СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ………………………………………………………………………….3

Глава 1. Теоретические основы оценки инвестиционной привлекательности отраслей народного хозяйства…………5

1.1. Понятие и критерии инвестиционной привлекательности отраслей народного хозяйства…………………………………………………………5

1.2. Методы оценки инвестиционной привлекательности……………….12

ГЛАВА 2. ИНВЕСТИЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВО ГОРОДА РЯЗАНИ………...23

2.1. Инвестиционная привлекательность города………………………….23

2.2. Инвестиции в строительство…………………………………………..26

2.3. Основные направления жилищного строительства………………….29

глава 3. Предлагаемые проекты в области жилищного строительства по городу рязани……………………………………..34

заключение…………………………………………………………………….37

список литературы…………………………………………………………38

ВВЕДЕНИЕ

Адекватные методы оценки инвестиционной привлекательности региона и отрасли и, в частности, сравнительная оценка их инвестиционной привлекательности сравнению с другими регионами отраслями более чем актуальна для российской экономики.

Для оценки инвестиционной привлекательности субъекта экономики предлагается методика согласования инвестиционного контракта между инвестором и субъектом экономики. В рамках такой методики описаны характеристики, оценивающие инвестиционную привлекательность субъекта экономики. В действительности, такая методика может быть использована для решения более широкого круга задач, в частности, в задаче рационального заимствования субъектом экономики средств одновременно у различных инвесторов, либо в задаче рационального размещения средств инвестором у различных субъектов экономики.

Сложившийся высокий уровень рисков существенно уменьшает мобильность капитала являющуюся основой динамичного развития экономики. Поэтому инвестор при принятии решения об инвестировании делает выбор не между различными секторами экономики, а между сектором, который он хорошо знает, с приемлемым для него уровнем рисков, и процедурой размещения средств в ликвидные ценные бумаги на финансовом рынке. В рассматриваемой ситуации, за привлечение инвестиционного капитала стороны, ведущие инвестиционный проект, будут соревноваться не столько между собой по абсолютным показателям рентабельности капиталовложений, сколько должны будут поддерживать норму прибыли при реализации проекта не ниже чем норма прибыли на финансовом рынке и соответствовать приемлемому для инвестора уровню рисков.

Исследование проблем инвестирования экономики всегда находилось в центре внимания экономической науки. Это обусловлено тем, что инвестиции затрагивают самые глубинные основы хозяйственной деятельности, определяя процесс экономического роста в целом. Активизация инвестиционного процесса является одним из наиболее действенных механизмов социально-экономических преобразований.

Актуальным в настоящее время является углубленное теоретическое исследование рыночных форм и механизмов инвестиционной деятельности на микро- и макроуровнях. Важной проблемой выступает теоретическое обоснование критериев эффективности инвестиционных затрат, взаимосвязи и взаимообусловленности капитальных вложений и структурных сдвигов в экономике, определения приоритетов в отраслевой структуре инвестиций, а также внутри основных народнохозяйственных сфер: основного производства, производственной и социальной инфраструктур.

Цель курсовой работы – оценить инвестиционную привлекательность отдельных отраслей народного хозяйства.

Для достижения этой цели в работе решаются следующие задачи:

- Дать понятие и критерии инвестиционной привлекательности отрасли;

- Провести обзор методик оценки инвестиционной привлекательности;

- Дать общую экономическую характеристику города Рязани;

- Описать инвестиционную структуру города Рязани;

- Разработать рекомендации по повышению инвестиционной привлекательности города Рязани.

Объектом исследования в дипломной работе выступает экономический потенциал Тюменской области. Предметом исследования – инвестиционная привлекательность экономики Тюменской области

Глава 1. Теоретические основы оценки инвестиционной привлекательности отраслей народного хозяйства

1.1. Понятие и критерии инвестиционной привлекательности отраслей экономики и регионов

Процесс привлечения инвестиционного капитала представляет собой взаимодействие двух лиц – инвестора и стороны, ведущей инвестиционный проект.

Инвестор – физическое или юридическое лицо, готовое передать капитал в управление с целью его увеличения, либо диверсификации своей деятельности.

Регион – сторона, ведущая инвестиционный проект, желающая привлечь капитал для улучшения показателей своей деятельности.

Под инвестиционной привлекательностью будем понимать совокупность критериев, побуждающих инвестора относиться с предпочтением к вложению капитала в данную отрасль.

Далее возникает вопрос, кто в сегодняшних условиях реально выполняет функцию инвестора? Проблема состоит в том, что раньше эту роль в единственном числе играло государство, которое фактически и являлось инвестором, диктовавшим обществу финансовую политику. Сегодня же, когда инвесторов великое множество, а средства у них крайне ограничены, возникают методологические проблемы с оценкой состояния развития отраслевых комплексов с учётом рыночных индикаторов, характеризующих состояние спроса и предложения на продукцию комплекса.

Но прежде остановимся на тех условиях рынка, которые определяют потенциальный интерес инвесторов к финансовым вложениям в отечественную промышленность.

Проведём классификацию рынков отраслей. Наиболее известной является классификация отраслей промышленности и регионов, разработанная специалистами ЕЭС:

Классификатор:

1. Нарождающаяся отрасль

Отрасль, где основные продукты и технологии ещё находятся в процессе лабораторных исследований или опытных производств, в связи с чем вложения в отрасль, находящуюся на этой стадии, носят характер повышенного финансового риска и с позиции обычного инвестора являются менее предпочтительными.

2. Растущая отрасль

К растущим относятся отрасли, где продукция в перспективе будет пользоваться опережающим спросом.

3. Отрасль стабильного роста

Для стадии стабильного развития отрасли характерна устойчивая работа предприятия и уровень доходности равен среднему в экономике страны.

4. Увядающая отрасль

Увядающие отрасли - производящие устаревшую продукцию и работающие на устаревшей технологии.

Наиболее приближенная к Российским условиям классификация отраслей по инвестиционной привлекательности.

Кризисная отрасль – отрасль, характеризующаяся резким падением объёмов производства;

Депрессивная отрасль – отрасль, которая имеет неясные перспективы развития, находится в состоянии застоя. Темпы развития и доходы в ней близки к нулю;

Стабильная отрасль – отрасль, имеет устойчивый и перспективный рост, который должен быть выше среднего по стране;

Перспективная отрасль – это, прежде всего отрасль, обладающая потенциалом развития, имеющая инвестиции под чёткие, целенаправленные комплексные программы. Также она характеризуется малым объёмом производства, но в скором будущем может иметь наибольший эффект от вложения денежных средств

Отрасль, находящаяся в стадии роста и имеющая в настоящий момент наибольшую рентабельность. Предприятия отрасли работают на полную мощность и не имеют проблем со сбытом своей продукции. В экономике страны, находящейся на стадии кризиса их обычно нет.

