

Инвестиции в строительстве: возможности и перспективы

Гасумян Норик Арсенович, студент 4-го курса финансового факультета РЭУ им. Г.В Плеханова, г. Москва, Российская Федерация

E-mail: norikgasumyan@gmail.com

Бухтияров Никита Вадимович, студент 4-го курса финансового факультета РЭУ им. Г.В Плеханова, г. Москва, Российская Федерация

E-mail: n.v.bukhtiyarov@gmail.com

Аннотация

В статье изучены особенности процесса инвестирования в строительном бизнесе. Дана характеристика действующей ситуации в инвестиционно-строительной области развития Российской экономики. Определены основные проблемы, а также возможности и перспективы повышения экономической эффективности инвестирования в строительной отрасли.

Ключевые слова: строительство, инвестиции, жилищный сектор, капитальные возможности, эффективность.

Investments in construction: opportunities and prospects

Gasumyan Norik Arsenovich, student, Plekhanov Russian University of Economics, Moscow, Russian Federation

E-mail: norikgasumyan@gmail.com

Bukhtiyarov Nikita Vadimovich, student, Plekhanov Russian University of Economics, Moscow, Russian Federation

E-mail: n.v.bukhtiyarov@gmail.com

Abstract

The article studies the features of the investment process in the construction business. The characteristic of the current situation in the investment and construction field of development of the Russian economy is given. The main problems, as well as opportunities and prospects for increasing the economic efficiency of investing in the construction industry, are identified.

Keywords: construction, investment, housing, capital opportunities, efficiency.

Современное состояние и развитие мирового хозяйства, обязывает каждую страну иметь активные конкурентные преимущества, которые позволят ей развиваться не только на внутреннем рынке, но и на внешнем международном рынке. Строительная отрасль, как основной двигатель конкурентоспособности, имеет множество преимуществ. Вместе с тем, эта отрасль весьма болезненно реагирует даже на незначительные изменения конъюнктуры мирового рынка.

Строительная отрасль считается одной из стратегических отраслей российской экономики. Строительный сектор играет особую роль в экономике государства. По своим характеристикам он достаточно капиталоемкий, он позволяет создавать значительное количество рабочих мест, а производимый им продукт служит для удовлетворения основных потребностей общества, таких как жилье, городская инфраструктура, дороги и т.д. Наличие научного, технического и производственного потенциала строительной отрасли способствует формированию заказа на поиск оптимальных технологических решений, инновационных технических разработок, а так же привлечения инвестиций, что влияет на эффективность экономики в целом.

Состояние мирового рынка строительных услуг обусловлено наличием нескольких стран лидеров, в их число входят Китай, Турция, Великобритания и как ни странно Казахстан. Россия хоть в этом списке и находится на последнем месте, в рамках масштаба территории страны, данный показатель является положительным. Об этом говорит проведенное исследование РА РФЦА, в котором выделена доля строительного рынка в ВВП стран (рис. 1).

