Интернет-журнал «Наукovedение» ISSN 2223-5167 <http://naukovedenie.ru/>

Том 7, №3 (2015) <http://naukovedenie.ru/index.php?p=vol7-3>

URL статьи: <http://naukovedenie.ru/PDF/163EVN315.pdf>

DOI: 10.15862/163EVN315 (<http://dx.doi.org/10.15862/163EVN315>)

УДК 330.322.2

Шильдт Лилия Абулаисовна

ГОУ ВПО «Уфимский Государственный Нефтяной технический университет»
Россия, Уфа¹

Старший преподаватель

Кандидат экономических наук

E-mail: shildt_lilya@mail.ru

РИНЦ: http://elibrary.ru/author_items.asp?authorid=676623

Волчик Анастасия Юрьевна

ООО Архитектурное Бюро «Проспект»

Россия, Уфа

Архитектор

E-mail: dump.fashion@gmail.com

Баянова Эльвира Фанисовна

ГОУ ВПО «Уфимский Государственный Нефтяной технический университет»

Россия, Уфа

Студент

Повышение инвестиционной привлекательности г. Уфы средствами архитектуры и градостроительства

¹ 450075, Россия, г. Уфа, пр. Октября, 121/1а, кв. 29

Аннотация. Инвестиционный климат муниципального образования неразрывно связан с качеством городской среды. Поддержание и улучшение качества городской среды повышает статус города, а социальная ориентированность нового девелопмента способствует улучшению качества жизни городского, в том числе трудящегося населения, однако эти мероприятия требуют больших капиталовложений, которые не всегда могут быть обеспечены региональными бюджетами. В контексте «Стратегии 2020» г. Уфа как региональный центр является субъектом самостоятельного принятия решений в экономике, вследствие чего повышение инвестиционной привлекательности становится необходимым условием реализации стратегии территориального развития. Процесс территориального развития современного города требует эффективного взаимодействия всех его участников, а так же рационального распределения ресурсов, что предполагает в первую очередь реализацию существующих потенциалов города. Для выявления наиболее перспективных направлений инвестиционной деятельности г. Уфы была произведена оценка инвестиционной привлекательности и качества городской среды в динамике за 3 года. На основании этой оценки выделены факторы привлекательности, на которые оказывают непосредственное влияние архитектурные и градостроительные мероприятия. Проанализированы общемировые тенденции пространственного развития городов, а так же опыт инвестиционной деятельности других российских городов в соответствующих направлениях архитектурного и градостроительного проектирования, рассмотрены перспективы и риски для каждого из направлений.

Ключевые слова: инвестиционный климат; инвестиционная привлекательность; управление городским развитием; устойчивое развитие; общественные пространства; инновации; качество городской среды.

Ссылка для цитирования этой статьи:

Шильдт Л.А., Волчик А.Ю., Баянова Э.Ф. Повышение инвестиционной привлекательности г. Уфы средствами архитектуры и градостроительства // Интернет-журнал «НАУКОВЕДЕНИЕ» Том 7, №3 (2015)
<http://naukovedenie.ru/PDF/163EVN315.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ. DOI: 10.15862/163EVN315

Современный город – сложная неоднородная система пространственных, социальных, экономических и политических отношений. Для эффективного управления этими процессами необходим комплексный междисциплинарный подход к городским ресурсам. В данной статье авторы предпринимают попытку обобщения опыта городского и регионального менеджмента и оценки возможности реализации инновационных принципов архитектуры и градостроительства, такими как энергоэффективность, мобильность, приоритетное развитие общественных пространств [1].

Классификация Фишера - Кларка выделяет, среди прочих, следующие социально-экономические проблемы крупных городов:

1. Дифференциация культур.
2. Дезиндустриализация – усиление третичного и четвертичного секторов; вывод предприятий вторичного сектора за пределы городской черты мегаполиса.
3. Жилищная проблема – отсутствие социального жилья.
4. Субурбанизация.
5. Формирование эффективной системы общественного транспорта.
6. Автомобилизация населения и ухудшение экологической обстановки в городах.

