

Влияние городской инфраструктуры на инвестиционную привлекательность строительного проекта

Н.А. Гончарова^{1а}, Т.М. Левченко^{2б}, А.С. Афанасьев^{1с}

¹ Братский государственный университет, ул. Макаренко 40, Братск, Россия

² Сибирский государственный университет телекоммуникаций и информатики, ул. Кирова 86, Новосибирск, Россия

^аgoncharova-n@mail.ru, ^бLevchenko.64@mail.ru, ^сafanasev_aleksey@mail.ru

Статья поступила 15.10.2021, принята 22.10.2021

В статье рассмотрены важнейшие вопросы анализа проектных рисков, назначение которого – предоставление заинтересованным инвесторам необходимых данных для принятия решения о целесообразности участия в проекте и определение мер по защите от возможного финансового ущерба. По результатам проведения анализа рисков, приводится описание неопределенностей, присущих инвестиционному проекту, причин, которые их вызывают, и формируется перечень рисков, которым подвержен данный проект. Статистические данные, накопленные по результатам реализации инвестиционного плана, позволяют в дальнейшем более точно определять риски и работать с ними. Изучение полученных материалов в рамках настоящего инвестиционного проекта позволило выявить наиболее дискуссионные области исследований данной проблемы – влияние состояния городской инфраструктуры на реализацию инвестиционного проекта по жилищному строительству. В частности, выявлена проблема недооценки возникновения инфраструктурных рисков при реализации запланированных инвестиционных проектов по жилищному строительству, что требует уточнения системы показателей и критериев оценки подобных рисков до реализации проекта.

Ключевые слова: городская среда и инфраструктура, инвестиционная привлекательность, маркетинговое обоснование строительного проекта.

Influence of urban infrastructure on the investment attractiveness of a construction project

N.A. Goncharova, T.M. Levchenko, A.S. Afanasiev

Bratsk State University; 40, Makarenko St., Bratsk, Russia

Siberian State University of Telecommunications and Information Science; 86, Kirov St., Novosibirsk, Russia

goncharova-n@mail.ru, Levchenko.64@mail.ru, afanasev_aleksey@mail.ru

Received 15.10.2021, accepted 22.10.2021

The article discusses important issues of project risk analysis, the purpose of which is to provide potential investors with the necessary data to make a decision on the feasibility of participating in the project and to determine measures to protect against possible financial losses. Based on the results of the risk analysis, a description of the uncertainties inherent in the investment project is made, the reasons that cause them are described, and a list of risks to which this project is subject is formed. The accumulated statistics, based on the results of the implementation of the investment project, makes it possible to more accurately determine the risks and work with them in the future. The study of the materials obtained within the framework of this investment project allowed us to identify the most controversial areas of research on this problem - the impact of the state of urban infrastructure on the implementation of an investment project for housing construction. In particular, the problem of underestimating the occurrence of infrastructure risks during the implementation of planned investment projects for housing construction is determined, which requires clarifying the system of indicators and criteria for assessing such risks before the project is implemented.

Keywords: urban environment and infrastructure, investment attractiveness, marketing justification of construction project.

Наличие современного и комфортного жилья и состояние жилищного фонда для разных категорий граждан наглядно отражает социально-экономическое развитие страны, социальный

климат в обществе и благосостояние населения. От обеспеченности граждан комфортными условиями жилья в очень значительной степени зависит качество жизни, здоровье нации, демографи-

ческая ситуация и многое другое. Однако для качественного развития строительной отрасли также необходимо соответствующее развитие городской среды и инфраструктуры. Наличие неблагоприятных факторов, которые влияют на обустройство инфраструктуры города, может повлиять на возможность реализации проекта [1, с. 64].

Отрасль строительства является активно развивающейся отраслевой экономикой Республики Казахстан и оказывает особое воздействие на социально-экономическое развитие страны и регионов. В текущее время рынок первичной жилой недвижимости характеризуется постоянным увеличением темпов ввода в эксплуатацию нового жилья. По экспертным оценкам, до 60% сделок в Казахстане и до 80% в г. Актау на рынке недвижимости сегодня - это покупка квартир в новых ЖК (жилищных комплексах). При этом структура спроса на первичном рынке меняется в сторону более доступного жилья - экономического и комфортного.