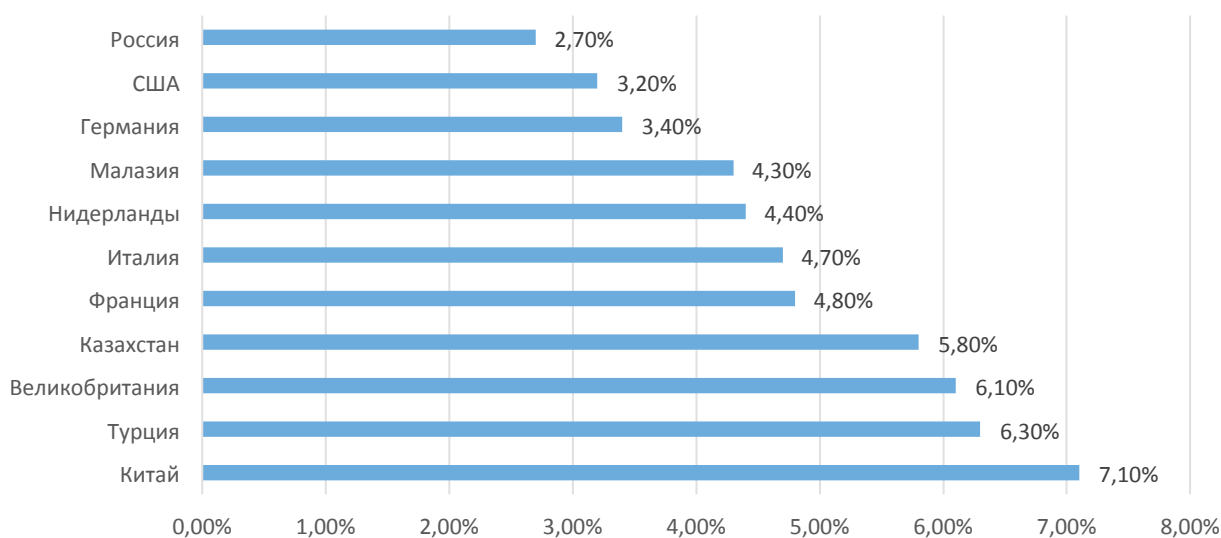


Рис. 1. Доля строительного рынка от ВВП страны на конец 2018 года, %

После экономического кризиса 2008 года и обвала российской экономики, темп роста строительства упал до 87,3%. Последующие пять лет наблюдался рост объемов

строительного производства, показатели отрасли тогда выросли до 114,4%. В 2013 году вновь произошел спад, и к 2015 году показатель составил 96,1%. Следующий 2016 год не только для строительного бизнеса, но и для российской экономики стал неопределенным, с 2017 года наметились темпы увеличения объема строительных работ – 5 245,3 млрд. рублей, что выше показателя 2016 года на 160 млрд рублей или на 2,7% [4]. С этого момента строительная отрасль перешла в состояние роста и наращивание объемов производства. В настоящее время российский рынок строительства стал наиболее привлекательным для зарубежных инвестиций.

Первыми эффективность инвестиционной деятельности в строительной отрасли России увидели Китай и Турция. Сегодня китайские и турецкие инвесторы успешно вкладывают деньги в инвестирование строительства. На рынке российского строительства они уже хорошо изучили нормативно-правовую базу, ориентируются в стоимости на строительные объекты. Есть понимание разницы между ценой на черновой вариант застройки и продажи недвижимости уже готовыми к эксплуатации жилищными комплексами, при этом получая очень хорошую прибыль.

Что же касается западных инвесторов, то они пока не особо активно инвестируют в жилищное строительство в России. С их стороны нет еще четкого понимания нормативной базы, а также технических норм и правил строительства и сдачи объектов, формирования стоимости. Зарубежным инвесторам, на наш взгляд, в виду быстрого развития рынка строительства, достаточно заручится надежной поддержкой какой-либо российской строительной компанией, имеющей огромный опыт в данной отрасли, пережившей спады и подъем, просчитать уровень доходности своего инвестирования в строительство жилья в России, и получать хорошую прибыль.

Выгодной отличительной чертой данного вида инвестиций в России являются минимальные риски долгосрочных финансовых вложений и неограниченный рынок недвижимости. Ведь сегодня в стране невозможно найти хотя бы один город, где бы ни строилось жилье, разнообразная коммерческая недвижимость, не говоря уже о больших промышленных объектах.

В связи с этим инвестиции в строительство России обеспечат стабильный долгосрочный доход для инвестора без дополнительных финансовых вливаний. Более того, окупаемость инвестиций в строительство в России значительно выше, чем в Европе и на Западе в целом. В среднем один строительный проект в России приносит прибыль 18%, а в Европе – не более 6%.

Сегодня интерес западных инвесторов чаще всего направлен на инвестирование в строительные проекты в различных регионах России, поскольку насыщение столичного

рынка коммерческой недвижимости приводит к задержке возврата инвестиций, а, следовательно, к снижению доходов. Вместо запланированных 3 – 6 лет срок окупаемости объекта может быть отсрочен до 10 лет, что, естественно, не нравится инвесторам. Именно поэтому западные инвесторы обращают внимание на строительство объектов в регионах России, ее республиках.

Самый доступный, проверенный и надежный способ инвестирования в Россию для иностранцев – это инвестиции в строительство офисных зданий. При условии, что они сданы в аренду добросовестным арендаторам, постоянный материальный доход предоставляется на многие годы. Хотя, по желанию инвестора, вы можете продать объект и получить единовременную прибыль от разницы в цене первичной недвижимости и готового объекта.

Также привлекательными для западных инвесторов являются финансовые взносы на строительство торговых площадей, гостиниц, объектов для отдыха и развлечений. Хорошая прибыль от таких проектов может быть получена не только от их долгосрочной аренды, но и от самостоятельного использования объекта по прямому назначению. Инвестиции в строительство складов не менее интересны для потенциальных инвесторов в России. По сравнению с западными странами, где их доходность составляет всего 3%, в России годовой доход в 4 раза превышает – 12%.

