях, уменьшается реальная заработная плата, как следствие, снижается покупательская способность населения. В результате падения покупательского спроса снижается и товарооборот. Из-за отсутствия достаточного количества покупателей закрываются магазины, в том числе входящие в состав крупных федеральных сетей.

При нынешней конкурентной борьбе между торговыми комплексами необходимо осуществлять мониторинг ситуации на рынке и контролировать ликвидность площадей. Причины снижения дохода торгового объекта очень важны для собственника недвижимости, так как эта проблема неизбежно отразится и на его доходах от предоставления помещений в аренду.

Во многих торговых комплексах существует несколько видов торговых площадей. Проблему представляет наличие небольших неотапливаемых торговых павильонов, которые были построены в самом начале строительства этих торговых комплексов. На сегодняшний день данные объекты недвижимости не приносят желаемого дохода, более того, с каждым месяцем он уменьшается. Поступающая арендная плата уже не окупает те затраты, которые несет собственник (налоги, охрана, клининг и др.).

Современный покупатель предпочитает делать покупки, а арендатор, в свою очередь, работать в более комфортных условиях — в отапливаемых помещениях с большой торговой площадью, хорошим сервисом и удобной парковкой. Эти запросы заставляют собственника недвижимости поддерживать часто наработанную годами привлекательность площадок с целью удержания трафика посетителей и, соответственно, менять формат объектов низкого класса на более востребованные.

Есть несколько вариантов решения данной проблемы.

1. Демонтаж этих объектов и строительство новых, что, однако, потребует значительных финансовых вложений, которые не скоро окупятся.

2. Демонтаж и сдача в аренду земельного участка под строительство крупного продуктового гипермаркета. В этом случае после произведенных расходов на демонтаж собственник получает доход от аренды. Как правило, ставка аренды земельного участка ниже, чем ставка аренды торгового объекта недвижимости.

3. Продажа земельного участка, на котором расположены неликвидные объекты, однако при этом остается открытым вопрос о целесообразности появления на территории специализированного торгового комплекса нового игрока в статусе собственника, который может поменять концепцию.

Каждый из вариантов должен быть экономически обоснован. Ситуация осложняется экономическим спадом, который не способствует развитию деловой и инвестиционной активности в секторе коммерческой недвижимости.

Петренко Яна Игоревна

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)
p-yana91@mail.ru

Научный руководитель: **Котляров** Максим Александрович

Совершенствование экономического механизма ресурсосбережения в процессе эксплуатации объектов коммерческой недвижимости

В статье рассматривается необходимость внедрения ресурсосберегающих технологий в недвижимость как фактор повышения общей эффективности экономической деятельности в РФ. Обосновывается роль эффективных решений в области энергоэффективности для повышения качества жизни людей и пользователей объектов коммерческой недвижимости.

Ключевые слова: недвижимость; энергоэффективность; ресурсосбережение; экономическая эффективность.

Эффективность использования ресурсов — один из факторов развития экономики России. На данном этапе немаловажной задачей, стоящей перед нашей страной, является максимально эффективное ресурсосбережение, необходимое для устойчивого роста экономики, повышения качества жизни населения страны и укрепления ее внешнеэкономических позиций.

Ресурсосбережение — достаточно емкое понятие, которое кратко можно представить как совокупность мер по бережливому и эффек-

тивному использованию факторов производства (капитала, земли, труда).

Среди комплекса проблем, связанных с повышением экономической эффективности объектов коммерческой недвижимости, важное место занимают вопросы рационального использования ресурсов в процессе эксплуатации данных объектов. Механизм ресурсосбережения направлен не только на экономию возрастающих в цене ресурсов, но и на их максимально эффективное использование. Ресурсосбережение в условиях жесткой рыночной конкуренции является обязательным элементом стратегии и тактики хозяйственной деятельности современной организации. В текущих условиях и в период преодоления последствий финансово-экономического кризиса необходимость снижения издержек ощущается наиболее остро.

Следует отметить, что концепцию объекта недвижимости следует разрабатывать с учетом ресурсосберегающих технологий, так как перепрофилирование существующего здания ведет к значительным дополнительным затратам. Ресурсосбережение помогает не только снижать издержки на эксплуатацию здания, но и оптимизировать контроль и управление объектом недвижимости.

Ресурсосбережение в процессе эксплуатации коммерческой недвижимости может быть представлено в виде использования инновационных технологий, усовершенствования технологических процессов посредством их автоматизации и оптимизации, своевременного контроля потребления энергоресурсов и их учета, унификации технических и программных средств, экономии людских ресурсов и пр. Все это при комплексном внедрении поможет сократить эксплуатационные издержки объекта коммерческой недвижимости.

Механизм ресурсосбережения также дает возможность высвободить капитал. Сокращение потерь ресурсов позволяет экономить денежные средства и направлять их на решение других проблем. Таким образом, изучение и совершенствование механизма ресурсосбережения — одна из важнейших задач для отдельных экономических агентов и для науки в целом, направленная на повышение качества жизни людей в широком смысле слова.

Полицинский Никита Владимирович
Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)
policinskiy@atomsk.ru

Научный руководитель: Поздеева Ольга Геннадьевна

Повышение эффективности использования территорий в строительстве в условиях экономического кризиса

Современные экономические реалии требуют от девелоперов повышать конкурентоспособность вводимых объектов недвижимости, что должно базироваться на удовлетворении запросов потребителей. Автор статьи обосновывает необходимость совершенствования методик определения наиболее эффективного использования территории при планировании размещения объекта недвижимости путем внедрения дополнительных параметров, ориентированных на удовлетворение потребностей потребителей.

Ключевые слова: развитие территорий; строительство; девелопмент; экономическая эффективность использования земельного участка.

В условиях экономического кризиса в России последних двух лет перспективы девелопмента недвижимости как одной из наиболее прибыльных сфер для ведения бизнеса становятся менее очевидными.

В связи со снижением спроса на объекты недвижимости из-за увеличения ставок по кредитам и депозитам, сокращения реальных доходов населения в последний год на рынке недвижимости Екатеринбурга сложилась ситуация, когда застройщики не могут ни реализовать уже построенные объекты недвижимости, ни обеспечить себя необходимым спросом на будущие периоды. Часть участников рынка недвижимости в результате падения спроса будет вынуждена сменить сферу деятельности, оставшиеся будут испытывать трудности при реализации объектов недвижимости вплоть до восстановления равновесия на рынке.

Единственным выходом в сложившейся ситуации для девелоперов становится создание наиболее ликвидных объектов недвижимости, обладающих большим конкурентным преимуществом перед объектами других участников рынка, способных одновременно составлять конкуренцию недавно введенным в эксплуатацию объектам.

Сегодня застройщики, работавшие в последние 11 лет на «рынке продавца» (2004–2015 гг.), уделяют недостаточно внимания качественным характеристикам проектируемого и выпускаемого «про-

дукта», а зачастую не обладают достаточными компетенциями и кадрами для проведения глубоких исследований.

Решением для застройщиков станет более внимательное изучение истинных потребностей покупателей на основе опыта сложившейся застройки, выявление дополнительных параметров, которые могут улучшить жизнь потребителей и, как следствие, увеличить спрос на конкретный объект; а также разработка практических рекомендаций по повышению экономической эффективности использования территорий в строительстве за счет правильного размещения, позиционирования и наполнения объектами инфраструктуры, повышающими ценность объектов недвижимости в глазах потребителей.

Основными показателями, которыми сегодня оперируют девелоперы при размещении объектов недвижимости на конкретных участках, выделенных под строительство, являются:

- потенциал местоположения;

- физическая возможность;

- правовая обоснованность;

- финансовая оправданность;

- рыночный спрос;

- ориентированность собственных мощностей на использование определенных технологий строительства (завод крупнопанельного домостроения, завод по производству строительных материалов, завод по производству бетона, завод по производству опалубки и пр.);

- наличие компетенций, опыта и персонала для возведения определенных типов объектов недвижимости (административные здания, торговые комплексы, жилищное строительство);

- наличие опыта возведения объектов в данном районе;

- планируемая прибыль от продажи квадратного метра коммерческой недвижимости, рассчитанная как разница стоимости продажи квадратного метра аналогичных объектов в рассматриваемом районе и себестоимости квадратного метра недвижимости в этом же районе.

При этом в расчетах не учитываются актуальность и влияние на экономическую привлекательность окружающего района от размещения объекта недвижимости того или иного назначения на данной территории, равно как и влияние окружающей застройки на стоимость размещаемого объекта, обеспечение его необходимой инфраструктурой, эргономичность компоновки и качество наполнения,

восприятие объекта жителями района и города, что в свою очередь существенно влияет на спрос.

Из вышеизложенного можно сделать вывод, что сегодня необходимо улучшать методику определения наиболее эффективного использования территории при размещении объекта недвижимости. Речь идет о включении дополнительных параметров для обоснования размещения объекта недвижимости, создающих ему дополнительную стоимость и повышающих привлекательность для клиентов за счет удовлетворения их социальных потребностей.

Предложенный подход к обоснованию размещения объекта недвижимости актуален не только в период спада на строительном рынке. Он является универсальным инструментом, позволяющим бизнесу повышать эффективность использования земельных участков при строительстве и максимизировать свою прибыль, а городским властям — контролировать и на законодательном уровне обязывать застройщиков использовать все возможности для создания максимально комфортной среды для жителей города.

Рассейкина Екатерина Николаевна

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)
ekarass@yandex.ru

Научный руководитель: **Власова** Наталья Юрьевна

Эффективное управление: цель или способ?

