

должны быть: введение института коммунальной собственности на землю; развитие регулируемого оборота земельных участков и, в первую очередь, через развитие рынка прав аренды; перенос налогового бремени с недвижимого имущества на землю; создание системы регистрации земельных участков, прав на них и сделок с ними.

Список использованных источников.

1. Asson, T. (2002) "Real estate partnership: A new approach to corporate real estate outsourcing", *Journal of Corporate Real Estate*, Vol.4, No.4, pp.327-333.
2. Cock, R. and R French, N. (2000) "Internal rents and corporate property management: A study into the use of internal rents in UK corporate organizations", *Journal of Corporate Real Estate*, Vol.3, No.3, pp. 270-285.
3. Currie, D. and Scott, A. (1991) "The place of commercial property in the UK economy", Centre for Economic Forecasting, London Business School.
4. Hiang, L.K. and Ooi J.T.L. (2000) "Current issues in strategic corporate real estate asset analysis and management", *Journal of Corporate Real Estate*, Vol.2, No.3, pp.240-249.
5. Lapoza, S. and Charlton M. (2001) "European versus US corporations: A comparison of property holdings", *Journal of Corporate Real Estate*, Vol.4, No.1, pp.34-47.
6. Roddrigues, M. and Sirmans C.F. (1996) "Managing corporate real estate: Evidence from the capital markets", *Journal of Real Estate Literature*, Vol.4, pp.13-33.
7. Weatherhead, M. (1997) "Real estate in corporate strategy", MacMillan, Basingstoke, Hants.

Аннотация

В.Н. Борисенко. Институт недвижимости как основа расширения инвестиционных возможностей предприятия: опыт Европы и задачи Беларуси.

Статья имеет целью обозначить проблемы связанные с управлением недвижимостью, проблемы, с которыми рано или поздно сталкивается каждая компания. Решение данных проблем будет способствовать расширению инвестиционных возможностей предприятия, повышению его инвестиционной привлекательности.

Summary

V.N.Barysenka. The Institution of Real Estate as the Basis of Enhancement of the Investment Potential of an Enterprise: European Experience and Objectives for Belarus.

The article is aimed at pointing out problems concerning real estate management, which every company comes across sooner or later. The solution of the problem will contribute to the enhancement of investment potential of an enterprise and increase of its investment attraction.

УДК 332.146

МОДЕЛЬ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПОЛИТИКИ РЕГИОНА

В.П. Герасенко

УО «Белорусский торгово-экономический университет потребительской кооперации»

Предлагаемая нами модель инвестиционной политики региона конкретизирует функционирование системы управления региональным инвестиционным процессом. Основное назначение данной модели состоит в создании возможностей рассмотрения и практической реализации многоэтапного инвестиционного процесса с позиции воз-

возможности его моделирования. В данной модели введен блок активизации инвестиционной и инновационной политики региона, функционирование которого позволит сократить время поиска потенциальных инвесторов, сроков получения кредитов и обеспечить их рациональное использование.

Нами предлагается следующая типовая модель формирования инвестиционной политики региона (рис. 1). Приведем функциональное предназначение каждого выделенного блока **типовой модели формирования инвестиционной политики региона**.

Обоснование целей инвестиционной политики региона (блок 1) включает социально-экономический анализ развития региона и субъектов хозяйствования. На этом этапе выделяются приоритетные задачи развития региона и субъектов хозяйствования на основе выявления и изучения динамики сложившихся тенденций. Этот анализ позволяет выявить принципиальные ориентиры в потребности инвестиций и источника их формирования. Определяются также проблемные вопросы, сдерживающие темпы социально-экономического развития.

Законодательная и нормативная база (блок 2) включает решение следующих основных задач:

1. Необходимо в законодательном порядке установить систему оценки инвестиционных проектов.
2. Определить и разграничить полномочия в области формирования региональной инвестиционной политики за инвестиционными институтами.
3. Систематизировать контроль за проведением инвестиционных мероприятий и установить систему санкций за нарушения инвестиционного законодательства.

Инвестиционные институты (блок 3) обеспечивают оперативное решение вопросов, связанных с реализацией инвестиционных процессов. В зависимости от масштабов инвестирования, его назначения и специфики условий инвестиционного процесса в практической работе могут принимать участие следующие инвестиционные институты:

1. Комитет по строительству, территориальному развитию и инвестированию при облисполкоме.
2. Региональный центр содействия инвестициям при департаменте по инвестициям.
3. Экспертный инвестиционный совет при председателе облисполкома.
4. Уполномоченные страховые организации.
5. Уполномоченные банки.
6. Консалтинговые фирмы.
7. Инвестиционные фонды, инвестиционные компании.
8. Консультационные компании.

