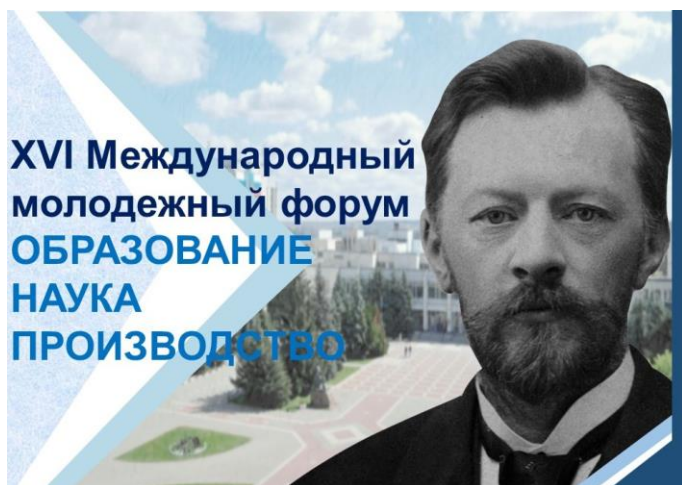


Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Российская академия наук
Российская академия архитектуры и строительных наук
Администрация Белгородской области
ФГБОУ ВО Белгородский государственный технологический
университет им. В.Г. Шухова
Международное общественное движение инноваторов
«Технопарк БГТУ им. В.Г. Шухова»



Сборник докладов

Часть 5

**Экономика строительства и инвестиционно-строительная
деятельность**

Белгород

30-31 октября 2024 г.

УДК 005.745
ББК 72.5+74.48
М 43

**XVI Международный молодежный форум
«Образование. Наука. Производство»
[Электронный ресурс]:**
М 43 Белгород: БГТУ им. В.Г. Шухова, 2024. – Ч. 5. – 32 с.

ISBN 978-5-361-01390-6

В сборнике опубликованы доклады студентов, аспирантов и молодых ученых, представленные по результатам проведения XVI Международного молодежного форума «Образование. Наука. Производство». Материалы статей могут быть использованы студентами, магистрантами, аспирантами и молодыми учеными, занимающимися вопросами энергоснабжения и управления в производстве строительных материалов, архитектурных конструкций, электротехники, экономики и менеджмента, гуманитарных и социальных исследований, а также в учебном процессе университета.

УДК 005.745
ББК 72.5+74.48

ISBN 978-5-361-01390-6

©Белгородский государственный
технологический университет
(БГТУ) им. В.Г. Шухова, 2024

Андросов А.В.

*Научный руководитель: Пупенцова С.В., канд. экон. наук, доц.
Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого,
г. Санкт-Петербург, Россия*

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ LIGHT-INDUSTRIAL

С каждым годом инвестиции в складскую недвижимость привлекают всё большее количество инвесторов. На данный момент по объему транзакций сегмент складской недвижимости занимает третье место с общей долей в структуре инвестиций 18%, уступая жилой и офисной недвижимости. Стоит отметить, за первое полугодие 2024 года в портфелях инвесторов рост доли сделок со складской недвижимостью увеличился почти в 2,5 раза, с 10% до 26%, по сравнению с аналогичным периодом 2023 года.

Однако помимо традиционного формата индустриально-складской недвижимости в последние годы активно развивается такой формат, как light industrial (лёгкая промышленность). Обычно, это здания с площадью от 500 до 2000 кв. м, включающие офисные помещения (не менее 10% от индустриально-складской площади). Отметим, что высота потолков в данном сегменте составляет не менее 8 метров. [1]. В России такой тип индустриальной недвижимости появился относительно недавно, в 2018 году. В то время как в европейских странах такие объекты пользуются большим спросом. Например, в Германии совокупный объем площади объектов light industrial превышает показатель классических складов. [5].

Спрос со стороны потребителей такого склада формируется у средних и малых организаций. При этом, по функциональному признаку среди резидентов складов формата light-industrial выделяются три основные категории предприятий: производство и продажа оборудования (48,5%), фулфилмент (19,4%) и автосервисы (6,5%). Также такие складские площади пользуются популярностью среди логистических услуг, доля которых в совокупном объеме резидентов составляет 3,2%. [2]. Драйвером спроса для предприятий данных отраслей выступает показатель «удобство транспортной доступности». Как следствие, в качестве потенциала для развития малого и среднего бизнеса в условиях роста импортозамещения в различных сферах предпринимательской деятельности, формат складской недвижимости light-industrial замещает ниши ушедших брендов. [3].

Дальнейшее развитие сегмента зависит не только от спроса со стороны предприятий, но и от привлекаемых инвестиций в объекты light industrial. В последние годы наблюдается повышенный интерес к инвестициям в данный тип недвижимости со стороны частных инвесторов с целью последующего извлечения доходов. Для получения максимальной отдачи от вложенных инвестиций в долгосрочной перспективе, инвестору приходится сдавать склад в аренду в диапазоне между нижними и верхними рыночными ставками, при этом сам объект недвижимости должен соответствовать данной арендной стоимости и быть конкурентоспособным. Одним из индикаторов рыночной привлекательности является динамика арендных ставок на объект недвижимости. В рамках исследования было выявлено, что ежегодный темп прироста на протяжении последних трех лет сохраняется на уровне 10% и в течение будущих двух-трех лет будет сохраняться на том же уровне. (Рис 1).

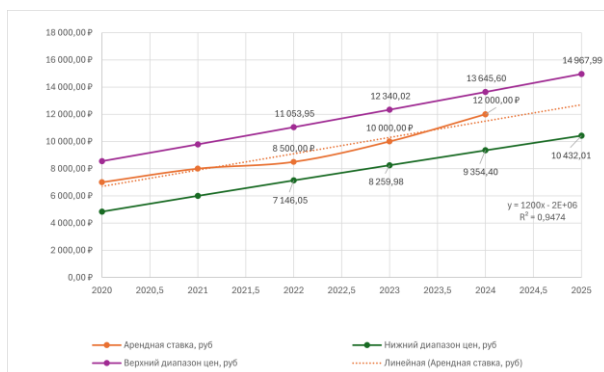


Рис. 1 – Прогноз арендных ставок на объекты light-industrial до 2025 года

Существуют различные факторы, которые влияют на ставку аренды. Складские помещения формата light industrial, исходя из технических характеристик, относятся к классу недвижимости «А» и «В». Как было выявлено в [4], стоимость арендной ставки зависит от классификации склада, а коэффициент зависимости составляет 80%, поэтому арендная ставка большинства объектов light industrial будет приближаться к верхней границе доверительного интервала. Также, анализируя арендные ставки на рынке light industrial, была выявлена зависимость ставки от удаленности до черты города. Одной из отличительных особенностей расположения складских объектов light industrial является расположение в черте города или в небольшой удаленности от нее. Однако сокращение свободных земельных участков

в черте города с разрешенным использованием под объекты складской инфраструктуры создает необходимость строительства объектов за чертой города. В таких случаях стоимость арендной ставки будет приближаться к нижней границе определенного в ходе исследования интервала. При этом расположение за пределами КАД или МКАД имеют свои преимущества. В таком случае склады могут объединяться в индустриальные парки и технопарки и получают преимущества, которые предполагает данный статус.

