

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

А.Ю. Ширинкина, С.А. Астафьев, А.А. Макарова

Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация

Информация о статье

Дата поступления
22 июля 2019 г.

Дата принятия к печати
10 декабря 2019 г.

Дата онлайн-размещения
20 декабря 2019 г.

Ключевые слова

Имидж территории;
репутация территории;
ранжирование территорий;
развитие территорий;
сравнительный анализ
территорий; инвестиционная
привлекательность территории

Аннотация

Строительство относится к числу ведущих видов экономической деятельности. Организация строительного производства обеспечивает направленность всех организационных, технических и технологических решений на достижение конечного результата — ввод в действие объекта необходимого качества в установленные сроки. Для инвестора большое значение имеет имидж территории, на которой производится строительство, поскольку вкладывать средства в развитие территории с негативной репутацией очень рискованно. Тема управления инвестиционной привлекательностью территорий комплексного развития муниципальных образований актуальна потому, что в Иркутской области, как и в России в целом, есть очень много находящихся за пределами города территорий, требующих комплексного развития, так как центр города достаточно плотно застроен и приобрести там жилье или построить какой-либо объект затруднительно. В связи со сказанным развитие территорий, находящихся за пределами города, сегодня является очень актуальным.

INVESTMENT ATTRACTIVENESS OF THE INTEGRATED TERRITORY DEVELOPMENT

Anastasia Yu. Shirinkina, Sergey A. Astafiev, Anna A. Makarova

Baikal State University, Irkutsk, the Russian Federation

Article info

Received
July 22, 2019

Accepted
December 10, 2019

Available online
December 20, 2019

Keywords

Image and reputation
of the territory; territory
ranking; territorial development;
comparative analysis
of territories; investment
attractiveness

Abstract

Construction is one of the leading economic activities. The organization of the construction industry ensures the focus of all organizational, technical and technological solutions to achieve the end result, i.e. the commissioning of a facility of the appropriate quality within the established deadline. The image of the territory is of great importance for the investor, because it is very risky to invest one's resources and to know in advance that the territory has a negative reputation. There are a lot of territories in the Irkutsk region and in Russia as a whole that require integrated development, as the city center is built up fairly densely and it proves to be rather difficult to buy accommodation or build a facility there. Therefore, the development of the territory outside the city is of vital importance. Thus, managing the investment attractiveness of the comprehensive development territories of the municipalities is relevant.

Имидж территории — это совокупность мнений людей по поводу ее природно-климатических, экологических, социально-экономических, морально-психологических, политических, этнографических, исторических и других исключительных черт. Личностное мнение о территории формируется благодаря личному опыту (например, в связи с проживанием на этой территории) или опосре-

дованно (со слов очевидцев, из материалов СМИ и т.п.)¹.

Имидж территории в представлениях разных людей будет неодинаковым, поскольку у каждого человека складывается свое мнение о конкретной территории. Кроме того, большинство людей имеют разную

¹ URL: <http://irkobl.ru/sites/irkstroy/pereselenie>.

информацию о данной территории, разные знания, связанные с ней.

Имидж территории основывается, как правило, на ее индивидуальности — совокупности всех или большинства имеющихся опознавательных особенностей территории, т.е. обобщенности видимых, вербальных и иных признаков, по которым люди определяют территорию (место на карте, название, язык, народ, государственная символика и т.д.) [1].

Что касается территорий с отрицательным имиджем, то в этом случае необходимо проведение работы по восстановлению имиджа, а именно нейтрализация ее отрицательных особенностей и развитие положительных.

На практике встречаются ситуации, когда территория обладает неоднозначным имиджем. На первый взгляд, у объекта имеется ряд положительных особенностей, но есть и отрицательные, которые представляют собой обратную сторону положительных. Примером могут послужить города федерального значения. В Российской Федерации насчитывается три таких города: Москва, Санкт-Петербург и Севастополь. Они предоставляют людям огромные возможности для жизни, получения образования, карьеры, развития бизнеса, творчества, но при этом в названных городах большая плотность населения, интенсивное дорожное движение, высокий уровень загрязнения воздуха и воды, высокий уровень преступности и т.д.

Репутация территории тесно взаимосвязана с ее имиджем. Репутация территории — это мнение о данной территории, которое сформировалось у человека на основании полученных знаний и информации о ней, а также на основании опыта взаимодействия с ней (например, удобство проживания, мягкий климат, безопасность, социальная защищенность) [2].