Информационное обеспечение (блок 4) предполагает решение следующих задач:

1. Активизировать деятельность по распространению информации об инвестиционном потенциале региона и приоритетных направлениях их вложения в системе Интернет.
2. Формирование базы данных по инвестиционным проектам, прошедшим региональную экспертизу.

Приоритетные направления вложения инвестиций (блок 5). В данном блоке предусматривается уточнение выделения приоритетных направлений инвестирования на основе решения следующих задач:

1. Переход к ресурсосберегающим технологиям в базовых отраслях с целью повышения конкурентоспособности регионального хозяйства, организации экологически безопасных производств;
2. Восстановление массового выпуска потребительских товаров длительного пользования на основе современных достижений;
3. Обеспечение эффективной занятости населения.

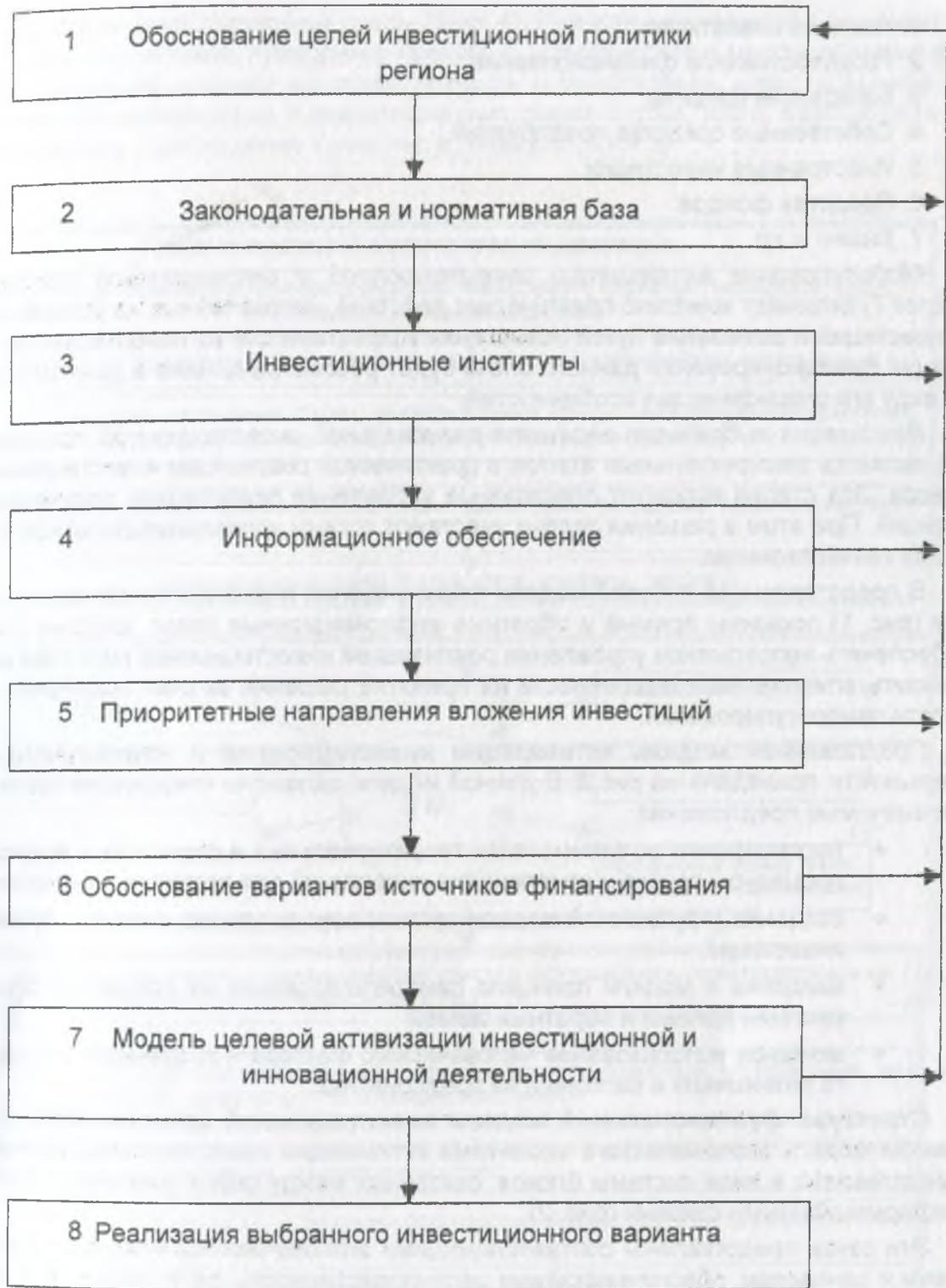


Рис. 1. Типовая модель формирования инвестиционной политики региона

4. Финансирование подотраслей машиностроения, нефтяной, легкой и деревообрабатывающей промышленности, АПК.