Обосновываются роль и значение эффективного управления для повышения инвестиционной привлекательности объекта недвижимости. Подчеркивается необходимость совершенствования существующих методик управления для обеспечения повышения инвестиционной привлекательности объекта недвижимости.

Ключевые слова: управление недвижимостью; инвестиционная привлекательность; экономическая эффективность.

Развитие регионов России и повышение их инвестиционной привлекательности ведут к росту региональных рынков, к которым относится и рынок коммерческой недвижимости. Появляется все больше собственников объектов недвижимости, а также инвесторов, готовых вкладывать финансовые средства в их развитие с целью получения прибыли.

В связи с этим все чаще возникают вопросы эффективного управления недвижимостью. К примеру, в Екатеринбурге, несмотря на

значительные объемы ввода в эксплуатацию офисных помещений за последние 10 лет. о качественном управлении профессиональные бизнес-сообщества региона начали говорить относительно недавно.

В общем представлении управление коммерческой недвижимостью означает сознательную целенаправленную систематическую деятельность по организации функционирования объекта в условиях изменяющейся внешней среды. Цель управления объектом недвижимости — повышение его инвестиционной привлекательности, что обуславливает ключевую роль этого показателя.

Традиционно при оценке инвестиционной привлекательности объектов применяются следующие группы факторов и показателей: факторы, описывающие параметры недвижимости (физические), потребительские характеристики, факторы стоимости и факторы процесса девелопмента.

Однако важно принимать во внимание и такой немаловажный фактор, как модель управления и эксплуатации, ведь эффективные управленческие решения в значительной степени способствуют росту инвестиционной привлекательности объекта.

Хотя рынок объектов коммерческой недвижимости в России активно развивается и предпринимаются попытки привести управление объектами недвижимости к единым стандартам, на данный момент единых принципов в этой области не сформулировано. Созданы классификации, адаптированы зарубежные стандарты, изданы и переведены учебные пособия, однако не выработана единая комплексная модель эффективного управления объектом, которая стала бы практическим инструментом повышения инвестиционной привлекательности объекта на рынке коммерческой недвижимости.

В текущей ситуации становится очевидной необходимостью совершенствования существующих методик управления объектами, а именно: методика анализа наиболее эффективного развития объекта недвижимости, методика управления рисками, методика оптимального коммерческого управления, в том числе брокериджа, методика управления технической эксплуатацией, в том числе энергоэффективностью объекта, методика управления имиджем и качеством оказываемых услуг, методика максимизации рыночной стоимости объектов недвижимости и пр.

Включение перечисленных методик в единую модель управления будет способствовать достижению целей управления объектом на условиях эффективности, безопасности и устойчивости, а их

комплексное применение позволит определить оптимальный набор свойств объекта, при котором его инвестиционная привлекательность будет максимальной.

Рахимова Гузель Ильшатовна

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)
guzelrahimova2012@yandex.ru

Научный руководитель: **Котляров Максим Александрович**

Жизнеспособность Стратегического плана развития муниципального образования «город Екатеринбург» до 2020 г. на примере проекта «Стадион во дворе»

Анализируются положения Стратегического плана развития города Екатеринбурга в части создания объектов физической культуры и спорта, выделены проблемы, препятствующие его эффективной реализации. Проект «Стадион во дворе» рассматривается как пример, отражающий универсальную проблематику в вопросах эффективного развития программ повышения здорового образа жизни населения и повышения привлекательности города для жизни и деятельности граждан.

Ключевые слова: развитие территорий; объекты физической культуры и спорта; инвестиции; экономическая эффективность.

Любой современный город стремится создать комфортные, благоприятные условия для проживания, увеличить качество жизни населения. Физкультура и спорт — неотъемлемые части жизни человека. С целью обеспечения достаточно высокого и устойчиво повышающегося качества жизни нынешних и будущих поколений горожан в 2001–2002 гг. был разработан Стратегический план развития муниципального образования «город Екатеринбург».

Стратегический план города — это прогнозный документ, в котором определяются миссия города, основная цель, подцели и задачи, формулируются основные принципы и методы, а также организационные действия, способствующие реализации мероприятий плана.

Содержание плана носит векторный характер. Каждый вектор концентрируется на ключевых, наиболее важных и приоритетных для города направлениях, выявленных на основе анализа конкурентных преимуществ Екатеринбурга, оценки сильных и слабых сторон развития с учетом развития России и мирового сообщества¹.

¹ Раздел I. Концептуальные основы Стратегического плана развития города. URL: <http://екатеринбург.рф/официально/стратегия/раздел1>.

Восемь направлений стратегического плана города¹:

1. Сохранение и развитие человеческого потенциала.
2. Реструктуризация экономики города и развитие экономических ресурсов.
3. Развитие среды проживания горожан.
4. Развитие рынка товаров и услуг.
5. Развитие транспорта, складского хозяйства и связи.
6. Охрана окружающей среды и развитие экологической культуры.
7. Генеральный план города — город для человека.
8. Развитие гражданского общества и местного самоуправления.

Данные направления реализуются за счет стратегических программ, каждая из которых нацелена на достижение конкретных целей и поэтапное решение поставленных задач.

В связи с проведением в 2018 г. в Екатеринбурге чемпионата мира по футболу особое место в Стратегическом плане занимает программа «Екатеринбург спортивный». Данная программа непосредственно связана с целевым вектором стратегического направления «Сохранение и развитие человеческого потенциала». Цель программы — создание условий, обеспечивающих населению города возможность систематически заниматься физической культурой и массовым спортом, вести здоровый образ жизни [2].

В контексте данной программы с целью создания условий для занятий физической культурой и массовым спортом в спортзалах, плавательных бассейнах, в клубах по месту жительства, на кортах и стадионах, расположенных в микрорайонах жилых кварталов Екатеринбурга, с 2004 г. началась реализация проекта «Стадион во дворе». На реализацию проекта были выделены средства из федерального, областного, муниципального бюджета, а также внебюджетные средства. В период реализации проекта с 2004 до 2012 г. улучшилась обеспеченность спортивными объектами для занятий массовым спортом и для проведения спортивных мероприятий и соревнований. Увеличилось количество специалистов физической культуры. Неуклонно возрос интерес населения к занятиям физической культурой и спортом. Значительно расширился рынок фитнес-услуг [1].

Несмотря на ряд положительных тенденций, можно констатировать, что возможности и ресурсы Екатеринбурга для сохранения

¹ Стратегический план развития муниципального образования «город Екатеринбург» до 2020 г. URL: http://city-strategy.ru/upload/document/Ekaterinburg_plan2020.pdf.

и укрепления здоровья населения средствами физической культуры, заполнения досуга и отвлечения населения от вредных привычек используются не в полной мере.

Следует отметить ряд существующих проблем [1; 2]:

1) недостаточная сформированность системы пропаганды здорового образа жизни;

2) низкая эффективность использования плоскостных сооружений в силу технической изношенности спортивного оборудования;

3) низкая инвестиционная активность при строительстве спортивных объектов;

4) ограниченность предложений и высокие цены на услуги в сфере массового спорта;

5) недостаток высококвалифицированных специалистов;

6) отсутствие благоприятных условий для занятий физической культурой и спортом по месту жительства у лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов.

Актуальность перечисленных проблем связана с тем, что низкий уровень двигательной активности приводит к ухудшению состояния здоровья, поэтому следует пропагандировать здоровый образ жизни среди населения. Занятия физкультурой и спортом — это важный фактор физического и духовного воспитания и развития человека, укрепления здоровья нации.

Для решения данных проблем следует ввести ряд мероприятий:

повысить информационную составляющую по физкультурно-массовой и спортивно-оздоровительной деятельности, проводить агитационные мероприятия в образовательных учреждениях для повышения интереса молодого поколения к физкультуре и спорту;

организовывать и проводить спортивные мероприятия и соревнования;

установить партнерские связи органов местного самоуправления с печатными и электронными городскими средствами массовой информации, инициировать публикации и сообщения о спортивных мероприятиях города;

сделать бесплатными физкультурно-спортивные секции в образовательных учреждениях;

организовать в общежитиях вузов оборудованные помещения для занятий физкультурой и спортом;

увеличить заработную плату высококвалифицированных специалистов;

рассмотреть вопросы об использовании площадок фитнес-центров для организации досуга детей, о субсидировании за счет средств бюджетов различного уровня школьных абонементов для занятий в фитнес-центрах, в том числе для детей, достигших успехов в различных сферах, и детей из социально незащищенных семей.

Решение данных проблем будет способствовать социально-экономическому развитию города и одновременно приведет к реализации целей Стратегического плана развития Екатеринбурга.

Библиографический список

1. *Об утверждении Стратегического проекта «Стадион во дворе»: постановление Администрации города Екатеринбурга от 15 апреля 2015 г. № 920 // Вечерний Екатеринбург. 2015. № 68 (18 апр.).*

2. *Фитина Л.Н., Хозяинова Т.К. Особенности разработки стратегической программы развития муниципальной системы физической культуры и спорта // Управление экономическими системами: электронный научный журнал. 2015. № 4. URL: <http://uecs.ru/uecs-76-762015/item/3462-2015-04-24-09-39-07>.*

Садилова Анастасия Сергеевна

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)
80805@mail.ru

Научный руководитель: **Дворядкина Елена Борисовна**

Разработка универсального комплекса мероприятий по эффективному управлению действующим объектом недвижимости

Рассматриваются актуальные вопросы обеспечения устойчивости объектов недвижимости и планируемых девелоперских проектов в быстроменяющихся экономических условиях. Подчеркивается необходимость разработки универсального комплекса мероприятий по повышению эффективности объектов недвижимости с целью максимизации их стоимости.