Репутация и имидж города олицетворяют собой совокупность имеющихся возможностей для воплощения интересов членов разных групп общества.

В настоящее время хорошая репутация территории является ее конкурентным преимуществом, которое позволяет бизнесу, находящемуся на данной территории, устанавливать устойчивые партнерские связи. Положительный имидж территории способствует привлечению новых потребителей, репутация территории, в свою очередь, укрепляет партнерство и гарантирует экономически выгодное сотрудничество [3].

Всех потребителей территории обычно делят на три группы (рис. 1).

Критериев более четкого разделения потребителей территории великое множество. В составе каждой отдельной группы, а также на их пересечениях образуются подгруппы в виде целевой аудитории.

На разных территориях используются разные технологии и методы работы, территории могут различаться уровнем и качеством руководства, иметь свои особенности взаимодействия партнеров и т.д.

Для инвесторов, вкладывающих средства в развитие территории, самым важным является наличие нужных ресурсов для организации и успешного ведения бизнеса, развитой инфраструктуры, нормативно-правовой базы, гарантирующей защиту бизнеса, а также возможности снижения рисков.

Как выше отмечалось, имидж территории создается в сознании потребителя, изменяясь под влиянием на него разных событий, явлений, действий, имевших место на данной территории.

Для создания у потребителей территории необходимого мнения о ней нужно провести анализ потенциальных возможностей территории, а также имеющихся ресурсов и рисков, связанных с ее выбором. По результатам анализа можно сделать вывод, из чего складывается образ территории, а также составить объективное мнение о ее репутации. Имидж территории можно оценить путем ее ранжирования и рейтингования по наиболее важным вопросам как для населения, так и для бизнеса, располагающегося на данной территории.



Рис. 1. Потребители территории

Эксперты выделяют три основных составляющих инвестиционной привлекательности территории: инвестиционное законодательство, инвестиционный риск и инвестиционный потенциал. Повышение инвестиционной привлекательности — это процесс преимущественно объективного характера. Инвестиционная привлекательность территории, в свою очередь, определяет — прямо или косвенно — особенности территории, например такие, как ее место в системе территориальной организации страны, имеющиеся природные ресурсы, ее экономико-географическое положение, тип освоения и уровень развития, структура производства, население, особенности хозяйства, наличие непромышленных отраслей, инфраструктуры и т. д.²

Понятие «инвестиционный риск» отражает целесообразность осуществления капиталовложений на имеющейся территории, вероятные потери инвестиций или дохода от них. В отличие от инвестиционных возможностей, инвестиционный риск является более динамичной категорией, которая может измениться за относительно короткий промежуток времени. В табл. 1 представлены составляющие инвестиционного риска.

В любой сфере или отрасли имеется определенный порядок использования независимых друг от друга факторов производства. Оказываемое ими влияние на инвестиционный потенциал территории разное. Одинаковые условия для определенного региона или государства ведут к трансформированию инвестиционного потенциала и изменению уровня инвестиционного риска. По авторитетному мнению многих авторов, если определенная территория имеет низкий инвестиционный потенциал, но характеризуется высоким уровнем инвестиционного риска, то она может быть интересна инве-

сторам в какой-либо сфере или тем инвесторам, которые не хотят осуществлять работу в условиях жесткой конкуренции [4].

Инвестиционная привлекательность отдельных субъектов Российской Федерации детерминирована совокупностью количественных показателей определенного вида, отражающих место данного региона в общем ряду. Факторы инвестиционной привлекательности составляют инвестиционный климат региона. Инвестиционный рейтинг региона — это общая оценка разных составляющих, которые создают привлекательность региона для инвестора.

Традицией стал подход к оценке регионального инвестиционного климата — ранжирование регионов по степени его благоприятности. Факторы, влияющие на инвестиционную привлекательность региона, представлены на рис. 2.

Инвестиционный климат имеет большое значение для оценки инвестиционной привлекательности региона. На его показатели влияют такие факторы, как инфраструктура, производственные факторы, государственная и муниципальная поддержка области, местные условия рынка. Также значимыми факторами выступают экологические и климатические условия и, конечно, уровень налоговых сборов³.

Факторы общего характера также играют значительную роль при подсчете общих показателей региона: в каких условиях живут местные жители, какой менталитет в данном районе, какие учебные заведения есть в этой местности, как взаимодействуют население и местная администрация и т. п.