Также существенное влияние на инвестиционную активность оказывают меры государственной поддержки. Так, различные программы для поддержки бизнеса создают благоприятную инвестиционную среду для роста сектора. Это связано с льготами для потенциальных арендаторов или владельцев объектов light industrial, который выбрали данный тип площадок для развития бизнеса. Например, промышленная ипотека (Постановление Правительства Российской Федерации от 6 сентября 2022 года №1570) представляет собой льготный кредит размером до 500 млн руб., выдаваемый на 7 лет по ставке 3% или 5% на приобретение, строительство, модернизацию, реконструкцию объектов недвижимого имущества в целях осуществления промышленного производства. Также, если склад light industrial расположен на территории, со статусом индустриального парка или технопарка, то резидентам предоставляются льготы по налогу на имущество в отношении зданий, входящих в состав имущественного комплекса, и по налогу на землю. Более того, развитие рынка light industrial стимулируется программой импортозамещения за счет предоставления целевых займов для реализации новых промышленных проектов.

Таким образом, складские объекты формата light industrial необходимы для развития малого и среднего бизнеса. Дальнейшее развитие сектора имеет оптимистичный прогноз в среднесрочной перспективе. При этом рост интереса со стороны частных инвесторов станет одним из ключевых драйверов спроса и потенциалом для дальнейшего развития формата light Industrial. Однако в настоящий момент существует ряд факторов, сдерживающих инвестиционную активность в данном сегменте на российском рынке. Это связано с новизной такого продукта как light industrial и недостаточным пониманием принципов его работы. При этом динамика темпов роста арендных ставок и площади застройки, наличие потенциальных потребителей и долгосрочные договоры аренды складской недвижимости делают сегмент привлекательным в стратегической перспективе для инвесторов.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Андросов, А.В. Проблемы и решения эффективного управления проектами загородного строительства / А.В. Андросов // Молодежная неделя науки института промышленного менеджмента, экономики и торговли : Сборник трудов всероссийской студенческой научно-учебной конференции. В 6-ти частях, Санкт-Петербург, 27 ноября – 02 2023 года. – Санкт-Петербург: ПОЛИТЕХ-ПРЕСС, 2023. – С. 198-201. – EDN BLMSCC.

2. Пашева, Ж.Э. Управление эффективностью инвестиционных проектов в развитие логистической инфраструктуры / Ж.Э. Пашева, С.В. Пупенцова // Актуальные вопросы публичного управления, экономики, права в современных геополитических условиях : сборник материалов Всероссийской научно-практической конференции с международным участием, Калининград, 30 марта 2024 года. – Киров: Межрегиональный центр инновационных технологий в образовании, 2024. – С. 428-431. – EDN QVZEEG.

3. Окороков, Р.В. Инструменты поддержки малого бизнеса в условиях кризиса / Р.В. Окороков, А.В. Андросов // Фундаментальные и прикладные исследования в области управления, экономики и торговли : Сборник трудов всероссийской научно-практической и учебно-методической конференции, Санкт-Петербург, 30 мая – 02 2022 года. Том Ч. 2.. – Санкт-Петербург: Издательство Политехнического университета, 2022. – С. 212-216. – EDN GTSOPM.

4. Будян, В.П. Эффективность финансирования инвестиционно-строительных проектов / В.П. Будян, С.В. Пупенцова // Экономика сегодня: современное состояние и перспективы развития (Вектор-2023) : сборник материалов Всероссийской научной конференции молодых исследователей с международным участием, Москва, 25 мая 2023 года / Министерство науки и высшего образования Российской Федерации, Российский государственный университет им. А.Н. Косыгина (Технологии. Дизайн. Искусство). Том Часть 1. – Москва: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования "Российский государственный университет имени А.Н. Косыгина (Технологии. Дизайн. Искусство)", 2023. – С. 171-175. – EDN SGIRSU.

5. Маркова, И.В. Новые тенденции и перспективы в международном строительстве / И. В. Маркова // Молодежная неделя науки института промышленного менеджмента, экономики и торговли : Сборник трудов всероссийской студенческой научно-учебной конференции. В 6-ти частях, Санкт-Петербург, 27 ноября – 02 2023

УДК 69.003.13

Богачева Е.А.

*Научный руководитель: Селиверстов Ю.И., д-р экон. наук, проф.
Белгородский государственный технологический университет
им. В.Г. Шухова, г. Белгород, Россия*

ИНСТРУМЕНТЫ УПРАВЛЕНИЯ ФИНАНСАМИ И КРЕДИТОВАНИЕМ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ: АДАПТАЦИЯ К СОВРЕМЕННЫМ ЭКОНОМИЧЕСКИМ УСЛОВИЯМ

В условиях динамично меняющейся экономики, где импортозамещение становится ключевым приоритетом для многих отраслей промышленности, строительный сектор испытывает значительные трансформации. Одним из фундаментальных элементов этих изменений является финансово-кредитный механизм, который, несмотря на ограниченные ресурсы и бюджетные ограничения, остаётся основным инструментом управления экономическими процессами. Этот механизм не только определяет траектории развития отдельных отраслей, но и оказывает существенное влияние на национальную экономику в целом.

Роль финансово-кредитной системы в современной экономике. Финансово-кредитная система функционирует на основе двухуровневой модели, охватывающей макро- и микроэкономические аспекты. На макроуровне деньги служат средством учёта товарных потоков, позволяя измерять потребности различных секторов экономики. На микроуровне, в условиях рыночных отношений, деньги выполняют регуляторную функцию, обеспечивая баланс между спросом и предложением. Таким образом, денежное обращение становится универсальным инструментом, регулирующим ключевые процессы как на национальном уровне, так и внутри строительной отрасли [1].

Структура банковской системы и её влияние на строительство. Ключевым элементом финансово-кредитной системы является двухуровневая банковская модель, состоящая из коммерческих банков и Центрального банка России. Коммерческие банки предоставляют предприятиям кредиты для поддержания их операционной деятельности, обеспечивая доступ к необходимым финансовым ресурсам. Центральный банк, в свою очередь, осуществляет надзор и

регулирование деятельности коммерческих банков, поддерживая стабильность всей финансовой системы. Это взаимодействие критически важно для устойчивого развития как строительной отрасли, так и экономики в целом.

Однако современная экономическая ситуация требует усиления взаимодействия между Центральным банком и другими государственными институтами. Необходимо совершенствование денежно-кредитной политики для обеспечения стабильного функционирования рыночных инструментов, особенно в строительном секторе. Это позволит более эффективно регулировать финансовые потоки и создавать условия для долгосрочного роста и развития отрасли.

Фондовый рынок как источник финансирования строительных проектов. В условиях ограниченного доступа к бюджетным средствам и банковским кредитам, фондовый рынок приобретает особое значение для строительных компаний. Привлечение инвестиций через выпуск акций и облигаций позволяет предприятиям мобилизовать значительные финансовые ресурсы. Это не только обеспечивает финансирование текущих проектов, но и способствует повышению прозрачности и открытости бизнеса, что в долгосрочной перспективе укрепляет доверие инвесторов и партнёров.

Тем не менее, активное использование фондового рынка связано с определёнными рисками и требует от компаний высокого уровня корпоративного управления и финансовой дисциплины. Строительным предприятиям необходимо адаптироваться к новым требованиям, внедрять современные стандарты отчётности и управления рисками, чтобы успешно конкурировать за инвестиции на фондовом рынке.