Ключевые слова: недвижимость; экономическая эффективность; инвестиционная привлекательность; стоимость.

Одним из главных показателей развития страны является состояние рынка недвижимости в целом и его отдельных секторов. Рынок коммерческой недвижимости в настоящее время развивается бурными темпами и диктует свои правила. Многие владельцы торгово-офисных, складских и нежилых помещений теряют прибыль из-за неправильного управления коммерческой собственностью. В рамках раз-

вивающейся негативной ситуации на рынке происходит расслоение объектов недвижимости по уровню ликвидности и привлекательности для покупателей. В связи с этим остро встает вопрос о перспективах развития и устойчивости к рискам того или иного проекта в условиях кризисной ситуации и снижения объемов спроса.

Сегодня как никогда актуальна и востребована собственниками коммерческой недвижимости такая услуга, как эффективное управление действующими объектами недвижимости (например, определение варианта наилучшего и наиболее эффективного использования действующих объектов недвижимости торгово-офисного назначения, обеспечивающего максимальный доход собственнику объекта, а также формирование максимальной инвестиционной стоимости объекта с целью повышения его привлекательности для внешнего инвестора).

В качестве основных вопросов, подлежащих рассмотрению при решении поставленной задачи, можно отметить:

- анализ тенденций развития рынка в сегменте торгово-офисной недвижимости, в том числе объем предложения объектов офисной и торговой недвижимости, динамика стоимости квадратного метра офисной и торговой недвижимости, размер годовой или месячной арендной ставки по объектам коммерческой недвижимости;

- определение критериев, факторов и показателей экономической эффективности управления действующего объекта недвижимости, а также анализ влияния факторов развития окружающей среды;

- разработка методических положений по проведению мероприятий, направленных на повышение эффективности управления действующего объекта торгово-офисного центра.

Повышение эффективности управления действующих объектов недвижимости следует рассматривать как сочетание плановых и ответных действий, являющихся реакцией на изменения рынка и действия конкурентов.

Практическая значимость разработки универсального комплекса мероприятий по повышению эффективности использования конкретного объекта недвижимости состоит в увеличении стоимости отдельного объекта недвижимости, максимизации доходов собственника от использования, распоряжения и владения принадлежащим им недвижимым имуществом, а также в повышении качества и объемов предоставления услуг арендаторам и покупателям, поддержке положительного имиджа объекта в дальнейшем.

Сафонова Анастасия Александровна
Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)
asafonova11@gmail.com

Научный руководитель: **Зверева** Светлана Анатольевна

Значение коммунальной инфраструктуры для эффективного деvelopeмента территорий

Обосновывается значение объектов инфраструктуры для реализации эффективных проектов комплексного освоения территорий. Подчеркивается необходимость решения вопросов обеспечения территорий объектами коммунальной инфраструктуры при участии всех сторон, участвующих в процессе деvelopeмента.

Ключевые слова: развитие территорий; деvelopeмента; инфраструктура; комплексное освоение территорий.

Важное место в развитии любого города занимает уровень развития его инфраструктуры, который во многом определяет эффективность комплексного освоения территорий, а также привлечения инвестиционных ресурсов.

С экономической точки зрения, инфраструктура — это «совокупность отраслей, предприятий и организаций, входящих в эти отрасли, видов их деятельности, призванных обеспечивать, создавать условия для нормального функционирования производства и обращения товаров, а также жизнедеятельности людей. Различают производственную и социальную инфраструктуру. В инфраструктуру включают дороги, связь, транспорт, складское хозяйство, внешнее энергоснабжение, водоснабжение, спортивные сооружения, озеленение, предприятия по обслуживанию населения. Иногда к инфраструктуре относят сферы науки, образования, здравоохранения» [2, с. 136].

Таким образом, на наш взгляд, инфраструктура — это система взаимосвязанных отраслей, функционирующая для снабжения различными ресурсами, а также обслуживания населения и производств, выполняющая социально-экономические функции на определенных территориях по созданию условий для эффективной деятельности хозяйствующих субъектов.

По мнению автора, уровень обеспеченности застраиваемых территорий города инфраструктурой определяет уровень экономической эффективности строительства и последующей эксплуатации объектов недвижимости.

Статья 1 Градостроительного кодекса РФ выделяет следующие основные виды инфраструктуры: коммунальная, транспортная, со-

циальная. На наш взгляд, для инвестора наиболее важна коммунальная инфраструктура.

Согласно п. 24 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, «система коммунальной инфраструктуры — это комплекс технологически связанных между собой объектов и инженерных сооружений, предназначенных для осуществления поставок товаров и оказания услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения до точек подключения (технологического присоединения) к инженерным системам электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения объектов капитального строительства, а также объекты, используемые для утилизации, обезвреживания и захоронения твердых бытовых отходов».

В России коммунальная инфраструктура обслуживает 30% производимого недвижимого имущества. Состав коммунальной инфраструктуры и полнота предоставления в регионе коммунальных услуг являются ключевыми факторами развития региона, поскольку они создают благоприятные условия для производства и проживания [1, с. 27–30].

Отсутствие развитой коммунальной инфраструктуры на застраиваемой территории (из-за отсутствия инженерных коммуникаций) предполагает дополнительные капитальные вложения со стороны инвестора на стадии строительства объекта недвижимости. Процесс возведения, согласования подключения недвижимости к объектам коммунальной инфраструктуры увеличивает временные рамки освоения территории и в некоторых случаях существенно влияет на сроки сдачи объектов в эксплуатацию.

Например, подключение объекта недвижимости к электрическим сетям при соблюдении сроков действующего законодательства может занимать от 6 месяцев (для потребителей малой мощности) до 4 лет (для заявителей, суммарная присоединенная мощность которых превышает 750 кВА)¹. При этом инвестор несет дополнитель-

¹ Об утверждении правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, правил недискриминационного доступа к услугам по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике и оказания этих услуг, правил недискриминационного доступа к услугам администратора торговой системы оптового рынка и оказания этих услуг и правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям: постановление Правительства РФ от 27 декабря 2004 г. № 861.

ные материальные затраты, связанные с технологическим подключением.

Наличие же развитой коммунальной инфраструктуры позволяет планировать обеспечение ресурсами объекта недвижимости не только на этапе строительства, но и при последующем его эффективном использовании. Грамотное планирование обеспеченности объекта недвижимости инженерной инфраструктурой позволяет снизить затраты на его эксплуатацию в будущем, а следовательно, сделать объект более экономически эффективным.

Высокое значение обеспеченности коммунальной инфраструктурой застраиваемых территорий предполагает разработку алгоритмов выбора оптимального расположения объектов недвижимости относительно объектов коммунальной инфраструктуры. Не менее важны, на наш взгляд, механизмы управления инженерной инфраструктурой для повышения экономической эффективности подключаемых объектов.

Вопросы развития и обеспечения застраиваемых территорий коммунальной инфраструктурой должны решаться органами исполнительной власти совместно с инвесторами и с учетом пожеланий всех заинтересованных сторон, посредством разработки комплексных программ развития территорий и корректировки стратегических планов развития региона.

Решение данных вопросов позволит существенно сократить сроки ввода в эксплуатацию объектов недвижимости. Как следствие, девелопер может получить дополнительную выгоду от досрочного ввода объекта в эксплуатацию, будь то жилой дом, коттеджный поселок или офисное здание, а органы местного самоуправления получат эффект в виде увеличения привлекательности города или района для будущих инвесторов.

Библиографический список

1. Гилядов Т. Г. Модернизация национальной экономики через развитие производственной инфраструктуры // Мир: научно-практический журнал. 2011. № 7.
2. Райзберг Б. А., Лозовский Л. Ш., Стародубцева Е. Б. Современный экономический словарь. 2-е изд., испр. М.: ИНФРА-М, 1999.

Соловей Валерия Валерьевна

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)

lera-solovey@mail.ru

Научный руководитель: Ергунова Ольга Титовна

Производственно-промышленные зоны как инструмент развития экономики страны

Рассматриваются различные аспекты функционирования производственно-промышленных зон как инструментов социально-экономического развития территорий. Обосновывается роль промышленно-производственных зон в развитии регионов и создании конкурентоспособной продукции на территории РФ.

Ключевые слова: промышленно-производственные зоны; развитие территорий; экономическая эффективность; конкурентоспособность экономики.

В современной экономике наиболее перспективными формами территориального размещения производства и научно-исследовательских ресурсов считаются:

- промышленно-производственные зоны;
- технично-внедренческие зоны;
- индустриальные парки;
- промышленные кластеры;
- туристско-рекреационные зоны;
- портовые зоны.

В рамках данной статьи автором рассмотрен один из наиболее эффективных инструментов социально-экономического развития регионов — производственно-промышленные зоны. Они начали появляться в последние 30–40 лет и получили широкое распространение во всем мире, в особенности в развивающихся странах, что отражало общую тенденцию смены зон свободной торговли на производственно-промышленные через развитие отраслей, специализирующихся на производстве товаров как для внешнего рынка, так и для целей импортозамещения [1].

По мнению автора, промышленно-производственная зона — это ограниченная по размеру территория, задача которой содействовать развитию производства региона, эффективному сбыту продукции на внутреннем и (или) внешнем рынках и равномерному распределению трудовых ресурсов. Такие зоны, как правило, имеют развитую инженерную, транспортную инфраструктуру и промышленную базу.

Цели промышленно-производственных зон:

- 1) развитие внутрирегиональной кооперации;

- 2) рост занятости;
- 3) эффективное продвижение продукции и увеличение заказов;
- 4) стимулирование развития торговых связей региона;
- 5) восстановление экономики старых промышленных центров.