Недостатком всех вышеперечисленных классификаций является использование разного набора индикаторов для характеристики устойчивости отраслевых комплексов к кризисным явлениям. Анализ ситуации в отраслевых комплексах на региональном уровне предопределяет необходимость сравнения возможностей отраслей, что вынуждает признать наиболее приемлемой классификацию, в основу которой заложены параметры спада объёмов производства и роста цен. Согласно данной классификации кризисные отрасли характеризует резкое снижение производства при большом росте цен; депрессивные – резкое снижение производства при небольшом росте цен; стабильные – небольшой рост цен и небольшое снижение производства; растущие – увеличение объёмов производства при стабильных или постепенно увеличивающихся ценах; перспективные – малый объём и медленный рост производства и очень дорогая продукция ввиду её новизны.

Использование для анализа ценового фактора обуславливает выделение группы инфляционных отраслей, для которых характерен значительный рост цен при небольшом спаде производства.

Одна из существующих методик предлагает оценивать инвестиционную привлекательность отрасли по различным группам показателей, которые могут быть представлены в виде системы.

Система представляет собой структурированную совокупность различных коэффициентов, значений показателей в натуральном выражении, а также показателей динамики.

Из инвестиционно привлекательных отраслей (кластеров, сегментов экономики) особо можно выделить следующие:

- инновации;

- строительство и недвижимость;

- розничная торговля;

- инфраструктурные отрасли (энергетика, ЖКХ, транспорт);

- услуги;

- нефте-, газо-, лесопереработка;

- химия, упаковка.

Промышленность и связь, сельское хозяйство, строительство, торговля, транспорт относятся к базовым отраслям экономики. Наиболее важным показателем, характеризующим динамику развития базовых отраслей в целом, является индекс физического объема базовых отраслей, – это индекс физического объема выпуска товаров и услуг базовых отраслей экономики.

Можно предложить следующие показатели объема:

– объем произведенной в отрасли продукции;

– количество производственного персонала отрасли;

– объем прибыли;

– количество предприятий в отрасли и т.д.

Валовые показатели динамики, используемые для анализа инвестиционной привлекательности отрасли:

– абсолютный прирост объема произведенной продукции;

– абсолютный прирост прибыли и т.д.

Финансовые коэффициенты представляют собой:

– коэффициент общей рентабельности;

– удельная выработка на одного рабочего;

– средняя удельная прибыль предприятий отрасли и т.д.

К относительным показателям структуры относятся следующие:

– структура занятости по отраслям промышленности;

– структура прибыли по отраслям промышленности;

– структура выручки по отраслям промышленности.

Индексные показатели включают:

– индекс физического объема производства;

– индекс прибыли;

– индекс рентабельности и т.д.

Вычислив необходимые значения и сравнив их между собой можно сделать выводы об инвестиционной привлекательности той или иной отрасли промышленности.

Кандидат экономических наук, старший менеджер аудиторско-консультационной фирмы ЮНИКОН Серпилин А. в своей статье «Основные подходы к разработке и внедрению стратегии развития предприятия» оценку привлекательности отрасли предлагает проводить по следующему алгоритму.

Прежде всего, необходимо получение ответов на следующие вопросы:

1. Каковы основные экономические показатели, характеризующие отрасль?

Отрасли в значительной степени отличаются друг от друга по таким характеристикам, как: размеры рынка, масштабы конкуренции, темпы роста рынка, число фирм-покупателей и их относительные размеры, сложность вхождения в отрасль и выхода из нее, степень вертикальной интеграции продавцов, темпы технологических изменений, размеры экономии на масштабах производства и эффект кривой опыта, степень стандартизации или дифференциации продукции фирм-конкурентов, доходность.

2. Какие конкурентные силы действуют в отрасли и какова степень их влияния?

Уровень конкуренции определяется пятью силами: соперничеством между продавцами внутри отрасли, наличием привлекательных товаров-субститутов, возможностью вхождения в отрасль новых конкурентов, влиянием поставщиков и способностью потребителей диктовать свои условия. Задачей анализа конкуренции в отрасли является оценка каждой силы, определение того, насколько слабо или сильно ее давление и затем продумывание конкурентной стратегии, на которую следует ориентироваться компании с учетом существующих в отрасли «правил» конкуренции и которая направлена на то, чтобы: а) изолировать фирму насколько возможно от воздействия пяти сил конкуренции; б) использовать «правила» конкуренции в отрасли на благо фирмы; в) завоевать конкурентное преимущество.

3. Что вызывает изменение в структуре конкурентных сил отрасли, и какое влияние эти факторы окажут в будущем?

Условия в отрасли и уровень конкуренции изменятся, поскольку определенные силы находятся в движении и способствуют или прямо приводят к переменам. Наиболее часто встречающимися движущими силами являются изменения в долгосрочных тенденциях экономического роста отрасли, изменения в составе потребителей, внедрение новых продуктов, выход на рынок или уход с него крупных фирм, глобализация, изменение структуры затрат и производительности, переход потребительских предпочтений к стандартным продуктам от дифференцированных, влияние изменений в законодательстве и в политике правительства, изменение общественных ценностей и образа жизни, уменьшение неопределенности и степени риска. Правильный анализ движущих сил и их влияния на ситуацию в отрасли – предпосылка для грамотной разработки стратегии.

4. У каких компаний наиболее сильные или на инновационные стратегии для повышения долгосрочной конкурентоспособности и обеспечения прибыльности. Иногда отрасль, в целом непривлекательная, может оказаться привлекательной для имеющей хорошие позиции фирмы, обладающей необходимыми ресурсами и мастерством для того, чтобы отобрать бизнес у слабых конкурентов.

Ответы на перечисленные вопросы формируют основу для понимания среды, в которой действует предприятие, и создают базу для разработки стратегии его развития, соответствующей общей ситуации и современным отраслевым тенденциям. Следует отметить, что качественный и глубокий анализ привлекательности отрасли служит важным аргументом в переговорах с банками, потенциальными портфельными и стратегическими инвесторами, поскольку владельцам свободных ресурсов необходимо иметь ориентиры для оптимизации своих вложений.

В рамках рассматриваемого анализа используется набор приемов и методических подходов, который позволяет максимально объективно оценить изменяющиеся условия и определить характер и уровень конкурентной борьбы в отрасли. Алгоритм его проведения состоит из двух этапов и включает оценку уровня интенсивности конкуренции и стадии ее развития.