Все эти факторы учитываются при общем анализе региона на международном уровне [5]. Таким образом, если анализ ситуации с государственным управлением инвестиционной

² URL: <https://marketmedia.ru/media-content/moll-posle-potrebitelskogo-buma>.

³ URL: <https://irkutsk.news/novosti/2018-05-30/67785-irkutskaja-renovacija-20-milliardov-pod-snos.html>.

Таблица 1

Составляющие инвестиционного риска

Составляющая	Особенности
Экономический риск	Отражает тенденции в экономическом развитии региона
Политический риск	Представляет тенденции политической жизни территории
Социальный риск	Отражает уровень социальной напряженности
Экологический риск	Связан с уровнем загрязнения окружающей среды
Криминальный риск	Отражает уровень преступности в регионе с учетом тяжести совершаемых преступлений
Финансовый риск	Напряженность региональных бюджетов и совокупные финансовые результаты деятельности предприятий регионов
Законодательный риск	Совокупность правовых норм, регулирующих экономические отношения на территории: местные налоги, льготы, ограничения и т. п.

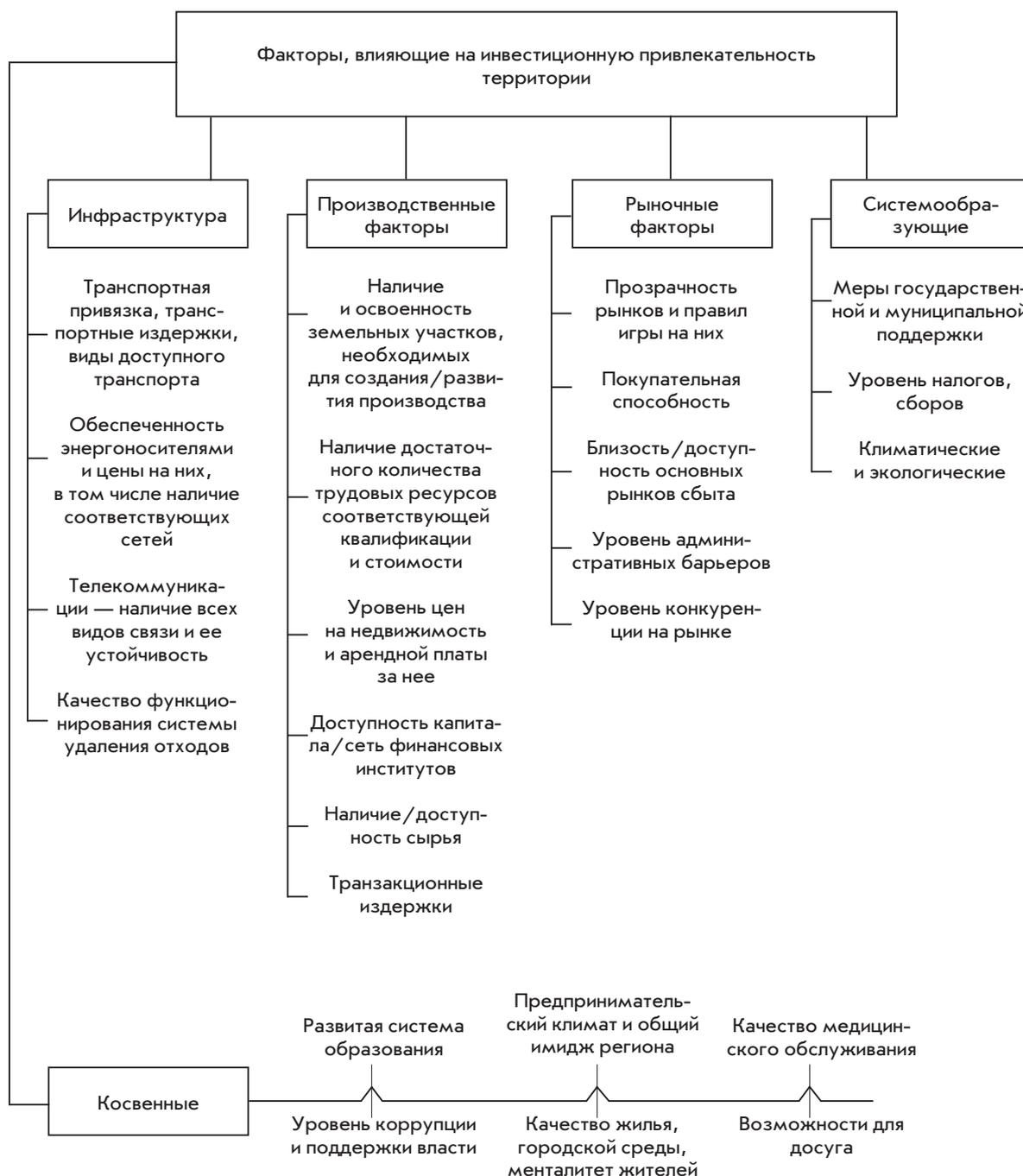


Рис. 2. Факторы, влияющие на инвестиционную привлекательность территории

привлекательностью регионов России свидетельствует, что руководство определенного региона предпочитает концентрироваться исключительно на мерах законодательного регулирования, то это можно считать признаком непрофессионализма органов государственной власти. С другой стороны, если в регионе имеют место активные процессы, направленные на повышение эффекта от управления инвестиционной деятельностью, это чаще всего является хорошим знаком для потенциальных инвесторов [6].

В рамках проводимого исследования предлагаем проанализировать привлекательность пригородных территорий Иркутска путем проведения социологического опроса экспертов в области градостроительства и управления недвижимостью. За основу следует взять вариант развития по основным трактовым выездам из города. Из Иркутска транспортный поток уходит в шести направлениях: Александровский, Байкальский, Голоустненский, Шелеховский, Ангарский, Качугский тракты. Авторами предлагается

произвести сравнительный анализ всех территорий методом экспертных оценок по пятибалльной шкале: 0 — значение не имеет веса, 5 — имеет наибольший вес. Суммируя полученные показатели, можно будет сделать вывод о том, какой из трактов наиболее привлекателен, и разработать дальнейший проект формирования имиджа территории на основании экспертного заключения. В табл. 2 представлен сравнительный анализ территорий.

