

УДК 69.003

**СУЩНОСТЬ И ОЦЕНКА СКРЫТОГО ПОТЕНЦИАЛА  
ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ**

**THE ESSENCE OF THE HIDDEN POTENTIAL OF THE URBAN AREAS**

*И.Г. ЛУКМАНОВА, В.И. САРЧЕНКО*  
*I.G. LUKMANOVA, V.I. SARCHENKO*

**(Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет,  
Сибирский федеральный университет)**  
**(Moscow State University of Civil Engineering (National Research University),  
Siberian Federal University)**  
E-mail: lukmanova@mgsu.ru; krasstroy@bk.ru

*В статье раскрыто понятие "скрытый потенциал городской территории", который представляет собой сумму нереализованного инфраструк-*

*турного потенциала и скрытого инвестиционного потенциала. Предлагается использовать метод интегральной оценки скрытого потенциала городских территорий на основе их нормирования по уровню комфортности, в основе которого лежит определение прогнозной величины стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья. Также представлен разработанный алгоритм учета скрытого инвестиционного потенциала при формировании инвестиционных проектов развития жилого фонда городских территорий.*

*In the article the concept of the latent potential of the urban area, which represents the amount of unrealized infrastructure capacity and hidden investment potential. It is proposed to use the method of integral evaluation of hidden potential of urban areas on the basis of the valuation by the level of comfort, which is based on the definition of a target value of the cost of 1 square meter of housing. Also in the article the developed algorithm taking into account the hidden investment potential in the formation of investment projects of development of residential urban areas.*

**Ключевые слова:** нереализованный инфраструктурный потенциал, скрытый инвестиционный потенциал, уровень комфортности жилой городской территории, прирост стоимости жилья, инвестиционный проект.

**Keywords:** unrealized infrastructure capacity, hidden investment potential, the level of comfort of urban residential areas, the increase in the cost of housing, investment project.

Современные экономические исследования рассматривают инвестиционный потенциал как основную макроэкономическую характеристику региона, включающую оценку экономико-географического положения, насыщенность территории факторами производства, уровня жизни населения, или как совокупную возможность собственных и привлеченных в регион экономических ресурсов, обеспечивающих эффективную инвестиционную деятельность. При этом большинство исследователей понимают под инвестиционным потенциалом территорий показатель оценочной стоимости земли и внутренних технических и строительных характеристик возводимой на ней инфраструктуры [1], [2].

Между тем, уровень развития инфраструктуры служит индикатором предпринимательской активности и инвестиционной привлекательности территории. Инфраструктурный потенциал рассматривается в качестве одного из частных потенциалов формирования инвестиционного потенциала территории, который представляет собой совокупность производственной

и социальной инфраструктуры, способной создать необходимые условия для нормального функционирования инвестиционного процесса [3...5]. Таким образом, инфраструктурный потенциал городской территории и инвестиционный потенциал региона (города) – взаимосвязанные понятия.

Инфраструктурный потенциал городской территории можно оценивать во временном разрезе: как накопленный потенциал (характеризующий существующее состояние инфраструктуры) и как потенциал развития (на среднесрочную и долгосрочную перспективу). Прикладная смысловая нагрузка понятия "потенциал развития" – реализация комплекса мер, направленных на обеспечение в жилых кварталах сложившейся застройки комфортного уровня проживания.

В современных условиях проблема повышения комфортности – в значительной степени проблема экономическая. Очевидно, что чем менее комфортны природные условия, тем больших инвестиций в социально-бытовую инфраструктуру они требуют [5], [6]. Таким образом, комфортность

городской среды непосредственно связана с оценкой накопленного инфраструктурного потенциала.

Под скрытым потенциалом городских территорий следует понимать возможный совокупный доход от экономически целесообразных инвестиций в создание жилой и социальной инфраструктуры, полученный в результате реализации научно обоснованных инвестиционных проектов и программ развития городских территорий в целях создания комфортной городской среды [7], [8].

