

УДК 333 Р:378(075.8):330.8

Кухтин Петр Викторович

ФГОБУ ВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»

Россия, Москва¹

Доцент, докторант кафедры «Государственное и муниципальное управление»

Кандидат экономических наук доцент

E-Mail: uzr777@mail.ru

Современное состояние инвестиций в урбанизацию земельных участков

Аннотация. В настоящей статье рассмотрены особенности современного формирования рынка инвестиций в урбанизированные земельные участки. В статье дано авторское представление современного состояния рынка инвестиций в урбанизированные земли на территории Российской Федерации. Рассматриваются различные варианты инвестиций в различные виды объектов недвижимости. Рассматриваются различные виды инвестиций в земельные участки с применением научного прогнозирования развития экономической ситуации в стране и в частности будущего развития ситуации на рынке урбанизированных земельных участков. На основании модели прогнозирования и применения различных методов интуитивного и формализованного прогнозирования разработана автором экономико-математическая модель прогнозных показателей эффективности инвестиций в освоение или урбанизированной развитие земельных участков на период 2014-2016 годы.

Применяя данные модели можно с достаточно высокой вероятностью разработать наиболее благоприятный сценарий для вложения финансовых ресурсов в развитие конкретного региона России.

Ключевые слова: организация урбанизированной территории; прогнозные показатели; интуитивные и формализованные методы прогнозирования; экономико-математические методы прогнозирования; машиностроительная урбанизация территории; пространственно-коммуникационная инфраструктура; развитие инфраструктуры агропромышленного комплекса.

Идентификационный номер статьи в журнале 126EVN414

¹ Москва, ул. Касаткина, дом 17

Инвестирование в объекты недвижимости, а особенно в земельные участки различного целевого назначения в российской экономике развивается в социально-экономических условиях, характеризующихся многообразием форм собственности на природные ресурсы, в условиях нестабильности мировой и отечественной экономики. Поэтому организационная структура видов инвестирования имеет ряд специфических характеристик [12,13,14]:

- индивидуальные инвестиции, направленные в конкретные виды объектов недвижимости;
- комплексные инвестиции, направленные на развитие региона или определенного экономического комплекса. Данные инвестиции очень выгодны инвесторам, так как позволяют в качестве гарантий возврата денежных средств получить определенные льготы и имущество в собственность.

Изложенные здесь положения в рыночных условиях образуют сложнейшую систему взаимодействия между инвесторами и собственниками объектов инвестирования, исследование которых можно лишь с помощью статистико-вероятностных методов моделирования. В процессе моделирования для целей прогнозирования результатов инвестиционной деятельности необходимо опираться на интегрированную систему информации о рынке инвестиций. Нормальное его функционирование предполагает наличие ряда условий [11,12,14]:

1. Ежегодное обновление данных по видам инвестиций, по регионам, по видам объектов недвижимости;
2. Преодоление трудностей с определением объемов операций для каждой конкретной компании или региона. Это связано с практикующимися разными концепциями инвестиций.
3. Использование при решении задач прогнозирования эффективности инвестиционной деятельности методов, применяемых для оценки инвестиций в объекты недвижимости и разработку природных ресурсов.
4. Учет того, что некоторые инвестиции в недвижимость осуществляются разово, путем купли-продажи, что создает серьезные трудности в сборе фактических данных о его деятельности. Кроме того, трудности в получении достоверной информации об инвестиционных операциях возникают из-за наличия двойного учета в частных инвестиционных компаниях.
5. Ведение систематического учета, оценки и экстраполяции тенденций по результатам прогноза развития инвестиционной деятельности, основанных на достоверной и оперативной информации, с составлением комплексных эмпирических схем, с учетом отечественного и мирового опыта.
6. Систематическое проведение морфологического исследования по сходству признаков для выявления и учета всех возможных и всех осуществимых вариантов формирования пакета инвестиционных операций.
7. Учет проведения всех видов анализа типа «затраты — доход» и «затраты — эффективность», обновление полученных результатов и приведение их в соответствие с имеющимися ограничениями по инвестированию частных капиталов.
8. Проведение мониторинга инвестиционной деятельности, включая целевые установки региональных и государственных органов управления, их стратегию и тактику, создание сценариев развития инвестиционных операций по регионам и объектам.

9. Ранжирование приоритетов для инвестирования в объекты по результатам экспертных оценок факторов инвестиционной деятельности. Ранжирование осуществляется в соответствии с отечественным законодательством, критериями оптимизации и приемлемым уровнем достоверной информации.