Мангыстауская область была образована в 1973 году и расположена в юго-западной части Республики Казахстан, на побережье Каспия. Основным центром развития определен областной центр - город Актау, который формирует опорный пространственный каркас единой системы расселения Западного макрорегиона Республики Казахстан. В городе на 01.01.2021 г. проживает 185 тыс. человек или 28% всего населения области. Плотность населения в среднем по городу на 1 км² составляет 1,6 человека. Территория города на 1 января 2021 года равна 298,49 км², из них территория жилой зоны - 162,37 км² и промышленной зоны - 136,12 км². [2, с. 6].

Экономика региона является моноспециализированной, с перевесом в сторону горнодобывающей промышленности (93%). В регионе отмечена тенденция развития транзитного потенциала вследствие прохождения через территорию области международных транспортных коридоров «Север-Юг» и ТРАСЕКА, наличия морского порта Актау, с базовой инфраструктурой для сервисного обслуживания всех морских операций.

Большие изменения в экономико-жилищной политике за последнее время вызвали необходимость в разработке нового генерального плана города. Последний утвержденный генеральный план города Актау был выполнен в 1983 г. архитекторами Ленинградского проектного института. Генеральный строительный план новых микрорайонов Актау утвержден в 2012 году правительством Казахстана. Внедрение плана в действительность, по оценкам различных экспертов и действующих чиновников, займет более 20 лет.

Численность нуждающихся в жилье граждан устойчиво увеличивается, что связано со значи-

тельным приростом населения и высокими миграционными темпами притока в регион, при этом наблюдается ощутимый износ жилищного фонда, а также наличие аварийного жилья.

На начало 2021 года в г. Актау было зарегистрировано 2 599 домов, из них 1053- многоквартирных. В целом жилищный фонд многоквартирных домов составлял 63 276 квартир. Большая часть жилищного фонда - это панельные, блочные и кирпичные дома постройки 1960 - 1970 годов. Из общего объема многоквартирных домов 43% приходится на кирпичные и каменные, 22% - на монолитный бетон и железобетон, 18% - на другие строительные материалы, 10% - на крупнопанельные и 7% - крупноблочные строительные материалы. Жилищный фонд города характеризуется довольно высоким коэффициентом износа. Сейчас более 410,9 тыс. кв.м. или 19,5% требуют частичного капитального ремонта и 10 домов (5,283 тыс. кв. м) или 0,66 % являются аварийным жильем, которые подлежат сносу как непригодные для проживания. Ветхие многоквартирные дома расположены в микрорайоне 3 Актау. Снос старых домов и строительство на их месте нового жилья в городе идет в рамках специальной госпрограммы «Снос ветхого жилья Актау». В 2013-2020 годах в Актау снесли четыре ветхих дома на 64 квартиры. На их месте построили столько же домов, но уже на 240 квартир. В рамках работы программы в 2020 году на месте одного из аварийных домов построили новую 100-квартирную многоэтажку. В ней поселились 77 жителей ветхих домов. Также была введена ещё одна многоэтажка, куда переселили ещё 64 семьи из аварийных зданий. Был построен и жилой дом на 125 квартир в этом же микрорайоне, но квартиры в нём уже продавали. Право возводить коммерческое жильё власти дают застройщику при условии, что жителей ветхих домов предварительно обеспечат квартирами.

Общая обеспеченность жильем населения г. Актау за период с 2014 по 2021 гг. возросла в 1,5 раза и составила на конец 2020 года 23 кв.м. на человека (при общем среднереспубликанском уровне 21,6 кв.м.).

Практически весь многоквартирный жилищный фонд г. Актау подключен к централизованным городским коммуникациям: 99,7% многоквартирных домов в г. Актау обеспечены холодным водоснабжением, 99,6% - канализацией, 99,5% - центральным отоплением, 96,1% имеют ванну или душ, 98,9% имеют централизованное горячее водоснабжение, 99,6% имеют газ.

Даже при устройстве в 2013-2020 социальной инфраструктуры, обеспечение нуждающихся социальным жильем недостаточно на фоне трудно-

стей с поставками строительных материалов и не выполненных строительных объемов.

