

МЕТОДИКА ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ИХ ОБЩЕСТВЕННОЙ ЗНАЧИМОСТИ

© 2019 Карлина А.А.¹, Баранова Е.В.²

¹Самарский университет государственного управления
«Международный институт рынка», г. Самара, Россия

²Администрация городского округа Самара, Россия

В статье поднимается актуальная проблема повышения эффективности деятельности органов власти в сфере управления социально-экономическим развитием территории, которую авторы предлагают решить путем оптимизации механизмов оценки инвестиционных проектов развития городских пространств с учетом их общественной значимости и влияния на обеспечение высокого качества жизни населения.

Ключевые слова: градостроительное развитие, инвестирование, городские пространства, градостроительная политика, потребительская оценка среды.

Современная задача создания благоустроенной, комфортной для жизни городской среды может быть преодолена на основе оптимизации деятельности органов государственной власти и местного самоуправления по управлению социально-экономическим развитием территории. Основными направлениями данной оптимизации является активизация процессов самоорганизации и саморазвития города. Это предполагает акцент на внутренние ресурсы и источники развития, носителями которых являются субъекты хозяйственной деятельности, домашние хозяйства, отдельные граждане. Особое значение имеют инвестиционные ресурсы, направленные на освоение городских пространств.

Своевременно и наиболее успешно данные задачи могут быть решены за счет направления инвестиций именно в территории и объекты городского пространства, которые прямым образом определяют качество жизни горожан. Таким образом, актуальной проблемой становится разработка эффективных механизмов активизации инвестиций и отбор инвестиционных проектов с точки зрения их значимости для социально-экономического развития территории в целом и повышения комфортности городской среды.

Анализ развития городских пространств, в частности, на территории г.о. Самара позволил авторам выявить следующие проблемы:

1) высокая плотность новой застройки в исторической части города, что ведет к перегрузке городского пространства, изначально

не предназначенного для такой высокой плотности ее использования;

2) низкая плотность улично-дорожной сети как в исторической части города, так и в районах застройки 80-х годов; на территориях существующих крупных микрорайонов дорожная сеть представлена в основном 1-2 полосными дорогами; новое строительство на этих территориях также перегружает городское пространство;

3) нерациональная транспортная система города, не учитывающая современные людские и транспортные суточные потоки;

4) стихийное строительство крупных объектов торгового и развлекательного характера, несформированных в комплексы многофункциональных центров и не учитывающих направления и уровень развития транспортной инфраструктуры;

5) концентрация общественных пространств в центральной исторической части города и небольшое их количество в спальных микрорайонах города, что создает дополнительную нагрузку на транспортную систему;

6) отсутствие плановости и систематичности в строительстве объектов социальной сферы, что приводит к нарушению принципа равенства доступа к социальным благам;

7) устаревшая инженерная инфраструктура города, старые сети не справляются с нагрузками, высокая аварийность систем.

Указанные проблемы имеют следствием нарушение ансамблевой целостности улиц и

площадей, «непроработанность» образа и имиджа города, низкий уровень качества и комфортности городской среды в целом.

Выявленные проблемы г.о. Самара являются типичными для крупных городов, поэтому разработка механизмов направления инвестиций на развитие городских пространств с учетом общественной значимости планируемых объектов весьма актуальна.

Оценка общественной значимости инвестиционного проекта является важнейшим аспектом принятия любого инвестиционного решения. От возможных последствий данной оценки зависит как выигрыш самого инвестора, так и качество жизни населения.

Проблема оценки инвестиционных проектов развития территории является одним из направлений научных исследований в сфере управления территориальным развитием города. В рамках общих подходов к управлению развитием территории поднимаются вопросы роли инвестиций в повышении конкурентоспособности территории [6], нормативно-правового регулирования застройки территорий и территориального планирования [1,2,8,9]; методологические подходы к оценке уровня развития социально-экономического развития территории [5].

Наиболее популярным современным методологическим подходом к управлению процессами развития городских пространств является рассмотрение территории с точки зрения ее потребительских качеств. Данная методология предполагает, что можно управлять (формировать или корректировать) отдельными свойствами территорий, которые могут усилить их привлекательность. Экономической сущностью данного подхода является стремление субъектов получить от использования городского пространства, максимальный выигрыш, как коммерческий (инвестиционный), так и некоммерческий (удовлетворенность качеством городской среды) [3]. Город в рамках этой концепции рассматривается как материальная среда, которая формируется под воздействием рыночных факторов [4]. Потребительские свойства городских пространств должны соответствовать функциональным, этическим и культурным требованиям субъектов жизнедеятельности на территории города [3].