Экспертный анализ показал, что наиболее перспективным представляется развитие Ангарского, Байкальского, Шелеховского и Качугского трактов.

По уровню развития Байкальский тракт на сегодняшний день находится на первом месте, но с учетом того что весь он расположен в центральной экологической зоне Байкальской природоохранной территории, получить разрешение на строительство здесь будет сложно. Также Байкальский тракт густо заселен, поэтому входящий трафик будет создавать на нем заторы [7].

По показателю «архитектурно-ландшафтное сравнение на наличие равномерности уровня местности» первое место эксперты отдали Ангарскому тракту, так как в районе Байкальского и Шелеховского трактов поверхность земли холмистая. Московский тракт в сторону Ангарска расположен на равнине, что минимизирует затраты на земельные работы по выравниванию поверхности для возведения объектов капитального строительства.

Законом РФ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ предусмотрено создание вдоль автомобильных дорог придорожных полос — это территория, которая с обеих сторон прилегает к полосе отвода автомобильной дороги и в границах которой создан особый режим использования земельных участков (частей земельных участков). Это сделано с целью выполнения требований безопасности до-

Таблица 2

Сравнительный анализ территорий

Показатель	Александровский тракт	Байкальский тракт	Голоустненский тракт	Шелеховский тракт	Ангарский тракт	Качугский тракт
Экологическая экспертиза зоны	3	1	2	3	3	4
Уровень простоты получения разрешений на эксплуатацию земли	3	2	3	3	4	3
Наличие свободного участка земли более 300 га	3	3	4	2	5	3
Притягательность территории	3	5	3	3	3	4
Удаленность от центра Иркутска	2	4	3	4	4	3
Доступность и наличие инженерных коммуникаций	3	4	1	3	4	3
Пропускной трафик территории	2	4	2	4	4	3
Транспортная доступность на въезды и выезды с участка на общественном транспорте	3	5	3	5	3	4
Транспортная доступность на въезды и выезды с участка на автомобиле	3	5	3	4	4	3
Степень заселенности в радиусе 10 км	4	2	4	2	4	3
Архитектурно-ландшафтное сравнение на наличие равномерности уровня местности	3	1	3	3	4	2
Привлекательность уже имеющихся ресурсов рядом с территорией	2	4	2	3	3	3
<i>Всего</i>	34	40	29	39	45	38

рожного движения, а также для обеспечения нормальных условий для реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания автомобильной дороги, ее сохранности с учетом перспектив развития автомобильных дорог в стране⁴.