Утверждённым Генеральным планом г. Актау предусмотрено увеличение численности населения города до 260 тыс. человек с расселением их на новых территориях, а в существующем (старом) городе планируется пропорциональное уменьшение численности, так как планируется расселение части населения из старого города также в новые районы застройки. Соответственно, необходимость в жилье населения г. Актау с учетом динамики к увеличению составит 7,8 млн. кв.м., из них потребность в новом жилье составит 3,5 млн. кв.м. При существующих темпах строительства, приблизительно 350 тыс. кв.м. в год, данная необходимость может быть удовлетворена в течение 10 лет. Ситуацию на рынке жилой недвижимости г. Актау можно охарактеризовать, как стабилизационную [3, с. 150].

По сути, исходя из Генерального плана развития г. Актау, до 2035 года планируется ввод еще, как минимум, 5 – 6 млн. кв.м. жилья. Соответственно, новым Генеральным планом развития города определена регулярная планировочная структура города с продольными и поперечными магистральными улицами. Между магистральными улицами будут приняты расстояния в пределах 500-900 метров. Планировочный скелет будет представлять собой сеть продольных и поперечных магистралей с примыкающими территориями, определяющими тип города, и всплесками-пересечениями, архитектурными объединениями и комплексами. Приоритетной из поперечных магистралей будет являться эспланада, представляющая собой единственный в своем роде городской элемент не только формирующего, планировочного характера, но и художественно-эстетического. Эспланада будет формировать уникальную центральную среду, где будут концентрироваться все функции сердца города. Смена озелененных скверов, бульваров с важнейшими неповторимыми объектами, комплексами и ансамблями будет формировать в сознании населения незабвенный специфический облик города.

Город Актау на период до 2035 года будет территориально развиваться в северо-западном направлении в полосе между берегом Каспийского моря и автомобильной магистрали Актау – Форт-Шевченко. Территория развития до 2035 года определена как зона преимущественного отчуждения и пополнения земель и будет подлежать использованию по функционалу, определенному Генеральным планом. Коммуникации новых районов города по Генеральному плану будут предусмотрены отдельными сооружениями без использования существующих

сетей и сооружений действующего города. В связи с этим намечается строительство новых магистральных и распределительных водопроводных сетей. Проектом предусматривается внедрение современных технологий строительства с применением полиэтиленовых труб, обладающих высокими антикоррозийными свойствами. Использование полиэтиленовых труб позволит снизить аварийность водопроводов в будущих периодах и увеличить их эксплуатационные сроки. Для семи-девятиэтажной застройки и выше предусматривается дополнительно строительство повысительных водопроводных насосных установок [4, с. 120].

При наиболее успешных вложениях первичный рынок жилья способен приносить доходность не менее 30% в год. Таким образом, инвестор может получить прибыль в размере до 60% от размера вложенных средств. С учетом среднесрочных этапов строительства получить данную доходность возможно в течение двух лет. В данном случае речь идет о приобретении жилья на стадии «котлована» и последующей его продажей по среднерыночным ценам после сдачи жилья в эксплуатацию. Но это касается лишь наиболее удачных вложений. По усредненным данным отдача от инвестиций в строящееся жилье редко превышает 15% в год. Это почти в три раза больше, чем арендная доходность жилья на вторичном рынке недвижимости. Таковая составляет 5,25% в год. Тем не менее, годовая депозитная ставка в тенге составляет на 2021 год около 10%, что примерно находится в соответствии со средней доходностью от вложений в новое жилье. Вместе с тем, инвестиции в строительство из-за высочайших финансовых рисков уступают депозитам по приоритетности инвестиций. Это в общей совокупности с достаточно высокой стоимостью входа на рынок значительно понижает инвестиционный объем в строящееся жилье.

Каждый год на коммерческом рынке первичного жилья Мангыстауской области реализуется около 1300 новых квартир, из них около 1 тыс. в г. Актау. При этом объем продаж за месяц, по оценкам рецензентов, составляет 110 – 150 единиц, быстрее идут продажи уже в объектах, сданных в эксплуатацию, так как долевое участие в строительстве стоит дешевле, но несет в себе много различных рисков для конечного потребителя, как по срокам, так и по качеству заявленных объектов строительства. «Бум» продаж приходится на летний и осенний сезоны. В выражении денег годовой объем реализации жилья в новых многоквартирных домах, по оценкам рецензентов рынка, составляет около 130 – 140 млн. USD. Средний срок экспозиции такого жилья составляет 9,7 ме-

сяцев. Данные цифры не включают так называемое социальное жилье, возводимое при содействии государства. На него примерно приходится половина всего строительства [5, с. 55].