11. Накопление достаточного объема результатов прогнозирования развития инвестиционной деятельности для формирования стратегии инвестиций в российскую экономику.

Согласно теоретико-методическим основам научного прогнозирования, получение эффективного и качественного прогноза развития сложных экономических систем, характеризующихся наличием прямых и обратных связей между вложением капиталов, развитием территории, ризлтерской деятельностью, обеспечивают:

- нормативно-правовая, законодательная ответственность перед юридическими лицами или заинтересованными организациями за соответствие результатов прогнозирования реальным экономическим или социально-экономическим явлениям;
- накопление результатов от вложения капитала в развитие ипотечной программы урбанизации территории путем формирования ориентированной региональной экономики на прогнозируемый период;
- соизмерение финансовых, пространственных, временных, материальных, экологических и других возможностей с целями и задачами инвестиций;
- стремление создать благоприятные условия для развития современной системы инвестирования в развитие урбанизированных территорий.

Здесь необходимо отметить, что в результате социально-экономических возможно возникновение противоречий интересов инвесторов и государственно-муниципальных органов управления, а также к противоречий, связанных с особенностями развития национальной или региональной экономики. При этом в силу последних велика вероятность получить как оптимистический, так и пессимистический прогноз. Необходимо также учитывать, что точность прогнозов будет зависеть от воздействие на объект прогнозирования системы природно-антропогенных и социально-экономических процессов, при осуществлении прогнозирования можно будет применять методы экспертных оценок и математические методы прогнозирования, которые дадут хорошие результаты в стабильно развивающейся системе. По формализованным характеристикам, методы прогнозирования разделяются на *интуитивные* и *формализованные* [5,6,11,12,13,14].

При этом необходимо отметить, что если все показатели инвестиционных операций в рыночной экономике воспринимаются как случайные величины, то кривые официального и неофициального прогнозирования представляют собой «нормальный» закон распределения. Данное обстоятельство позволяет применять множество статистико-вероятностных методов с большой разрешающей способностью. В таблице 1 приводятся основные экономико-математические модели изучаемых объектов и явлений по состоянию на сентябрь – декабрь 2014 года. В качестве объекта исследования взято десять субъектов РФ.

Таблица 1

Сводная таблица экономико–математических моделей прогнозных показателей эффективности инвестиций в освоение (урбанизацию) земельных участков на 2015-2016 годы

Объекты, представленные в виде регионов и видов основного целевого использования земельных участков (экономических комплексов)	экономико–математические модели прогнозных показателей эффективности инвестиций в освоение (урбанизацию) земельных участков, по видам целевого использования земель
I	II
<p>I. Архангельская область 1. Организация урбанизированной территории (организация строительства) 2. Организация территории топливно–энергетического комплекса</p>	<p>$R_1=0,87+0,13x_1^n-0,2x_2^{cx}-0,17x_3^{nn}+0,42x_4^{ch}-0,4x_5^{30}-0,27x_6^0 \rightarrow \max$ $y_1^i=0,9-0,12x_1^i+0,2x_2^i+0,54x_3^i+0,26x_4^i$ $y_2^i=0,34-0,35x_1^i+0,16x_2^i+0,3x_3^i-0,35x_4^i$</p>
<p>II. Ленинградская область 1. Машиностроительная урбанизация территории 2. Химико – целлюлозное производство 3. Организация урбанизированной территории (организация строительства) 4. Пространственно – коммуникационная инфраструктура 5. Организация территории топливно–энергетического комплекса 6. Производственно–урбанизированная территория 7. Объекты, не входящие в комплексы</p>	<p>$R_2=0,64+0,22x_1^n-0,14x_2^{cx}+0,09x_3^{nn}-0,19x_4^{ch}+0,11x_5^{30}+0,1x_6^0 \rightarrow \max$ $y_1^{ii}=0,88-0,12x_1^{ii}-0,2x_2^{ii}+0,17x_3^{ii}-0,13x_4^{ii}$ $y_2^{ii}=0,976+0,2x_1^{ii}+0,1x_2^{ii}-0,24x_3^{ii}+0,07x_4^{ii}$ $y_3^{ii}=0,9-0,41x_1^{ii}-0,1x_2^{ii}+0,27x_3^{ii}-0,1x_4^{ii}$ $y_4^{ii}=0,072+0,11x_1^{ii}-0,12x_2^{ii}+0,3x_3^{ii}-0,12x_4^{ii}$ $y_5^{ii}=0,34-0,18x_1^{ii}-0,23x_2^{ii}+0,31x_3^{ii}-0,18x_4^{ii}$ $y_6^{ii}=0,148+0,25x_1^{ii}+0,07x_2^{ii}-0,45x_3^{ii}+0,17x_4^{ii}$ $y_7^{ii}=0,552+0,12x_1^{ii}-0,24x_2^{ii}-0,3x_3^{ii}+0,17x_4^{ii}$</p>
<p>III. Московская область 1. Машиностроительная урбанизация территории 2. Организация урбанизированной территории (организация строительства) 3. Пространственно – коммуникационная инфраструктура 4. Агропромышленный комплекс 5. Производственно–</p>	<p>$R_3=0,79-0,29x_1^n+0,2x_2^{cx}-0,18x_3^{nn}+0,41x_4^{ch}-0,4x_5^{30}-0,2x_6^0 \rightarrow \max$ $y_1^{iii}=0,88-0,1x_1^{iii}-0,22x_2^{iii}+0,15x_3^{iii}-0,16x_4^{iii}$ $y_2^{iii}=0,9-0,25x_1^{iii}-0,12x_2^{iii}+0,4x_3^{iii}+0,19x_4^{iii}$ $y_3^{iii}=0,072+0,44x_1^{iii}+0,1x_2^{iii}-0,24x_3^{iii}-0,1x_4^{iii}$ $y_4^{iii}=0,194+0,27x_1^{iii}-0,18x_2^{iii}+0,13x_3^{iii}-0,26x_4^{iii}$ $y_5^{iii}=0,148+0,11x_1^{iii}-0,18x_2^{iii}-0,09x_3^{iii}+0,1x_4^{iii}$ $y_6^{iii}=0,552+0,37x_1^{iii}+0,13x_2^{iii}+0,19x_3^{iii}-0,23x_4^{iii}$</p>