На основании данного методологического подхода сформировано основное направление оценки инвестиционных проектов – оценка проектов с точки зрения сохранения потребительских свойств городской среды. Сложность данного подхода заключается в том, что на территории города представлены различные группы потребностей, порой диаметрально противоположных. Поэтому разработка технологии оценки инвестиционных проектов требует особого инструментария учета и согласования интересов различных типов потребителей.

Оценка инвестиционных проектов с точки зрения потребительских свойств городских пространств должна проводиться по линии двух различных экспертиз: экспертная оценка и потребительская оценка. Потребительская оценка предполагает оценку качества городской среды с точки зрения индивидуальных потребностей отдельных социальных групп (инвесторы, предприниматели, домохозяйства, молодежь, пенсионеры, люди с высоким и низким уровнем доходов). Экспертная оценка предполагает оценку качества городской среды с точки зрения общественного блага и общественных потребностей.

Экспертная и потребительская оценка инвестиционных проектов должна проводиться по различным методикам с учетом множества факторов, влияющих на сохранение и улучшение потребительских свойств городской среды [4].

С точки зрения потенциальных инвесторов оценка проектов должна учитывать следующие аспекты: территория должна быть привлекательной для получения коммерческой выгоды, сохранения или привлечения на территорию различных групп потребителей. Реализованный инвестиционный проект должен создавать мультипликативный эффект, так как успешное инвестиционное градостроительное мероприятие не только повышает потребительские качества территории, но и создает эффект привлечения новых инвестиционных инициатив.

Анализ инвестиционных потребительских свойств территории позволил выявить два направления оценки: коммерческо-деловые свойства и свойства территории выполнять жилую функцию [7]. Данные потребитель-

ские свойства обеспечиваются следующими факторами:

- 1) социальный потенциал;
- 2) условия транспортного обслуживания;
- 3) природно-экологический и исторический потенциал;
- 4) обеспечение инфраструктурой и инженерными сетями.

Опрос инвесторов развития городской среды позволил выявить следующие дополнительные факторы, которые могут усилить инвестиционную активность [3]:

- 1) плотность территории;
- 2) наличие на территории ветхого жилья;
- 3) наличие на территории объектов необходимого функционального направления.

Дифференциация факторов, влияющих на освоение участков городской территории учреждениями коммерческо-деловой сферы, по убыванию их весомости представлена следующим перечнем:

- 1) транспортная инфраструктура;
- 2) фактор минимального сноса зданий;
- 3) плотность населения;
- 4) развитость торговли;
- 5) уровень развития инженерных сетей;
- 6) высокий историко-культурный потенциал территории;
- 7) экологичность территории.

Дифференциация факторов для развития жилой функции выглядит немного другим образом:

- 1) наличие свободных территорий;
- 2) историко-культурный потенциал;
- 3) обеспеченность инженерными сетями;
- 4) природно-экологический потенциал;
- 5) наличие транспортной инфраструктуры;
- 6) наличие крупных объектов обслуживания.

Оценку факторов, инициирующих инвестиционную деятельность на участках городской территории, составили профессионалы, которые занимаются развитием города, следующим образом:

- 1) историко-культурный потенциал;
- 2) транспортный потенциал;
- 3) наличие свободных территорий;
- 4) наличие объектов торговли;
- 5) природно-экологический потенциал;
- 6) инженерная инфраструктура.

Инвестиционная привлекательность территории в теории градостроительства является составной частью комплексной оценки территории. Схема территориального планирования по Вильнеру М.Я., основанная на традиционном для градостроительства функционально-планировочном подходе, представлена на рисунке 1.



Рисунок 1 - Разработка системы территориального планирования по Вильнеру

В указанной схеме оценка инвестиционной привлекательности территории реализуется на втором этапе разработки системы территориального планирования – на данном этапе основу составляет определение градостроительной ценности территории. Мера способности территории удовлетворять конкретные общественные требования к ее состоянию и использованию и является градостроительной ценностью территории. При этом определение градостроительной ценности территории является непростой задачей и зависит от многих факторов, а именно: функциональных зон, планировочного каркаса территории, планировочных ограничений, градостроительных регламентов использования территории [10].

На основе данного определения и факторов, вследствие которых и производится оценка инвестиционной привлекательности территории, можно сделать вывод о том, что речь идет о территории в целом, а не о конкретном объекте инвестирования. Это под-

тверждает, что рассматриваемое понятие выгодно для крупного инвестора.

Другим, на наш взгляд, более эффективным механизмом оценки инвестиционных проектов развития территории является дифференциация проекта с точки зрения производства общественных и частных благ. Городская среда представляется как общественными пространствами, так и территориями индивидуального (частного) использования. Общей тенденцией управления развитием территории является особое внимание к общественным городским пространствам, где происходит производство и потребление общественных благ. На основе этого общего генерального направления можно предположить, что преимуществом поддержки должны пользоваться либо инвестиционные проекты, направленные на производство общественного блага (дороги, площади, скверы, парки, набережные), либо проекты, направленные на производство частного блага, но обладающие большим об-

щественным потенциалом. Например, застройщик не только строит дом (частное благо), но и обустроивает пространство вокруг: детские площадки, скверы, остановки общественного транспорта (общественное благо). Именно уровень общественной значимости проекта может стать комплексным показателем для оценки инвестиционного проекта.