Автор считает, что промышленно-производственные зоны представляют собой достаточно эффективный и перспективный инструмент для реализации кластерной промышленной политики, направленной на импортозамещение, диверсификацию экономики и развитие наукоемких высокотехнологичных секторов производства.

Мировой опыт показывает, что создание таких зон серьезно стимулирует инвестиционные процессы в регионе, ускоряет модернизацию производства, делает его более конкурентоспособным в странах с различными типами экономик.

В мировой практике выделяют следующие типы промышленно-производственных зон:

- экспортно-производственные зоны;
- свободные промышленные зоны;
- беспошлинные экспортно-производственные зоны;
- свободные экспортные зоны;
- свободные экспортно-производственные зоны;
- свободные производственные зоны;
- промышленные экспортно-производственные зоны;
- зоны совместных предприятий;
- зоны свободного предпринимательства;
- привилегированные экспортные зоны;
- зоны обработки импортных товаров;
- макиладорас;
- зоны содействия инвестициям;
- аграрные экспортно-производственные зоны;
- свободные аграрные зоны;
- зоны экономического и технологического развития [2].

Согласно Федеральному закону от 22 июля 2005 г. № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» промышленно-производственные зоны являются видом особых экономических зон наряду с технико-внедренческими, туристско-рекреационными и портовыми зонами. Таким образом, в федеральном законодательстве подразумевается, что резидентам промышленно-производственных зон должны предоставляться налоговые льготы:

освобождение от налога на прибыль сроком на пять лет со дня регистрации;

уменьшение налогооблагаемой прибыли на сумму прибыли, направленной на инвестиции по истечении пяти лет;

снижение на 50% НДС на товары собственного производства, реализуемые на территории РФ (также сроком на пять лет со дня регистрации);

освобождение от НДС услуг по транспортировке товаров и т. д. [3].

Пример таких промышленно-производственных зон в России — это ОЭЗ ППТ «Алабуга» (Елабужский район Республики Татарстан) и ОЭЗ ППТ «Липецк» (Грязнинский район Липецкой области).

ОЭЗ ППТ «Алабуга» расположена в центральной части Российской Федерации, поэтому транспортировка импортных сырьевых ресурсов для переработки и дальнейшего их реэкспорта нецелесообразна. Российский внутренний рынок растет, требуя развития импортозамещающих производств. Соответственно, практической целью ОЭЗ ППТ «Алабуга» является организация импортозамещающих производств из российского сырья.

При создании ОЭЗ ППТ «Липецк» преследовалась цель сформировать условия для масштабного привлечения инвестиционного потока, создать такую промышленно-производственную зону, которая отвечала бы мировым стандартам, обеспечивала высокотехнологичные производства по выпуску продукции глубокой промышленной переработки [3].

Однако, по мнению автора, любая особая экономическая зона является производственной, но не все промышленно-производственные зоны могут считаться особыми экономическими зонами, что обусловлено широким кругом задач, для решения которых промышленно-производственные зоны создаются. Таким образом, создавать промышленно-производственные зоны можно достаточно быстро на территории любого региона Федерации, не возлагая дополнительную нагрузку на бюджеты всех уровней. Как считает автор, решение вопросов, связанных с бесплатным предоставлением земельных участков, подготовкой инженерных сетей и льготным техническим присоединением к ним, является наиболее перспективным механизмом создания таких объектов.

В силу этого создание промышленно-производственных зон как самостоятельных инструментов экономического развития должно стать одним из приоритетов при формировании промышленной

политики государства и региона. Внедрение на их базе технологической и производственной специализации позволит создать эффективные отраслевые кластеры, что приведет к существенному увеличению конкурентоспособности выпускаемых товаров и услуг, выходу на новые рынки сбыта продукции.

Из вышеизложенного можно сделать вывод, что промышленно-производственная зона — это не просто особая экономическая зона с определенными налоговыми льготами, а территория, на которой развиты транспортная сеть, инфраструктура, автономное электроснабжение, т.е. все элементы, способствующие развитию непрерывного производства конкурентоспособной качественной продукции.

Библиографический список

1. Буров М.П. Особые экономические зоны как инструмент развития инновационной экономики // Вестник Российской академии естественных наук. 2009. № 4.
2. Костюнина Г.М. Промышленно-производственные зоны в зарубежной практике (на примере Мексики) // Российский внешнеэкономический вестник. 2008. № 9.
3. Хачатурян Г.Э. Производственно-промышленные зоны как инструмент развития российской экономики // Бизнес в законе. 2012. № 2.

Сустава Наталья Петровна

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)
natinor@mail.ru

Научный руководитель: **Новикова Наталья Валерьевна**

Дебиторская задолженность в сфере ЖКХ как фактор негативного влияния на деятельность управляющих компаний

Анализируется неудовлетворительная ситуация в жилищно-коммунальном секторе страны, сложившаяся из-за задолженностей перед поставщиками ресурсов. Предложен комплекс мер по преодолению негативных тенденций и снижению уровня дебиторской задолженности на балансах управляющих компаний.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство; дебиторская задолженность; управляющая компания; поставщики ресурсов; неплатежи.

В процессе хозяйственной деятельности организации вступают в экономические взаимоотношения и выполняют функции дебиторов и кредиторов. Под дебиторской задолженностью принято понимать задолженность организаций, физических лиц перед данной организацией за уже поставленные (отгруженные) товары, продукцию

или за предоставленные услуги. В соответствии с международными стандартами финансовой отчетности дебиторская задолженность рассматривается как сумма, причитающаяся компании от покупателей (дебиторов).

Основной негативный фактор дебиторской задолженности — это изъятие, отвлечение из хозяйственного оборота денежных и других собственных платежных средств. Причем этот процесс может стать причиной нехватки средств, необходимых предприятию для расчетов с поставщиками, сотрудниками и бюджетом.

Дебиторская задолженность присуща любым организациям, вне зависимости от формы собственности и вида деятельности. В частности, очень непростая ситуация наблюдается в сфере ЖКХ. Можно сказать, что к образованию дебиторской задолженности причастны сразу три субъекта: собственники жилых и нежилых помещений, управляющая жилищная организация и поставщик коммунальной услуги. Обычно в этом треугольнике управляющая компания выступает лишь посредником между собственником (потребителем коммунальных услуг) и поставщиком (производителем и продавцом коммунальных услуг), так как не занимается ни производством, ни продажей коммунальных услуг, не имеет дохода от их реализации.

Так как поставщику выгоднее и проще заключить общий договор снабжения на весь многоквартирный дом, а не с каждым собственником помещения, то в результате неплатежей собственников дебитором становится управляющая компания со всеми вытекающими отсюда последствиями: нехватка средств для расчетов с поставщиками за поставленные коммунальные ресурсы приводит к необходимости использования средств по статье «Содержание жилья», что негативно влияет на текущее обслуживание жилого фонда, возникают разбирательства с судебными и контролирующими органами.

Заключение индивидуальных договоров с каждым собственником по поставке коммунальных ресурсов в ближайшее время маловероятно, поэтому одной из главных задач управляющей компании является работа с дебиторской задолженностью собственников помещений. Необходимо четко отслеживать и анализировать состояние задолженности по видам (просроченная, текущая, безнадежная). Меры должны применяться в комплексе, а именно:

проведение работы по недопущению образования задолженности (контроль поступления денежных средств, своевременные меры претензионного воздействия);

приостановление или ограничение оказания коммунальной услуги;

начисление неустойки;

при необходимости заключение соглашений с должниками о реструктуризации долга.

Титова Татьяна Михайловна

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)

ttm-13@mail.ru

Научный руководитель: **Курилова Елена Владимировна**

Роль крупных спортивных мероприятий в развитии туристской инфраструктуры региона

Рассматриваются вопросы создания полноценной туристской инфраструктуры в Свердловской области. Подчеркивается необходимость поиска индивидуальных особенностей при позиционировании региона с учетом того, что он не обладает традиционными факторами привлечения туристов (климат, наличие моря, древней истории и т. п.). Возможным драйвером туризма в Свердловской области могут стать международные крупномасштабные мероприятия, такие как Чемпионат мира по футболу 2018 г., проведение которого на территории нашего региона должно дать дополнительный импульс его развитию.

Ключевые слова: туризм; гостиничное хозяйство; мегаспортивное мероприятие; развитие территории; инфраструктура региона.

Выбор проблемы исследования обусловлен сложившейся геополитической обстановкой, которая диктует определенные правила игры в мировом пространстве, влияя на социально-экономическую и политическую ситуацию в России и других странах. В условиях экономических и политических санкций, нестабильного рубля, сырьевой зависимости при крайне низких ценах на нефть и снижении уровня жизни населения региональное развитие является ключевым объектом государственной социально-экономической политики.

В данных обстоятельствах сложно переоценить социально-экономическую и политическую значимость Уральского региона, в частности Свердловской области, на примере которой проводится исследование, в формировании национальной экономики и идеологии. Это одна из богатейших экономических зон Российской Федерации: здесь сосредоточено большое количество полезных ископаемых; расположены предприятия черной и цветной металлургии, пищевой промышленности, машиностроения, мощный военно-про-

мышленный комплекс. Удачное географическое положение и развитая транспортная инфраструктура, включающая один из крупнейших в России международный аэропорт, делают нашу область и крупным логистическим центром.

Область включает 30 районов, 25 городов, 4 закрытых административно-территориальных образования, объединенных в 73 муниципальных образования (68 городских округов и 5 муниципальных районов). На ее территории расположено 47 городов, 99 рабочих поселков и поселков городского типа, а также 1 886 сел и деревень. В связи с этим влияние Свердловской области на формирование социальной политики страны огромно.