<p>Объекты, представленные в виде регионов и видов основного целевого использования земельных участков (экономических комплексов)</p>	<p>экономико–математические модели прогнозных показателей эффективности инвестиций в освоение (урбанизацию) земельных участков, по видам целевого использования земель</p>
<p>I</p>	<p>II</p>
<p>урбанизированная территория б. Отрасли, не входящие в комплексы</p>	
<p>IV. Нижегородская область 1. Машиностроительная урбанизация территории 2. Организация урбанизированной территории (организация строительства) 3. Пространственно – коммуникационная инфраструктура 4. Агропромышленный комплекс 5. Производственно-урбанизированная территория б. Отрасли, не входящие в комплексы</p>	<p>$R_4=0,68+0,0136x_1^n+0,112x_2^{cx}+0,21x_3^{nh}-0,147x_4^{ch}-0,26x_5^{30}+0,18x_6^0 \rightarrow \max$ $y_1^{iv}= 0,29-0,31x_1^{iv}+0,17x_2^{iv}-0,4x_3^{iv}-0,2x_4^{iv}$ $y_2^{iv}= 0,43+0,19x_1^{iv}-0,16x_2^{iv}+0,33x_3^{iv}-0,2x_4^{iv}$ $y_3^{iv}= 0,58+0,14x_1^{iv}+0,25x_2^{iv}+0,3x_3^{iv}-0,45x_4^{iv}$ $y_4^{iv}= 0,21+0,23x_1^{iv}+0,45x_2^{iv}-0,1x_3^{iv}-0,26x_4^{iv}$ $y_5^{iv}= 0,31-0,18x_1^{iv}-0,1x_2^{iv}+0,42x_3^{iv}+0,25x_4^{iv}$ $y_6^{iv}= 0,15+0,24x_1^{iv}-0,28x_2^{iv}-0,1x_3^{iv}+0,43x_4^{iv}$</p>
<p>V. Астраханская область 1. Машиностроительная урбанизация территории 2. Химико – целлюлозное производство 3. Организация урбанизированной территории (организация строительства) 4. Пространственно – коммуникационная инфраструктура 5. Агропромышленный комплекс б. Объекты, не входящие в комплексы</p>	<p>$R_5=0,53-0,26x_1^n+0,14x_2^{cx}-0,33x_3^{nh}+0,12x_4^{ch}+0,37x_5^{30}-0,16x_6^0 \rightarrow \max$ $y_1^v= 0,17-0,12x_1^v-0,23x_2^v+0,3x_3^v+0,41x_4^v$ $y_2^v= 0,24+0,1x_1^v+0,23x_2^v-0,35x_3^v+0,12x_4^v$ $y_3^v= 0,49+0,18x_1^v-0,38x_2^v-0,12x_3^v+0,27x_4^v$ $y_4^v= 0,21+0,42x_1^v-0,12x_2^v-0,26x_3^v+0,3x_4^v$ $y_5^v= 0,45-0,31x_1^v-0,12x_2^v+0,19x_3^v+0,2x_4^v$ $y_6^v= 0,12+0,11x_1^v-0,13x_2^v+0,3x_3^v+0,16x_4^v$</p>
<p>VI. Самарская область 1. Машиностроительная урбанизация территории 2. Организация урбанизированной территории (организация строительства) 3. Пространственно – коммуникационная инфраструктура</p>	<p>$R_6=0,61+0,15x_1^n-0,14x_2^{cx}-0,17x_3^{nh}+0,24x_4^{ch}+0,09x_5^{30}+0,4x_6^0 \rightarrow \max$ $y_1^{vi}= 0,2+0,18x_1^{vi}+0,21x_2^{vi}-0,36x_3^{vi}-0,1x_4^{vi}$ $y_2^{vi}= 0,26-0,14x_1^{vi}-0,27x_2^{vi}+0,13x_3^{vi}+0,4x_4^{vi}$ $y_3^{vi}= 0,48+0,3x_1^{vi}+0,11x_2^{vi}-0,1x_3^{vi}+0,12x_4^{vi}$ $y_4^{vi}= 0,53-0,15x_1^{vi}+0,28x_2^{vi}-0,14x_3^{vi}-0,2x_4^{vi}$ $y_5^{vi}= 0,76+0,24x_1^{vi}+0,16x_2^{vi}-0,28x_3^{vi}-0,31x_4^{vi}$ $y_6^{vi}= 0,14+0,17x_1^{vi}-0,1x_2^{vi}+0,13x_3^{vi}+0,23x_4^{vi}$</p>