Один из известных подходов к трактовке инвестиционного потенциала, как экономической категории, основан на разделении ресурсов на реализованные и нереализованные (скрытые) ресурсные возможности [9]. В соответствии с этим подходом для городских территорий со скрытым потенциалом величина реализованного инфраструктурного потенциала может быть весьма незначительной. Вместе с тем, такие территории обладают достаточно большим нереализованным скрытым инвестиционным потенциалом.

Величина скрытого потенциала (СП) земельного участка городской территории определяется суммой его нереализованного инфраструктурного потенциала – НИИФП и скрытого инвестиционного потенциала – СИИВП:

$$СП = \text{НИИФП} + \text{СИИВП}. \quad (1)$$

Количественная оценка величины нереализованного инфраструктурного потенциала городских территорий (НИИФП) осуществляется по формуле:

$$\text{НИИФП} = \sum_{i=1}^n \Phi_i + D_{\text{ж}} + D_{\text{к}} - C_{\text{стр}} - C_{\text{р}}, \quad (2)$$

где  $\Phi_i$  – накопленный инфраструктурный потенциал;  $D_{\text{ж}}$  – прогнозируемые доходы от жилой недвижимости;  $D_{\text{к}}$  – прогнозируемые доходы от коммерческой недвижимости;  $C_{\text{стр}}$  – затраты на развитие существующей городской застройки;  $C_{\text{р}}$  – затраты на реализацию существующих основных фондов.

Количественная оценка скрытого инвестиционного потенциала территории (СИИВП) увязывается с качественными показателями комфортности создаваемой недвижимости, а также возможностью повышения этого уровня. В целях определения величины скрытого инвестиционного потенциала представляется правильным использовать понятие – "уровень комфортности жилой городской территории" (УКЖГТ), который должен учитывать все частные показатели качества жилой среды и отражать главное качество – комфортность проживания.

Скрытый инвестиционный потенциал участка городской территории (СИИВП) определяется с помощью выражения:

$$\text{СИИВП} = (\Delta D_{\text{ж}} V_{\text{ж}} + \Delta D_{\text{к}} V_{\text{к}}) - \Delta C_{\text{к}}, \quad (3)$$

где  $V_{\text{ж}}$  и  $V_{\text{к}}$  – соответственно объемы построенного жилья и коммерческой инфраструктуры;  $\Delta C_{\text{к}}$  – дополнительные затраты на повышение комфортности создаваемой недвижимости и престижности района застройки.

$$\Delta D_{\text{ж}} = D_{\text{жр}} - D_{\text{жн}}, \quad (4)$$

$$\Delta D_{\text{к}} = D_{\text{кр}} - D_{\text{кн}}, \quad (5)$$

где  $D_{\text{жр}}$  и  $D_{\text{кр}}$  – расчетные (прогнозируемые) по результатам реализации инвестиционного проекта удельные показатели стоимости  $1\text{м}^2$  жилья и коммерческой инфраструктуры;  $D_{\text{жн}}$  и  $D_{\text{кн}}$  – начальные удельные показатели стоимости  $1\text{м}^2$  площади жилья и коммерческой инфраструктуры.

Прирост величины удельных показателей стоимости жилья ( $\Delta D_{\text{ж}}$ ) и коммерческой инфраструктуры ( $\Delta D_{\text{к}}$ ) от достигаемого в результате реализации инвестиционных программ прироста уровня комфортности жилой городской территории (ДУКЖГТ) представлен в виде функции:

$$\Delta D_{\text{ж(к)}} = f(\text{ДУКЖГТ}). \quad (6)$$

Следует отметить, что величина скрытого потенциала для каждого участка го-

родской застройки имеет экономические ограничения. В эффективных инвестиционных программах развития городских территорий она не может быть менее величины стоимости локализационных мероприятий (ограничение "снизу"), "сверху" скрытый потенциал ограничивается возможностью реализации построенного жилья и коммерческой недвижимости.

Таким образом, показатель "скрытый инвестиционный потенциал" должен быть использован при разработке инвестиционных проектов и программ развития городских территорий в целях обоснования их реализуемости и эффективности. Поскольку величина скрытого потенциала городских территорий зависит от планируемого прироста уровня комфортности жилой городской территории вследствие реализации инвестиционного проекта ее развития, важно обосновать и определить необходимые и достаточные уровни комфортности жилой городской территории. В связи с этим предлагается использовать метод интегральной оценки скрытого потенциала городских территорий на основе их нормирования по уровню комфортности.