Ключевое место в данном анализе отводится изучению конкурентной борьбы – первый этап.

Вторым этапом является определение стадии развития отрасли. Для этого используются показатели, характеризующие темпы роста, ее потенциал, эволюцию продуктов и технологии.

На базе сопоставления поэтапных результатов оценивается уровень инвестиционной привлекательности отрасли.

Оценив стадию развития анализируемой отрасли, специалист по стратегическому планированию может воспользоваться базой стандартных характеристик и получить квалифицированные «подсказки». В частности, для зрелой отрасли характерны:

– низкая доходность. Замедляющийся рост, возросшая конкуренция, периодически возникающий избыток производственных мощностей оказывают негативное влияние на размер прибыли;

– падение темпов роста. Оно порождает острую конкуренцию за долю на рынке. Большое распространение приобретает ценовая конкуренция;

– сильное влияние конкуренции на издержки. Ужесточаясь, она вынуждает фирмы сокращать издержки на единицу продукции. Примером может служить использование более дешевых компонентов, ликвидация малоэффективных и дорогостоящих звеньев в цепочке ценностей, увеличение загрузки производственных мощностей, реорганизация внутрифирменного управления;

– усиление международной конкуренции.

При анализе внешней среды большое значение придается прогнозированию изменений конъюнктуры спроса и предложения на внутренних и внешних рынках и оценке тенденций развития отрасли на средне- и долгосрочную перспективу.

Необходимо также отметить, что каждая отрасль специфична и может оцениваться по разным показателям. Наиболее важными показателями, отражающими динамику развития промышленности, являются:

– индекс промышленного производства, который характеризует совокупные изменения производства всех видов продукции и отражает изменение создаваемой в процессе промышленного производства стоимости в результате изменения только физического объема производимой продукции;

– объем промышленного производства в целом по промышленности и ее отдельным отраслям определяется в стоимостном выражении как сумма данных об объеме промышленной продукции, работ и услуг промышленного характера, произведенных юридическими лицами и их обособленными подразделениями независимо от формы собственности.

1.2 Методы оценки инвестиционной привлекательности

Анализ инвестиционной привлекательности региона и анализ инвестиционной привлекательности отрасли экономики неразрывно связаны между собой: инвестиционная привлекательность территории может обеспечиваться только инвестиционной привлекательностью отраслей экономики, размещенных на данной территории; с другой стороны, инвестиционная привлекательность отраслей промышленности составляет инвестиционный климат территории.

Отдельно рассмотрим методологии оценки инвестиционной привлекательности регионов и отраслей экономики.

Эффективное обоснование стратегических инвестиций учитывает не только индивидуальные показатели динамики результатов хозяйственной деятельности и финансового состояния предприятия – объекта инвестиций, но и отраслевую и региональную специфику, в особенности при долгосрочном периоде окупаемости. Равным же образом, если портфельный инвестор формирует собственный портфель ценных бумаг, полагаясь только на конъюнктуру «голубых фишек», он как бы «следует за рынком» вместо того, чтобы «предвосхищать» его тенденции. В конечном итоге, как показывает многолетний опыт, «последователь» всегда проигрывает «лидеру». Таким образом, не только в реальном инвестировании, но и в обосновании покупки ценных бумаг методологический подход к анализу состояния отрасли является одним из ключевых факторов успеха – портфельные вложения, основывающиеся на чисто эмпирическом мониторинге рынка, в конце концов заканчиваются весьма печально для инвестора.

Можно выделить две основные методологические проблемы оценки инвестиционной привлекательности отрасли:

а) проблема формализации. Любая оценка, по определению, должна в конечном итоге выражаться в числовом выражении, иначе смысл этой оценки будет равен нулю. Особенно это актуально для сравнительного анализа инвестиционной привлекательности данной отрасли с другими отраслями. Чтобы проводить сравнение, нужны определенные, количественно выраженные критерии, унифицированные для отраслей – объектов сравнительного анализа;

б) проблема спецификации методологических подходов исходя из:

– типа инвестиций, – вида инвестиций, – срока инвестиционного периода инвестиций).

Фактор спецификации методологических подходов является особенностью именно отраслевого анализа. Если, допустим, методология финансово-экономической оценки отдельно взятого инвестиционного проекта или методология оценки финансового состояния отдельного предприятия по большому счету являются стандартными, то для случая оценки инвестиционной привлекательности отрасли дело обстоит несколько иначе. Тип и вид инвестиций, срок инвестиционного периода настолько существенно влияют на методику оценки, что здесь даже не совсем корректно говорить о методологии, а скорее об общих методологических подходах к оценке отрасли, которые специфицируются в каждом конкретном случае. Иначе говоря, анализ инвестиционной привлекательности отрасли носит ситуационный характер, т.е. в зависимости от «исходных параметров».

Алгоритм проведения анализа инвестиционной привлекательности отрасли включает в себя два этапа: оценку уровня интенсивности конкуренции и оценку стадии ее развития. Ключевое место в анализе инвестиционной привлекательности отрасли отводится изучению конкурентной борьбы, определению ее источников и оценке конкурентных сил. Для этих целей используется модель движущих сил конкуренции, автором которой является профессор Гарвардской школы бизнеса М. Портер. В соответствии с этой моделью, на уровень интенсивности конкуренции в отрасли влияют такие факторы, как угроза входа в отрасль новых производителей, внутриотраслевая конкуренция, давление на производителя со стороны покупателей, давление на производителя со стороны поставщиков сырья и материалов, угроза со стороны продуктов-заменителей, макросреда и государственная политика. Оценка влияния каждой движущей силы на общий уровень интенсивности конкуренции в отрасли проводится на основе балльно-экспертной шкалы.

Следующий этап анализа инвестиционной привлекательности отрасли – определение стадии ее развития. К числу основных критериев при этом относятся показатели, характеризующие темпы роста, потенциал отрасли и эволюцию продуктов и технологии. И наконец, на базе сопоставления результатов, полученных на первом и втором этапах анализа, оценивается уровень инвестиционной привлекательности отрасли.

На сегодняшний день очень актуальна проблема диагностирования в экономике, т.е. умение различными способами определять экономическое состояние объекта, чтобы иметь чёткое представление о его инвестиционном потенциале. Понятие диагностики в экономике понимается как определение экономического состояния объекта.