Среди наиболее активных застройщиков в г. Актау находятся такие компании: ТОО "Ауес и К" (Казахстан), Модерн Констракшн Групп (Азербайджан), ТОО "Highwell" (Казахстан), ТОО "Актау центр строй" (Казахстан) и Integrated Solutions Group (Канада).

Целью управления инвестиционным строительным проектом является получение как можно большей экономии вложений, одновременно, как можно большем контроле над ними. Грамотное выстраивание маркетинга девелоперского проекта дает возможность к реализации строящейся недвижимости в требуемом объеме по максимально высокой цене. Цель приложенных усилий, соответственно, концентрируется в зоне факторов, которые влияют на экономические составляющие проекта. Девелопер проекта планировал осуществлять строительную деятельность в г. Актау частично на собственные средства, частично – на привлеченные (средства соинвесторов, кредиты и т.д.).

Строительство жилого комплекса должно было осуществляться по современной монолитной технологии с квартирами различных планировок: в отделке фасадов должны были использоваться только те материалы, которые преимущественно улучшают все качественные характеристики возводимых домов: керамогранит, стеклофибробетон и легкие архитектурные бетоны; в отделке фасадов должно быть применено энергосберегающее прозрачное тонированное стекло, которое прекрасно защищает от лучей яркого солнца летом и сохраняет тепло в зимний период времени.

В основе проектирования жилого комплекса планируется внедрить классическое архитектурно-композиционное решение, когда в роли центрального общественного пространства выступает крупный благоустроенный двор, обрамленный тремя монолитными жилыми зданиями с уникальной архитектурой. Концепцией города предусмотрено строительство 3 разновысоких зданий (Блоки А, В и С), представляющих собой ступенчатую архитектуру (12-18 этажей). Подъезд к жилому комплексу осуществляется с центральной улицы. Расположения зданий образуют собственное закрытое внутри дворовое пространство.

Общая площадь застройки составит 12 497 кв.м., общая используемая площадь помещений - 40 902 кв.м., площадь жилых помещений (квартир) - 29 493 кв.м., площадь технических помещений - 1 500 кв.м. Общее количество квартир - 230.

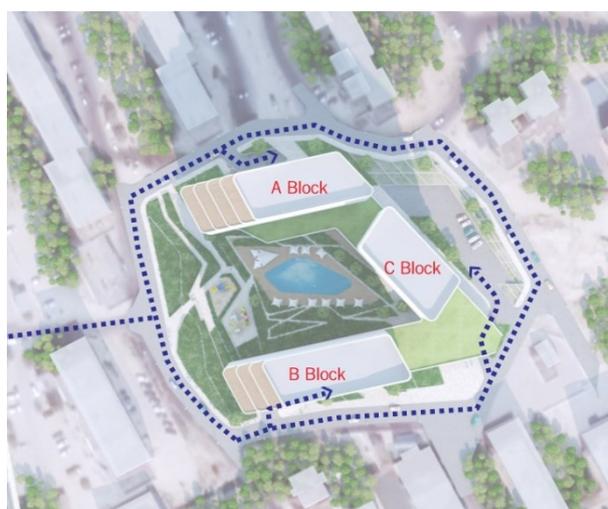
Построенный жилой комплекс в г. Актау планировалось расположить в 15 мкр. г. Актау. Жилой комплекс имел бы географически приоритетное местоположение в непосредственной близости от нового городского центра. Преимущество жилого комплекса - его расположение с выходом на Каспийское побережье. Расположение жилого комплекса на побережье в шаговой доступности от береговой линии сделало бы его очень привлекательным для Актау местом, где жители смогли бы иметь возможность выхода к морю для активных прогулок и отдыха. Следовательно, это позволило бы людям, проживающим в данном жилом комплексе, иметь уникальный смотровой вид. Комплекс бы характеризовался нестандартной архитектурой, премиальной отделкой входных групп, впечатляющим дизайном внутреннего двора. Немногословные формы и декоративная отделка городского жилого ансамбля будут психосоматически нейтральными. Приоритетность и востребованность данного проекта также заключается в наличии просторных балконов, панорамном освещении, открытых террасах на верхних этажах.

Особенностью проекта выступает система организации пространства, разделяющая жилую и деловую части города. Это позволило бы реализовать задуманную концепцию «двора без машин» и полностью вывести автодвижение за пределы двора и внутренних прогулочных аллей. В проекте было задумано строительство многофункционального коммерческого жилого комплекса с включением торговой, спортивной и административной функциями. Кровля над коммерческими помещениями и автостоянкой должна была быть эксплуатируемой и предназначенной в блоке С для работы фитнес-клуба, в блоке А - для работы летней лаундж-площадки и проведения бизнес-презентаций, а в блоке В организована, как приватная, зона для жителей жилых помещений I класса (элит). Кровля над автомобильной стоянкой предназначалась бы для использования ее как элемента декоративного ландшафта. Над жилыми этажами был запроектирован верхний технический этаж. Высота до парапета самой верхней точки зданий от земли составляла бы около 75 м. На первом этаже комплекса были запроектированы коммерческие помещения. В подземных этажах по проекту располагалась бы автостоянка [6, с. 170].

Строительный проект жилого комплекса предполагает максимальную комфортность и безопасность внутреннего пространства. Это закрытая территория, концепция «Двор без машин», предусматривающая наличие множества пешеходных зон, вело-парковок во внутреннем

дворе. Это индивидуальные кладовые и видеонаблюдением и бесключевым контролем доступа, лифт в паркинговое помещение, развитая торговая и социальная инфраструктура, удобная транспортная доступность, как до старого, так и до нового городского центра. Также к значимым преимуществам относится ландшафтная концепция «Зеленый остров», которая предусматривает наличие собственного ландшафтного парка с панорамным прогулочным маршрутом, а также газонное пространство на уровне 2 - го этажа и ступенчатые площадки с озеленением. Инфраструктура подходит и для

колясочные помещения, подземный паркинг с людей с ограниченными физическими возможностями. Концепцией предусмотрено установление охранных постов и постов видеонаблюдения в наиболее уязвимых местах, таких как входы в подъезды непосредственно с внешней территории, входы и въезды на территорию ЖК и подземную автостоянку, внешнее ограждение. Все это реализуется за счет устройства физических барьеров (ограждение, ворота, калитки, запорные устройства), оборудования их техническими средствами охраны и организацией постоянного контроля.



-----Транспортные заезды



----- Пешеходные доступы

Рис.1. Расположение блоков А, В и С, транспортных заездов и путей пешеходного доступа в ЖК на планируемом месте застройки

В непосредственной близости к проектируемой территории расположены школа, лицей экономики, 5 детских садов, отделения банков, кафе и рестораны, а также множество других объектов торговой и сервисной инфраструктуры. Грамотно построенные маршруты общественного транспорта позволяют без особых усилий добраться в любой район города без пересадок. Не более чем в 5 минутах ходьбы от жилого комплекса располагаются остановки автобусов.

«Инвестиционно-строительный» проект – это мотив целесообразности, объемов и утвержденных сроков реализации капитальных вложений, в том числе утвержденная проектная законодательная документация. Исходя из принятия управленческих решений, затрагивающих «привлекательность» той или иной инвестиции, указания подобного типа относятся к стратегическим решениям. Они требуют серьезной аналитической обоснованности, и этому есть ряд определенных причин. Во-первых, любая инвестиция в строительство предполагает концентрацию крупного объема финансовых ресурсов. Во-вторых, чаще всего на практике такая инвестиция не даст сиюминутной прибыли,

вследствие чего возникает эффект иммобилизации капитала и резервов. В-третьих, в большинстве своем инвестиционно-строительный проект создается с привлечением заемного капитала.

По условиям, предложенным городскими властями, после получения права на строительство объекта выигравший застройщик берет на себя определенные расходы по развитию городской инфраструктуры, в частности обустройство общественной набережной в 15 мкр.