Эффективное сотрудничество всех участников процесса развития города – муниципальной власти, заказчика, застройщика, подрядчика, инвестора, а также проектировщиков (архитекторов) и городских сообществ, - может играть важную роль в нивелировании негативных последствий этих процессов. Разработанная Хельмутом Яном концепция развития территории, прилегающей к проспекту Салавата Юлаева показывает, что ключевым фактором в этом сотрудничестве на сегодняшний день является привлечение инвесторов и квалифицированных проектировщиков для реализации инновационных архитектурных и градостроительных проектов.

Для региональных центров, таких как г. Уфа, эта проблема особенно актуальна, т.к. в условиях реализации стратегии территориального развития России, сочетающей принципы управления «сверху» и местного самоуправления, города являются субъектами самостоятельного принятия решений в области экономики. В условиях ограниченности средств для реализации планов социально-экономического развития, а также отдельных целевых программ, таких, как транспортная стратегия, необходимо привлечение внешних инвестиций. Особенно острой проблема привлечения капитала становится в период экономического кризиса. Наиболее эффективно инвестиционная деятельность осуществляется в тех городах, где для этого созданы соответствующие условия. Инвестиционная привлекательность – экономическая категория, для которой не характерна динамичность, поэтому для принятия решений, касающихся инвестирования, важно адекватно оценить и спрогнозировать инвестиционный климат города, а также выявить инвестиционные потенциалы. [2].

Понятие «инвестиционная привлекательность» определяется как совокупность находящихся под влиянием местных властей универсальных условий для хозяйственной деятельности и инвестиций, определяемых городским хозяйственным регулированием, традициями и практикой хозяйственных отношений, влияющих на принятие решений об изменениях масштабов и характера производства. [4].

Для оценки основных факторов качества городской среды и инвестиционной привлекательности г. Уфы использованы статистические данные Генерального рейтинга

привлекательности российских городов, разработанного Российским союзом инженеров (Таблица 1). [6].

Таблица 1

Динамика инвестиционной привлекательности г. Уфы с 2011 по 2013 гг. Составлена автором по материалам Генерального рейтинга привлекательности российских городов

Год	2011	2012	2013
Место в рейтинге	10	53	33
Динамика численности населения	0,06	0,12	0,17
Демографическая характеристика	0,59	0,29	0,38
Социальная характеристика	0,70	0,75	0,66
Доступность жилья	0,68	0,27	0,69
Жилищный сектор	0,35	0,30	0,37
Социальная инфраструктура	0,37	0,27	0,45
Благосостояние граждан	0,03	0,49	0,29
Экономика города	0,35	0,68	0,22
Кадровый потенциал	0,04	0,03	0,04
Транспортная инфраструктура	0,45	0,76	0,60
Инженерная инфраструктура	0,65	0,30	0,36
Инновационная активность	0,27	0,04	0,04
Природно-экологический потенциал	0,20	0,70	0,70
Итоговый индекс	17,8	30,14	31,55

Выделенными в таблице 1 факторами инвестиционной привлекательности и качества городской среды являются те факторы, на которые оказывает непосредственное влияние градостроительная политика города. Исходя из характера изменений значений этих факторов во времени, можно сделать вывод об архитектурных и градостроительных потенциалах г. Уфы. Для выявления перспективных направлений инвестирования в городскую среду по каждому из факторов рассмотрены основные тенденции последних лет, а также приведен сводный анализ каждого из направлений архитектурного и градостроительного развития на основании методики SWOT (Таблица 2). [6].

1. Жилищное строительство (факторы: доступность жилья, жилищный сектор)

Как одна из наиболее прибыльных отраслей строительного бизнеса, жилищное строительство в региональных центрах, в том числе и в Уфе, является наиболее развитой. Объем ввода в эксплуатацию жилых помещений непрерывно растет: в 2012 году он составил 766 тыс. кв. м., в 2013 – 817 тыс., что на 6% больше; в 2014 году в эксплуатацию введено 880 тыс. кв. м., а к 2017 году планируется увеличить ежегодный объем ввода жилья до одного миллиона кв. м. Большую долю занимает индивидуальное жилое строительство: процесс субурбанизации Уфы прогрессирует, оставляя на самом уфимском полуострове неосвоенные территории. При этом общемировой тренд энергоэффективного жилья в Уфе реализован чисто формально: сданный в эксплуатацию в 2014 году «Умный дом» не является энергоэффективным сам по себе: встроенная в здание система датчиков всего лишь позволяет жильцу вручную экономить энергию, отслеживая ее потребление. Несмотря на это, любые инновации на рынке жилья пользуются повышенным спросом. Главными тенденциями инновационной деятельности на рынке жилого строительства, помимо энергоэффективности,

являются встроенная социальная инфраструктура и создание полуприватных дворовых пространств.