Всё многообразие факторов и условий, определяющих инвестиционный климат на уровне территории, применяемых при диагностировании, может быть условно разделено на 2 группы:

- общенациональные, включающие конкретно реализуемую экономическую модель реформирования страны, институциональные и общественно-политические факторы и условия общенационального масштаба, развитую и легитимную законодательную базу, конкурентоспособность государства на международном рынке капиталов и др.;

- региональные – социальные, экономические, налого-фискальные, общественно-политические, экологические, этнокультурные, правовые факторы, действующие в границах территориальных образований различного ранга: крупных экономических районов, макро регионов, субъектов федерации, низовых административно-территориальных образований и др.

В настоящее время сравнительная оценка инвестиционного климата осуществляется на государственном, зональном или региональном уровнях. В первом случае объектами анализа выступают отдельные государства, во втором – крупные экономические районы или макро регионы, объединяющие субъекты федерации в рамках межрегиональных ассоциаций экономического взаимодействия, в третьем – административно-территориальные образования ранга субъекта федерации, которые рассматриваются в качестве «точки» с некоторыми усреднёнными характеристиками.

Если для макро-анализа инвестиционной привлекательности территорий усреднённость допустима, то с точки зрения принятия инвестиционных решений относительно конкретного проекта необходимо учитывать ещё и «микроклимат», играющий далеко не последнюю роль.

При оценке микроклимата территории принимаются во внимание различные локализованные факторы.

В мировой практике диагностика отраслевых комплексов проводится несколькими методами, основанными на использовании различных групп индикаторов.

Всё многообразие методов диагностики отраслевых комплексов территорий можно подразделить на три большие группы:

1. Методы факторного анализа;

2. Методы экспертных оценок;

3. Математические методы.

Факторный анализ необходим, когда исследователь имеет дело с огромным числом различного рода показателей. Суть метода заключается в составлении укрупнённых групп, состоящих из близких по смыслу показателей и называемых факторами. Дальнейшая работа ведётся не с каждым показателем в отдельности, а с укрупнённой группой – фактором.

В странах Западной Европы методы факторного анализа давно уже используются для выделения депрессивных и отсталых регионов. В частности, многолетняя практика этих стран свидетельствует, что первоначально главным критерием отнесения региона к категории проблемных являлся высокий уровень безработицы в нём. Показатель безработицы, и ныне один из основных, является в какой-то мере синтетическим. Но обычно «проблемность» определяется по целому комплексу социально-экономических и экологических показателей. Одни из них характеризуют качество жизни населения, другие – уровень экономического развития хозяйства.

На современном этапе исследований при диагностике отраслевых комплексов отдельных территорий должны использоваться не только жёстко форматизированные алгоритмы количественных методов получения решений, а методы качественного анализа построения вариантных сценариев. С этой точки зрения, одним из наиболее перспективных является метод экспертных оценок. Главное его преимущество перед экономико-математическим моделированием заключается в относительной простоте, а также в том, что эксперт может пользоваться не только информацией, основанной на статистических временных показателях, но и нерегулярной, разовой информацией сугубо качественного характера. Экспертные методы применяются, как правило, тогда, когда выбор, обоснование и оценка последствий решений не могут быть выполнены на основе точных расчётов. Повышение обоснованности рекомендуемых мероприятий предполагает разносторонний анализ, основанный как на установлении количественных характеристик изучаемого явления, так и на аргументированных суждениях руководителей и специалистов, знакомых с состоянием дел и перспективами развития в различных областях практической деятельности. Принцип метода заключается в следующем: отрасли сначала анализируются пофакторно. Затем по каждому фактору даётся обоснование базы сравнения, её принимают за единицу. Остальные значения также переводят в коэффициенты в зависимости от конкретного значения и нормативной величины. Сложность данного метода анализа заключается в субъективизме установления критериальных нормативных индикаторов и взвешенности весов по факторам. Описанный метод позволяет определить рейтинг отраслевых комплексов территорий с точки зрения инвестиционной привлекательности.

Среди многочисленных разновидностей экспертных методов для формирования сценариев развития экономики регионов нами выбран метод «Дельфи» в сочетании с методом «Интервью».

Метод «Дельфи» относят к одному из наиболее квалифицированных методов экспертной оценки. Он характеризуется групповым ответом, получаемым с помощью обработки индивидуальных анкет статистическими методами, и отражает обобщённое мнение участников экспертизы. Это обеспечивает возможность использования многих достоинств и индивидуального, и группового опросов. Индивидуальное суждение каждого из специалистов выявляется в обстановке, исключающей проведение прямых дебатов и непосредственного влияния мнений других экспертов. В процессе обработки полученных индивидуальных мнений через соответствующие коэффициенты учитывается компетентность и весомость мнения каждого специалиста.

«Дельфийская процедура» позволяет в значительной мере снять нежелательные психологические аспекты, связанные с соображениями престижности, тенденциозности, давлением авторитетов. Недостаток метода заключается в том, что он не позволяет сталкивать в споре различные мнения и стимулировать тем самым возникающие при личном контакте «генерирование» идей. Кроме того, для проведения экспертизы по методу «Дельфи» требуются значительные затраты времени.

Что касается компетентности экспертов, то тут возможно два подхода: вариант равной компетенции и вариант самооценки, когда эксперт по каждому вопросу оценивает свою компетенцию.

По второму варианту выводы и оценки каждого эксперта при составлении коллективного мнения взвешиваются по коэффициентам компетентности, указанным ими.

Одним из ярких практических примеров применения экспертных методов можно привести опыт США, где составляется ежегодная статистическая карта, отражающая инвестиционную привлекательность отдельных территорий, в которой приводятся сравнительные данные по всем штатам в виде четырёх обобщённых индексов: экономической эффективности, деловой жизнеспособности, потенциала развития территорий и условий налого-фискальной политики. Среди индексов экономической эффективности оценки территории на первое место выходят показатели занятости населения, уровня доходов, уровня бедности. Среди экологических параметров важны выбросы вредных веществ в атмосферу и уровень их обезвреживания. Социальные условия в основном отслеживаются по показателям состояния здоровья и благополучия детства. Деловая жизнеспособность территории просматривается как через объёмы инвестиций, так и разнообразие структуры хозяйства, а также темпы появления и закрытия предприятий. К этой же группе показателей относят и индикаторы, характеризующие развитие торгового сектора. Особую важность для сравнения территорий имеют следующие два раздела карты, позволяющие оценить потенциал роста и налого-фискальные условия. Завершающим звеном служат параметры региональной политики в плане ответственности территории по обязательствам, характеристик стратегического плана развития территории, наличие контроля за его выполнением.