Представленные ниже базовые концептуальные положения предлагаемого метода полагают:

- учет приоритетов социально-экономической политики регионов в области градостроительства и улучшения качества жизни населения;

- оценку скрытого потенциала в соответствии с планируемыми мероприятиями по развитию городских территорий.

В рамках предлагаемого метода в первую очередь потребуются определить возможный прирост рыночной стоимости жилья и коммерческой инфраструктуры при достижении заданного уровня комфортности. Нормирование городской жилой территории по уровню комфортности и оценка ее динамики являются основой предлагаемого метода [8].

На втором этапе, в соответствии с полученными стоимостными оценками, определяется величина скрытого инвестиционного потенциала городской территории и корректируется величина нереализованного инфраструктурного потенциала.

Для решения первой задачи выдвинута научная гипотеза о наличии статистической взаимосвязи величины прироста рыночной стоимости жилья (и коммерческой инфраструктуры) и уровня комфортности жилых городских территорий.

Исходя из определения и сущности скрытого инвестиционного потенциала жилой городской территории в качестве моделируемого показателя использован показатель рыночной стоимости  $1 \text{ м}^2$  общей площади жилья. Факторами, влияющими на моделируемый показатель, принимаются уровень комфортности (УКЖГТ) и транспортная удаленность участка от городского центра.

Для решения задачи использования скрытого инвестиционного потенциала городских территорий, на примере г. Красноярска, подготовлены и проанализированы данные о стоимости жилья при вторичных продажах квартир в жилых микрорайонах города в 2014-2015 гг.

Зависимость моделируемого показателя  $F(x)$ , под которым понимается величина средневзвешенной стоимости  $1 \text{ м}^2$  общей площади жилья, от факторов определяется по формуле:

$$F(x) = 40896,66 + 3027,50X_1 - 676,59X_2, \quad (7)$$

где  $X_1$  – значение показателя интегрального индикатора УКЖГТ;  $X_2$  – значение показателя периферийности участка жилой застройки.

Приведенный пример иллюстрирует единый методический подход к определению прогнозной величины стоимости  $1 \text{ м}^2$  жилых зданий, являющейся основой для определения величины скрытого инвестиционного потенциала.