5. Реализация инфраструктурных проектов — создание СЭЗ, телекоммуникационных сетей и др.

Обоснование вариантов источников финансирования инвестиций (блок 6) включает изучение возможностей и целесообразности получения инвестиций по следующим каналам:

1. Частные инвестиции.
2. Государственное финансирование.
3. Банковские кредиты.
4. Собственные средства предприятий.
5. Иностраннные инвестиции.
6. Средства фондов.
7. Лизинг и др.

Моделирование активизации инвестиционной и инновационной деятельности (блок 7) включает комплекс практических действий, направленных на ускорение поиска инвестиций и выявление путей повышения эффективности их использования. Детализация функционирования данного блока будет рассмотрена ниже в данном параграфе в виду его специфических особенностей.

Реализация выбранного варианта региональной инвестиционной политики (блок 8) является заключительным этапом в практической реализации инвестиционного процесса. Эта стадия включает оперативное управление реализацией полученных инвестиций. При этом в решении задачи участвуют органы управления регионом и субъектами хозяйствования.

В представленной типовой модели формирования инвестиционной политики региона (рис. 1) показаны прямые и обратные информационные связи, которые позволяют обеспечить непрерывное управление реализацией инвестиционной политики региона и снизить влияние неопределенности на принятие решений за счет получения возможности саморегулирования.

Предложенная модель активизации инвестиционной и инновационной деятельности приведена на рис.2. В данной модели заложены следующие принципиально значимые предложения:

- рассмотрение во взаимосвязи территориальных и отраслевых возможностей процедуры поиска и привлечения инвестиций для развития экономики;
- создание укрупненной модели организации активного поиска и привлечения инвестиций;
- введение в модели принципа саморегулирования на основе использования системы прямых и обратных связей;
- активное использование человеческого фактора и созданного экономического потенциала в регионе и на предприятиях.

Структура функциональной модели инвестиционной деятельности. Разработанная модель экономического механизма активизации инвестиционной деятельности представлена в виде системы блоков, связанных между собой прямыми и обратными информационными связями (рис. 2).

Эти связи представлены соответствующими экономическими показателями, стимулами и санкциями, обеспечивающими целенаправленность, регулирование и контроль действий участников инвестиционной деятельности. В представленной модели можно выделить **три укрупненных блока**, отражающих механизм создания инвестиционных ресурсов предприятия: поиск инвестиций и вариантов их движения (блоки 1-5), действующий экономический механизм (блоки 6-11) и организация целевого использования инвестиций (блоки 12-15). Обратим внимание на то, что последовательность расположения экономических блоков в модели отражает структурные элементы логического решения вопроса по поиску и рациональному использованию инвестиций, что показывают прямые информационные связи между блоками.

Инвестиционная структура (блок 1) обеспечивает начальное инициирование инвестиционного процесса, поиск потенциальных инвесторов. Инвесторы, которые имеют свободные денежные средства и интерес их вкладывать с целью получения дохода (блок 2) выбирают финансовых посредников (блок 3) и изучают инвестиционные усло-

вия и состояние инвестиционной среды (блок 4). Инвестиционная среда включает экономические, социальные, природные, правовые, политические и международные условия, оказывающие влияние на эффективность осуществления инвестиционной деятельности. Изучаются также и инвестиционные рынки: биржи, торги, возможность участия в конкурсах, приглашение к участию в тендерах (блок 5).