<p>Объекты, представленные в виде регионов и видов основного целевого использования земельных участков (экономических комплексов)</p>	<p>экономико–математические модели прогнозных показателей эффективности инвестиций в освоение (урбанизацию) земельных участков, по видам целевого использования земель</p>
<p>I</p>	<p>II</p>
<p>4. Агропромышленный комплекс 5. Производственно-урбанизированная территория 6. Отрасли, не входящие в комплексы</p>	
<p>VII. Ставропольский край 1. Машиностроительная урбанизация территории 2. Организация урбанизированной территории (организация строительства) 3. Пространственно – коммуникационная инфраструктура 4. Агропромышленный комплекс 5. Организация территории топливно-энергетического комплекса</p>	<p>$R_7=0,32-0,25x_1^n - 0,2x_2^{cx}+0,42x_3^{nh}+0.3x_4^{ch}+0.43x_5^{30}+0.12x_6^0 \rightarrow \max$ $y_1^{vii}=0.23-0.5x_1^{vii}-0.04x_2^{vii}+0.31x_3^{vii}-0.26x_4^{vii}$ $y_2^{vii}=0.5+0.09x_1^{vii}+0.05x_2^{vii}-0.08x_3^{vii}+0.1x_4^{vii}$ $y_3^{vii}=0.14+0.05x_1^{vii}+0.3x_2^{vii}-0.15x_3^{vii}-0.24x_4^{vii}$ $y_4^{vii}=0.21+0.12x_1^{vii}-0.11x_2^{vii}+0.09x_3^{vii}-0.26x_4^{vii}$ $y_5^{vii}=0.13-0.15x_1^{vii}-0.22x_2^{vii}+0.4x_3^{vii}-0.17x_4^{vii}$</p>
<p>VIII. Кемеровская область 1. Машиностроительная урбанизация территории 2. Организация урбанизированной территории (организация строительства) 3. Пространственно – коммуникационная инфраструктура 4. Агропромышленный комплекс 5. Производственно-урбанизированная территория 6. Организация территории топливно-энергетического комплекса 7. Отрасли, не входящие в комплексы</p>	<p>$R_8=0,44-0,25x_1^n-0,18x_2^{cx}+0,16x_3^{nh}- 0.1x_4^{ch}+0.36x_5^{30}+0.2x_6^0 \rightarrow \max$ $y_1^{viii}=0.49-0.3x_1^{viii}+0.1x_2^{viii}-0.22x_3^{viii}-0.16x_4^{viii}$ $y_2^{viii}=0.27+0.19x_1^{viii}-0.14x_2^{viii}-0.3x_3^{viii}+0.27x_4^{viii}$ $y_3^{viii}=0.33+0.2x_1^{viii}-0.15x_2^{viii}-0.22x_3^{viii}+0.1x_4^{viii}$ $y_4^{viii}=0.12+0.37x_1^{viii}+0.24x_2^{viii}-0.2x_3^{viii}-0.18x_4^{viii}$ $y_5^{viii}=0.26+0.25x_1^{viii}-0.15x_2^{viii}-0.3x_3^{viii}+0.12x_4^{viii}$ $y_6^{viii}=0.4-0.1x_1^{viii}-0.15x_2^{viii}+0.4x_3^{viii}+0.17x_4^{viii}$ $y_7^{viii}=0.23-0.1x_1^{viii}+0.18x_2^{viii}+0.26+x_3^{viii}-0.17x_4^{viii}$</p>
<p>IX. Забайкальский край 1. Машиностроительная урбанизация территории 2. Организация</p>	<p>$R_9=0,88+0,35x_1^n-0,24x_2^{cx}+0,18x_3^{nh}-0,2x_4^{ch}- 0.42x_5^{30}-0.1x_6^0 \rightarrow \max$ $y_1^{ix}=0.18+0.23x_1^{ix}+0.23x_2^{ix}+0.2x_3^{ix}-0.14x_4^{ix}$ $y_2^{ix}=0.38+0.1x_1^{ix}-0.17x_2^{ix}-0.13x_3^{ix}+0.27x_4^{ix}$</p>