Проблемы доступности долгосрочного кредитования. Несмотря на стабильный экономический рост в строительной отрасли, проблема доступности долгосрочного кредитования остаётся острой. Высокие процентные ставки и жёсткие условия кредитования затрудняют реализацию крупных инвестиционных проектов, требующих значительных капитальных вложений. В условиях ограниченного доступа к финансовым ресурсам предприятия сталкиваются с дефицитом оборотных средств, что повышает риск финансовых затруднений и даже банкротства [3].

Государство предпринимает усилия для стимулирования роста строительной отрасли, внедряя различные рыночные инструменты и программы поддержки. Однако без решения фундаментальных проблем доступности финансирования эти меры имеют ограниченный эффект. Необходим комплексный подход, включающий реформу банковского

сектора, развитие альтернативных источников финансирования и улучшение инвестиционного климата в отрасли.

Инвестиционная активность и её влияние на экономику. Инвестиционная активность в строительстве является важным индикатором общего состояния экономики. Увеличение инвестиций в этот сектор свидетельствует о повышении деловой активности и доверия к экономической ситуации в стране. Строительная отрасль часто выступает локомотивом роста, создавая рабочие места и стимулируя развитие смежных отраслей.

Однако инвестиционная активность в строительстве носит циклический характер и подвержена влиянию множества факторов, включая макроэкономическую политику, уровень инфляции и доступность финансовых ресурсов. Это требует от компаний гибкости и способности быстро адаптироваться к изменениям рыночной конъюнктуры, а от государства — создания стабильных условий для инвестирования.

Влияние налоговой политики на строительную отрасль. Налоговая политика играет существенную роль в развитии строительной отрасли. Одной из актуальных проблем является двойное налогообложение товариществ, что ограничивает использование таких организационно-правовых форм, как коммандитные товарищества. Это препятствует привлечению частных инвестиций, особенно в сфере жилищного строительства. Решение этой проблемы может стимулировать инвестиционную активность и улучшить общий инвестиционный климат в отрасли.

Кроме того, система налогообложения должна быть адаптирована к специфике строительного бизнеса, учитывая длительные циклы проектов и значительные первоначальные вложения. Введение налоговых льгот и преференций для строительных компаний может стать эффективным инструментом стимулирования развития отрасли.

Инфляционные риски и их влияние на финансовое планирование. Инфляция является одним из ключевых факторов, влияющих на финансовое состояние строительных компаний. Рост цен снижает покупательную способность денег, усложняя долгосрочное финансовое планирование и увеличивая неопределённость. Инфляция приводит к удорожанию материалов и рабочей силы, что повышает издержки и снижает прибыльность проектов [5].

Строительным предприятиям необходимо учитывать инфляционные риски при составлении бюджетов и финансовых планов. Использование индексации, хеджирование и другие финансовые инструменты может помочь снизить негативное влияние инфляции на

бизнес. Также важно адаптировать амортизационную политику и оценку активов к текущим экономическим условиям, чтобы обеспечить реальное отражение финансового состояния компании.

Стратегии развития и государственная поддержка. Для преодоления существующих проблем в финансово-кредитном обеспечении строительной отрасли необходимы скоординированные усилия государства и бизнеса. Государственные программы поддержки, такие как субсидирование процентных ставок, гарантийные фонды и стимулирование частно-государственного партнёрства, могут существенно улучшить доступность финансирования для строительных компаний.

С другой стороны, предприятиям важно повышать эффективность управления, внедрять инновационные технологии и практики, оптимизировать бизнес-процессы. Инвестиции в цифровизацию, автоматизацию и повышение квалификации персонала могут повысить конкурентоспособность и устойчивость компаний в долгосрочной перспективе.

Строительная отрасль играет ключевую роль в развитии национальной экономики, и её успешное функционирование зависит от эффективности финансово-кредитного механизма, адекватной налоговой политики и учёта инфляционных рисков. В современных экономических условиях особое значение приобретает адаптация этих механизмов к новым вызовам и требованиям рынка [7].

Комплексный подход, включающий государственные инициативы по стимулированию инвестиционной активности, реформирование финансово-кредитной системы и повышение корпоративной ответственности компаний, позволит укрепить строительную отрасль. Это, в свою очередь, станет важным фактором устойчивого экономического роста и повышения благосостояния общества.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Бобылев В.В. Роль инноваций и инновационных технологий в строительстве // Экономика строительства. - 2016. - №3. - С. 75-80.
2. Бобылев В.В. Оценка эффективности применения организационных форм управления инвестиционно-строительными проектами // Инвестиции в России. - 2017. - №3. - С. 24-34.
3. Бобылев В.В. Некоторые проблемы стимулирования инновационных процессов в управлении строительством // Вестник университета. - 2016. - №3. - С. 157-161.

4. Бобылев В.В. Экономика и управление инвестиционными проектами в строительстве / В. Бобылев // Государственный университет управления: учеб. пособ. / В.В. Бобылев. – М., 2016. – 234 с.

5. Панкратов Е.П., Панкратов О.Е. О повышении роли капитального ремонта в процессе воспроизводства основных фондов строительства // Экономика строительства. – 2017. – №5. – С.3-13.

6. Старостина Е.А. Анализ необходимости стимулирования инновационных процессов в сложившейся экономической ситуации // Московский экономический журнал. – 2016. – №3. – С.54-61.

7. Абакумов Р.Г. Методика экономического обоснования выбора критерия эффективности управления воспроизводством основных средств организации // Вестник Белгородского государственного технологического университета им. В.Г. Шухова. 2013. №4. С111-115.

УДК 1418

Кислинская Ю.В., Пахомова К.С., Пыжова М.М.

Научный руководитель: Кладиева П.В., ст. преп.

*Белгородский государственный технологический университет
им. В.Г. Шухова, г. Белгород, Россия*

К ВОПРОСУ ОБ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ МАЛОЭТАЖНЫХ ЗДАНИЙ

В строительной сфере на данный момент самым актуальным вопросом является энергетическая эффективность и энергосбережение зданий и сооружений. С каждым годом растет уровень потребления энергетических ресурсов. Эксперты считают, что при текущем использовании исчерпаемых энергетических ресурсов, данного количества хватит примерно на 100 лет.

Энергоэффективность – это процесс рационального использования энергетических ресурсов.

Энергосбережение – это процесс сокращения потребления электроэнергии путем повышения эффективности ее использования.

Основными причинами нерационального расходования энергии в современных зданиях являются [3]:

– несовершенство естественной вентиляции. Частая проблема, которая встречается в зданиях, заключается в неработоспособности вентиляции при закрытых окнах, в невозможности контролировать и регулировать работу системы, в частом возникновении обратной тяги в летний период, особенно на верхних этажах;

- низкое теплоизоляционное свойство ограждающих конструкций, как следствие утечка тепла сверх нормы, появление дефектов кирпичной кладки и монолита, нарушение герметичности строительных швов;

- отсутствие устройств для измерения, контроля и регулировки в системах отопления и горячего водоснабжения, что приводит к неравномерному нагреванию воздуха в помещениях в течение всего отопительного периода;

- длинные тепловые сети с недостаточной или повреждённой теплоизоляцией;

- устаревшее котельное оборудование. Наиболее частые дефекты котельного оборудования включают: упуск воды, перепитка водой, вскипание и вспенивание воды, перегрев;

- недостаточное использование альтернативных источников энергии. Такими принято называть способы получения тепла и электричества при помощи неиссякаемых природных ресурсов;

- солнечных лучей, ветра и прочих даров природы. Одним из наиболее распространённых способов использования природной энергии являются солнечные батареи, пополняющие свой заряд от попавших на них лучей.