В российских условиях непосредственное использование американского опыта затруднительно по следующим причинам: российская статистика не располагает всем набором необходимой информации для составления таких карт. Часть информации отсутствует или недостаточно детализирована, плохо сопоставима, иногда несёт совсем другой смысловой оттенок; карта описывает статистику бизнес процесса на территории, а для привлечения инвесторов нужна его динамика; факторы, которые наиболее существенны для привлечения инвесторов, такие как природные сырьевые богатства и производственный потенциал, в карте вообще не рассматриваются.

С учётом изложенного можно рекомендовать местным властям разработку бизнес прогноза вместо генерального плана развития территории. Представляется, что бизнес-прогноз социально-экономического развития территории будет учитывать и такой немаловажный в методологии сравнительных исследований эволюции регионов фактор, как время. Оно учитывается обычно через одни и те же характеристики по всем сравниваемым территориям, когда берётся одна и та же дата или период времени. Минус подобного подхода в том, что он приходит в противоречие с самим определением региона как целостной системы, складывающейся из взаимодействия различных сил. Взамен может быть предложен широко апробированный в мировой практике «наклонный секторный подход». При этом выявлен феномен «циклического резонанса» – интенсификации различных характеристик взаимодействия, последовательно нарастающей со временем. Формирование временного лага исходных индикаторов правомерно осуществлять, ориентируясь на дисконтные принципы экономических процедур.

Достаточно специфическим можно назвать метод «следования за лидером». Поскольку различные отрасли обладают различной капиталоёмкостью, сопоставление их по объёму капиталовложений представляется совершенно недопустимым.

Тезис же о том, что более высокая капиталоёмкость автоматически означает и более высокую инвестиционную привлекательность отрасли, не совсем правдоподобен, несмотря на довольно частое и значительное совпадение двух показателей по конкретным отраслям и отдельным инвестиционным проектам.

Так, выявляется принципиальный недостаток самой идеи сопоставления инвестиционной привлекательности территорий без сопоставления конкретных отраслей, предприятия которых расположены на территории последних: концентрация в различных территориях производств с различной капиталоёмкостью довольно существенно искажает их воздействие на итоговый показатель сравнительной инвестиционной привлекательности. Территория с преобладанием, например, топливной промышленности всегда будет казаться с этой точки зрения более предпочтительным, чем территория с преобладанием, например, пищевой, даже если основной частью топливной промышленности будет вполне бесперспективная добыча угля, а основной частью пищевой – выпуск популярных полуфабрикатов.

Важно учитывать, что в силу значительной территориальной дифференциации, качественно превышающей дифференциацию отраслевую, сопоставление территорий только по динамике капиталовложений принципиально невозможно. Попытка такого рода неминуемо создаст иллюзию высокой инвестиционной привлекательности неразвитых территорий, даже минимальные разовые капиталовложения в которые, осуществлённые в последнее время, в десятки раз превышают традиционный уровень инвестирования в них.

Поэтому, сопоставляя инвестиционную привлекательность территорий, мы вынуждены мириться с погрешностью вносимой неравномерным размещением отраслей в них с различной капиталоёмкостью, как с меньшим по сравнению с высокой территориальной дифференциацией в целом.

Отраслевая дифференциация на порядок меньше территориальной, и именно это качественное различие позволяет при сопоставлении инвестиционной привлекательности отраслей народного хозяйства опираться только на динамику осуществляемых в них капиталовложений. Погрешность, вносимая изменением структуры цен на инвестиционные товары, потребляемые различными отраслями, представляется пренебрежимо малой.

Таким образом, сопоставление инвестиционной привлекательности отраслей должно опираться только на показатели динамики капиталовложений без учёта показателей их объёма. Данный метод очень часто применяется при анализе портфельных инвестиций на уровне территорий и формировании отраслевых предпочтений у стратегических инвесторов в области ценных бумаг.

Что касается математических методов, то в 60-е годы в области оценки эффективности капиталовложений они были главенствующими. Основными методами этой группы можно назвать корреляционный и дисперсионный анализы, методы оптимизации и математического моделирования, различные методы межотраслевого баланса. В настоящее время они применяются в комплексе с качественными методами.

В 2003 году Министерство экономического развития и торговли РФ разработало комплексную методику анализа инвестиционной привлекательности субъектов Федерации. Основной целью комплексной оценки субъектов Российской Федерации является определение возможности решения текущих и долгосрочных задач социального и хозяйственного развития на основе внутренних резервов и источников экономического роста и эффективности мер, предпринимаемых Правительством Российской Федерации и руководящими органами субъектов федерации по реализации социально-экономической политики.

Источниками информации для проведения оценки служат:

– годовая статистическая отчетность, разрабатываемая Госкомстатом России в соответствии с Федеральной программой статистических работ;

– материалы, полученные от субъектов Российской Федерации в ходе осуществления мониторинга и разработки прогнозов социально-экономического развития регионов.

ГЛАВА 2. ИНВЕСТИЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВО ГОРОДА РЯЗАНИ

2.1. Инвестиционная привлекательность города

Рязань - многоотраслевой промышленный центр с преобладанием отраслей тяжёлой промышленности (преимущественно машиностроение). Крупнейшие предприятия: АО - "Станкостроительный завод" (металлорежущие станки), "Счётно-аналитических машин", "Завод автоагрегатов", "Тяжпрессмаш", радиозавод, "Нефтеперерабатывающий завод" (первичная обработка нефти), ФГУП Рязанский приборный завод, "Теплоприбор" и другие. ПО "Химволокно", завод "Рязаньцветмет", мебельный комбинат. Предприятия лёгкой промышленности: швейная, обувная фабрики, кожевенный завод и другие. Пищевая промышленность. Производство стройматериалов. В Рязанском районе выращивают зерновые и кормовые культуры, картофель, овощи, фрукты. Разводят крупный рогатый скот, свиней, птицу.

Инвестиционная привлекательность города Рязани:

1. Удобное географическое положение: Рязанский муниципальный район расположен плотным кольцом вокруг областного центра город Рязань (центр европейской части России, 180 км до г. Москвы).

2. Развитая транспортная инфраструктура: разветвленная сеть дорог, прохождение железнодорожной магистрали, нефте- и газо- продуктопроводов, автомобильной магистрали федерального значения и водного пути по реке Ока образует сильный транзитный потенциал района.

Через Рязанский муниципальный район проходят железные дороги федерального значения: Москва-Рязань, Кустаревка-Пенза и Москва - Рязань - Ряжск - Мичуринск. Пересекают район и автомобильные дороги федерального значения Москва-Челябинск, Москва-Астрахань.

3. Рязанский муниципальный район является периферийным для городского населения города Рязань.