Что касается туристской инфраструктуры, то она предполагает широкомасштабное строительство не только новых средств размещения (гостиниц), но и сопутствующей инфраструктуры (транспорт, предприятия питания, индустрию развлечений, объекты туристского показа и др.). Размещение вновь возводимых туристских комплексов должно учитывать параметры спроса по видам туризма и характер туристского предложения (наличие туристских ресурсов, условий для кадрового обеспечения) в соответствии с экологическими требованиями и экономической целесообразностью.

Правительство Свердловской области руководствуется целевой программой «Развитие внутреннего и въездного туризма в Российской Федерации (2011–2018 гг.)» [2]. Цель Программы — повышение конкурентоспособности российского туристского рынка, удовлетворяющего потребности российских и иностранных граждан в качественных туристских услугах. Ее реализация позволит повысить конкурентоспособность отечественного туристского рынка, создать условия для развития туристской инфраструктуры, привлечь инвестиции в отрасль, усовершенствовать систему подготовки кадров.

Одной из приоритетных задач Программы является продвижение туристского продукта Российской Федерации на мировом и внутреннем туристских рынках. Именно в рамках одной из поставленных Президентом России задач и актуализируется тема магистерского исследования автора — «Роль крупных спортивных мероприятий в развитии туристской инфраструктуры региона».

Свердловская область не является привлекательным туристическим направлением в том формате, к которому мы привыкли: здесь суровый климат, слабо выражена сезонность, нет моря, отсутствуют крупные памятники исторического и культурного наследия. В связи

с этим такая стратегия развития туристского направления, как проведение мегаспортивных мероприятий (а значит, и вовлечение жителей в здоровый образ жизни), видится весьма перспективной.

По словам профессора Л. А. Рапопорта: «Крупные спортивные мероприятия (иначе говоря, мегамероприятия), такие как Олимпийские игры или чемпионаты мира по различным видам спорта, дают шанс принимающим странам и городам привлечь к себе внимание, показать свои преимущества и обеспечить искомый приток активного населения, деловых партнеров и туристов. Однако не следует самонадеянно считать, что непродолжительная вспышка международного внимания автоматически повысит инвестиционную и коммерческую привлекательность нашего региона. Необходима системная, планомерная работа по развитию всех уровней спортивных мероприятий и объектов спортивной инфраструктуры. Только в этом случае краткосрочное внимание мировой общественности к конкретному городу или региону стимулирует его развитие и станет сигналом о том, что на этой территории имеются все возможности для полноценной жизни и эффективной работы» [1, с. 4]. Видится, что в этих словах сконцентрирована основная проблематика исследования.

В процессе исследования выяснилось, что информация по этой теме достаточно скудная, ее приходится собирать по крупицам. Полезной оказалась идея профессора М. А. Котлярова, который выступил в качестве переводчика и издателя трудов зарубежных ученых, изучавших последствия проведения крупномасштабных спортивных мероприятий в зарубежных странах [1].

Выделим ключевые вопросы, на которые необходимо найти ответы, и задачи исследования:

- раскрыть содержание понятия «инфраструктура туризма»;

- выявить основные сегменты инфраструктуры туризма;

- определить состояние инфраструктуры туризма, целесообразность создания новых объектов инфраструктуры и их последующего использования;

- установить влияние крупных спортивных мероприятий на уровень жизни людей на данной территории;

- изучить проблемы занятости и обучения персонала, проанализировать возможности создания новых рабочих мест;

- определить доступность объектов инфраструктуры для граждан;

- определить уровень развития и выявить проблемы гостиничного хозяйства в Свердловской области;

рассмотреть проблемы транспортного обслуживания;
оценить влияние мегаспортивных мероприятий на развитие го-
стиничного хозяйства, а также на развитие малого и среднего пред-
принимательства.

Библиографический список

1. Мегаспортивные мероприятия и развитие территорий (работы зарубежных ав-
торов). Часть первая / сост. и пер. с англ. М. А. Котляров. Екатеринбург, 2015.
2. Федеральная целевая программа «Развитие внутреннего и въездного туризма
в РФ (2011–2018 гг.)», утв. постановлением Правительства РФ от 2 августа 2011 г. № 644.

Труфанова Александра Петровна

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)
alex-a_06@mail.ru

Научный руководитель: Суворова Арина Валерьевна

Особенности стратегического планирования социально-экономического развития города Екатеринбурга

Рассмотрены вопросы адаптации планов развития города к стремительно меняю-
щимся экономическим условиям. Выделены особенности Стратегического плана
развития Екатеринбурга, подчеркнута необходимость развития ресурсного по-
тенциала города с целью адекватной реакции на вызовы современной экономи-
ческой реальности.

Ключевые слова: стратегический план развития города; социально-экономиче-
ское развитие; развитие территории; ресурсный потенциал города.

В конце 2002 г. Администрация города Екатеринбурга анонсировала
проект, разработанный в 2001–2002 гг., под названием «Стратегиче-
ский план развития муниципального образования „город Екатеринбу-
рг“ до 2020 г.». В 2015 г. началась разработка нового стратегического
плана развития города, который планируется утвердить в 2017 г.

На наш взгляд, стратегический план развития города представ-
ляет собой некий «вектор» развития территории, учитывающий
внешние и внутренние факторы городской среды и направленный
на достижение поставленных целей и задач. Возникает вопрос: утра-
тила ли свою актуальность концепция 2002 г., содержащая меропри-
ятия, планируемые к реализации до 2020 г.?

По мнению автора, Стратегический план развития Екатеринбу-
рга 2017 г. в целом не должен претерпеть глобальных изменений.

В нем пойдет речь об актуализации уже имеющихся программ развития с учетом изменившейся внешней обстановки в мире и появления новых технологий. Указывается и на то, что Екатеринбург утвердил Стратегический план одним из первых в России, в 2003 г., и с тех пор выполняет намеченные по нему показатели на 80–90%. Следует отметить, что в основу Стратегического плана изначально был заложен механизм его реализации, который предусматривает корректировку в соответствии с происходящими изменениями.

В настоящее время при разработке стратегий социально-экономического развития субъекты Российской Федерации руководствуются приказом Министерства регионального развития РФ от 27 февраля 2007 г. №14 «Об утверждении требований к стратегии социально-экономического развития субъекта Российской Федерации». Данный документ носит рекомендательный характер и содержит унифицированную методику подготовки документов подобного рода. Что касается муниципальных образований Российской Федерации, то подобных документов, закрепленных на федеральном уровне, до настоящего времени не создано.

По мнению автора, Стратегический план развития Екатеринбурга имеет ряд особенностей, присущих только нашему городу:

- 1) человек рассматривается как центр, основа и цель всех социальных и экономических преобразований;

- 2) Екатеринбургу первому удалось согласовать во времени и пространстве Стратегический и Генеральный планы города, взаимоувязать градостроительную деятельность и стратегические направления развития города. Генеральный план города был выделен в качестве самостоятельного направления в Стратегическом плане и утвержден решением Екатеринбургской городской Думы от 6 июля 2004 г. №60/1 как градостроительный документ;

- 3) впервые была сделана заявка на планирование такого сложного социального явления, как общественное сознание и гражданская активность масс, что нашло отражение в стратегическом направлении «Развитие гражданского общества и местного самоуправления».

Обеспечение устойчивого развития и функционирования территории как единого слаженного механизма, на наш взгляд, невозможно без своевременного реагирования на важнейшие проблемы развития, без оценки сопряженных рисков и ресурсного потенциала города. Для этого должны использоваться все возможные ин-

струменты, позволяющие выбрать наиболее эффективные пути развития с учетом экономических, временных, человеческих и других ресурсов города.

Уваров Тимур Валерьевич

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)

t_uvarov@mail.ru

Научный руководитель: Палтусов Дмитрий Александрович

Особенности инвестирования на рынке недвижимости РФ в период затяжного экономического спада

Рассмотрены вопросы повышения эффективности управления объектами коммерческой недвижимости как фактор увеличения их инвестиционной привлекательности. Обоснована необходимость системного подхода к повышению экономической эффективности недвижимости на всех стадиях ее жизненного цикла.

Ключевые слова: инвестиции; экономический спад; коммерческая недвижимость; инвестиционная привлекательность; управление недвижимостью.

Недвижимость — это сердцевина практически любого бизнеса, и именно она является фундаментом состояния многих богатых людей. Для того чтобы создать богатство и сделать свой бизнес «здоровым и красивым», необходимо освоить азы обращения с недвижимостью.

Дональд Трамп

Три года подряд инвестиции в российский рынок недвижимости находились на рекордно высоком уровне. Подъем на рынке недвижимости сменился бумом в IV квартале 2014 г., а с начала 2015 г. последовал глубокий и продолжающийся спад.

В сложной макроэкономической и политической ситуации, в условиях нестабильности национальной валюты и обмена санкциями с международными партнерами произошло серьезное сокращение инвестиций в российскую недвижимость. Снижение инвестиционной активности характеризуется сокращением зарегистрированных сделок купли-продажи, снижением арендных ставок, ростом ставок капитализации, которые приводят к удешевлению актива. Особенно ярко это проявляется на рынке вторичного жилья, офисном и складском рынках. Сегмент торговой недвижимости пока более устойчив благодаря направлению стрит-ритейла, рынок новостроек спасло

снижение ставок по ипотеке и государственное субсидирование. Большинство инвесторов заняли выжидательную позицию: часть сделок сегодня заморожена, некоторые компании откладывают их заключение на несколько месяцев.

Эффективность экономики развитых стран определяет разнообразие финансовых и инвестиционных инструментов, форм, институтов, способствующих созданию инвестиционного рынка. В современных условиях экономического спада в России одним из приоритетных направлений становится формирование и развитие рынка инвестиций в недвижимость.

Недвижимость как актив для инвестирования является совокупностью экономических, юридических и физических параметров, способствующих определению ценности данного объекта. Инвестиции в недвижимость всегда связаны с большими первоначальными затратами и неравномерным возвратом вложенных инвестиций в течение всего времени владения этим активом. Инвестиции в недвижимость предполагают значительный стартовый капитал, что ограничивает круг инвесторов.

Отсутствие эффективных методов управления объектами недвижимости в период экономического спада отражается в больших издержках, снижении доходности, что приводит к резкому сокращению инвестиций в данный сегмент рынка.

Для получения дохода с объектов недвижимости, по сравнению с другими активами, требуется наиболее эффективное управление. Имеется прямая взаимосвязь между эффективным управлением и уровнем доходности от находящегося в управлении объекта недвижимости. Для большинства инвесторов, которые хотят вложить свои средства на определенное количество лет и получать пассивный доход, недвижимость как объект инвестирования представляется довольно сложным активом. Инвестору необходимо обладать знаниями в сфере управления объектами недвижимости, которые позволят осуществлять контроль над активами и получать доход, или обратиться в профессиональную компанию, специализирующуюся на комплексном управлении фондом недвижимости. Комплексный и системный подход в управлении объектами недвижимости решает задачу максимально полного удовлетворения потребностей инвестора и общества.

В периоды затяжного циклического спада в экономике необходимо выработать методы стимулирования и привлечения инвесторов

в недвижимость, которые предполагают непрерывный мониторинг и проведение различных экспертиз. Необходим новый системный подход, способный связать технические, инвестиционно-управленческие решения на всех этапах жизненного цикла объекта недвижимости. Многогранность, сложность, разнообразие видов использования и возможностей рыночного обращения, экономический и социальный потенциал выводят рынок недвижимости в приоритетное направление для инвестирования, что является актуальнейшей задачей для России, формирующей рыночную экономическую систему.

Фартыгина Юлия Вячеславовна

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)
julia.fartygina@rambler.ru

Научный руководитель: **Сабитов Рамис Кашаевич**

Рынок труда как индикатор экономической безопасности и социально-экономического развития территории (на примере Свердловской области)

Обосновывается значение рынка труда как индикатора экономической безопасности в регионе. Раскрывается влияние уровня безработицы на размер валового регионального продукта в расчете на душу населения. Подчеркивается важность прогнозирования и анализа данного показателя для адекватного реагирования властей на меняющиеся социально-экономические параметры развития региона.

Ключевые слова: рынок труда; безработица; экономическая безопасность; социально-экономическое развитие региона.

Обеспечение экономической безопасности относится к важнейшим национальным приоритетам. В России понятие «экономическая безопасность» приобрело актуальность с началом проведения реформ. Экономическая безопасность — состояние экономики, способное на основе эффективного управления обеспечивать стабильность и высокий устойчивый рост экономических показателей, эффективное удовлетворение общественных потребностей, защиту и неуязвимость государственных интересов на национальном и международном уровнях от внутренних и внешних угроз.

Состояние рынка труда является одним из важнейших индикаторов экономической безопасности. Занятость населения и уровень безработицы отражают уровень использования трудовых ресурсов, возможности экономического развития территории и одновременно

выступают одним из инструментов обеспечения экономической безопасности в социальной сфере. Занятость — запаздывающий индикатор: вслед за ухудшением ситуации с экономическим ростом занятость начинает сокращаться не сразу.

В свою очередь, возникающая безработица влечет за собой серьезные экономические и социальные издержки. Одно из главных негативных последствий безработицы — экономическая пассивность трудоспособных граждан и, как следствие, риск невыпуска продукции. Безработица препятствует развитию и движению общества вперед. Когда экономика не в состоянии удовлетворить потребности в рабочих местах для желающих и ищущих работу, теряется потенциальная возможность производства товаров и услуг.

В статье продемонстрировано влияние уровня безработицы как индикатора экономической безопасности на душевой ВРП региона на примере Свердловской области. Для этого использовался корреляционно-регрессионный анализ, изучающий связи между случайными и неслучайными величинами (регрессионные связи). Его цель заключается в установлении конкретной аналитической количественной зависимости одного или нескольких результирующих (зависимых) показателей от одного или нескольких признаков-факторов (независимых переменных). Полученное в результате анализа уравнение регрессии используется для содержательного описания изучаемого процесса, прогнозирования, выбора оптимального варианта и т. д.

В табл. 1 приведены исходные данные для корреляционно-регрессионного анализа зависимости уровня безработицы и ВРП на душу населения в Свердловской области. Было использовано пять наблюдений за период с 2009 по 2013 г. При анализе зависимости использовался программный пакет Microsoft Excel.

Т а б л и ц а 1

**Исходные данные для корреляционно-регрессионного анализа
зависимости уровня безработицы и ВРП на душу населения
в Свердловской области**

Год	Уровень безработицы, %	ВРП на душу населения, р.
2009	8,21	191 415,0
2010	8,42	243 234,2
2011	7,24	300 068,8
2012	5,80	344 282,6
2013	5,90	367 331,1

Результатом проведения регрессионного анализа являются таблицы «Вывод итогов» и «Вывод остатка», которые представлены в табл. 2.

Таблица 2

Вывод итогов и вывод остатка

ВЫВОД ИТОГОВ						
Регрессионная статистика						
Множественный R			0,93			
R-квадрат			0,87			
Нормированный R-квадрат			0,82			
Стандартная ошибка			0,52			
Наблюдения			5,00			
Дисперсионный анализ						
	df	SS	MS	F	Значимость F	
Регрессия	1,00	5,30	5,30	19,31	0,02	
Остаток	3,00	0,82	0,27			
Итого	4,00	6,12				
	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-значение	Нижние 95%	Верхние 95%
У-пересечение	11,71685	1,07333	10,91635	0,00165	8,30103	15,13266
ВРП на душу населения, р.	-0,00002	0,00000	-4,39434	0,02184	-0,00003	0,00000
ВЫВОД ОСТАТКА						
Наблюдение	Предсказанный уровень безработицы		Остатки		Стандартные остатки	
1	8,67		-0,46		-1,02	
2	7,85		0,57		1,26	
3	6,94		0,30		0,66	
4	6,24		-0,44		-0,97	
5	5,87		0,03		0,06	

Множественный R (коэффициент корреляции) равен 0,93, что говорит о том, что связь между показателями в модели тесная. Величина «Значимость F» показывает, что наблюдений достаточно (так как она меньше 0,05). Коэффициент детерминации (R-квадрат) значим, т. е. достоверен. Также устанавливаем, что все коэффициенты регрессии значимы (P-значение меньше 0,05), т. е. достоверны. Таким образом, выполняются все три основных признака качества модели, а следовательно, наша модель является качественной и ее можно использовать для достоверного прогнозирования.

Общий вид уравнения парной регрессии:

$$y = a + b \times x.$$

В данной работе частный вид уравнения регрессии выглядит следующим образом:

$$\begin{aligned} &\text{Уровень безработицы} = \\ &= 11,71685 - 0,00002 \times \text{ВРП на душу населения.} \end{aligned}$$

Связь между показателями обратная. Из приведенного уравнения следует, что при увеличении ВРП на душу населения на 1 р. уровень безработицы снизится на 0,00002%. 11,71685% — это уровень безработицы при нулевом ВРП (нулевого ВРП быть не может, но таким образом показывается влияние на ВРП тех факторов, которые не учтены в модели). Модель не имеет статистических выбросов.

По результатам проведенного анализа можно сделать вывод, что ВРП на душу населения является статистически значимым фактором, оказывающим существенное влияние на уровень безработицы в Свердловской области. С помощью построенной модели могут быть решены такие задачи, как прогнозирование и анализ ВРП на душу населения и уровня безработицы в будущем, а также выработка соответствующей экономической политики.

Правительство должно делать все возможное для сокращения уровня безработицы и, как следствие, устойчивого высокого социально-экономического развития территории. С макроэкономической точки зрения, уменьшение количества безработных приводит к росту ВВП, а вместе с ним увеличивает национальный и личный доход граждан, повышая благосостояние и уровень жизни населения. С точки зрения микроэкономики, отсутствие у людей работы, а следовательно, и постоянного дохода негативно сказывается на домохозяйстве: у граждан снижается самооценка, чувство собственного достоинства, повышается уровень преступности. Политика повышения занятости и борьбы с безработицей может включать в себя переобучение, повышение квалификации, создание новых рабочих мест, общественные работы и иные методы.

Федоров Виталий Анатольевич

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)
vital-f@inbox.ru

Научный руководитель: **Котляров Максим Александрович**

Экономические факторы создания комфортного объекта жилой недвижимости

Автор обосновывает необходимость системного и научного осмысления понятия «комфортное жилье», что должно определить политику застройщиков и девелоперов по созданию объектов недвижимости, максимально удовлетворяющих потребности граждан. Подчеркивается важность комплексного исследования проблемы с учетом факторов окружающей среды и запросов разных групп потребителей.

Ключевые слова: недвижимость; комфортное жилье; девелопмент; среда развития объекта недвижимости; социально-экономическое развитие территории.