Исходя из этого, основным направлением увеличения энергетической эффективности зданий включает в себя сокращение теплопотерь. Данный пункт возможен благодаря следующим аспектам:

- снижению теплопроводности ограждающих конструкций;
- сокращению воздухообмена зданий с окружающей средой через герметизацию ограждающих конструкций
- оптимизации потребления энергетических ресурсов.

При анализе перспектив повышения энергоэффективности зданий внутри нашей страны, можно отметить тот факт, то здания, построенные в 1980-х годах энергетическое потребление превышает $600 \text{ кВт}\cdot\text{ч}/(\text{м}^2\cdot\text{год})$. А здания, которые были построены и введены в эксплуатацию после принятия СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий» (распространяется не только на жилые дома, но и на общественные, производственные и прочие постройки) от 1 октября 2003 г., потребляют около $350 \text{ кВт}\cdot\text{ч}/(\text{м}^2\cdot\text{год})$.

Для продолжения работы по снижению затрат энергии наше государство разработало и приняло Федеральный закон от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Согласно этому закону, начиная с 2012 года, начали вводиться паспорта энергоэффективности

для промышленных и жилых зданий. В соответствии с пунктом 7 статьи 15 данного закона, энергетический паспорт здания должен содержать следующую информацию: оснащённость здания приборами учёта энергоресурсов (например, водяные или электрические счётчики), объём потребляемых зданием энергоресурсов, показатели энергоэффективности здания, данные о потенциале энергосбережения и экономии ресурсов, а также список дополнительных мер по сбережению энергии и достижению этих показателей.

Одним из методов снижения расхода энергоресурсов является энергоэффективности зданий и сооружений. Особенно актуально это в малоэтажном строительстве. Поскольку за счет сокращения потребления энергоресурсов эксплуатация таких объектов недвижимости становится более экономичной.

Для максимального снижения затрат энергии еще на этапе проектирования малоэтажных домов закладываются следующие планировочные, конструктивные и инженерно-технические решения [4]:

1. Правильная ориентация и планировка здания.

Правильное расположение здания относительно сторон света и розы ветров может способствовать существенному снижению потребления энергоресурсов за счет обеспечения естественным освещением, теплом и энергией солнца. К тому же грамотная планировка снизит потери тепла за счет уменьшения площади ограждающих конструкций.

2. Расчет толщины и утепления ограждающих конструкций. Правильный подбор строительных материалов и их толщины обеспечивает минимальный процент тепловых потерь.

3. Система вентиляции с рекуперацией. Система рекуперации необходима для нагревания поступающего воздуха и снижения теплопотерь.

4. Герметизация контура.

Ограждающие конструкции должны быть максимально герметичными, тепло- и воздухопроницаемыми, исключая наличие «мостиков холода».

5. Правильный выбор окон и дверей.

По статистике, 30% тепловых потерь здания приходится на окна и двери. Для снижения данного показателя устанавливают оконные блоки и входные двери с повышенными параметрами энергосбережения. Также, чтобы дополнительно сократить теплопотери, используют роллеты и теплоизоляционные алюминированные нейлоновые шторы. Аналогичные технологии можно применить и к уже введенным в

эксплуатацию зданиям, что позволит повысить их энергоэффективность и сократить теплопотери.

Давайте вернёмся и рассмотрим подробнее второй пункт, а именно правильный выбор материала и толщины ограждающих конструкций. Сейчас в нашей стране активно разрабатываются материалы, позволяющие быстро строить теплые, экономичные, экологичные и пожаробезопасные здания. Одним из наиболее перспективных среди них является полистиролбетон – композитный материал, относящийся к классу легких "теплых" бетонов. Его основное предназначение заключается в замене таких недолговечных и сложных в использовании материалов, как пенопласт и различные минераловатные утеплители, в конструкциях наружных стен.

Полистиролбетон отличается от других каменных материалов низкой теплопроводностью и минимальным влагопоглощением. Кроме того, полистиролбетон применяется и в панельном строительстве при заделке межпанельных швов. Это полностью исключает потери тепла через эти уязвимые места на протяжении всего срока службы здания.

В домах со стенами из полистиролбетона расход энергии на отопление может быть снижен в 2-3 раза.

Полистиролбетон служит для улучшения тепловых свойств перегородок между потребителями энергии с автономными системами. Межквартирные перегородки из полистиролбетона – это не только отличная звукоизоляция, но и барьер, препятствующий свободной циркуляции прогретого воздуха между квартирами. Это позволяет создать свой микроклимат в квартире каждому собственнику.

Строительство с использованием полистиролбетона успешно реализует российская компания BIMX DEVELOPMENT. Технология быстровозводимого строительства из теплого бетона разработана идейным вдохновителем и создателем компании Михаилом Бариновым и активно поддерживается Минстроем РФ.

Компания BIMX DEVELOPMENT самостоятельно производит полистиролбетонные панели по модернизированному составу, который превосходит стандарт ГОСТ в несколько раз, особенно по прочности

Основные компоненты состава полистиролбетона;

1. Вода

Вода применяется для гидратирования цемента

2. «Пищевой» полистирол

Используется для производства многих продуктов промышленного и бытового назначения таких как: детские игрушки, гипоаллергенные подушки и др.

3. Смола древесная (СДО)

Применяется в качестве комплексной (пластифицирующей, воздухововлекающей, морозостойкой и антисептической) добавки для приготовления бетонов различного назначения

4. Цемент марки ПЦ 500 Д0

Данная марка цемента применяется при производстве ответственных бетонных и железобетонных конструкций в строительстве, где предъявляются высокие требования к водостойкости, морозостойкости и долговечности.

Материал полистиролбетон является теплым бетоном и толщины стены в 30 см достаточно для комфортного проживания в средней полосе России. Для более холодных регионов рекомендуется проектировать стену в 40 см. Дополнительного утепления не требуется.

Помимо высоких показателей энергоэффективности полистиролбетона как материала для ограждающих конструкций, компания BIMX DEVELOPMENT осуществляет строительство своих зданий по специальной технологии шип-паз. А именно, горизонтальные швы в соединениях шип-паз садятся на клей для ячеистых бетонов. Вертикальные швы заполняются клей-пенной для газобетона. В результате получается монолитное строение, теплое и герметичное. Что тоже не мало важно для энергетической эффективности зданий.

Таким образом, постепенное истощение запасов энергетических ресурсов заставляет задуматься о более сознательном их использовании. Поэтому важным направлением в энергосбережении является строительство зданий, показатели энергоэффективности которых достигает действующих норм или даже превышает их. На российском рынке представлено достаточно много строительных материалов, технологий и инженерных систем для возведения и реконструкции таких зданий.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Основы технической эксплуатации зданий и сооружений: учебное пособие / Л.А. Сулейманова, И.С. Рябчевский. – Белгород: Изд-во БГТУ, 2021. – 200 с.