2. Транспортная инфраструктура

«В настоящее время в городах России уровень автомобилизации вдвое ниже уровня автомобилизации в странах Западной Европы. Этот уровень будет расти достаточно быстро, т. к. у большинства людей присутствует желание иметь собственный автомобиль. Но владение автомобилем не является проблемой как таковой — проблема в транспортных потоках. Уроки, которые можно извлечь из опыта некоторых городов, представляются важными для российских реалий. Чтобы избежать высокой частоты пользования автотранспортом и, следовательно, плотных транспортных потоков и пробок, важно осознать следующее: можно стать владельцем автомобиля, но не надо становиться его рабом. Если вы живете в компактном городе и имеете доступ к альтернативным видам транспорта, вам не нужно ежедневно и для всех своих поездок использовать личный автомобиль» [11].

Приоритетным направлением развития транспортной инфраструктуры г. Уфы на сегодняшний день является современный и доступный общественный транспорт. В этой сфере существует несколько перспективных направлений инвестирования. Во-первых, это создание сети скоростного авто- или электротранспорта. Строительство сети скоростного трамвая в Уфе было заморожено из-за прекращения инвестором деятельности на территории России. Возможные альтернативы скоростному трамваю – метробус и монорельс; первый относительно дешев в возведении и эксплуатации, но требует вмешательства в улично-дорожную сеть города, т.к. передвигается по асфальту, второй же не контактирует с улично-дорожной сетью, однако затраты, связанные с его содержанием, сравнительно велики. [12] Также перспективным направлением для инвестирования является модернизация и реконструкция городской трамвайной и троллейбусной сети. Провозная способность этих видов транспорта, особенно трамвая, существенно превышает таковую у автобусов и маршрутных такси, вместе с тем электротранспорт является наиболее экологичным видом транспорта на сегодняшний день.

3. Общественные пространства (фактор: социальная инфраструктура), набережные, парки и лесопарки (фактор: природно-экологический потенциал)

В последнее десятилетие общественные пространства как фактор экономического роста городов [1] стали центром профессиональных дискуссий. Спрос на рекреационные зоны очевиден: появившиеся в последние годы благоустроенные территории г. Уфы не пустуют даже зимой и в плохую погоду. Однако в настоящее время большая часть этих пространств либо монофункциональны (скверы, аллеи), либо не имеют единого стилистического оформления (парки, сады). Необходимость стилистического единства, а значит – формирования образа общественного пространства хорошо иллюстрируется примером парка Горького в г. Москва [9], ставшего главным общественным пространством города не только из-за своего центрального расположения, но также во многом благодаря маркетинговой стратегии. Инвестиции в общественные пространства не несут такой очевидной экономической выгоды, как инвестиции в жилье, однако качественные общественные пространства существенно повышают качество жизни горожан, вследствие чего возрастает статус города.

Помимо социальных проблем мегаполиса, парки и зоны отдыха способствуют также улучшению экологической обстановки. Особенно актуальна эта проблема для территорий,

прилежащих к крупным транспортным артериям города, таким как проспект Салавата Юлаева. В случае с крупномасштабными парковыми и лесопарковыми проектами, особенно при проектировании в историческом центре города, где земля стоит дороже, необходимо учитывать не только прямой, но и косвенный доход, который может принести пространство, в том числе влияние зеленой зоны на престиж района, а также его нематериальную ценность – как, например, историческая ценность р. Сутолока, благодаря которой появилась и развивалась Уфа.

Качество городской среды страдает не только вблизи крупных городских магистралей, но и в любом пространстве, где человек сталкивается с автомобилем, например во дворах. Вопрос модернизации дворовых территорий в г. Уфе стоит особенно остро, это показали проведенные в 2014 году мероприятия «День соседа» и последовавшая за ними серия воркшопов по проектированию дворовых территорий. Локальные мероприятия по улучшению городской среды требуют меньших вложений, следовательно могут заинтересовать более мелких инвесторов. Важным фактором в таких мероприятиях является налаживание трехстороннего диалога с муниципальной властью и городскими сообществами.

4. Инновации (факторы: кадровый потенциал, инновационная активность)

Ключевым фактором повышения статуса муниципального образования и наращивания ресурсов города является разработка и внедрение инновационных технологий и принципов. Это касается в первую очередь строительных технологий энергоэффективности и повторного использования ресурсов. Кроме того, необходимо модернизировать систему управления городом, а так как современный город является подвижной системой с постоянно изменяющимися процессами и отношениями, система управления должна также постоянно эволюционировать, подстраиваясь под изменившиеся условия. Следует особо выделить острую потребность в социальных инновациях, в том числе: создание реально безбарьерной городской среды, доступной для всех групп населения, а также развитие механизмов партиципации – непосредственного участия горожан в развитии города. Также одним из важных принципов в развитии современного города является принцип междисциплинарности.

Для эффективного применения всех вышеперечисленных технологических и управленческих новшеств важно создать рабочую среду, обеспечивающую эффективное взаимодействие между специалистами разных сфер, а также обеспечивающую доступ к актуальной информации и технологиям, касающимся управления и развития города.

Таблица 2

Анализ возможностей и рисков инвестиционной деятельности в строительстве по направлениям. Составлено автором

	Сильные стороны	Слабые стороны
	Возможности	Угрозы
Жилищное строительство	<ul style="list-style-type: none"> - Новые технологии; - Инновационная инертность конкурентов; - Недостаток доступного и качественного жилья на рынке; - Высокий спрос на дополнительные услуги (парковка, социальная инфраструктура); - Наличие большого количества неосвоенных территорий; - Необходимость реализации стратегии территориального развития: перспектива сотрудничества с властями и сообществами. 	<ul style="list-style-type: none"> - Высокий уровень конкуренции вследствие развитости рынка; - Поставщики не всегда могут обеспечить должное качество строительной продукции; необходимость привлечения зарубежных поставщиков; - Лоббирование конкурентов - Вступление в силу поправки ФЗ-214, обязывающий компанию застраховать ответственность перед дольщиками; - Резкая девальвация рубля и повышение ключевой ставки ЦБ; - Необходимость включения участка в инженерную и транспортную инфраструктуру города; - Высокая себестоимость энергоэффективного строительства.
Транспортная инфраструктура	<ul style="list-style-type: none"> - Постоянный спрос на транспортные услуги; - Снижение транспортных издержек как результат модернизации транспортной сети; - Высокий износ основных фондов транспортной инфраструктуры, особенно электротранспорта, следовательно – потребность в модернизации. 	<ul style="list-style-type: none"> - Сравнительно высокий срок окупаемости проектов; - Большой масштаб проектов вызывает зависимость от объемов производства в масштабах региона; - Риски, связанные с изменением курса иностранных валют; - Низкая эффективность локальных мероприятий: необходима разработка комплексной транспортной стратегии города; - Высокая вероятность несоблюдения технологического процесса может вызывать внеплановые затраты на эксплуатацию; - Высокие риски, связанные с недостатком оборотных средств.

Общественные пространства	<ul style="list-style-type: none"> - Высокий и стабильный спрос на качественные общественные пространства; - При реализации принципа многофункциональности – перспективы капитализации общественного пространства; - Поддержка государства/региона; - Работа над общественным пространством всегда контекстуальна, т.е. должна учитывать существующую социальную, культурную среду, поэтому каждый новый проект приносит все больший опыт; - Перспектива сотрудничества с городскими сообществами. 	<ul style="list-style-type: none"> - Низкая окупаемость; - Нестабильная социальная обстановка; - Конкуренция с девелоперами более быстро окупаемых проектов, например жилья; - Отсутствие актуальной нормативно-правовой базы, касающейся проектирования общественных пространств; - Критично наличие квалифицированных кадров, т.к. бизнес-процесс еще не отработан; - Продвижение проекта требует больших затрат.
Инновации	<ul style="list-style-type: none"> - Перспектива эффективной работы инновационного центра – повышение качества среды всего города за счет реализации новых подходов по использованию оптимальных архитектурных и градостроительных решений; - Следствие вышеназванного – улучшение социальной обстановки города; - Создание новых производственных мощностей; - Выращивание новых квалифицированных кадров; - Создание банка данных инновационной деятельности; - Трансфер технологий. 	<ul style="list-style-type: none"> - Высокая капиталоемкость обуславливает сильную зависимость от экономической обстановки страны/региона; - Необходимо как можно точнее определить перспективные области приложения инноваций; - Критично наличие квалифицированных кадров, т.к. бизнес-процесс еще не отработан; - Технологическая реализация и техническое оснащение проекта должны быть сверхактуальными для того чтобы продуцировать инновации.