Анализ территории вдоль Шелеховского тракта с точки зрения возможности строительства на ней капитальных объектов показывает, что имеется ряд ограничений. Трасса проходит мимо пос. Марково, а также с одной стороны дороги расположена АЗС, вблизи которых запрещено возведение капитальных сооружений [8]. На противоположной стороне располагается Марковское кладбище, что также накладывает определенные ограничения на строительство. Кроме того, в черте Шелехова находится Иркутский алюминиевый завод, причем расстояние от него до ближайших жилых домов составляет 1,2 км. При юго-западных ветрах и полном штиле над городом висит смог из дыма, выпускаемого трубами ИркАЗа. Также на территории находятся предприятия теплоэнергетики и нефтеперерабатываю-

щей промышленности, суммарные выбросы которых за пять лет уменьшились в 1,8 раза.

В развитие этой проблемы предлагается рассмотреть комплексно медико-экологическую оценку территории Иркутской области (рис. 3).

Из данных экспертизы видно, что Шелеховский тракт находится в очень сильно загрязненной воздушной зоне, а Ангарский тракт — в менее загрязненной.

На территории Иркутска, Ангарска и Шелехова и прилегающих к ним районов живет около 1 млн чел. Из анализа мы видим, что максимально удобным местом для объединения потоков жителей является Ангарский тракт.

С точки зрения имиджа территории важным фактором служит наличие на ней различных коммуникаций. На территории практически всех трактов, которые расположены вокруг Иркутска, нет централизованного подключения к тепловым и водным сетям.

Для развития незастроенной территории, конечно, лучше выбрать ту, на которой с экономической точки зрения будет наиболее выгодно реализовать проект без создания новых источников теплоснабжения. За счет развития теплосетей между Ангарском и Ир-

⁴ Особые экологические зоны. URL: <http://ekoitas.blogspot.com>.