2. Семенов М.Т., Щелоков Я.М. Обзор современных нормативных требований к энергетической эффективности зданий и многоквартирных домов // Промышленность и безопасность. 2023. № 1–2. С. 74–77.

3. Федеральный закон от 23.11.2009 N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о

внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс.

4. Немова Д.В. Энергоэффективные технологии в ограждающих конструкциях // Строительство уникальных зданий и сооружений. - 2012. - № 3(3). - С. 77-82.

5. Толстолицкая А.А. Основные технологии, применяемые в строительстве энергоэффективного малоэтажного жилья в России. // Образование, наука, производство. 2015. - С. 1361-1364.

УДК 69.003.13

Хозикова Э.Г.

Научный руководитель: Никитина Е.А., канд. экон. наук, доц.
*Белгородский государственный технологический университет
им. В.Г. Шухова, Белгород, Россия*

ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ПРОИЗВОДСТВАХ

Успешное развитие любого предприятия в конкурентных условиях тесно связано с масштабными изменениями и проведением эффективного управления высокотехнологичных производств. Это напрямую касается всех сфер хозяйственной деятельности предприятий, связанных с меняющимися процессами инвестирования и инновационными разработками. Своевременное осуществление инвестиционной деятельности не позволяет предприятию потерять основные преимущества на отраслевом рынке и снизить объемы сбыта готовой продукции. Целью исследования является раскрытие роли эффективного управления инвестиционной деятельностью хозяйствующих субъектов.

Наибольшие шансы в условиях конкуренции на товарных рынках имеют промышленные лидеры по созданию инновационной продукции, удовлетворяющие потребности основных отраслей экономики. Обеспечение готовой продукцией товарного рынка характерно для производственных систем, которые могут мобилизовать и перенаправить инвестиционные средства в производство разнообразной продукции. Так, «инвестиции - денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта; инвестиционная деятельность - вложение инвестиций и осуществление практических

действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта» [1].

Субъектами инвестиционной деятельности выступают: инвестор, он выбирает источник инвестиций и непосредственно инвестирует средства. Инвестором может стать физическое лицо, юридическое лицо, субъект предпринимательской деятельности из-за рубежа, госорган или орган местного самоуправления. Они сами решают, куда инвестировать деньги, в каком объёме, у них есть право передавать свои права другим лицам по договору; заказчик, тот, кто непосредственно реализует инвестиционный проект. Для этого инвестор передаёт ему соответствующие права на определённый срок по договору. Заказчиком может выступать физлицо или юридическое лицо; подрядчик, или исполнитель, субъект инвестиционной деятельности фирмы, который реализует проект по договору [2]. В отличие от заказчика, не владеет инвестициями. При этом заказчик даёт ему деньги, необходимые для выполнения работы. К слову, согласно законодательству, для осуществления своей деятельности подрядчик должен иметь лицензию; пользователь объектов капитальных вложений, то есть тот, для которого создаются последние.

Основные направления инвестиционной деятельности на производствах можно разделить на несколько категорий, каждая из которых имеет свои цели и задачи. В целом, инвестиционная деятельность на производствах направлена на повышение эффективности производства, модернизацию оборудования, расширение производства, а также на обеспечение финансовой устойчивости и конкурентоспособности предприятия.

1. Инвестиции в основные фонды:

- Приобретение основных средств (машин, оборудования, транспортных средств, зданий, сооружений и т.д.);
- Строительство и реконструкция производственных зданий и сооружений;
- Приобретение лицензий и патентов на технологии и интеллектуальную собственность;
- Развитие и модернизация существующих производственных мощностей.

Целью данных инвестиций является повышение производительности труда, снижение затрат на производство единицы продукции, расширение ассортимента производимой продукции, а также увеличение объемов производства.

2. Инвестиции в нематериальные активы:

- Приобретение программного обеспечения, баз данных, веб-сайтов;
- Разработка и внедрение новых технологий производства;
- Приобретение товарных знаков, брендов, авторских прав и других интеллектуальных прав;
- Развитие системы менеджмента качества, стандартов и процедур.

Целью данных инвестиций является повышение конкурентоспособности предприятия, улучшение качества продукции, а также создание новых источников дохода.

3. Инвестиции в финансовые активы:

- Приобретение ценных бумаг других предприятий;
- Вложение средств в банковские депозиты;
- Приобретение прав требования к дебиторам;
- Участие в уставных капиталах других предприятий.

Целью данных инвестиций является диверсификация рисков, получение дополнительных источников дохода, а также расширение возможностей для сотрудничества и партнерства с другими предприятиями.

4. Инвестиции в персонал:

- Обучение и переобучение сотрудников;
- Привлечение высококвалифицированных специалистов;
- Создание условий для профессионального и карьерного роста сотрудников;

- Развитие корпоративной культуры и мотивации сотрудников.

Целью данных инвестиций является повышение квалификации и мотивации сотрудников, а также создание благоприятной рабочей среды, что в результате приводит к повышению производительности труда и качества продукции.

5. Инвестиции в маркетинг и сбыт:

- Развитие системы сбыта и дистрибуции продукции;
- Создание и продвижение бренда;
- Реклама и участие в выставках и конференциях;
- Исследование рынка и разработка новых продуктов.

Целью данных инвестиций является расширение рынков сбыта, увеличение доли предприятия на рынке, а также повышение узнаваемости бренда и лояльности потребителей.

Инвестиционная деятельность направлена на изыскание необходимых инвестиционных ресурсов, формирование сбалансированной инвестиционной программы и ее выполнение. Стоит

выделить составные части инвестиционной деятельности: стратегическое планирование, предполагает создание инвестиционных проектов, уточнение инвестиционной стратегии, инвестиционная стратегия-поиск путей развития предприятия на длительную перспективу, а также прогнозирование объемов активов, бизнес-план инвестиционного проекта – это стандартная форма представления инвестиций, общепринятая для всех развитых стран, инвестиционное проектирование, анализ проектов и фактической эффективности инвестиций[3].

В итоге, в зависимости от целей и задач, а также от масштабов производства, предприятие может выбирать различные направления инвестиционной деятельности. Однако, независимо от выбранного направления, инвестиции должны быть обоснованными и приносить ожидаемый экономический эффект. Для этого необходимо проводить тщательный анализ рынка, разрабатывать бизнес-планы и осуществлять строгий контроль над расходованием средств.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Аблязова, С.Н. Инвестиционная деятельность предприятия и формы ее реализации / С.Н. Аблязова // Национальные экономические системы в контексте формирования глобального экономического пространства : Сборник научных трудов. В 2-х томах, Симферополь, 05 апреля 2019 года / Под общей редакцией З.О. Адамановой. Том 1. – Симферополь: Общество с ограниченной ответственностью «Издательство Типография «Ариал», 2019. – С. 76-79.

2. Акбашева, Д.М. Инвестиционная деятельности предприятия / Д.М. Акбашева, М.П. Уртенкова // Приоритетные направления инновационной деятельности в промышленности : Сборник научных статей III международной научной конференции, Казань, 30–31 марта 2021 года. – Казань: Общество с ограниченной ответственностью "КОНВЕРТ", 2021. – С. 207-209.

3. Поклонова Е.В., Телешев И.Н. Инвестиции: сущность, функции, виды, оценка динамики и структуры по Красноярскому краю // Экономика и управление: анализ тенденций и перспектив развития. 2016. №27. URL: <https://cyberleninka.ru> (дата обращения: 13.10.2024).

