

УДК 009

**А. Ю. Демидов**

*г. Екатеринбург, Россия*

## **АНАЛИЗ УСЛОВИЙ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ИНВЕСТОРОВ К КРУПНЫМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ ПРОЕКТАМ В СОВРЕМЕННОМ РОССИЙСКОМ РЕГИОНЕ**

**КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА:** инвестиции в градостроительство, Екатеринбург, инвестиционный климат Екатеринбурга, градостроительные проекты, привлечение инвестиций.

**АННОТАЦИЯ.** В статье анализируется инвестиционный климат градостроительной сферы города Екатеринбурга. Автор делает прогноз дальнейшего развития Екатеринбурга, выделяет недостатки в деятельности по привлечению инвесторов к градостроительным проектам, предлагает пути их устранения.

**A. Yu. Demidov**

*Yekaterinburg, Russia*

## **THE ANALYSIS OF CONDITIONS FOR ATTRACTING INVESTORS MAJOR URBAN PROJECTS IN THE MODERN RUSSIAN REGION**

**KEYWORDS:** investments in urban development, Ekaterinburg, investment climate Ekaterinburg, urban development projects, attracting investment/

**ABSTRACT:** The article analyzes the investment climate of the urban areas of Yekaterinburg. The author makes a forecast of the further development of Yekaterinburg, identifies the shortcomings in efforts to attract investors to urban development projects, suggests ways to eliminate them.

Сегодня курс развития нашего государства направлен на переход от централизованной плановой экономики к экономике рыночной. В этих условиях государственные власти любые градостроительные вопросы должны совокупно рассматривать и прорабатывать, исходя не только из собственных приоритетов, но и из приоритетов действующего в том или ином регионе бизнеса.

Город как материально-пространственная и социально-экономическая единица формируется под воздействием, в первую очередь, рыночных факторов. В соответствии с рыночными условиями, они претерпевают изменения. Одним из новых факторов является наличие, объем и виды инвестиционно-финансовых ресурсов для того или иного градостроительного предприятия. Градостроительство и инвестирование – два элемента, тесно связанных друг с другом и определяющих, в конечном

итоге, эффективность развития города как социально-экономического объекта. Инвестирование становится одним из основных условий эффективности градостроительной деятельности.

Анализ инвестиционного климата как условия привлечения инвесторов становится все более актуальным.

Именно по этой причине *объектом исследования* выбран город Екатеринбург как один из развивающихся региональных центров России. *Предметом исследования* являются юридические, экономические и социальные условия привлечения инвестиций, возникающие при развитии градостроительной деятельности в городе Екатеринбург.

Цель работы – рассмотреть условия привлечения инвесторов к крупным градостроительным проектам в Екатеринбурге.

*Основные факторы, определяющие инвестиционный климат в сфере*

*градостроительства.* Концепцией долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2020 года определены положения о методах наиболее эффективного привлечения инвестирования в крупное градостроительство. К ним относятся: создание условий для дальнейшего получения прибыли от строящихся объектов, предоставление льгот инвесторам, обеспечение гарантий развития социальной сферы, как потенциального объекта привлечения человеческих ресурсов к градостроительной деятельности.

Существуют три основных фактора, совокупность которых определяет инвестиционную привлекательность объектов градостроительства: юридический, экономический, социальный.

Рассмотрим каждый из них подробнее применительно к Екатеринбургу.

*Анализ юридических факторов привлечения инвесторов к градостроительным сферам Екатеринбурга*

Для создания наиболее благоприятных условий инвестирования, необходимо выполнения нескольких условий:

1. Наличие градостроительного плана, в котором будут разработаны положения, обеспечивающие социально-экономическое развитие города.
2. Нормативно-правовые акты, в которых будут четко указаны привилегии для инвесторов.
3. Наличие нормативно-правовых актов, в которых будет четко регламентирована ответственность всех сторон – инвесторов, администрации города, относительно объектов градостроительства [3].

Основываясь на переходе к рыночным условиям, администрации города следует пересмотреть и дополнить правовую базу в отношении сферы градостроительства.

В последние года, наблюдается изменение законодательной базы, которая касается развития в городе Екатеринбург. Одним из основных механизмов для реализации градостроительной сферы Екатеринбурга является «Генеральный план развития городского округа - муниципально-

ципального образования “город Екатеринбург” на период до 2025 года» [1]. Именно этим документом определяются наиболее перспективные условия по формированию среды зонирования, жизнедеятельности, границы территорий, развитие основных инфраструктур – социальной, инженерной, транспортной.

Кроме того, были определены основные методики по распределению ответственности, касательно строящихся объектов. Можно считать, что юридические и правовые нормы для обеспечения благоприятного положения инвесторов в сфере градостроительства Екатеринбурга, администрацией города выполнены в полной мере.

*Экономические факторы, обеспечивающие благоприятный инвестиционный климат градостроительной сферы в Екатеринбурге*

Для обеспечения привлекательно-го инвестиционного климата, следует обеспечить максимальную устойчивость и развитие экономической сферы. Основные условия обеспечения такой стабильности:

1. Наличие земельных ресурсов для строительства новых объектов.
2. Наличие возможностей для строительства деловых и бизнес-центров.

Новым Генеральным планом Екатеринбурга предусматривается увеличение объемов жилого фонда к 2025 году с 25 миллионов квадратных метров до 42 миллионов квадратных метров.

В 2013 году службой кредитных рейтингов агентства «Standard & Poog's» Свердловской области был присвоен долгосрочный кредитный рейтинг «BB+», то есть «Стабильный» [4]. Это значит, что меры, которые предпринимаются в регионе, в том числе, в Екатеринбурге, для обеспечения комфортных для ведения бизнеса работают. А это значит, что следует реорганизовывать городское пространство под административно-деловую и бизнес-сферу. Центр города планирует реорганизовать в административно-деловую и бизнес-зону. С этой целью

планируется строительство Деловых центров.

Наиболее крупные и значимые объекты: представительский и Административно-деловой центры, строительство которых предполагается на основной оси города – улиц Ленина и Татищева; Центр бизнеса и торговли Екатеринбург-Сити, строительство которого планируется в ближайшее время в районе улиц 9 Января и Челюскинцев. В Центре планируется размещение большого количества банковских и офисных зданий, которые разместятся на 42 этажах здания.

Рассмотрев экономические факторы, приходим к мнению, что в Екатеринбурге созданы условия для инвестиционной привлекательности города.

*Социальные факторы для привлечения инвесторов к градостроительной сфере Екатеринбурга*

Социальные факторы – третья составляющая, которая определяет инвестиционный климат города.

Условия благоприятного инвестиционного климата относительно социального фактора:

1. Наличие достаточного количества трудоспособного и платежеспособного населения.
2. Наличие условий достаточности трудовых кадров.
3. Наличие открытого информационного пространства для информирования потенциальных инвесторов о перспективах вложений в тот или иной объект градостроительства.

В Екатеринбурге, учитывая данные прогнозного анализа института экономики УроРАН, до 2025 года постоянное население областного центра должно составить около полутора миллионов человек. Из них около 70% – трудоспособное население в возрасте от 18 до 65 лет [5]. В городе имеются крупные институты, университеты, колледжи, которые в полной мере обеспечивают регион квалифицированными кадрами разных сфер.

Что касается открытости информации о готовящихся преобразованиях, администрацией не в полной мере проводятся ознакомительные процедуры – мало информации в СМИ, достаточно сложно найти информацию на сайте администрации. Было выявлено очень слабое освещение вопросов градостроительства в СМИ – Интернете, на телевидении и радио и в печатных изданиях. Потенциальный инвестор не будет целенаправленно искать данные об объектах градостроительства. Важно, обеспечить полную открытость данных и усиленное информирование с привлечением всех ресурсов СМИ.

Таким образом, из трех условий выполняется только два. Для улучшения условий привлечения инвестиций в проекты следует создавать более открытое информационное пространство, которое позволит потенциальным инвесторам получать необходимую информацию в полном объеме.

### ЛИТЕРАТУРА

1. Генеральный план развития городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург» на период до 2025 года. URL: <http://ekb4.info/text2/reshenie221.htm> (дата обращения 10.04.2016)
2. Действующие учебные заведения Екатеринбурга. URL: <http://dic.academic.ru/dic.nsf/ruwiki/1399799> (дата обращения 10.04.2016)
3. Бланшенкова В. С. Как создать имидж территории, привлекательной для инвестиций. URL: [concretica.ru/publications/single/article/8/213/](http://concretica.ru/publications/single/article/8/213/) (дата обращения 10.04.2016)
4. Воронова Е. Standard & Poor’s подтвердила кредитный рейтинг Свердловской области на уровне «BB+» // Областная газета. 08.02.16 г. URL: <http://www.oblgazeta.ru/pressreleases/13493/> (дата обращения 10.04.2016)
5. 12 комментариев. URL: <http://www.66.ru/news/society/110333/> (дата обращения 10.04.2016)