Объекты, представленные в виде регионов и видов основного целевого использования земельных участков (экономических комплексов)	экономико–математические модели прогнозных показателей эффективности инвестиций в освоение (урбанизацию) земельных участков, по видам целевого использования земель
I	II
урбанизированной территории (организация строительства) 3. Химико – целлюлозное производство 4. Пространственно – коммуникационная инфраструктура 5. Агропромышленный комплекс 6. Производственно-урбанизированная территория 7. Организация территории топливно-энергетического комплекса	$y_3^{ix} = 0.35 + 0.19x_1^{ix} + 0.28x_2^{ix} - 0.1x_3^{ix} + 0.27x_4^{ix}$ $y_4^{ix} = 0.18 - 0.2x_1^{ix} - 0.15x_2^{ix} + 0.21x_3^{ix} - 0.17x_4^{ix}$ $y_5^{ix} = 0.17 + 0.27x_1^{ix} + 0.18x_2^{ix} - 0.3x_3^{ix} + 0.25x_4^{ix}$ $y_6^{ix} = 0.1 + 0.15x_1^{ix} + 0.14x_2^{ix} - 0.16x_3^{ix} - 0.1x_4^{ix}$ $y_7^{ix} = 0.52 - 0.1x_1^{ix} - 0.2x_2^{ix} + 0.2x_3^{ix} + 0.4x_4^{ix}$
Х. Приморский край 1. Машиностроительная урбанизация территории 2. Химико – целлюлозное производство 3. Организация урбанизированной территории (организация строительства) 4. Пространственно – коммуникационная инфраструктура 5. Производственно-урбанизированная территория 6. Организация территории топливно-энергетического комплекса 7. Объекты, не входящие в комплексы	$R_{10} = 0,74 - 0,51x_1^{п} + 0,28x_2^{сх} - 0,15x_3^{пн} + 0,12x_4^{сн} + 0,39x_5^{30} - 0,1x_6^0 \rightarrow \max$ $y_1^x = 0.61 - 0.27x_1^x + 0.15x_2^x + 0.24x_3^x - 0.2x_4^x$ $y_2^x = 0.43 - 0.27x_1^x - 0.12x_2^x + 0.24x_3^x + 0.1x_4^x$ $y_3^x = 0.29 + 0.13x_1^x - 0.21x_2^x - 0.2x_3^x + 0.16x_4^x$ $y_4^x = 0.174 - 0.24x_1^x + 0.4x_2^x - 0.14x_3^x - 0.07x_4^x$ $y_5^x = 0.26 + 0.08x_1^x + 0.22x_2^x - 0.31x_3^x - 0.27x_4^x$ $y_6^x = 0.48 + 0.1x_1^x + 0.13x_2^x + 0.19x_3^x - 0.28x_4^x$ $y_7^x = 0.19 + 0.17x_1^x + 0.4x_2^x + 0.1x_3^x - 0.32x_4^x$

Обозначение инвестиционных потоков в освоение (урбанизацию) земельных участков: x_1^i – суммы инвестиций в земельные участки, предназначенные для размещения и строительства основных производственных фондов; x_2^i – суммы инвестиций в оборотные средства промышленно урбанизированные предприятия; x_3^i – суммы инвестиций в земельные участки, предназначенные для развития региональной производственной инфраструктуры; x_4^i – суммы инвестиций в земельные участки, предназначенные для развития социально-образовательной инфраструктуры; $x_1^{п}$ – инвестиции в земельные участки, предназначенные для развития промышленного производства; $x_2^{сх}$ – инвестиции в земельные участки, предназначенные для развитие сельскохозяйственного производства; $x_3^{пн}$ – инвестиции в