4. Калущая Н.А. Теоретические основы инвестиционной привлекательности компании / Н.А. Калущая, Л.В. Усатова // Белгородский экономический вестник. – 2021. – N1.-С.183-187.- Библиогр.: 10 назв. ББК 65.052.2

Чабан К.Л. Сибирцев Д.А.

*Научный руководитель: Абакумов Р.Г., канд. экон. наук, доц.
Белгородский государственный технологический университет
им. В.Г. Шухова, г. Белгород, Россия*

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Рынок недвижимости играет значительную роль в обеспечении финансовой стабильности в России. В условиях ограниченности внутренних ресурсов на уровне муниципальных образований, становится особенно актуальным улучшение их финансового положения [1].

В настоящее время жилищные вопросы находятся в центре внимания, поскольку их решение представляет собой сложную задачу для государства, обязанного обеспечивать достойный уровень жизни своих граждан. Проблемы доступности жилья для населения существуют уже давно, и их решение то ускоряется, то замедляется год от года [2].

Таблица 1 – Данные о стоимости дорогого и дешевого жилья

"Дорогое" и "дешёвое" жильё	Москва	Новая Москва
Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир	+0,4%	-0,1%
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешевых квартир	-0,3%	-0,2%
Индекс расслоения Отношение стоимости "дорогого" к "дешевому"	1,8	1,4

Инвестирование в недвижимость способствует формированию системы экономических отношений. Инвестиции в жилую недвижимость представляют собой отдельный рынок, который играет важную роль в обеспечении финансовой стабильности в России. В условиях ограниченности внутренних ресурсов на уровне

муниципалитетов, улучшение их финансового положения становится особенно актуальным [3].

Налог на недвижимость выступает в качестве одного из ключевых источников дохода для государства и муниципальных органов власти. Этот обязательный и безвозмездный платёж может стать существенным резервом для увеличения доходов территорий [4].

В настоящее время в Московской области насчитывается порядка четырёхсот тысяч объектов жилой недвижимости, находящихся в государственной собственности. Однако, если обратиться к анализу динамики процесса приватизации, становится очевидным существенный рост количества приватизированных жилых помещений.

По данным аналитического центра, в августе средняя стоимость метра на вторичном рынке Новой Москвы выросла на 0,1% до 203 300 руб. после снижения на 0,3% в июле. В Подмосковье квартиры подешевели на 0,2% до 154 200 руб. за кв. м. В июле Московская область тоже была в минусе (-0,1%). Но в целом средние цены на вторичное жилье в столичном регионе с начала 2024 г. топчутся на месте, а именно: в Новой Москве стоимость метра за восемь месяцев снизилась на 0,3%, Подмосковье прибавило 0,4%. В «Старой» Москве в августе средние цены не изменились, а с начала года метр вырос на 0,5% [6].

Таблица 2 – Ценовая политика по округам г. Москвы

Цены на жилье по округам внутри МКАД	Август 2024	Июль 2024
Центральный округ	424 701 руб./м ²	+0,1%
Западный округ	309 497 руб./м ²	0,0%
Юго-Западный округ	301 620 руб./м ²	-0,1%
Северо-Западный округ	277 801 руб./м ²	-0,2%
Северный округ	275 722 руб./м ²	+0,2%
Южный округ	247 314 руб./м ²	+0,3%
Северо-Восточный округ	243 725 руб./м ²	-0,1%
Восточный округ	239 926 руб./м ²	+0,1%
Юго-Восточный округ	236 638 руб./м ²	-0,4%
Все районы старой Москвы за МКАД	214 225 руб./м ²	0,0%
Новомосковский округ	204 256 руб./м ²	0,0%
Троицкий округ	183 960 руб./м ²	+0,3%
Ближнее Подмосковье	169 919 руб./м ²	0,0%
Среднее Подмосковье	136 767 руб./м ²	-0,4%
Дальнее Подмосковье	108 052 руб./м ²	-0,1%

Несмотря на сниженную ценовую динамику в среднем по рынку, движение цен в разрезе сегментов демонстрирует, что рынок готов к снижению [3].



Рис.1 – Динамика движения цен по рынку недвижимости

Лучше всего это видно в «старой» Москве, но и за МКАД картина не сильно отличается. В Подмоскowie, где дорогие типы жилья представлены только на загородном рынке, в августе дешевели старый фонд: советские панельные и кирпичные дома потеряли в цене 0,2% и 0,4% соответственно, при этом цены на современную панель и монолит-кирпич остались на июльском уровне. Стоимость метра двухкомнатных и трехкомнатных квартир также упала – на 0,1% и 0,4%, а цены на однушки не изменились.

Таблица 3 – Статистические данные по типам домов в г. Москве

Цены на жильё по типам домов	Москва	Новая Москва	Подмосковье
Старая и типовая советская панель	-0,1%	-	-0,2%
Современная панель	-0,3%	+0,2%	0,0%
Старый и типовый советский кирпич	+0,4%	-	-0,4%

В Новой Москве цены в августе немного отскочили после июльского снижения: квартиры в современных панельных и монолитно-кирпичных домах прибавили в цене 0,2% и 0,1%, однушки и двушки подорожали на 0,2% и 0,5%, а трёшки подешевели на 0,3% [7].

Таким образом, за МКАД, куда в том числе перетекает спрос из «старой» Москвы, покупатели выбирают качественное и новое, но при этом компактное и, следовательно, недорогое жилье.

Что касается географии, то на присоединенных территориях вышел в лидеры Троицкий округ (+0,3%), дешевевший в предыдущие месяцы (-1,3% за I полугодие 2024 г.) А в Подмосковье ощутимо просела средняя зона (-0,4%) – спрос уходит в локации поблизости от Москвы (в ближнем Подмосковье цены не изменились по сравнению с июлем) или в районы с самым дешевым жильем, то есть в дальнее Подмосковье (-0,1%) [5].

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Абакумов Р.Г. Методика экономического обоснования выбора критерия эффективности управления воспроизводством основных средств организации // Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова. 2013. № 4. С. 111-115.

2. Абакумов Р.Г. Исследование факторов, влияющих на воспроизводство основных средств в условиях инновационного развития экономики // Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова. 2016. № 1. С. 154-158.

3. ЕМИИС Государственная статистика / Официальные статистические показатели [Электронный ресурс] –URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/43229> – (дата обращения 25.09.2024).

4. Индикаторы рынка недвижимости. Обзор рынка недвижимости Новой Москвы и Подмосковья. / Аналитика [Электронный ресурс] – URL: <https://www.irn.ru> – (дата обращения 25.09.2024).

5. Российская газета / Экономика [Электронный ресурс] – URL: <https://rg.ru> – (дата обращения 25.09.2024).

6. Российская Федерация. Законы. О социальных гарантиях сотрудникам некоторых федеральных органов исполнительной власти и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 30.12.2012 N 283-ФЗ // URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 25.09.2024).

7. Росреестр / Официальные статистические показатели [Электронный ресурс] – URL: <https://rosreestr.gov.ru> (дата обращения 25.09.2024).

Шандрикова А.С.