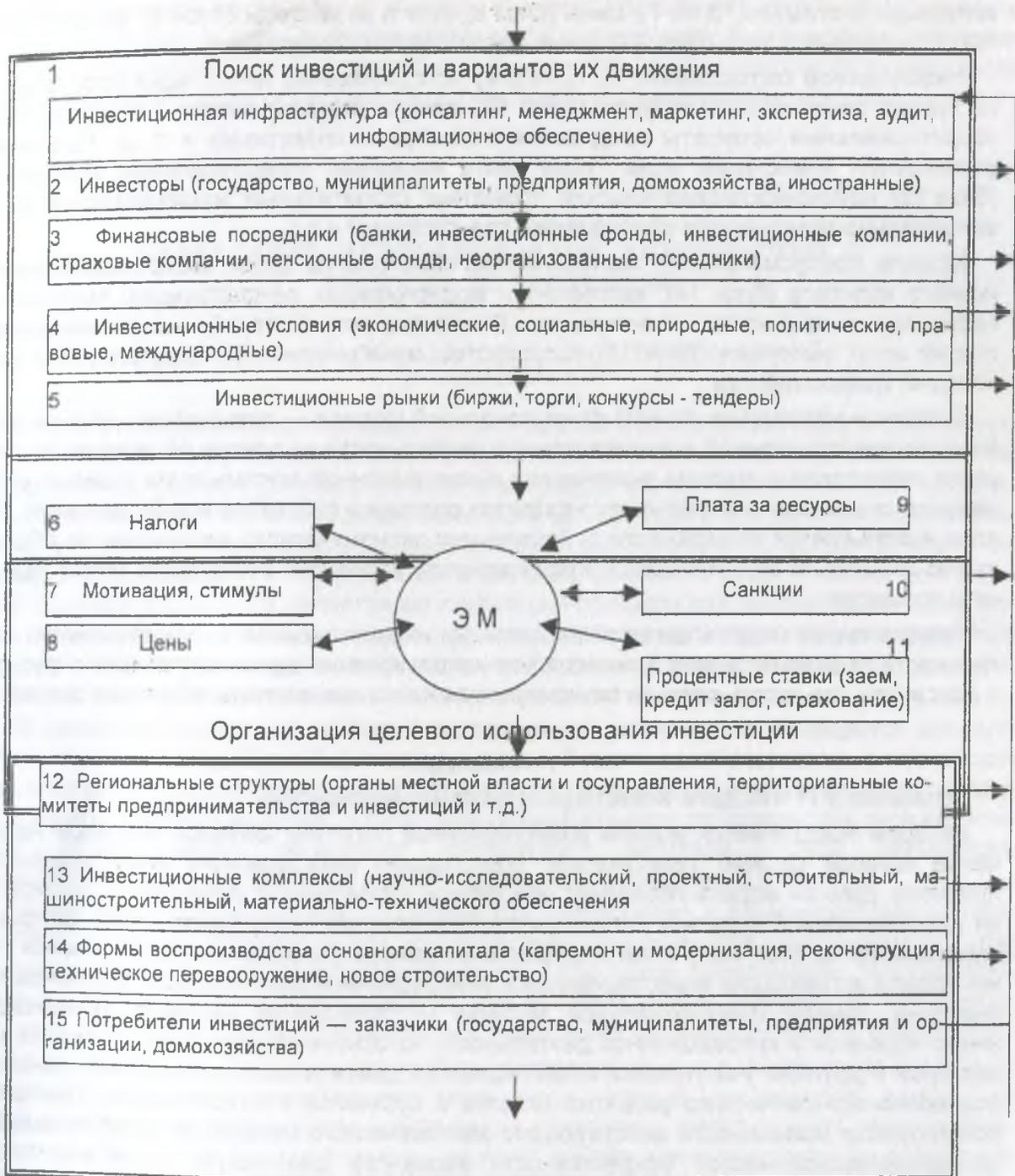


Рис. 2. Модель активизации инвестиционной и инновационной деятельности

В данном случае торги рассматриваются как состязательный способ купли-продажи товаров, выдачи заказов и подрядов путем привлечения покупателем (заказчиком) предложений (тендеров) нескольких поставщиков (подрядчиков), выбор наиболее выгодного из них и заключение сделки с соответствующим участником торгов. В модели предусматривается сравнительная оценка нескольких видов торгов: открытые (пуб-

личные), закрытые (ограниченные, негласные), полузакрытые (проходят два круга: первый — открытый, второй — закрытый, включающий только избранных из первого круга), единичные (приглашается только один участник).

Экономический механизм (блоки 6-11) в предлагаемой функциональной модели рассматривается как система взаимосвязанных экономических блоков: налоги (блок 6), мотивация и стимулы (блок 7), цены (блок 8), плата за ресурсы (блок 9), санкции (блок 10), процентные ставки (блок 11): заем, кредит, залог, страхование.

Необходимое согласование по целевому использованию инвестиций производится на уровне региональных структур (блок 12): органы местной власти и госуправления, территориальные комитеты предпринимательства и инвестиций и т. д. Программа размещения инвестиций может охватывать несколько инвестиционных комплексов (блок 13): научно-исследовательский, проектный, строительный, машиностроительный, материально-технического обеспечения, транспортный и т. д.