Район можно рассматривать как зону влияния города Рязани, что обуславливает значительные объемы коттеджного и дачного строительства. Наблюдается достаточно интенсивная маятниковая (в т.ч. трудовая) миграция населения Рязанского муниципального района и областного центра.

4. Природный комплекс реки Ока и лесные массивы в северной части района выполняют важные природоохранные и средоформирующие функции, что обуславливают высокий природно-экологический и рекреационный потенциал территории района.

5. Наличие благоприятных агроклиматических условий: Рязанский район расположен в умеренно-континентальном климатическом поясе с теплым летом и умеренно-холодной зимой. Район находится в зоне достаточного увлажнения.

Уникальные природно-климатические условия района благоприятны для развития туризма, охоты, рыболовства.

6. Запасы основных строительных материалов: глины, песка, бурого угля, фосфоритов, значительные запасы торфа.

7. На территории Рязанского муниципального района распространены серые лесные, темно-серые лесные, дерново-подзолистые почвы. Лучшими почвами являются оподзоленные черноземы, встречающиеся на южной окраине района.

Серьезная работа проводится администрацией города в сфере повышения инвестиционной привлекательности Рязани. «Учитывая важность и необходимость повышения инвестиционного потенциала города, постановлением администрации города ранее был создан Инвестиционный совет при главе администрации. Но в 2010 году он существовал формально, заседания не проводились, - подчеркнул в своем выступлении Виталий Артемов. - Начиная с текущего года, Инвестиционный совет возобновил свою работу, за первый квартал проведено 4 заседания, где были рассмотрены 12 инвестиционных проектов».

В сфере транспортного обслуживания населения в 2010 году в рамках федеральной программы было приобретено 7 автобусов большого класса, 3 автобуса особо большого класса; 10 троллейбусов большого класса. «К сожалению, срок действия программы истек, - отметил Виталий Артемов. - Для продолжения обновления муниципального подвижного состава администрация города хотела бы предложить Рязанской городской Думе рассмотреть вопрос о приобретении на условиях лизинга 20 низкопольных троллейбусов большого класса». Кроме того, с целью оптимизации маршрутной сети в 2010 году начато комплексное обследование пассажиропотоков и изучение географии поездок населения города. Результаты обследования будут доведены до населения и, с учетом мнения общественности, в будущем, сеть городского транспорта будет скорректирована.

Жилищно-коммунальное хозяйство традиционно является самой проблемной отраслью городского хозяйства. Как подчеркнул глава администрации, в 2010 году по вопросам ЖКХ поступило 2380 обращений граждан, что составляет 35% от общего количества обращений. «Количество жалоб населения на качество оказываемых услуг растет. В связи с этим, в феврале 2011 года мною подписано распоряжение о проверках деятельности управляющих организаций, в рамках полномочий администрации итоги будут доведены до общественности и составлен рейтинг компаний. Населению для руководства будут представлены типовые регламенты обслуживания жилых домов».

Основными задачами на 2011 год в сфере ЖКХ и благоустройства Виталий Артемов обозначил продолжение субсидирования капитального ремонта многоквартирных домов, изменение системы вывоза мусора и содержания дворовых территорий, проведения ремонта дворовых территорий и проездов к ним за счет субсидий федерального бюджета и средств муниципалитета.

В сфере здравоохранения, культуры, образования, спорта заработные платы в 2011 году планируется увеличить в среднем на 20 %. Рост доходов специалистов бюджетной отрасли стал возможен благодаря переходу учреждений социальной сферы на новую систему оплаты труда, а также за счет внутренней оптимизации расходов. Процесс перевода учреждений социальной сферы на новую систему оплаты труда будет продолжен.

В своем докладе Виталий Артемов сделал акцент на сокращении количества муниципальных предприятий, повышении эффективности управления муниципальной собственностью и земельными ресурсами, которое приведет к пополнению городского бюджета, созданию прозрачной процедуры предоставления земельных участков, сокращению сроков оформления прав на земельные участки, а также будет способствовать исключению коррупционной составляющей в сфере землепользования. Особое внимание будет уделено работе с обращением граждан.

2.2. Инвестиции в строительство

На развитие экономики и социальной сферы в январе 2011 года использовано 205,9 млн. рублей инвестиций в основной капитал (по крупным организациям), что на 20,2% больше уровня января 2010 года. Объем работ, выполненный организациями\* города по виду деятельности "Строительство" в январе 2011 года составил 232,4 млн. рублей, что в 1,6 раза больше уровня соответствующего периода прошлого года.

В январе 2011 года организациями всех форм собственности построена 502 новые квартиры общей площадью 35,9 тыс. кв. метров, что на 10,9% меньше, чем в январе 2010 года. Населением за свой счет и с помощью кредитов построено 1,0 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, что составило 2,7% от общего объема введенного жилья.

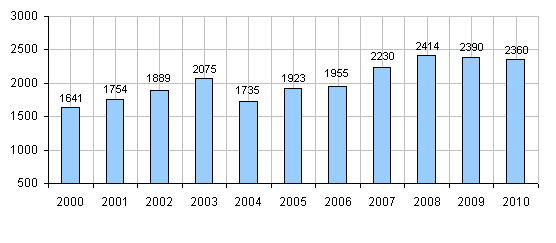


Рисунок 1 - Число предприятий строительного комплекса [6]

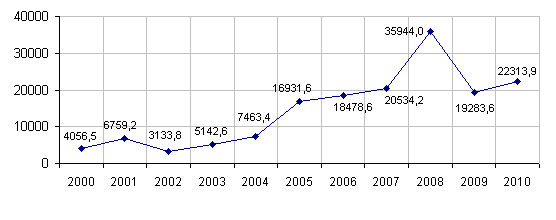


Рисунок 2 - Инвестиции в основной капитал (млн. рублей) [6]

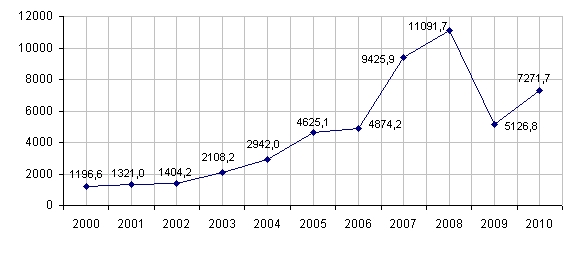


Рисунок 3 - Объем подрядных работ (1997 – 2004 г.г.), с 2001 г. объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (млн. рублей) [6]

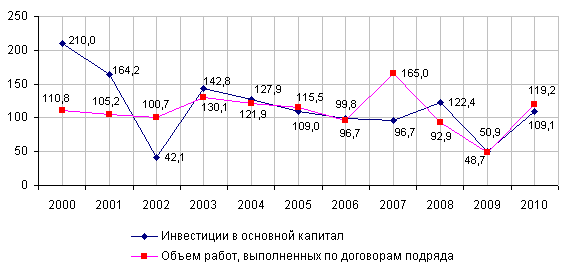


Рисунок 4 - Динамика основных показателей инвестиционной деятельности в % к предыдущему году [6]

Таблица 1 - Ввод в действие объектов социально-культурного назначения [6]

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
| Школы (учебных мест) | - | - | - | - | 144 | - | - | 210 | - | - | - |
| Поликлиники (посещений в смену) | - | 160 | - | 100 | - | - | - | - | 300 | - | - |
| Больницы  (коек) | - | 120 | - | - | 64 | - | - | - | 120 | - | 100 |
| Средние специальные учебные заведения (кв. метров) | - | - | - | - | - | - | 3650 | 528 | - | - | - |
| Дошкольные учреждения | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 250 | - |

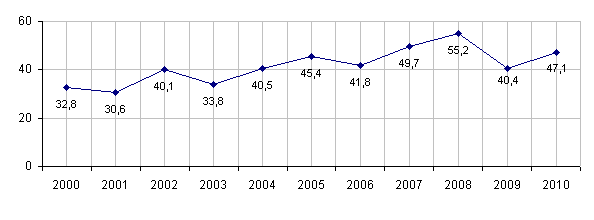


Рисунок 5 - Ввод в действие газовых сетей ( километры ) [6]

2.3. Основные направления жилищного строительства

Жилищное строительство относится к числу ключевых отраслей и во многом определяет решение социальных, экономических и технических задач развития всей экономики города Рязани.

Начиная с 2001 года и по 2008 год темпы роста жилищного строительства в городе составляют 20-30% ежегодно. Так в 2008 году закончено строительством и введено в эксплуатацию жилья в объеме 385,2 тыс. кв.м. Следует отметить, что за последние 30 лет это наиболее высокий результат, и даже в самые благополучные в плане строительства «советские» годы наивысший показатель составил 292,4 тыс. кв. м. в 1989 году.

Однако после 2008 года строительная отрасль города Рязани функционировала в условиях мирового финансового кризиса и в 2009 году объем ввода жилых помещений составил 356,2 тыс. кв.м., что ниже показателя 2008 года на 7,5 %.

В 2010 году отмечается дальнейшее снижение объема ввода жилья, по итогам года введено в эксплуатацию жилья в объеме 322,4 тыс. кв. м, что ниже показателя 2009 года на 9,5 %.

В качестве меры по поддержанию объема строительства и ввода жилья на территории города администрация города Рязани проводит активную работу с застройщиками (ведется мониторинг незавершенных строительством объектов на территории города Рязани, составляются планы по вводу объектов жилищного строительства в эксплуатацию).

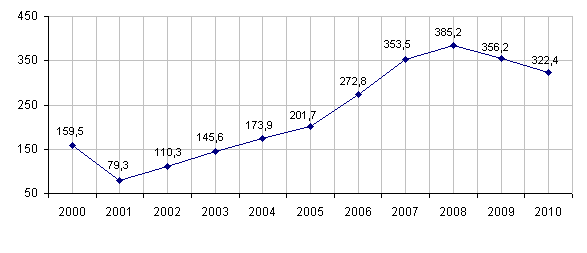


Рисунок 6 - Ввод в действие жилых домов (с учётом индивидуального строительства тыс. кв. м общей площади) [6]

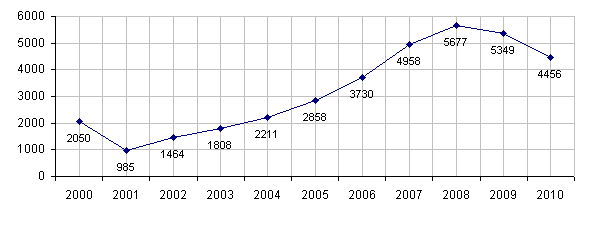


Рисунок 7 - Число построенных квартир (с учетом индивидуального строительства) [6]

На конец 2010 года на территории города в стадии строительства находилось около 70 объектов жилищного строительства. Основной объем строительства осуществляется отдельными заказчиками-застройщиками, идущими по пути точечной застройки с наименьшими затратами на строительство коммуникаций и сноса ветхого жилого фонда. Наиболее перспективным направлением на сегодняшний день является переход от точечной застройки и ориентирование застройщиков на комплексную застройку микрорайонов.

Администрацией города проводится работа по привлечению внешних инвестиций в строительство крупных жилых массивов. При строительстве задействованы по возможности местный строительный комплекс, его трудовые ресурсы, продукция предприятий стройиндустрии Рязани.

При реализации проектов планируется использование современных технологий и строительных материалов, позволяющих снизить стоимость строительства жилья и эксплуатационные затраты, такие как: монолитное домостроение, безригельный каркас; современные утеплители (пенобетон, газобетон, полистиролбетон).

Реализация этих проектов ожидается в течение 5 ближайших лет.

Перспективная застройка в городе будет вестись по следующим направлениям:

- в микрорайонах на окраинах города;

- на участках с ветхим фондом;

- точечная застройка в различных районах города.

В пределах действующей городской черты в качестве потенциальных для жилищного строительства площадок Генпланом рассматриваются территории, благополучные в экологическом отношении и свободные в настоящее время от застройки - пустыри, неиспользуемые луговые ландшафты, расположенные в основном теле города на высоких речных террасах.

Одним из участков перспективной застройки является микрорайон ДПР-5 (общей площадью 32 га), на котором в настоящее время осуществляется активное жилищное строительство.

В рамках данного проекта планируется построить социально-значимые объекты (поликлинику, стадион, школу-лицей на 960 мест, гараж-паркинг на 1000 машиномест и другие объекты социального и бытового назначения).

В 2009 году в микрорайоне введен в эксплуатацию детский сад на 250 мест. В 2010 году выполнены топографо-геологические изыскания на площадке под строительство поликлиники на 1000 посещений в смену, разработка проектной документации будет выполнена в 2011 году за счет внебюджетных источников.

Не менее перспективным районом жилой застройки является микрорайон «Зиловская бровка», общая площадь которого 12 га. В строительство микрорайона также включены торговый центр, гаражи, дороги общего пользования, предприятия мелкорозничной торговли.

В 2009 году администрацией города Рязани за счет субсидий федерального, областного и городского бюджетов построены инженерные коммуникации микрорайона «Зиловская бровка» (электроснабжение, водопровод и канализация).