*Научный руководитель: Суворова М.О., канд. техн. наук, доц.
Белгородский государственный технологический университет
им. В.Г. Шухова, г. Белгород, Россия*

АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ СМЕТНОГО НОРМИРОВАНИЯ И ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ: ВЫЗОВЫ И РЕШЕНИЯ

В статье рассматривается текущее состояние сметного нормирования и ценообразования в строительной отрасли, а также выявляются ключевые проблемы и вызовы. Анализируется влияние экономических, законодательных и технологических факторов на процесс формирования сметной документации и затрат на строительство.

Веком зарождения системы сметного нормирования, можно считать XVII век. В то время были разработаны первые перечни работ в отношении гражданского строительства. С ростом строительной продукции, появилась необходимость в создании более расширенного справочника, который бы включал в себя более детальные расчеты, пояснения и иллюстрации. В 1872 г. инженер Н.И. Рошефор создал на базе официального урочного положения такое расширенное частное издание.

В связи с активным внедрением цифровых технологий в строительное производство, система сметного нормирования требует постоянного улучшения и модернизации. Так в 2015 году, под руководством Министерства строительства, началась реформа ценообразования и сметного нормирования.

Базисом для заключения договором между исполнителями является стоимость объекта, отражающая его качества и потребительские свойства [1]. В рыночной среде стоимость строительства зависит не только от расчетов, но и от "рыночных факторов", таких как соотношение спроса и предложения. Таким образом, сметная стоимость формирует систему экономических отношений между участниками строительства.

Задачами современной системы ценообразования является расчет более рациональных необходимых затрат человеко-часов, машино-часов, потребности в материальных ресурсах [2]. При составлении смет

(расчетов) в современной сметно-нормативной базе применяются следующие методы определения стоимости:



Рис.1 – Существующие методы определения сметной стоимости строительства

В 2023 году начался полномасштабный переход на ресурсно-индексный метод для определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов, финансируемых за счет средств государственных бюджета. Вследствие, в рамках Постановления Правительства РФ от 23 сентября 2016 г. N 959 "О федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве" была создана федеральная государственная информационная система.

Для составления смет требуется новая база редакции 2022 года, а для приведения их к текущему уровню — актуальные сметные цены и индексы по ресурсным группам, размещенные в ФГИС. Во время использования заказчик имеет доступ к актуальным сведениям о ценах на стройматериалы, изделия, оборудование, стоимость эксплуатации машин и механизмов, оплаты труда. Сейчас по данным с ФГИС ЦС, в системе размещено большое количество строительных ресурсов, участвующих в определении сметной стоимости объектов [3].

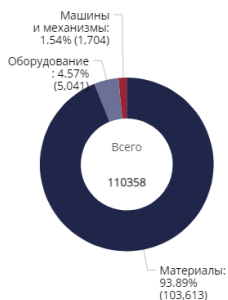


Рис. 2 – Количество строительных ресурсов в системе ФГИС ЦС

Таким образом, переход на ресурсно-индексный метод обеспечил повышение достоверности определения сметной стоимости за счет исключения неточностей в расчетах, связанных с применением укрупненных индексов и различной структурой затрат по видам объектов капитального строительства.

Особое внимание следует уделять современным методам и инструментам, применяемым для повышения эффективности сметного нормирования: использование информационных технологий и автоматизированных систем. Это позволит участникам строительства применять эффективные решения для адаптации к быстро меняющимся условиям строительного рынка. Получив возможность быстро определять сметную стоимость, заинтересованное лицо в сфере строительства может анализировать и улучшать различные проектные варианты на разных этапах жизненного цикла [4]. При равных условиях реализации проекта строительства, реконструкции или капитального ремонта объекта капитального строительства, создание сметной документации с помощью информационного моделирования позволяет добиться минимальных расходов, благодаря выбору и оптимизации различных технических, технологических и организационных решений [5]. В результате формируется оптимальная общая стоимость владения строительным объектом и уменьшается время на подготовку проектно-сметной документации, что в свою очередь улучшает ее качество и точность. Это позволяет убедиться, что целесообразно разрабатывать информационную модель, сопоставляя оптимальный уровень детализации LOD с этапами жизненного цикла, одновременно добавляя сметные данные в информационную модель. Такой подход обеспечивает гибкость принятия управленческих решений в сфере строительства.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Боровская, К.И. Современные аспекты ценообразования и определения сметных цен строительных ресурсов / К.И. Боровская, М.О. Крутилова // Международная научно-техническая конференция молодых ученых БГТУ им. В.Г. Шухова, Белгород, 01–20 мая 2017 года. – Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, 2017. – С. 5342-5345.
2. Мамина, Т.Ю. К вопросу о реформировании системы ценообразования в строительной отрасли / Т.Ю. Мамина, М.О. Крутилова // Международный студенческий строительный форум-2017: Сборник докладов: в 2 томах. Том 2. – Белгород: Белгородский

государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, 2017. – С. 171-176.

3. Федеральная государственная информационная система ценообразования в строительстве. Режим доступа: <https://fgiscs.minstroyrf.ru> (дата обращения 23.10.2024г).

4. Управление жизненным циклом объектов капитального строительства информационным моделированием сметной стоимости строительства / О.А. Аверкова, Т.Н. Ильина, К.И. Логачев [и др.] // Перспективы науки. – 2023. – № 11(170). – С. 141-144.

5. Параметрические библиотечные элементы как эффективное средство совершенствования технологий информационного моделирования в строительстве / А.Е. Наумов, А.С. Кучеренко, Е.А. Бобровников, А.И. Корольская // Вестник Белгородского государственного технологического университета им. В.Г. Шухова. – 2023. – № 2. – С. 20-28. – DOI 10.34031/2071-7318-2022-8-2-20-28.

УДК 69.05

Шаповалов М.М, Артемова К.А, Трошкина В.Б.

Научный руководитель: Абакумов Р. Г., канд. техн. наук, доц.

***Белгородский государственный технологический университет
им. В.Г. Шухова, г. Белгород, Россия***

ЭКОНОМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА И ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Экономика строительства представляет собой сложную многоуровневую систему, охватывающую множественные процессы проектирования, финансирования, реализации и эксплуатации объектов недвижимости. Инвестиционно-строительная деятельность играет ключевую роль в развитии инфраструктуры и улучшении качества жизни населения, а также является одной из крупнейших сфер экономики, которое производит широкий спектр производственных мощностей и стимулирует основу экономики всей государственной системы [1].

Строительство играет ключевую роль в развитии экономики любой страны оно затрагивает множество аспектов как от создания новых рабочих мест так до влияния на внутренний валовый продукт. Инвестиционно-строительная деятельность включает в себя не только непосредственно возведение объектов, но и привлечение финансирования, планирование и управление ресурсами. В данной

статье мы глубже изучим экономику строительства и роль инвестиционно-строительной деятельности [3].

Экономика строительства является важным индикатором экономического благополучия и здоровья страны. Она включает в себя проектирование, строительство и эксплуатацию зданий и инфраструктуры, эффективное развитие строительной отрасли способствует улучшению жизненных условий населения и повышению уровня жизни в целом. Важными компонентами экономики строительства являются [1]:

1) Создание рабочих мест: сфера строительства требует большого количества рабочей силы и капиталовложений что способствует снижению безработицы.

2) Вклад в ВВП: Строительная отрасль вносит значительный вклад в валовой внутренний продукт страны, что отражает общее состояние экономики.

3) Улучшение инфраструктуры: Строительство новых зданий и дорог улучшает транспортные и социальные условия, а также эффективность логистики.