В настоящее время применительно к рынку недвижимости мы используем два понятия жилой недвижимости: первичная (строящееся жилье) и вторичная (готовое жилье). Предварительно разработанные и обоснованные параметры готового жилья, которые удовлетворяли бы потребителя, позволят скомбинировать положительные качества и дадут толчок к началу исправления недочетов в сегменте строящегося жилья. Нам предстоит ответить на вопрос, какой объект недвижимости является действительно комфортным для проживания. Очевидно, что на вторичном рынке воплощение такой модели получится реализовать частично.

На данный момент для жилой недвижимости не существует четких критериев, по которым можно определить, относится данный объект к классу «эконом» или «бизнес». Эти понятия были введены в оборот застройщиками и риелторами, чтобы сегментировать рынок и объяснить ценообразование. Поэтому требуется выяснить, какими характеристиками должен обладать объект жилой недвижимости для того, чтобы получить официальный статус «комфорт-класс». Выявление этих параметров позволит привлечь больший интерес не только со стороны инвесторов, стремящихся к коммерческой выгоде, но и со стороны конечного покупателя-потребителя.

Покупателю очень важно совместить показатели не только внутренних факторов (эффективность планировочных решений, варианты их выбора, наличие парковочных мест, качество используемых при строительстве материалов, архитектурное решение), но и внеш-

них, таких как месторасположение, удобная транспортная инфраструктура, наличие организованных общественных пространств, удобная планировка уличной сети. Также следует уделить должное внимание социально-культурной составляющей, наличию в шаговой доступности торговых центров и перспективам развития района.

Выявленные и обоснованные факторы, определяющие класс комфортного жилья, не только найдут применение в области теории, но и могут быть использованы в работе действующих застройщиков, что позволит без удорожания стоимости перейти от количественных к качественным показателям комфорта. По нашему мнению, рассмотренная проблема выделения экономических факторов комфорта в сфере жилой недвижимости — это не узкая прикладная задача, а вопрос, требующий серьезного научно-методологического осмысления в силу того, что речь идет об интересах всех россиян, которые являются пользователями или собственниками жилой недвижимости либо готовятся ими стать.

Черных Константин Сергеевич

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)
invest1711@gmail.com

Научный руководитель: **Пестряков Алексей Николаевич**

Повышение эффективности освоения застроенных территорий в городе Екатеринбурге

В статье рассмотрены вопросы повышения эффективности деятельности строительных компаний при освоении застроенных городских территорий. Автор выделяет в качестве ключевых проблем недостаточную экономическую проработку проектов развития территорий, которые стимулировали бы застройщика брать на себя дополнительные расходы в виде освоения территорий, создания объектов инфраструктуры, расселения граждан и др.

Ключевые слова: строительство; развитие застроенных территорий; расселение ветхих и аварийных домов; экономическая эффективность.

На сегодняшний день одной из важнейших проблем жилищно-коммунальной реформы остается расселение граждан из ветхих и аварийных домов, наличие которых не только создает потенциальную угрозу безопасности и комфорту проживания горожан, но и ухудшает внешний облик Екатеринбурга. В 2013 г. утверждена муниципальная адресная программа по сносу и реконструкции многоквартирных

тирных домов на 2013–2025 гг., в соответствии с которой суммарная площадь ветхого и аварийного жилищного фонда в Екатеринбурге составила 348,6 тыс. м². Для ликвидации ветхого и аварийного жилищного фонда с учетом реальной возможности бюджетного финансирования 2 декабря 2013 г. принята Муниципальная программа «Переселение жителей муниципального образования город Екатеринбург из ветхого и аварийного жилищного фонда» на 2014–2016 гг.

Если проанализировать показатели эффективности двух программ, то внимание привлекают следующие цифры: в трехлетней программе (2014–2016 гг.) общая площадь построенных за счет всех источников финансирования жилых помещений, предоставленных гражданам, выселяемым из ветхих и аварийных домов, оценивается в 29,7 тыс. м². Эта цифра делится в следующей пропорции: 12,2 тыс. м² будут построены за счет городского бюджета, а 17,5 тыс. м² — за счет внебюджетных источников. С учетом объема аварийного и ветхого жилья в 348,6 тыс. м² и 13-летнего периода действия программы (2013–2025 гг.) очевидно, что принятые показатели по сносу аварийного и строительству нового жилья на 2014–2016 гг. не решают поставленной задачи. Показатели необходимо повышать в 2,7 раза.

Очевидно, что при существующей экономической ситуации в стране бюджеты всех уровней не смогут взять на себя столь высокие обязательства. Единственным путем решения данной проблемы становится привлечение внебюджетных ресурсов. Иными словами, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, с целью развития застроенных территорий Администрации города Екатеринбурга необходимо проводить конкурсный отбор застройщиков для заключения договоров о развитии застроенных территорий, в рамках которых застройщик осуществляет отселение жильцов из ветхих и аварийных домов. Особенности этого механизма государственно-частного партнерства и повышение его эффективности будут рассмотрены ниже.

Аукционы участков под развитие застроенных территорий администрация города проводит с 2011 г. Согласно Градостроительному кодексу РФ, процедура развития застроенных территорий (РЗТ) осуществляется в следующем порядке:

- 1) принятие органом местного самоуправления решения о развитии застроенной территории;
- 2) решение о проведении открытого аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории;

3) подготовка необходимой документации для аукциона, его проведение с определением победителя среди участников и заключение договора о развитии застроенных территорий.

В дальнейшем компания, победившая в аукционе, должна:

разработать проект планировки и определиться с объемами жилья в соответствии с социальной необходимостью и экономической целесообразностью;

перечислить в бюджет выкупную стоимость права развития застроенной территории;

выкупить у собственников изымаемые жилые помещения;

безвозмездно передать в муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выезжаемым из жилых помещений, проживающим в них на основании договора социального найма;

произвести снос строений, расположенных на территории.

Только после всех перечисленных действий инвестор может приступить к планируемому строительству.

Основная проблема освоения застроенных территорий заключается в существенных финансовых затратах, которые застройщик вынужден принимать на себя при заключении договоров РЗТ:

1) стоимость права на заключение договора, определенная по результатам аукциона;

2) обязанность осуществления строительства объектов инженерной инфраструктуры (магистральные сети водопровода, канализация, электросети, газификация, теплоснабжение и т.д.), социальной инфраструктуры (дошкольные образовательные учреждения, школы и т.д.), дороги на застроенной территории;

3) выкуп жилых помещений у собственников по ценам, превышающим среднерыночные;

4) создание либо приобретение недвижимости для граждан, заключившим договор социального найма жилья;

5) затраты на разработку проекта планировки и проекта межевания территории.

Главная цель любого коммерческого предприятия, в данном случае застройщика, — это получение прибыли от своей деятельности. Множество финансовых обязательств, накладываемых на застройщика по договорам развития застроенных территорий, обуславливают недопустимое повышение себестоимости квадратного метра и, как следствие, приводят к отказу от возможной реализации

проекта. Данный факт подтверждает большое количество непроведенных за последние несколько лет аукционов, связанных с отсутствием заявок на приобретение прав на РЗТ.

Для решения проблемы ликвидации ветхого и аварийного жилищного фонда необходимо повышать привлекательность предложений по развитию застроенных территорий. На наш взгляд, необходимо:

а) разработать единую методику определения начальной стоимости права на РЗТ и налагаемых в соответствии с ним обременений с учетом индивидуальных особенностей площадок (размера участка, количества собственников жилья и размера их имущества, количества договоров социального найма, геологического состава грунта);

б) уменьшить срок согласовательных процедур и разрешительной документации по договорам РЗТ (в настоящее время с момента заключения договора до начала строительства проходит от двух до пяти лет);

в) ускорить процедуру расселения граждан путем внесения поправок в законодательство;

г) обязать собственников, проживающих в домах, включенных в адресную программу по сносу, продавать свое имущество не выше установленной среднерыночной цены;

д) с целью ограничения перепродажи квартир в планируемых под снос домах законодательно ограничить регистрацию сделок по таким квартирам.

В конечном итоге необходимо достичь баланса интересов между администрацией муниципального образования «город Екатеринбург», собственниками и нанимателями аварийного и ветхого жилья и инвесторами-застройщиками, готовыми заключить договор на РЗТ. Только посредством нахождения этого баланса можно повысить эффективность освоения застроенных территорий и, как следствие, решить проблему ветхого и аварийного жилья в городе Екатеринбурге.

Чернова Надежда Владимировна

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)
nadia_s84@mail.ru

Научный руководитель: **Котляров Максим Александрович**

Использование опыта города Сочи по изъятию земель при подготовке крупномасштабных мероприятий

Рассмотрены вопросы повышения эффективности подготовки городских территорий к проведению крупномасштабных международных мероприятий. Проанализирован опыт города Сочи в части освоения земель, создания специального законодательства, направленного на ускорение процессов изъятия земель для нужд строительства объектов инфраструктуры.

Ключевые слова: развитие территорий; изъятие городских земель; мегаспортивное мероприятие; инфраструктура.

В процессе подготовки к проводимому в России Чемпионату мира по футболу 2018 г. становится актуальным вопрос изъятия земель под строительство инфраструктуры, необходимой для проведения крупномасштабного мероприятия международного значения. Президент Российской Федерации 7 июня 2013 г. утвердил Федеральный закон №108-ФЗ «О подготовке и проведении в Российской Федерации Чемпионата мира по футболу FIFA 2018 г., Кубка конфедераций FIFA 2017 г. и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в котором прописан упрощенный порядок изъятия земельных участков. Под упрощенный порядок изъятия попадают только объекты, перечисленные в правительственной программе.

Проблемы изъятия земель для государственных и муниципальных нужд можно рассмотреть на примере подготовки к проведению Олимпиады 2014 г. в городе Сочи.