земельные участки, предназначенные для создания и развития производственной инфраструктуры; x^{ch}_4 – инвестиции в земельные участки, предназначенные для развития региональной социальной инфраструктуры; x^{30}_5 – инвестиции в земельные участки, предназначенные для развития санаторно-курортного здравоохранительного характера; x^0_6 – инвестиции в земельные участки, предназначенные для развития системы народного образования.

Показателем эффективности инвестиций в освоение (урбанизацию) земельных участков была принята рентабельность собственного (R^c_j) и заменяемого (R^3_j) капиталов.

В общем представлении экономико–математическая модель исследуемого объекта может быть в виде стандартизированной математической модели, применяемой для определения уровня инфляции в российской экономике:

$$R(t) = \frac{1}{(1+I)^t} \int_{t_1}^{t_2} \sum_{j=1}^m \left\{ \left[R^c_j \left(\frac{\Pi \pm Y}{\Phi_o + \Phi_{об}} \right)_j^k \right] + \left[R^3_j \left(\frac{\Pi \pm Y}{S} \right)_j : (1+r)^k \right] \right\} \bullet t \rightarrow \max \quad (6.1)$$

где

I – уровень инфляции в российской экономике;

Π – прибыль (доход) от инвестиционных операций и вложений капитала;

Y – наносимый ($-Y$) или предотвращаемый ($+Y$) экономический или социальный ущерб от инвестиционной деятельности;

Φ_o – общая сумма производственных фондов в инвестиционную деятельность;

$\Phi_{об}$ – сумма оборотных средства;

R^c_j ; R^3_j – рентабельность вложения собственных средств и заёмных капиталов;

r – коэффициент дисконтирования;

k – этап инвестирования;

t – время.

Индекс среднеотраслевой эффективности на 1 руб. инвестиционных операций за ретроспективный период составил 0,32, а в отдельных комплексах российской экономики имел следующие значения: машиностроительная урбанизация территории – 0,41; химико-целлюлозное производство – 0,485; организация урбанизированной территории (организация строительства) – 0,55; пространственно - коммуникационная инфраструктура – 0,23; организация территории топливно-энергетического комплекса – 0,42; агропромышленный комплекс – 0,35; производственно-урбанизированная территория – 0,28; отрасли, не вошедшие в комплексы, – 0,22.

Ретроспективный анализ инвестиций в освоение (урбанизацию) земельных участков российской экономикой показал, что вследствие слабых собственных финансовых возможностей, недостаточной правовой обеспеченности и других организационных упущений дотации из консолидированных фондов не покрывали потребностей и ущерба, а привлечение заёмного капитала в развивающиеся организационные структуры при общей разбалансированности экономики создавали для инвесторов определённый риск. Данные расчеты приведены на 2015 и 2016 годы.

Таблица 2

Оценка критериев риска инвестирования в освоение (урбанизацию) земельных участков на территории исследуемых субъектов Российской Федерации (2015г)

Производственные комплексы	Ожидаемая эффективность	Величина риска $S^2_{расч}$
Машиностроительная урбанизация территории (X ₁)	0,4÷0,9	10,54
Химико – целлюлозное производство (X ₂)	0,4÷0,95	57,20
Организация урбанизированной территории (организация строительства) (X ₃)	0,5÷0,9	40,6
Пространственно – коммуникационная инфраструктура (X ₄)	0,2÷0,5	37,8
Организация территории топливно-энергетического комплекса (X ₅)	0,2÷0,45	34,6
Агропромышленный (X ₆)	0,1÷0,5	12,4
Производственно-урбанизированная территория (X ₇)	0,5÷0,8	9,32
Производственная инфраструктура (X ₈)	0,1÷0,36	44,20
Отрасли, не входящие в комплексы (X ₉)	0,1÷0,36	33,25

Таблица 3

Оценка критериев риска инвестирования в освоение (урбанизацию) земельных участков на территории исследуемых субъектов Российской Федерации (2016г)