Таблица 2 демонстрирует общие перспективы и риски для каждого из направлений. Главным препятствием для эффективного сотрудничества участников инвестиционного процесса является отсутствие нормативно-правовой базы по проектированию и строительству объектов, ставших актуальными и приобретших спрос сравнительно недавно, а также правовой базы, касающейся инновационной проектной деятельности. Также актуальной является проблема недостатка квалифицированных кадров на всех этапах производства пространства. Среди общих перспектив следует выделить перспективу сотрудничества с городскими сообществами, что особенно актуально для малого и среднего бизнеса.

ЛИТЕРАТУРА

1. Ан, А.Л. Роль общественного пространства в муниципальных образованиях / А.Л. Ан. // Вопросы государственного и муниципального управления. – 2012. – №1. – С. 174-184.
2. Ян Гейл. Города для людей / Ян Гейл. – М.: Концерн «КРОСТ», пер. с англ. - Альпина Паблишер, 2012. - 276 с.
3. Архитектура, строительство, дизайн [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://52m2.ru>. – Архитектура, строительство, дизайн. – (Дата обращения 8.04.2015).
4. Зюмалина А.Р. Инвестиционная привлекательность города: понятие, определения, способы оценки / А.Р. Зюмалина // Молодой ученый. - 2011. - №8. Т.1. - С. 133-137.
5. Саак А.Э. Инвестиционный менеджмент муниципального образования / А.Э. Саак, А.О. Колчина. – СПб.: Питер, 2010. – 336 с.
6. Майсак О.С. SWOT-анализ: объект, факторы, стратегии. Проблема поиска связей между факторами. / О.С. Майсак // Прикаспийский журнал: управление и высокие технологии. - 2013. - №1(21). - С. 151-157.
7. Высоковский, А.А. Управление пространственным развитием / А.А. Высоковский // Отечественные записки. – 2012. – №3(48) – С. 36-47.
8. Ермак, С. Жить станет веселее. / С. Ермак // Эксперт Урал. – 2015. – №18(644).
9. Канаев, П.: интервью Сергея Капкова о новой концепции парка Горького [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.gazeta.ru/business/2011/03/30/3570545.shtml>. – «Здесь нет задачи вернуть вложенные деньги». – (Дата обращения: 10.05.2015).
10. Инновационные центры [электронный ресурс] / Режим доступа: <http://innovacii-investicii.ru/Innovatsionnye-tsentry-675.html>. – Инновационные центры. – (Дата обращения: 12.05.2015).
11. Вучик, В.Р. Транспорт в городах, удобных для жизни. / В.Р. Вучик. - М.: Территория будущего, 2011. – 576 с.
12. Адасинский, С.А. Городской транспорт будущего / С.А. Адасинский. - М.: Наука, 1979. - 164 с.
13. Шильдт Л.А. Инновационные методы и технологии в архитектурном проектировании / Шильдт Л.А., Кирайт Е.П. // Перспективы развития науки и образования. 2015. №2. С. 165–168.

Рецензент: Расулева Юлия Викторовна, канд. архитектуры, профессор ГОУ ВПО «Уфимский Государственный Нефтяной технический университет».

Shildt Lilya Abulaisovna

SEI HPE Ufa State Petroleum Technological University
Russia, Ufa
E-mail: shildt_lilya@mail.ru

Volchik Anastasia Yurievna

Architecture bureau «Prospect»
Russia, Ufa
E-mail: dump.fashion@gmail.com

Bayanova E.F.