При разработке инвестиционно-строительного проекта на начальном этапе проектирования необходимо помимо учета факторов цены проекта, собственного оборудования для обеспечения приемлемого качества по нормативам организовать комплексную экспертизу. Затем организовать замену близлежащих инженерных сетей или разработку особых проектных решений, т.к. изношенность местных инженерных сетей в среднем составляет 90% и может привести к различным неблагоприятным происшествиям. Следовательно, предстояла комплексная работа по направлению строительных изысканий, составле-

нию картографических материалов, разработке уникальных проектных решений по обеспечению электроэнергией жителей комплекса. Исходя из вышеперечисленного, по оценкам рецензентов проекта, участвующих в его разработке, стоимость проекта повышалась на 60%. [7, с. 200].

Наблюдается отсутствие межрегионального развития, а также свободных участков, обеспеченных инженерной инфраструктурой. Наблюдается несформированность категории земель водного фонда с определением их площади, отсутствие картографических материалов в масштабе 1:1000, 1:2000, 1:5000 по населенным пунктам области, отсутствие современных планово-картографических, почвенных и других исследовательских материалов и недостаток полной и объективной информации о состоянии земель.

ТОО «МАЭК-Казатомпром» (далее – МАЭК) является единственным энергопроизводящим хозяйствующим субъектом в регионе и энергоснабжающей организацией для всех потребителей города. Кроме того, предприятие обеспечивает город не только питьевой водой, но и тепловой энергией. Электроснабжение и транспортировка по электрическим сетям в городе осуществляет ГКП «АУЭС». Установленная мощность энергокомплекса по производству электроэнергии составляет 1342 МВт, располагаемая мощность - 980 МВт. Имеется небольшой запас мощности в пределах 200 МВт. Средний прирост потребления электроэнергии в регионе за год составляет 6-8% в год. При сохраняющейся тенденции имеющийся резерв мощности будет исчерпан в короткие сроки, и для поддержания баланса электроэнергии необходимо будет ограничивать ее потребление в области или транспортировать из-за пределов энергоузла.

Уровень городской обеспеченности услугами централизованного теплоснабжения составляет 96%. Теплоснабжение города обеспечивается ТОО «МАЭК-Казатомпром» от ТЭЦ-1 и ТЭЦ-2. В текущее время в городе обеспеченность природным газом составляет 100%. Общая протяженность газопроводов в городе составляет 2 690 км. Изношенность сетей составляет 30%.

Рассматриваемый регион расположен в полупустынной зоне, в данном случае водные ресурсы крайне ограничены. В городе Актау функционируют три отдельные системы водоснабжения: питьевого, объединенного технического и противопожарного и горячего водоснабжения. Водяное обеспечение города осуществляется опресненной морской водой через ТОО «МАЭК-Казатомпром». Доступность городского населения к централизованному водоснабжению по итогам 2020 года (с учетом малого города Форт-Шевченко) составляет 91,1%. Общая протяженность водопроводных се-

тей в муниципальном образовании составляет 400,01 км, которые находятся в собственности коммунальщиков. В ветхом состоянии числится 315,37 км инженерных сетей или 78 % от общего количества. Большой удельный вес данного показателя составляет изношенность сетей города Актау – 83 % или 334,822 км. По ГНП фактические потери воды на 2020 год составили 5 128,893 тыс м. Перекрытие дефицита намечается путем строительства дополнительного опреснительного завода мощностью 40 тыс.м³/сут. в районе проектируемого Актау-Сити, однако данный проект до сих пор является не реализованным, и в ближайшие годы сохраняются существенные риски в реализации данного проекта, по данным государственных органов (отсутствие инвестора и невозможность достичь соглашения с государственными органами по тарифам опресненной воды).