Данные тезисы говорят, что экономика строительства не только поддерживает текущие потребности населения, но и закладывает основу для будущих экономических успехов.

Инвестиционно-строительная деятельность является важной частью экономики строительства. Она включает в себя цепочки процессов связанных с привлечением ресурсов для реализации строительных проектов. Важнейшими этапами этой деятельности являются [2]:

Привлечение инвестиционного капитала. На первом этапе необходимо привлечь финансирование для стартовых работ, это может быть, как собственный капитал, так и заемные средства. Одним из основных источников инвестиций могут выступать:

- 1) Частные и государственные инвестиции
- 2) Банковские кредиты
- 3) Инвестиционные фонды

Каждый из этих методов имеет свои преимущества и недостатки. Например, банковские кредиты могут оказаться неудобными в условиях экономической нестабильности, в то время как частные инвестиции сопряжены с более высоким уровнем волатильности на нестабильном рынке.

Проектирование и планирование — это этап на котором осуществляются все необходимые исследования и разработки. Он включает в себя анализ рынка выбор места для проекта, реализация и

оформление проектов. Детальное планирование позволяет избежать несостыковок и перерасхода бюджетного плана.

Реализация проекта. Один из важных этапов включает в себя планирование строительных работ, важно контролировать сроки и качество работ. Успех реализации зависит от грамотного управления проектом, включающего следующее [2]:

- 1) Контроль за затратами
- 2) Управление рисками
- 3) Качество работ

Экономические факторы напрямую влияют на объемы инвестиций в строительный сектор. Высокий уровень инфляции, нестабильность на финансовых рынках и неопределенность в налоговой политике могут снижают уровень инвестиций. В свою очередь, экономический рост и предсказуемая экономическая среда способствуют привлечению инвестиций если строительство в стране развивается, это сигнализирует о стабильности и росте благосостояния. Инвесторы, следящие за активностью в строительстве, начинают искать возможности для вложений. Тем самым экономика строительства и инвестиции становятся взаимозависимыми.

Факторы, влияющие на экономику строительства. Экономика строительства зависит от множества факторов. Вот некоторые из них:

Экономическая ситуация в стране. Общий экономический климат влияет на объемы инвестиций в строительство. Во время экономического роста наблюдается увеличение спроса на жилье и коммерческие объекты. В условиях кризиса наблюдается сокращение инвестиций и замедление темпов строительства [3].

Политическая стабильность. Сложная политическая обстановка может негативно сказаться на инвестиционном климате. Инвесторы предпочитают вкладывать средства в страны с предсказуемым законодательством и стабильной политической ситуацией. Политическая нестабильность, коррупция и частые изменения законодательства могут привести к значительным рискам для инвестиций.

Технологические достижения. Новые технологии могут значительно ускорить процесс строительства и снизить затраты. Применение современных материалов и методов, таких как 3D-печать или модульное строительство, открывает новые горизонты для экономии ресурсов и повышения качества зданий [2].

Перспективы развития экономики строительства. Экономика строительства в будущем будет продолжать меняться под влиянием

различных факторов. Основные направления, которые, вероятно, будут определять развитие этой сферы, включают:

Устойчивое строительство. Устойчивое строительство предполагает использование ресурсов, которые минимизируют вред окружающей среды и включает в себя применение возобновляемых источников энергии, использование экологических альтернативных материалов и технологии рециклинга отходов [3].

Цифровизация. Цифровизация процессов в строительстве становится все более актуальной. При использовании BIM (Building Information Modeling) технологии становится возможным создавать точные модели объектов, что позволяет избежать многих проблем на этапе строительства и эксплуатации.

Глобализация. Глобальные экономические процессы влияют на строительный рынок. Новые инвестиции, совместные проекты и международные стандарты становятся важными факторами, определяющими развитие отрасли [2].

В мировой практике существует множество успешных примеров, где инвестиционно-строительная деятельность привела к значительным экономическим преобразованиям. К примеру, строительство новых продуманных регионов или высокоскоростных железных дорог в таких странах как Китай и Германия продемонстрировало как инвестиции в инфраструктуру могут ускорить экономическое развитие.

Китай за последние два десятилетия сделал тактическую ставку на массовом строительстве современных транспортных сетей что привело не только к увеличению внутреннего спроса, но также содействовало росту производства и экспорта и эффективности труда народного коллектива.

В России тоже есть свои примеры успешных инвестиционно-строительных проектов. Строительство новых объектов инфраструктуры в рамках чемпионата мира по футболу 2018 года и других крупных международных событий продемонстрировало как инвестиции в строительство могут существенно изменить экономический ландшафт. Благодаря таким проектам как строительство автодороги Восточный обход и модернизация аэропортов удалось не только создать новые рабочие места, но и улучшить доступность различных регионов страны и приток инвестиций из-за рубежа.

Заключение. Экономика строительства и инвестиционно-строительная деятельность являются важными аспектами современного общества. Они влияют на экономический рост, уровень жизни граждан и развитие инфраструктуры. Важно понимать, что успех этой сферы зависит от множества факторов, включая экономическую ситуацию,

политику, технологии и глобализацию. Устойчивое развитие и цифровизация способны принести новые возможности для роста и эффективности.

Таким образом, экономике строительства необходимо постоянно адаптироваться к изменяющимся условиям и обществу, чтобы обеспечивать качественное и эффективное ведение инвестиционно-строительной деятельности.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Экономика строительного предприятия: учеб. пособие / [М.А. Королева, Е.С. Кондюкова, Л.В. Дайнеко, Н.М. Караваева] ; М-во науки и высш. образования Рос. Федерации, Урал. федер. ун-т. — Екатеринбург : Изд-во Урал. ун-та, 2019. — 202 : [Электронный ресурс] URL:c.<https://elar.urfu.ru>

2. Экономическая сущность инвестиционно-строительного комплекса : [Электронный ресурс] URL: <https://cyberleninka.ru>

3. А.Ю. Шкрабовская, студент Р.Г. Абакумов, к.э.н., доцент БГТУ им. В. Г. Шухова г. Белгород, Российская Федерация. Инновационные технологии в строительстве. Белгород: Изд-во БГТУ им. В. Г. Шухова

Оглавление

Андросов А.В.

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ LIGHT-INDUSTRIAL	3
--	---

Богачева Е.А.

ИНСТРУМЕНТЫ УПРАВЛЕНИЯ ФИНАНСАМИ И КРЕДИТОВАНИЕМ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ: АДАПТАЦИЯ К СОВРЕМЕННЫМ ЭКОНОМИЧЕСКИМ УСЛОВИЯМ.....	7
---	---

Кислинская Ю.В., Пахомова К.С., Пыжова М.М.

К ВОПРОСУ ОБ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ МАЛОЭТАЖНЫХ ЗДАНИЙ.....	11
--	----

Хозикова Э.Г.

ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ПРОИЗВОДСТВАХ	16
---	----

Чабан К.Л. Сибирцев Д.А.

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	20
--	----

Шандрикова А.С.

АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ СМЕТНОГО НОРМИРОВАНИЯ И ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ: ВЫЗОВЫ И РЕШЕНИЯ	24
--	----

Шаповалов М.М, Артемова К.А, Трошкина В.Б.

ЭКОНОМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА И ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ.....	27
--	----