SEI HPE Ufa State Petroleum Technological University
Russia, Ufa

Enhancing the investment attractiveness of Ufa by the means of architectural and urban development

Abstract. Investment climate of the municipal union is linked directly with the quality of city environment. Supporting and improving city environment influents city's status while social-oriented development contributes higher standards of living of the citizens, including urban workers. These efforts, though, require much finance investments which cannot be provided by regional budgets. Considering "Strategy 2020" Ufa as a capital city of Bashkortostan is supposed to manage its economic issues independently, so the improvement of the investment attractiveness becomes crucial for implementing the territorial development strategy. Territorial development process requires active cooperation between all of its stakeholders as well as rational resource distribution which presumes elaboration of the existing potentials in the first place. In order to reveal the most prospective investment directions in Ufa, the valuation of the investment attractiveness was made. A number of factors which can be improved directly by the means of urban development was selected based on this evaluation. The local and international experience of urban management was reviewed in order to estimate risks and prospects of certain investments.

Keywords: investment climate; investment attractiveness; urban development strategy; sustainability; public space; innovations; city environment quality.

REFERENCES

1. An, A.L. Rol' obshchestvennogo prostranstva v munitsipal'nykh obrazovaniyakh / A.L. An. // Voprosy gosudarstvennogo i munitsipal'nogo upravleniya. – 2012. – №1. – S. 174-184.
2. Yan Geyl. Goroda dlya lyudey / Yan Geyl. – M.: Kontsern «KROST», per. s angl. - Al'pina Publisher, 2012. - 276 s.
3. Arkhitektura, stroitel'stvo, dizayn [Elektronnyy resurs] – Rezhim dostupa: <http://52m2.ru>. – Arkhitektura, stroitel'stvo, dizayn. – (Data obrashcheniya 8.04.2015).
4. Zyumalina A.R. Investitsionnaya privlekatel'nost' goroda: ponyatie, opredeleniya, sposoby otsenki / A.R. Zyumalina // Molodoy uchenyy. - 2011. - №8. T.1. - S. 133-137.
5. Saak A.E. Investitsionnyy menedzhment munitsipal'nogo obrazovaniya / A.E. Saak, A.O. Kolchina. – Spb.: Piter, 2010. – 336 s.
6. Maysak O.S. SWOT-analiz: ob"ekt, faktory, strategii. Problema poiska svyazey mezhdru faktorami. / O.S. Maysak // Prikaspiyskiy zhurnal: upravlenie i vysokie tekhnologii. - 2013. - №1(21). - S. 151-157.
7. Vysokovskiy, A.A. Upravlenie prostranstvennym razvitiem / A.A. Vysokovskiy // Otechestvennye zapiski. – 2012. – №3(48) – S. 36-47.
8. Ermak, S. Zhit' stanet veselee. / S. Ermak // Ekspert Ural. – 2015. – №18(644).
9. Kanaev, P.: interv'yu Sergeya Kapkova o novoy kontseptsii parka Gor'kogo [Elektronnyy resurs] – Rezhim dostupa: <http://www.gazeta.ru/business/2011/03/30/3570545.shtml>. – «Zdes' net zadachi vernut' vlozhennyye den'gi». – (Data obrashcheniya: 10.05.2015).
10. Innovatsionnye tsentry [elektronnyy resurs] / Rezhim dostupa: <http://innovacii-investicii.ru/Innovatsionnye-tsentry-675.html>. – Innovatsionnye tsentry. – (Data obrashcheniya: 12.05.2015).
11. Vuchik, V.R. Transport v gorodakh, udobnykh dlya zhizni. / V.R. Vuchik. - M.: Territoriya budushchego, 2011. – 576 s.
12. Adasinskiy, S.A. Gorodskoy transport budushchego / S.A. Adasinskiy. - M.: Nauka, 1979. - 164 s.
13. Shil'dt L.A. Innovatsionnye metody i tekhnologii v arkhitekturnom proektirovanii / Shil'dt L.A., Kiraydt E.P. // Perspektivy razvitiya nauki i obrazovaniya. 2015. №2. S. 165–168.