Производственные комплексы	Ожидаемая эффективность	Величина риска $S^2_{расч}$
Машиностроительная урбанизация территории (X ₁)	0,3÷0,72	16,54
Химико – целлюлозное производство (X ₂)	0,3÷0,75	62,20
Организация урбанизированной территории (организация строительства) (X ₃)	0,3÷0,75	44,6
Пространственно – коммуникационная инфраструктура (X ₄)	0,2÷0,40	41,8
Организация территории топливно-энергетического комплекса (X ₅)	0,2÷0,35	39,6
Агропромышленный (X ₆)	0,1÷0,40	17,4
Производственно-урбанизированная территория (X ₇)	0,45÷0,65	12,32
Производственная инфраструктура (X ₈)	0,1÷0,26	48,20
Отрасли, не входящие в комплексы (X ₉)	0,1÷0,29	39,25

Анализ полученных данных за 2015 и 2016 годы показывает, что в 2016 году по сравнению с 2015 годом достаточно сильно снижается ожидаемая эффективность от инвестирования средств в освоение (урбанизацию) земельных участков в исследуемых регионах. При этом ожидаемая, расчетная величина риска возрастает по всем параметрам и по всем исследуемым регионам страны. Кроме того, необходимо учесть то, что существует низкая достоверности статистических и отчетных данных в период развития инвестиционной деятельности в российской экономике.

ЛИТЕРАТУРА

1. Кухтин П.В. Методология управления земельными ресурсами // Монография. — М.: Карпов Е.В., 2004. — 264 с.
2. Кухтин П.В. Экономическая оценка земель населенных пунктов (теория, методика, практика) // Монография. — М.: Карпов Е.В., 2005. — 187с.
3. Кухтин П.В., Левов А.А., Стадолин М.Е. Управление жилищно-коммунальным комплексом как объектом муниципального имущества // Монография. — М.: Карпов Е.В., 2004.
4. Кухтин П.В., Левов А.А. Маркетинг и экономическая оценка земельно — имущественного комплекса городов (населенных пунктов): учебно-методическое пособие // Учебно-методическое пособие — М.: ФГНУ «Российский научный центр государственного и муниципального управления», 2003. — 262с.
5. Кухтин П.В., Левов А.А. Методология управления земельно-имущественным комплексом в регионе // Учебно-методическое пособие — М.: ФГНУ «Российский научный центр государственного и муниципального управления», 2003. — 410с.
6. Кухтин П.В., Левов А.А., Дружков Р.В., Тихомиров Р.А.. Методология управления земельными ресурсами на региональном уровне // Монография. — М.: Издательство ООО «ПКТ Альтекс», 2008. — 237с.
7. Кухтин П.В., Левов А.А. Управление земельными ресурсами: Учебно-методическое пособие. — 2-е изд. — М.: Карпов Е.В., 2006. — 59 с.
8. Кухтин П.В., Левов А.А., Лобанов В.В., Семкина О.С. Управление земельными ресурсами: Учебное пособие — СПб.: Питер, 2005.— 384 с.
9. Кухтин П.В., Левов А.А., Мирзалиев М.Н., Ряховская А.Н., Широков А.Н., Юркова С.Н. Управление муниципальным хозяйством и местными финансами: Учебно-методическое пособие — М.: ФГНУ «Российский научный центр государственного и муниципального управления», 2004. — 242 с.
10. Кухтин П.В., Левов А.А., Морозов В.Ю., Руднев А.В., Семкина О.С., Хованова Н.В. Управление земельными ресурсами: Учебное пособие — 2-е изд. — СПб.: Питер, 2006. -448 с.
11. Кухтин П.В., Левов А.А., Руднев А.В., Семкина О.С., Хаванова Н.В., Антонов А.Н. Инфраструктура муниципальных образований // Инфраструктура муниципальных образований. Учебное пособие под ред. П.В. Кухтина — М.: КНОРУС, 2008. — 208 с.
12. Кухтин П. В. Государственная стратегия управления земельными ресурсами: методология управления. - Москва: «ММТК-СТРОЙ», 2013. - 136с.
13. Кухтин П. В., Левов А.А., Левов Ф.А., Левов Н.А. «Государственная стратегия управления земельными ресурсами на государственном и муниципальном» коллективная монография - Москва: Издательство «ММТК-СТРОЙ», 2013. - 154 с.
14. Моттаева А.Б. Методология пространственного распределения предпринимательских структур региона на основе развития транспортной инфраструктуры/А.Б.Моттаева.-СПБ.: Изд-во «Астерион», 2013. – 301 стр.

15. Моттаева А.Б. Региональная практика стимулирования инвестиционной активности и инноваций. Журнал Мир экономики и права– 2012. – №3.
16. Стратегия государственного управления собственностью: государственный и муниципальный аспект. Коллективная монография под общей ред. к.э.н., доцента Кухтина П.В., д.э.н., доцент Моттаевой А.Б.: Коллективная монография. - Москва: «ММТК-СТРОЙ», 2013. - 366 с.

Рецензент: Сираждинов Р.Ж., к.э.н., доцент кафедры Государственного и муниципального управления, Государственного университета управления (ГУУ). Москва, Россия.

Petr Kuhtin

Department of HPE «Financial Academy at the Government of the Russian Federation»

Russia, Moscow

E-Mail: uzr777@mail.ru

The current state of investment in the urbanization of land

Abstract. In this article the peculiarities of the modern generation investment market in urbanized land. The article gives the author's view of the current state of the investment market in urbanized land in the territory of the Russian Federation. Various options are considered investments in various types of real estate. Explains the different types of investments in land using scientific forecasting the development of the economic situation in the country and in particular the future development of the situation on the market of urban land. On the basis of the forecasting models and the application of different methods of intuitive and formal forecasting developed by the author of the economic-mathematical model predictive indicators of efficiency of investments into development or urban development of the land for the period 2014-2016.

Using these models it is possible with high probability to develop the most favorable scenario for the investment of financial resources in the development of a specific region of Russia.

Keywords: Organization the urban area; the estimated performance; intuitive and formal methods of forecasting; economic-mathematical methods of forecasting; engineering urbanization; spatial and communication infrastructure; infrastructure development agricultural complex.

Identification number of article 126EVN414

REFERENCES

1. Kuhtin PV Methodology of management of land resources // Monograph. - M: Karpov, E.V., 2004.-264S.
2. Kuhtin PV Economic evaluation of land of settlements (theory, methodology, practice) // Monograph. - M: Karpov, E.V., 2005. - S.
3. Kuhtin PV, BGN AA, Sadolin M.E. Ter-Minassian Department of housing and communal complex as an object of municipal property // Monograph. - M: Karpov, E.V., 2004.
4. Kuhtin PV, BGN A.A. Marketing and economic evaluation of land - property complex of cities (localities): textbook // Educational-methodical manual): FGNU "Russian nauchnyi center of state and municipal management", 2003. - S.
5. Kuhtin PV, BGN A.A. Methodology of management of land-property complex of the region // Educational-methodical manual): FGNU "Russian nauchnyi center of state and municipal management", 2003. - S.
6. Kuhtin PV, BGN A.A., Cronies R.V., Tikhomirov A... Methodology of land management at the regional level // Monograph. - M: Publishing house OOO "FCT Altex", 2008. - S.
7. Kuhtin PV, BGN A.A. land Management: Educational-methodical manual. - 2-e Izd. - M: Karpov, E.V., 2006. - 59 C.
8. Kuhtin PV, BGN A.A., Lobanov CENTURIES, the Army O.S land Management: Training manual - SPb.: Peter, 2005.- 384 S.
9. Kuhtin PV, BGN A.A., Mirzaliyev M.S., Ryakhovsky A.N., Shirokov A.N., Yurkova S.N. The management of the municipal economy and local Finance: Educational-methodical manual): FGNU "Russian scientific center of state and municipal management", 2004. - 242 S.
10. Kuhtin PV, BGN A.A. Morozov, VY, Rudnev A.V., the Army O.S, havanova NV land Management-tutorial - 2-e Izd. - SPb.: Peter, 2006. -448 S.
11. Kuhtin PV, BGN A.A., Rudnev A.V., the Army O.S, Havanova N.V., Antonov A.N. Infrastructure mosalini formations // the Infrastructure of municipal formations. The textbook edited by the PV kuhtina - M: KNORUS, 2008. - 208 S.
12. Kuhtin P. C. Government strategy for management of land resources: the methodology of control. - Moscow: "MTK-STROY", 2013. - S.
13. KUHTIN P. Century. "STATE STRATEGY for MANAGEMENT of LAND RESOURCES: IN the STATE AND MUNICIPAL LEVEL" collective monography - Moscow: Publishing house "MTK-STROY", 2013. - 154 with.
14. Mottaeva AB Methodology of the spatial distribution of business organizations in the region through the development of transport infrastructure / A.B.Mottaeva. SPB. Univ "Asterion", 2013. - 301 pages
15. Mottaeva AB Regional practice stimulating investment and innovation. World Journal of Economics and Law 2012. - № 3.
16. The strategy of the state property management: state and municipal responsibility. Collective monograph under the General editorship Ph.D., assistant Professor kuhtina P.V., doctor of Economics, Professor of Mottainai A.B.: Collective monograph. - Moscow: "MTK-STROY", 2013. - 366 S.