Данный подход более эффективен и для самого автора инвестиционного проекта, так как повышает его выигрыш. Высокая общественная значимость проекта привлекает к нему дополнительные источники финансирования (например, бюджетные субсидии) и делает его с коммерческой точки зрения более успешным. С точки зрения Ахинова Г.А., критерий общественной значимости может быть изначально включен в бизнес-план проекта на этапе его разработки инвестором. Дополнительными параметрами бизнес-плана, по мнению профессора, должны стать:

1) количество предприятий, остановивших свой выбор на производстве частных благ или общественных благ;

2) количество блага, произведенное каждым из них;

3) количество предложенного и количество необходимого труда для каждого из предприятий и благ;

4) общая стоимость различных потребляемых конечных продуктов.

Сравнивая понятие инвестиционной привлекательности (градостроительной ценности) территории с определением инвестици-

онной эффективности проекта на основе бизнес-плана, убеждаемся, что существующие в практике градостроительства подходы к определению инвестиционной привлекательности территории слабо соотносятся с подходами, заложенными в бизнес-планах инвестиционных проектов. Для устранения различий в подходах и согласования методик оценки инвестиционной привлекательности требуется, с одной стороны, дать конструктивное определение общественного блага на уровне пространственной зоны и точечного объекта, входящего в указанную зону, с другой стороны, уметь выделять в бизнес-плане затраты, идущие на создание общественного блага.

В результате анализа градостроительной деятельности с точки зрения благ общественного и частного появляется возможность описания процесса согласования интересов участников данной деятельности, а именно инвестора, муниципалитета, населения; возможность выявить основные разногласия этого процесса; возможность сформулировать новые требования к содержанию понятий инвестиционной привлекательности территории и бизнес-плану инвестиционного проекта; показать ограниченность понятия инвестиционной привлекательности территории, основанного на функционально-планировочном подходе.

Приведенный анализ демонстрирует плодотворность интентного подхода, основанного на анализе интересов всех участников градостроительной деятельности.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Ахмедова Е.А. Градостроительное регулирование региональной среды обитания. – Самара: «Самарский университет», 2002. - 163 с.
2. Вильнер М.Я. Организационные основы разработки схем территориального планирования// Градостроительная политика в свете проблем управления территорией. - М.: Зодчий, 2008. - С 91-99.
3. Волкова Т.Ф. Исследование потребительских качеств городской среды // Перспективы науки и образования. - 2014. - №3. - С. 32-34.
4. Волкова Т.Ф. Оценка потребительских качеств городской среды// В сб. научных трудов «Развитие теории и практики фундаментальных и прикладных исследований». - Пенза: ПГУАС, 2009. - С. 192-197.
5. Дровяников В.И., Чумак Е.А. Разработка методики индикативной оценки состояния социально-экономической системы // Вестник Международного института рынка. - 2017. - № 2. - С. 14-18.

6. Карлина А.А. Управление развитием города: муниципальная POSSIBILITY, процессный подход. - Самара, 2013. - 220 с.
7. Коваленко Т.Д., Сахабиева Г.А. Применение экономико-математических методов в управлении инвестиционной деятельностью // Вестник Международного института рынка. - 2017. - № 1. - С. 30-35.
8. Смоляр И.М. Градостроительное планирование как система: прогнозирование, программирование, проектирование. - М.: УРСС, 2001. - 164 с.
9. Смоляр И.М. Градостроительное право. Теоретические основы. - М.: УРСС, 2000. - 112 с.
10. Юшкова Н.Г. Основы градостроительной организации территории города с учетом инвестиционного фактора. - М.: ЦНИИП градостроительства, 2003. - 24 с.

METHODOLOGY FOR THE EVALUATION OF INVESTMENT PROJECTS OF TERRITORY DEVELOPMENT FROM THE POINT OF VIEW OF THEIR PUBLIC SIGNIFICANCE

© 2019 Anna A. Karlina¹, Ekaterina V. Baranova²

¹Samara University of Public Administration
“International Market Institute”, Samara, Russia
²Administration of Samara, Samara, Russia

The article raises the urgent problem of increasing the effectiveness of government activities in the management of the socio-economic development of the territory, which the authors propose to solve by optimizing the mechanisms for evaluating territorial development projects.

Keywords: urban development, investment, urban areas, urban policy, consumer environmental assessment.