Для проведения зимних Олимпийских игр было запланировано строительство более 200 объектов (спортивных сооружений, больниц, железнодорожных и автомобильных дорог и тоннелей, автостоянок и др.). Для строительства этих объектов была необходима земля, которая находилась в частной собственности, а по общему правилу изъятие земель для государственных и муниципальных нужд — процесс длительный, при этом сроки подготовки к мероприятию довольно сжатые.

Для решения этой проблемы был принят Федеральный закон от 1 декабря 2007 г. № 310-ФЗ «Об организации и о проведении

XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 г. в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в котором закреплялись правила по изъятию земельных участков для олимпийскихстроек. Изъятие земельных участков в упрощенном порядке осуществлялось только на период подготовки и на территории проведения Олимпийских зимних игр 2014 г. в городе Сочи. Упрощенный порядок определил сокращенный срок изъятия земель для государственных и муниципальных нужд, которое осуществлялось путем выкупа по рыночной стоимости или предоставлением аналогичного земельного участка.

При этом возникли следующие сложности и моменты, которые необходимо принимать во внимание:

- отсутствие утвержденного Генерального плана развития города-курорта Сочи;

- недостаточный маневренный фонд для предоставления объектов недвижимости взамен изъятной земли и домов (предоставление жилья в крайне отдаленных районах, куда добровольно собственники переселяться не желали);

- повышение цен на земельные участки и объекты недвижимости в городе Сочи;

- особый статус судебного решения об изъятии земель, которое не предусматривало возможности обжалования.

Таким образом, необходимо учитывать накопленный опыт в сфере изъятия объектов недвижимости. Приближается одно из самых крупномасштабных мероприятий, проводимых в России, — Чемпионат мира по футболу 2018 г., который пройдет в 11 городах: Москве, Санкт-Петербурге, Самаре, Саранске, Ростове-на-Дону, Сочи, Казани, Калининграде, Волгограде, Нижнем Новгороде и Екатеринбурге. Дальнейшие исследования в области урегулирования конфликтов в сфере изъятия земель и объектов недвижимости экономическими методами представляются весьма востребованными.

Юмашева Надежда Николаевна

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)
ynadegda@yandex.ru

Научный руководитель: **Татаркин** Денис Александрович

Проблемы и перспективы реализации проектов комплексного освоения территорий в крупных городах

Обосновывается значение комплексной застройки территорий как наиболее эффективного способа развития территорий и удовлетворения потребностей граждан в комфортном жилье и объектах инфраструктуры. Рассмотрены проблемные аспекты создания объектов инфраструктуры, с которыми сталкиваются девелоперы при реализации проектов комплексного освоения территорий.

Ключевые слова: комплексное освоение территорий; экономическая эффективность; инфраструктура; девелопмент.

С ростом и развитием крупных городов-миллионников точечная застройка сводится к минимуму, незастроенных территорий в центральных районах остается все меньше. В связи с этим комплексная застройка территорий на сегодняшний день представляется наиболее актуальным подходом к развитию современных жилых районов. При этом комплексно следует подходить не только к масштабным проектам, но и к застройке небольших территорий.

Под комплексным освоением территорий принято понимать крупномасштабные проекты площадью 50–100 га, застройка которых предполагает развитие многофункциональной среды: создание инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, жилой и коммерческой недвижимости. Проекты комплексного освоения предполагают создание качественной, комфортной и привлекательной среды, которая обеспечивается соответствующим градостроительным решением, учитывающим такие потребности населения, как жилье, инфраструктура, работа, отдых.

Реализация таких мегапроектов под силу только крупным девелоперам и застройщикам, готовым осуществить значительные инвестиции. Остановимся на основных проблемах, с которыми сталкиваются девелоперы, решившие реализовать проект комплексного освоения территорий.

Для целей комплексного освоения без дополнительных правовых проблем возможно использование земель, относящихся к землям населенных пунктов с соответствующим разрешенным исполь-

зованием, не обремененных правами третьих лиц. Такие земельные участки в рамках крупных мегаполисов практически отсутствуют, в связи с чем процедура оформления земельного участка может затянуться на несколько лет.

Зачастую инвесторы сталкиваются с ограниченностью государственной поддержки, а иногда и вовсе с ее отсутствием. Проект не может быть успешным без заинтересованности в нем государства. На сегодняшний день господдержка возможна в рамках реализации государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». При отсутствии господдержки бремя по созданию инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры несут инвесторы. Вложения в строительство данных объектов не принесут им прибыли, в результате застройщик будет вынужден увеличивать стоимость квадратного метра жилых объектов, тем самым уменьшая его доступность для граждан.

Также с участием государства необходимо разрабатывать новые финансовые инструменты именно для проектов комплексного освоения территории — это могут быть сниженные банковские проценты под госгарантию, пониженная ставка арендной платы за земельные участки. Пока же девелоперские проекты финансируют в основном банки.

Еще одна немаловажная проблема, с которой сталкиваются девелоперы, — это подключение к электросетям, водоснабжению и водоотведению, теплу и прочим ресурсам. В большинстве случаев поставщики ресурсов являются монополистами, действующие тарифы на подключение и дальнейшее потребление достаточно высоки. Например, чтобы обеспечить свой объект электроэнергией, девелопер финансирует реконструкцию ТЭЦ. Это, несомненно, снова работает на повышение стоимости объекта. Чтобы не допустить удорожания жилья, поставщикам ресурсов необходимо устанавливать индивидуальные тарифы для проектов комплексного освоения территорий до ввода объектов в эксплуатацию.

Это далеко не полный перечень проблем, с которыми так или иначе столкнется инвестор. Несмотря на сложности реализации, проекты комплексного освоения территорий нужны крупным городам для создания комфортной среды обитания нового уровня и иного качества. Благодаря таким проектам повышается инвестиционная привлекательность не только отдельного района, но и региона в целом.

Язев Андрей Валерьевич

Уральский государственный экономический университет (Екатеринбург)
yazevav@mail.ru

Научный руководитель: **Котляров Максим Александрович**

Инфраструктура финансово-банковских услуг как фактор развития территории

Автор рассматривает наличие и функционирование сектора финансово-банковских услуг для населения как важнейший фактор эффективного социально-экономического развития территории. Подчеркивается низкая обеспеченность населения финансово-банковскими услугами вне крупных городов, что обусловлено как объективными причинами, так и специфическими требованиями регулирующих и надзорных органов, недостаточно стимулирующими банки развивать услуги на отдаленных территориях.

Ключевые слова: развитие территорий; банковские услуги; деловая активность; инфраструктура финансовых услуг.

Одним из важнейших показателей развития территорий является ее обеспеченность инфраструктурой финансово-банковских услуг. Можно сколько угодно говорить о развитии, однако если население и представители малого бизнеса не имеют удобного доступа к классическим банковским услугам (кредитным, расчетным и депозитным), то конкретная местность вряд ли получит дополнительный импульс для развития своего потенциала. По нашему мнению, данная тема заслуживает серьезного исследования. Официальная статистика Центрального банка предлагает информацию лишь по субъектам Российской Федерации, полноценной муниципальной статистики в России в принципе не ведется. В силу этого представляется затруднительным сформировать представление об обеспеченности конкретных территорий в разрезе муниципальных образований классическими банковско-финансовыми услугами.

Существует стереотипное мнение, что прогресс в области банковских и информационных технологий и средств связи снижает актуальность развития инфраструктуры финансово-кредитных услуг в отдаленных и периферийных районах отдельных субъектов России. Однако отметим, что возможность удаленного использования банковских услуг — это удобное приложение к базовой услуге, которая так или иначе подразумевает визит физического лица в финансово-кредитное учреждение.

Современная практика ужесточения законодательства, связанного с противодействием легализации доходов, полученных неза-

конным путем, финансированию терроризма, уклонением от налогообложения, подразумевает физическое присутствие клиента в офисе кредитной организации. Существует целый ряд формальных действий, которые не могут быть совершены посредством современных технологий удаленного доступа.

Очевидно, что во многих регионах России на низком уровне развития находятся платежные услуги, сеть банкоматов и платежных терминалов. Подразделения Почты России неспособны справиться с обслуживанием населения на рынке частных переводов, да и вряд ли это стоит делать их задачей.

В целом инфраструктура финансово-кредитных услуг для населения и малого бизнеса отражает уровень развития деловой активности на территории России. В каком-то смысле мы выходим на классический вопрос-противоречие: территория не будет развиваться без полноценного сектора финансово-банковских услуг, а сектор финансово-банковских услуг не появится на неразвитой территории. Разрешить это противоречие призвана соответствующая политика государства, причем речь идет не о банковской или региональной политике в отдельности, а о координации действий в рамках этих двух направлений. Здесь мы неизбежно сталкиваемся с проблемами межведомственной координации, особенно когда речь заходит о взаимодействии исполнительных органов власти и Центрального банка России, который согласно Конституции не входит в систему исполнительных органов власти и по своей сути является автономным уровнем государственной власти.

Научное издание

Экономика недвижимости и девелопмент территорий

Сборник научных трудов

Научный редактор
Котляров Максим Александрович

Корректор М. Ю. Воронина

Подписано в печать 12.01.2016.

Формат 60 × 84 1/16. Гарнитура Milio. Бумага офсетная. Печать плоская.

Уч.-изд. л. 5,7. Усл. печ. л. 6,4. Заказ 4163. Тираж 100 экз.

Отпечатано в ООО Универсальная Типография «Альфа Принт»
620049, г. Екатеринбург, пер. Автоматики, д. 2 Ж. Тел. 8 (800) 300-16-00