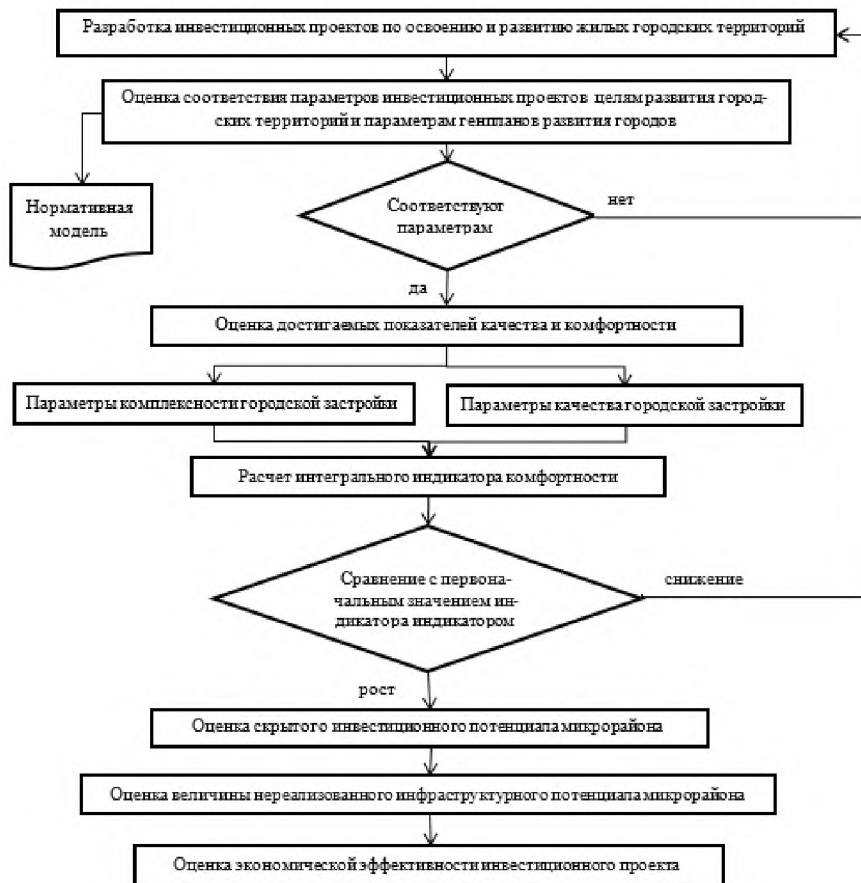


Рис. 1

Алгоритм учета скрытого инвестиционного потенциала при формировании инвестиционных проектов развития жилых городских территорий приведен на рис. 1.

## ВЫВОДЫ

Таким образом, нереализованный инфраструктурный потенциал городской территории и ее скрытый инвестиционный потенциал не только взаимосвязанные понятия, но и взаимоопределяемые экономические величины. Для разработки эффективных программ застройки городских территорий требуется оценка скрытого инвестиционного потенциала, и, наоборот, развитие городской инфраструктуры в направлении повышения ее комфортности накладывает требования и определяет объем необходимых инвестиций.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Ултургашева О.Г., Лавренко А.В., Профатилов Д.А. Экономическая сущность и структура

инвестиционного потенциала региона // Проблемы современной экономики. – 2011, №1 (37). С. 94...109.

2. Деньгин Д.Д. Региональный инвестиционный потенциал: пути изучения и проблемы использования // Экономический журнал. – 2009. Т.16, № 2. С. 50...56.

3. Аргунов С.В., Коган Ю.В. Система критериев для оценки градостроительного потенциала жилых территорий Москвы // Сб. научн. тр. 2006-2014 гг.: Развитие города / Под ред. проф. Л.В. Киевского. – М.: СВР-АРГУС, 2014.

4. Ильченко А.Н., Абрамова Е.А. Оценка инфраструктурного потенциала региона // Современные наукоемкие технологии. Региональное приложение. – 2010, №2 (22). С. 28...35.

5. Сарченко В.И. Новый подход к реализации генеральных планов городов // Экономика строительства. – 2012, № 3. С. 83...95.

6. Сарченко В.И. Нормативно-факторный подход в развитии методологии измерения синтетических категорий комфортности городских территорий // Экономика строительства. – 2016, № 4. С.23...31.

7. Сарченко В.И. Методология разработки и реализации инновационных решений по комплексной жилой застройке территории генплана города со скрытым инвестиционным потенциалом (теория и практика). – Красноярск: ИСИ СФУ, 2014.

8. Сарченко В.И. Организационно-экономическая модель развития городских территорий со скрытым потенциалом // Экономика строительства. – 2015, № 2 (32). С. 36...41.

9. Корнилов Д.А., Беляев О.Г. Оценка инновационного потенциала региона // Труды НГТУ им. Р.Е. Алексеева. – 2012, №3 (96). С. 254...261.

#### REFERENCES

1. Ulturgasheva O.G., Lavrenko A.V., Profatilov D.A. Jekonomicheskaja sushhnost' i struktura investicionnogo potenciala regiona // Problemy sovremennoj jekonomiki. – 2011, №1 (37). S. 94...109.

2. Den'gin D.D. Regional'nyj investicionnyj potencial: puti izuchenija i problemy ispol'zovanija // Jekonomicheskij zhurnal. – 2009. T.16. № 2. S.50...56.

3. Argunov S.V., Kogan Ju.V. Sistema kriteriev dlja ocenki gradostroitel'nogo potenciala zhilyh territorij Moskvy // Sb. nauchn. tr. 2006-2014 gg.: Razvitie goroda / Pod red. prof. L.V. Kievskogo. – M.: SvR-ARGUS, 2014.

4. Il'chenko A.N., Abramova E.A. Ocenka infrastruktornogo potenciala regiona // Sovremennye naukoemkie tehnologii. Regional'noe prilozhenie. – 2010, №2 (22). S. 28...35.

5. Sarchenko V.I. