

Нуртай Елнур Маратулы

Магистрант,
Казахская головная архитектурно-строительная академия

ОСОБЕННОСТИ ИНВЕСТИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

Аннотация

Данная статья посвящена актуальной проблеме привлечения инвестиций в строительство. Рассматриваются причины снижения инвестиционной активности в строительстве. Подчеркивается, что современная практика инвестирования строительства требует совершенствования схем привлечения инвестиций в эту сферу.

Ключевые слова: строительство, инвестиции,

Nurtay Y. M.

Master,
KazLAACE

CONSTRUCTION INVESTMENT IN MODERN CONDITIONS

Abstract

This article is devoted to the problem of attracting investment in construction. Discusses the causes of the decline in investment activity in housing construction. It is emphasized that the current practice of investing in housing construction requires improvement schemes to attract investment in this area.

Keywords: construction, investment, residential real estate.

Современная экономика очень сильно зависит от инвестиций, их количества и сферы инвестирования. Инвестирование – долгосрочное вложение любых видов имущественных и интеллектуальных ценностей в предпринимательскую деятельность с целью извлечения прибыли либо достижения экономического или иного положительного эффекта. Большие объемы инвестирования в строительство объясняются высоким уровнем рентабельности инвестиций, оптимальным соотношением степени рисков и уровнем прибыли этого вида деятельности. Любое направление инвестирования имеет свои плюсы и минусы. Прибыльность проектов, как и их риски достаточно сильно отличаются, именно поэтому инвестор должен определить цель своих вложений, а затем уже выбрать самый сбалансированный и подходящий вариант, учитывая все нюансы. Большая часть инвестированных средств является средствами, направленными именно в строительство коммерческой и жилой недвижимости, это объясняется более высокой доступностью и низким уровнем риска инвестирования в сравнении с промышленным строительством. Жилищное строительство – это наиболее популярная сфера инвестирования, при всей его материал- и трудоемкости, оно является достаточно открытым для инвестирования. В Казахстане ежегодный рост спроса на объекты жилищного строительства – это общеизвестный факт. Его неудовлетворенность, даже с учетом роста производства обусловлена ростом спроса на жилую недвижимость, процесс ускорения строительства нового жилья не успевает за процессом выбытия площадей, то есть объемы ввода жилой площади в Казахстане не соответствуют простому воспроизводству жилья. Соответственно, цены на новую жилую недвижимость с каждым годом становятся выше.

Проведя анализ рынка строящейся промышленных объектов, можно заключить, что цены на стадии возведения фундамента намного ниже цен, сдаваемого в эксплуатацию. Поэтому, если целью покупки недвижимости является максимизация выручки, а также желание снизить затраты, то следует понимать, что инвестировать в строительство, выгоднее всего на начальных этапах строительства. Это объясняется повышенными рисками при инвестировании на ранних стадиях реализации проекта, при этом инвестор берет на себя всю полноту риска долгостроя, заморозки строительства и др. Рентабельность такого вложения часто намного выше размера банковского депозита. Доступность инвестирования в строительство расширяет список возможных инвесторов: наряду с инвестиционными компаниями, девелоперскими компаниями, инвесторами являются и физические лица. Все категории инвесторов применяют различные механизмы инвестирования, но при этом цель у всех одна – получить максимальную прибыль.

Так же хотелось выделить жилое строительство

В настоящее время рынок показывает повышенный спрос на жилую недвижимость, это объясняется опасениями граждан в связи со сложившейся экономической ситуацией в Казахстане, в связи с ростом курса валют, повышением ключевой ставки и соответственно с удорожанием в обозримом будущем ипотечного кредитования и цен на жилье. Сегодня многие банковские организации повысили и без того, не самые низкие

ставки по ипотеке, а рынок понемногу снижает свой спрос в ожидании еще большего повышения ставок по ипотеке и кредитным средствам. Спрос на жилую недвижимость делает такие инвестиции ликвидными. И, тем не менее, при всей выгоде таких инвестиций, существует риск потерять вложенные средства. При этом важно отметить, что разработка и развитие Федерального Законодательства, защищающего покупателей (инвесторов) жилой недвижимости хоть и не могут нивелировать риски, однако гарантируют ответственность девелоперов перед покупателями.

Рассматривая, следует констатировать, что наблюдается приостановка некоторых крупных проектов, что прямо связано с удорожанием строительства. Исследуя современную проблему повышения рисков, снижения активности инвестиционных процессов в строительстве, можно сказать, что впереди не лучшие времена для отрасли, ожидается снижение спроса на жилую недвижимость, рост курса валют, который прямо влияет на стоимость многих материалов, и как следствие на общую стоимость инвестиционно-строительных проектов, подготовленных к реализации в регионе.

Литература

1. Селютин Л.Г. Современные аспекты процесса управления инвестиционной деятельностью в сфере воспроизводства жилищного фонда // *Paradigmata poznani*. 2014. №2. С.28-30.
2. Бугров О.Б. Жилищная политика и инновационное развитие жилищно-строительной сферы // *Экономика и менеджмент инновационных технологий*. 2014. № 8 (35). С. 20-23.
3. Селютин Л.Г. Инновационный подход к управлению инвестиционными процессами в сфере воспроизводства жилищного фонда // *Современные технологии управления*. 2014. № 11. С. 37-41.
4. Селютин Л.Г., Васильева Н.В. Развитие форм воспроизводства жилищного фонда: терминологический аспект проблемы // *Известия высших учебных заведений. Строительство*. 2003. №1. С. 114-118.
5. Бойцова Е.А. О некоторых инновационных решениях в сфере жилищного строительства // *Экономика и управление: анализ тенденций и перспектив развития*. 2014. №17. С. 62-65.
6. Селютин Л.Г. Комплексные реконструктивно-строительные программы в жилищной сфере мегаполиса // *Вестник ИНЖЭКОНа. Серия «Экономика»*. 2014. № 1 (68). С. 24-28.

References

1. Seljutina L.G. Sovremennye aspekty processa upravlenija investicionnoj dejatel'nost'ju v sfere vosproizvodstva zhilishhnogo fonda // *Paradigmata poznani*. 2014. № 2. S.28-30.
2. Bugrov O.B. Zhilishhnaja politika i innovacionnoe razvitie zhilishhno-stroitel'noj sfery // *Jekonomika i menedzhment innovacionnyh tehnologij*. 2014. № 8 (35). S. 20-23.
3. Seljutina L.G. Innovacionnyj podhod k upravleniju investicionnymi processami v sfere vosproizvodstva zhilishhnogo fonda // *Sovremennye tehnologii upravlenija*. 2014. № 11. S. 37-41.
4. Seljutina L.G., Vasil'eva N.V. Razvitie form vosproizvodstva zhilishhnogo fonda: terminologicheskij aspekt problemy // *Izvestija vysshih uchebnyh zavedenij. Stroitel'stvo*. 2003. №1. S. 114-118.
5. Bojcova E.A. O nekotoryh innovacionnyh reshenijah v sfere zhilishhnogo stroitel'stva // *Jekonomika i upravlenie: analiz tendencij i perspektiv razvitija*. 2014. № 17. S. 62-65.
6. Seljutina L.G. Kompleksnye rekonstruktivno-stroitel'nye programmy v zhilishhnoj sfere megapolisa // *Vestnik INZhJeKONa. Serija «Jekonomika»*. 2014. № 1 (68). – S. 24-28.