В 2010 году, в целях обеспечения теплоснабжением микрорайона «Зиловская бровка», осуществлено строительство теплотрассы. Строительство выполнялось за счет внебюджетных источников застройщиком ООО «Стройпромсервис» при участии ООО «Примастрой», ООО «ГК «Любовь», ОКС УВД по Рязанской области.

К числу наиболее крупных участков перспективной застройки также можно отнести комплексную застройку жилого микрорайона по ул. Братиславской. Общая площадь микрорайона 16,8 га.

Основным позитивным моментом реализации данного проекта является его градообразующая составляющая, поскольку планируется строительство многоэтажных жилых домов (общей площадью квартир более 100 тыс. кв.м, гаражей и автостоянок) по современной энергоэффективной технологии, обеспечивающей долговечность зданий и сооружений.

В 2009 году возобновлено строительство микрорайона «Братиславский» и 23.03.2010г. состоялся ввод в эксплуатацию первого дома (застройщик микрорайона - ЗАО «Жилстрой» г. Дзержинский Московской области). По итогам 2010 года ЗАО «Жилстрой» ввел в эксплуатацию 6 жилых домов общей площадью 62 411 кв.м.

Микрорайон ДПР-7,7А. Общая площадь микрорайона около 30 га, планируемый объем строительства жилья более 270 тыс.м2. Также планируется строительство двух детских садов более чем на 700 мест, школы на 1780 мест, поликлиники, торгового центра и гаражного комплекса.

Для обеспечения необходимыми объектами инженерной и социальной инфраструктуры указанных микрорайонов администрацией города будет продолжена работа по привлечению средств федерального и областного бюджетов в рамках приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России», а также привлечение внебюджетных источников.

В перспективе успешная реализация политики администрации города в сфере жилищного строительства повысит привлекательность города для инвесторов, позволит создать благоприятные условия для увеличения объемов строительства жилья.

Другим источником земельных участков под жилищное строительство является территория, занятая ветхим фондом. Большая часть территорий, занятых ветхим жилищным фондом, находится в центральных районах города, наиболее престижных для проживания.

ГЛАВА 3. Предлагаемые проекты в области жилищного строительства по городу рязани

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Проектное  мероприятие | Механизм реализации  проектного  мероприятия | Ожидаемые выгоды(эффекты)  от реализации  проектного мероприятия |
| 1 | «Социальная ипотека» | Участнику проекта предоставляется займ (рассрочка платежа) в размере не более 70 % от стоимости приобретаемого жилья на срок до 15 лет под ¼ ставки рефинансирования ЦБ РФ (2,125 % годовых). Отбор участников производится на конкурсной основе, с преимущественным правом тех, кто стоит в очереди и просит меньшую сумму в кредит. | муниципальная поддержка решения жилищной проблемы социально незащищенных граждан г. Рязани |
| 2 | «Муниципальная ипотека» | предоставления субсидий на погашение 50% затрат на уплату процентов за пользование ипотечным банковским кредитом | муниципальная поддержка решения жилищной проблемы работников бюджетной сферы, муниципальных предприятий,  многодетных и неполных семей города Рязани |

Продолжение

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 3 | «Ипотечного  кредитования» | участнику проекта предоставляется займ (рассрочка платежа) в размере не более 50 % от стоимости приобретаемого жилья на срок до 15 лет под ¼ ставки рефинансирования Центрального Банка РФ (3,25 % годовых). Отбор участников производится на конкурсной основе, с преимущественным правом тех, кто стоит в очереди и просит меньшую сумму в кредит. | повышение доступности жилья для населения в рыночных условиях |
| 4 | «Молодой семье -доступное жилье» | между Правительством Рязанской области и администрацией города Рязани заключено соглашение от 30.08.2010 № 125-5/20/1-06-23 о реализации областной целевой программы «Обеспечение жильем молодых семей на 2006-2011 годы» в 2011 году, определяющее обязательства по софинансированию мероприятий муниципальной целевой программы за счет средств федерального, областного и муниципального бюджетов в 2011 году | - обеспечить жильем более 800 молодых семей г. Рязани;  - создание условий для повышения уровня обеспеченности жильем молодых семей;  - привлечение в жилищную сферу дополнительных финансовых средств банков и других организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты и займы, а также собственных средств граждан;  - создание условий для формирования активной жизненной позиции молодежи;  - укрепление семейных отношений и снижение социальной напряженности в обществе;  - улучшение демографической ситуации в городе |

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Мною в данной работе была рассмотрена сущность категории «инвестиционная привлекательность». Существует несколько трактовок данного определения, но, обобщив их, можно сформулировать следующее определение инвестиционной привлекательности предприятия – это система экономических отношений между субъектами хозяйствования по поводу эффективного развития бизнеса и поддержания его конкурентоспособности. Опираясь на накопленный отечественный и зарубежный опыт, доказано, что инвестиционная привлекательность предприятий выступает основным механизмом привлечения инвестиций в экономику.

Инвестиционная привлекательность отраслей - общая характеристика отраслей экономики с позиций перспективности развития, доходности инвестиций и уровня инвестиционных рисков.

Инвестиционная привлекательность зависит от внешних (уровень развития региона и отрасли, расположение данного предприятия) и внутренних (деятельность внутри предприятия) факторов.

Инвестиционная привлекательность с точки зрения отдельного инвестора может определяться различным набором факторов, имеющих наибольше значение в выборе того или иного объекта инвестирования.

В данной работе были достигнуты все поставленные цели: оценили инвестиционную привлекательность народного хозяйства, рассмотрели методы её оценки, определили инвестиционную привлекательность города Рязани в целом и рассмотрели наиболее, по моему мнению, развитую и широко инвестируемую отрасль строительства города.

Выявлены пути совершенствования и проектные программы в строительной отрасли города Рязани.

Список литературы

1. Бекларян Л.А., Сотский С.В. Анализ инвестиционной привлекательности проекта с учетом региональной инвестиционно-финансовой политики. - М.: ЦЭМИ РАН, 2008. - 32 с.
2. Инвестиции. Формы и методы их привлечения: М.: Алгоритм, 2005.
3. Инвестиции: Учебник /Под ред. В.В. Ковалева, В.В. Иванова. - М.: ООО «ТК Велби», 2003.
4. Мерзликина Г.Н., Шаховская Л.С. Оценка инвестиционной привлекательности отрасли: Монография - Волгоград: ВогГТУ, 2007. - 344 с.
5. Щиборщ К.В. Оценка инвестиционной привлекательности отрасли // Консультант директора, № 12, 2009. - с. 6-10.
6. http://admrzn.ru