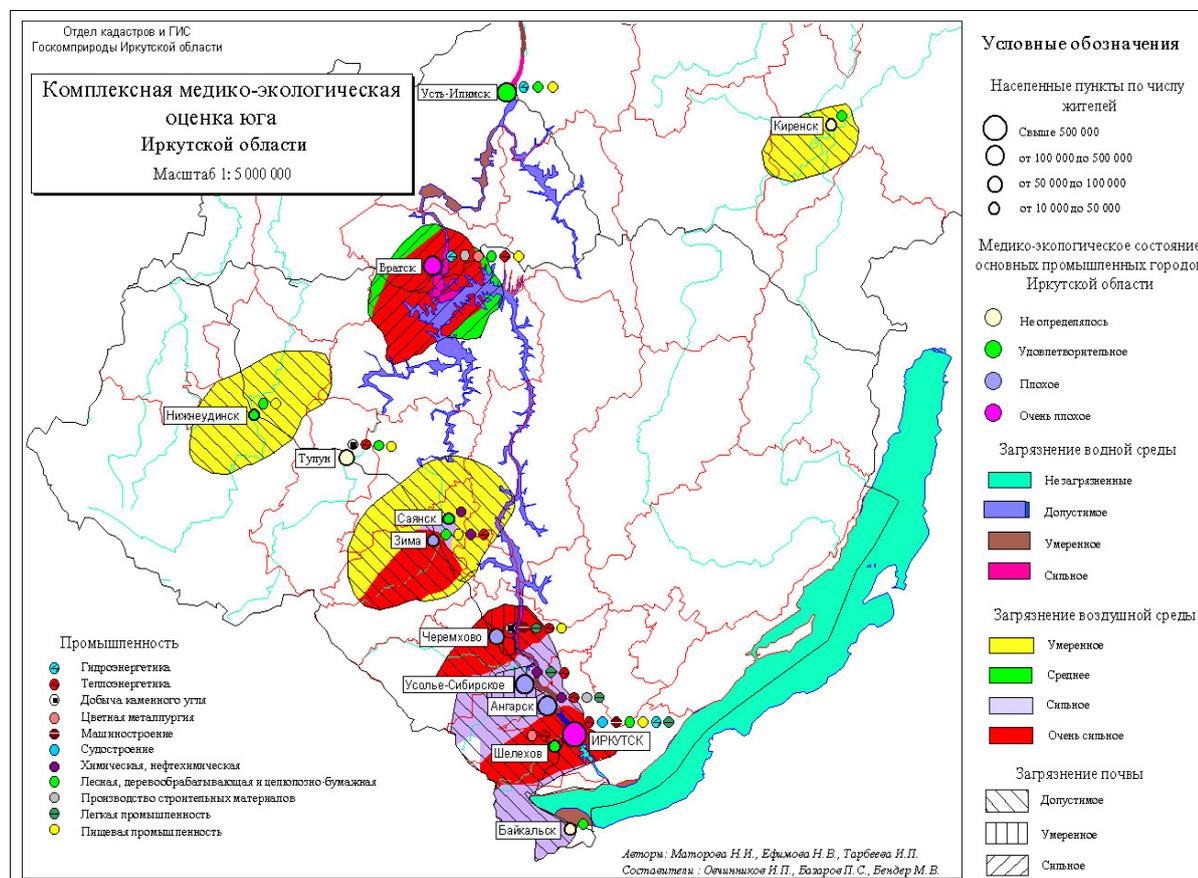


Рис. 3. Комплексная медико-экологическая оценка территории Иркутской области

кутском повысится надежность теплоснабжения Иркутска и, как результат, произойдет замедление темпов роста тарифов на тепловую энергию. Это также свидетельствует в пользу Ангарского тракта. Есть и еще одно несомненное преимущество, а именно — пропускной трафик. Через Ангарский тракт проходит поток из Красноярска, Ангарска и других городов области.

Таким образом, для качественного развития территорий и формирования стратегий развития городов перед выбором территории под строительство капитальных объектов

крупного масштаба, например жилых микрорайонов, предлагается применять сравнительный анализ территорий (см. табл. 2). Критерии могут быть различны в зависимости от выбора объекта застройки и целей эксплуатации такого объекта.

При наличии всех заданных параметров возможно проанализировать территории и выбрать наиболее подходящий с экономической точки зрения вариант. Также данный анализ можно применять к территориям, которые подпадают под действие программы развития застроенных территорий [9].

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Важенина И.С. Имидж и репутация территории / И.С. Важенина // Региональная экономика: теория и практика. — 2010. — № 23 (158). — С. 2–12.
2. Дружинин Е.А. Менеджер-инноватор: от идеи к ее реализации : учеб. пособие / Е.А. Дружинин. — Москва : Роспечать, 2012. — 6 с.
3. Залуцкая Н.М. Маркетинг и имиджевая политика города / Н.М. Залуцкая // Известия Иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права). — 2010. — № 6. — URL: <http://brj-bguerp.ru/reader/article.aspx?id=13966>.
4. Наролина Ю.В. Инвестиционный потенциал и инвестиционный риск как основные составляющие инвестиционной привлекательности региона / Ю.В. Наролина // Вестник Тамбовского университета. Сер.: Гуманитарные науки. — 2009. — № 12 (80). — С. 137–143.
5. Троицкая Л.И. Имидж города как инструмент повышения конкурентоспособности / Л.И. Троицкая, А.А. Макарова // Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития : материалы 5-й Междунар. науч.-практ. онлайн-конф., Томск, 12–13 апр. 2018 г. — Томск, 2018. — С. 339–343.
6. Шакум М.Л. Экономика России: от кризиса к стабильности и устойчивому росту / М.Л. Шакум. — Москва : Глобус, 1999. — 214 с.
7. Ултургашева О.Г. Экономическая сущность и структура инвестиционного потенциала региона / О.Г. Ултургашева // Экономика, статистика и информатика. Вестник УМО. — 2011. — № 6. — С. 60–63.
8. Волкова О.Н. Анализ хозяйственной деятельности предприятия / О.Н. Волкова, В.В. Ковалев. — Москва : ПБОЮЛ Захаров М.А., 2001. — 424 с.
9. Дроздов П.Ф. Проектирование крупнопанельных зданий (каркасных и бескаркасных) : учеб. пособие / П.Ф. Дроздов, И.М. Себекин. — Москва : Стройиздат, 1967. — 418 с.