Система водоотведения состоит из 292,74 км и 13 канализационных насосных станций и канализационных очистных сооружений биологической очистки сточных вод. В среднем изношенность на сетях составляет более 80%. Практически все насосные станции построены в конце 60-х, в начале 70-х годов 20 века. Сложные условия эксплуатации сооружения привели его в негодность. Железобетонные конструкции насосных станций полностью разрушены, и допускается вероятность техногенных аварий на данных объектах, что является совершенно недопустимым в условиях современного существования. Срок полезного использования большинства трубопроводов составляет от 30 до 40 лет. Канализационные очистные сооружения эксплуатируются с 1971 года и расположены в трех километрах южнее города. По области действует 31 канализационное сооружение. Протяженность канализационных сетей составляет 403,8 км, которые находятся в собственности коммунальщиков, из них 302,26 км нуждаются в срочной замене. Сети канализации эксплуатируются более 30 лет и имеют уровень изношенности 79%, канализационные насосные станции – 80%, очистные сооружения канализации – 90%. Фактическая нагрузка в среднем на сети в настоящий момент составляет 24000 м³/сут. где на сегодняшний день сложилась очень критическая ситуация, не удовлетворяющая условиям для нормального безопасного обслуживания городского населения. То есть, при аварийной ситуации на любом этапе технологической линии очистки стоков может произойти чрезвычайная ситуация на всем объекте. Последствия аварийной ситуации могут нести глобальный характер [8, с. 70].

В рамках представленного проекта, на планируемом участке под строительство ЖК находится жилье с высокой степенью изношенности, построенное в период 1975 – 1979 гг. – 4-5 этажные зда-

ния. Данные жилые объекты должны были быть ликвидированы, а жители домов обеспечены жильем в соответствии с имеющейся во владении ими площадью. Тем не менее, многие жители данных домов отказались от переезда в новые микрорайоны города, поскольку это означало переезд с 1-й береговой линии (вид на море, доступ к набережной в пределах 0,7 – 1 км.) на 3-ю линию города, которая пока практически не имеет развитой инфраструктуры и транспортной доступности. Соответственно, потенциальный застройщик рассматривал возможность предоставления квартир для данных жителей в блоке С, однако проведенное экономическое обоснование показало, что предоставление жилого фонда или выплата финансовой компенсации таким жильцам существенно увеличивают экономическую нагрузку на проект и влияют на расчеты доходности. Кроме того, муниципалитет города неохотно рассматривал вопросы обоюдной деятельности в отношении предоставления социального или платного жилья в новостройках города (бюджетное строительство). Также участок, предназначенный для реализации инвестиционно-строительного проекта, находился в собственности муниципалитета, предусматривался его выкуп. Однако местная администрация тянула время с решением данного

вопроса всевозможными способами - практически за 1,5 года работы над проектом, по данному вопросу так и не было принято объективное решение. В результате вышеперечисленные риски также были признаны как существенные, влияющие как на цену, так и на сроки реализации инвестиционно-строительного проекта

Дополнительно к прочим негативным факторам добавились другие институциональные факторы:

- невозможность предоставления кредитов для реализации проекта банками на 100% (либо высокие ставки кредитования), т.к. для банка подобного рода вложения являются непрофильными;

- отказ руководящих органов привлекать частных инвесторов со стороны и создавать совместное предприятие.

В конечном итоге, проведенный анализ всех внешних рисков привел к тому, что инвестором было принято непростое решение: исключить реализацию данного проекта, несмотря на проделанную работу в ходе пред инвестиционных исследований и подготовку дизайна инвестиционно-строительного, полному провалу финансирования. И как итог – проект не был реализован.

Литература

1. Таймасов Б.Т. Современное состояние и перспективы развития производства строительных материалов в республике Казахстан // Вестн. БГТУ им. В.Г. Шухова. 2017. № 1. С. 63-66.
2. Елеусизова Б.К. Инвестиционная среда регионов Казахстана // Гос. управление. Электрон. вестник. 2019. № 9. С. 6.
3. Программа развития Мангистауской области на 2020-2035 годы. Актау, 2017. 169 с.
4. Социально-экономический паспорт Мангистауской области: стат. сб. Актау, 2020. 135 с.
5. Социально-экономическое развитие Мангистауской области. Департамент статистики Мангистауской области Комитета по статистике Министерства национальной экономики Республики Казахстан: краткий стат. бюл. Актау, 2018. 65 с.
6. Региональный статистический ежегодник Мангистауская область за 2016-2020 года: стат. сб. на каз. и рус. языках. 290 с.
7. Гончарова Н.А., Трусевич Е.В., Огнев Д.В. Организационная технология эффективного комплексного управленческого консультирования // Вестн. Иркутского гос. технического ун-та. 2014. № 6 (89). С. 199-204.
8. Инвестиционная и строительная деятельность в Мангистауской области: стат. сб. на каз. и рус. языках. 77 с.