Инвестиции в строительство складов в России для западных инвесторов также привлекательны, поскольку западные компании составляют львиную долю арендаторов складских помещений. Кроме того, в отличие от другой коммерческой недвижимости, их дизайн намного проще и координация складских помещений происходит быстрее. Все это снижает риски и сроки окупаемости.

Более выгодны инвестиции в капитальное строительство: фабрики, заводы и прочие промышленные объекты. Которые сами по своей деятельности предназначены для получения реального дохода. Такие вложения возможны не только из-за вливания финансов, но и из-за строительных материалов или других активов инвестора. Доход будет рассчитываться по размеру внесенной доли на строительство: чем больше доля, тем выше прибыль.

В то же время, не смотря на множество положительных факторов российская строительная отрасль имеет ряд проблем, которые значительно тормозят развитие инвестиционного рынка. К ограничивающим факторам также можно отнести следующие:

- большое количество низкоквалифицированных рабочих;
- низкое качество отечественных строительных материалов;
- сильно изношенные основные производственных фонды строительных компаний (уровень технического оснащения очень низкий);

- высокий уровень инфляции в стране;
- недоступность ипотечных займов для населения;
- высокие цены на жилье;
- нет достаточных гарантий со стороны государства, слабая нормативно-правовая база;
- высокий уровень налогов в государстве.

Необходимы количественные и качественные преобразования, способствующие более эффективному решению проблем увеличения объемов жилищного строительства, реализации масштабных инфраструктурных проектов, открывающих возможности для развития производственно-экономического и инвестиционного потенциала России.

В числе мероприятий по привлечению инвестиционного капитала в строительную отрасль России можно выделить:

- новое законодательное регулирование инвестирование иностранного капитала в строительный рынок России;
- поддержка государства строительного бизнеса от застройки до эксплуатации;
- создание системы приема иностранного капитала, включающей широкую и конкурентную сеть государственных институтов, коммерческих банков и страховых компаний, страхующих иностранный капитал от политических и коммерческих рисков, а также информационно посреднических центров, занимающихся подбором и заказом актуальных для России проектов, поиском заинтересованных в их реализации инвесторов и оперативном оформлении сделок «под ключ»;
- создание в кратчайшие сроки Национальной системы мониторинга инвестиционного климата в России;
- разработка и принятие программы укрепления курса рубля и перехода к его полной конвертируемости.

Таким образом, для того что бы Россия была конкурентоспособной на мировых рынках, необходимо объединить усилия бизнеса и государства, как это делалось и делается во многих странах.

Список использованных источников

1. Ишекенова М. Краткий обзор строительной отрасли США, Турции, КНР и стран ЕС // АО «Рейтинговое Агентство Регионального Финансового Центра города Алматы» (РА РФЦА) [электронный доступ] – Режим доступа. – URL: <http://rfcaratings.kz/> (дата обращения: 17.10.2019).

2. Некоторые тенденции и перспективы развития строительной отрасли в России // Международный студенческий научный вестник. – 2017. – № 2. [электронный доступ] – Режим доступа. – URL: <http://eduherald.ru/ru/article/view?id=17144> (дата обращения: 19.10.2019).

3. Семенов К.А. Россия в международных экономических отношениях: Курс лекций. – М.: ТЕИС, 2019. – 296 с.

4. Симкин Б.Л. Влияние финансового кризиса на рынок инвестиций РФ // Рынок ценных бумаг. – 2019. – № 41 – С. 24-30.

5. Януков М.Г. Проблемы регулирования регионального рынка инвестиций в России // Финансы и кредит. – 2019. – № 11. – С. 41-44.

References

1. Ishekenova M. Kratkij obzor stroitel'noj otrasli SShA, Turcii, KNR i stran ES // АО «Rejtingovoe Agentstvo Regional'nogo Finansovogo Centra goroda Almaty» (RA RFCA)

<http://rfcaratings.kz/>

2. Nekotorye tendencii i perspektivy razvitija stroitel'noj otrasli v Rossii // Mezhdunarodnyj studencheskij nauchnyj vestnik, 2017, No. 2.

<http://eduherald.ru/ru/article/view?id=17144>

3. Semenov K.A. Rossija v mezhdunarodnyh jekonomicheskikh otnoshenijah: Kurs lekcij // izd-vo: TEIS, 2019, pp. 296.

4. Simkin B.L. Vlijanie finansovogo krizisa na rynek investicij RF // Rynok cennyh bumag, 2019, No. 41, pp. 24-30.

5. Janukov M.G. Problemy regulirovanija regional'nogo rynka investicij v Rossii // Finansy i kredit, 2019, No. 11, pp. 41-44.