REFERENCES

1. Vazhenina I.S. Image and Reputation of the Territory. *Regional' naya ekonomika: teoriya i praktika = Regional Economics: Theory and Practice*, 2010, no. 23 (158), pp. 2–12. (In Russian).
2. Druzhinin E.A. *Menedzher-innovator: ot idei k ee realizatsii* [Manager-Innovator: from an Idea to its Realization]. Moscow, Rospechat' Publ., 2012. 6 p.
3. Zalutskaya N.M. Marketing and City Image Policy. *Izvestiya Irkutskoi gosudarstvennoi ekonomicheskoi akademii (Baikalskii gosudarstvennyi universitet ekonomiki i prava) = Izvestiya of Irkutsk State Economics Academy (Baikal State University of Economics and Law)*, 2010, no. 6. Available at: <http://brj-bguerp.ru/reader/article.aspx?id=13966>. (In Russian).
4. Narolina Yu.V. Investment Potential and Investment Risk as the Basic Components of Regional Investment Attractiveness. *Vestnik Tambovskogo universiteta. Seriya: Gumanitarnye nauki = Tambov State University Bulletin. Series: Humanities*, 2009, no. 12 (80), pp. 137–143. (In Russian).
5. Troitskaya L.I., Makarova A.A. The Image of the City as a Tool to Improve Competitiveness. *Problemy ekonomiki i upravleniya stroitel'stvom v usloviyakh ekologicheskii orientirovannogo razvitiya. Materialy 5-i Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi onlain-konferentsii, Tomsk, 12–13 aprelya 2018 g.* [Economy and Construction Management Issues in the Conditions of Sustainable Development. Materials of the 5th International Scientific and Practical Online Conference, Tomsk, April 12–13, 2018]. Tomsk, 2018, pp. 339–343. (In Russian).
6. Shakkum M.L. *Ekonomika Rossii: ot krizisa k stabil'nosti i ustoychivomu rostu* [The Russian Economy: from Crisis to Stability and Sustainable Growth]. Moscow, Globus Publ., 1999. 214 p.
7. Ul'turgasheva O.G. Economic Structure and Nature of the Investment Potential of a Region. *Ekonomika, statistika i informatika. Vestnik UMO = Economics, Statistics and Informatics. Vestnik UMO*, 2011, no. 6, pp. 60–63. (In Russian).
8. Volkova O.N., Kovalev V.V. *Analiz khozyaistvennoi deyatel'nosti predpriyatiya* [Analysis of Economic Activity of the Enterprise]. Moscow, Zakharov M.A. Publ., 2001. 424 p.
9. Drozdov P.F., Sebekin I.M. *Proektirovanie krupnopanельnykh zdaniy (karkasnykh i beskarkasnykh)* [Design of Frame and Frameless Large-Panel Buildings]. Moscow, Stroizdat Publ., 1967. 418 p.

Информация об авторах

Ширинкина Анастасия Юрьевна — старший преподаватель, кафедра инженерно-экономической подготовки, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: Shirinkinanastya@mail.ru.

Астафьев Сергей Александрович — доктор экономических наук, профессор, кафедра инженерно-экономической подготовки, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: astafievsa@mail.ru.

Макарова Анна Александровна — магистрант, кафедра инженерно-экономической подготовки, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: anna.makarova1201@gmail.com.

Для цитирования

Ширинкина А.Ю. Инвестиционная привлекательность комплексного развития территории / А.Ю. Ширинкина, С.А. Астафьев, А.А. Макарова. — DOI: 10.17150/2500-2759.2019.29(4).670-677 // Известия Байкальского государственного университета. — 2019. — Т. 29, № 4. — С. 670–677.

Authors

Anastasia Yu. Shirinkina — Senior Lecturer, Department of Engineering and Economic Training, Baikal State University, Irkutsk, the Russian Federation, e-mail: Shirinkinanastya@mail.ru.

Sergey A. Astafiev — D.Sc. in Economics, Professor, Department of Engineering and Economic Training, Baikal State University, Irkutsk, the Russian Federation, e-mail: astafievsa@mail.ru.

Anna A. Makarova — Master Student, Department of Engineering and Economic Training, Baikal State University, Irkutsk, the Russian Federation, e-mail: anna.makarova1201@gmail.com.

For Citation

Shirinkina A.Yu., Astafiev S.A., Makarova A.A. Investment Attractiveness of the Integrated Territory Development. *Izvestiya Baikal'skogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2019, vol. 29, no. 4, pp. 670–677. DOI: 10.17150/2500-2759.2019.29(3).670-677. (In Russian).