Модель предусматривает экономическое обоснование форм воспроизводства основного капитала (блок 14): капремонт и модернизация, реконструкция, техническое перевооружение и новое строительство. В качестве потребителей — заказчиков инвестиций могут выступать (блок 15): государство, муниципалитеты, предприятия и организации, домохозяйства.

Основное назначение данной функциональной модели — повышение целевой активизации инвестиционной и инновационной деятельности на основе объединения интересов инвесторов с другими участниками инвестиционной деятельности с целью обеспечения социально-экономического развития региона и субъектов хозяйствования. При этом используются возможности действующего экономического механизма по обоснованию социально-экономической эффективности вариантов реализации инвестиционного процесса.

Предлагаемая модель целевой активизации инвестиционной и инновационной деятельности предусматривает минимальное использование административного ресурса и максимальное использование саморегуляции на основе системы обратных связей.

Аннотация

Герасенко В.П. «Модель инвестиционной политики региона».

Автором предлагается модель инвестиционной политики региона, основное назначение которой состоит в практической реализации многоэтапного инвестиционного процесса. Данная модель позволяет обеспечить непрерывное управление реализацией инвестиционной политики региона и снизить влияние неопределенности на принятие решений за счет получения возможностей саморегулирования. Предлагается также модель активизации инвестиционной и инновационной деятельности. Основное назначение данной функциональной модели — повышение целевой активизации инвестиционной и инновационной деятельности на основе объединения интересов инвесторов с другими участниками инвестиционной деятельности с целью обеспечения социально-экономического развития региона и субъектов хозяйствования. При этом используются возможности действующего экономического механизма по обоснованию социально-экономической эффективности вариантов реализации инвестиционного процесса.

Summary

on the article "The Model of the Investment Policy of the Region" written by V.P. Gerasenko, professor of the chair of agroindustrial complex economy of the Belarusian Trade & Economics University of Consumer Cooperatives.

The author proposes the model of the investment policy of the region the main purpose of which is the practical realization of multistage investment process.

The model makes it possible to provide constant management of realization of the investment policy of the region and to reduce the influence of uncertainty on decision making at the account of getting the possibilities of self-adjustment.

The model of activization of investment and innovation activities is proposed too. The main purpose of the given functional model is the increasing of activization of investment and innovation activities on the basis of matching investors' interests with other participants of the investment activity in order to provide stable social and economic development of the region and economic enterprises. The present economic mechanism's capabilities for proving social and economic efficiency of the variants of investment process realization are used.

УДК 65: 338.242

УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ АКТИВНОСТЬЮ И РИСКАМИ ПРЕДПРИЯТИЙ

Э.П. Головач

*Брестский государственный технический
университет*

Реформирование экономики ведет к существенным изменениям в различных аспектах построения и функционирования предприятий. Изменяются формы собственности предприятий, реструктуризируются или ликвидируются некоторые субъекты хозяйствования, корректируются сферы деятельности (отраслевая и предметная специализация), обновляется производственно-технологический потенциал с целью обеспечения конкурентоспособности на внутреннем и внешнем рынках. В этих условиях центральной задачей управления является максимизация прибыли при минимизации риска хозяйствования, что напрямую связано с производственно-хозяйственной деятельностью предприятия. Риск в данном случае возникает в связи с инвестициями и их финансированием, т.е. направлениями его инвестиционной активности.

В наиболее общем случае под инвестиционной активностью понимается совокупность практических действий физических лиц, субъектов хозяйствования, а также государства по реализации инвестиций. Во многом она связана с развитием инвестиционной сферы, которая включает в себя: сферу капитального строительства; инновационную сферу; сферу обращения финансового капитала; сферу реализации имущественных прав субъектов инвестиционной деятельности.

Инвестиционная активность – способность предприятия к реинвестированию прибыли в размере, достаточном для осуществления расширенного воспроизводства при сохранении сложившейся структуры баланса, либо таком привлечении дополнительных долгосрочных источников средств, при котором можно говорить об улучшении сложившейся структуры и, следовательно, повышении организационной устойчивости.

Инвестиционная активность может быть охарактеризована возможностью системы к наращиванию ее производственного потенциала, который, как известно, зависит от двух факторов: рентабельности собственного капитала и коэффициента реинвестирования. Между этими показателями существует жестко детерминированная факторная зависимость:

$$q = \frac{K_r * K_R * RO * FD}{1 - K_r * K_R * RO * FD} \quad (1)$$

где q – темп прироста реализуемой продукции;

K_r – коэффициент реинвестирования прибыли, рассчитываемый по формуле;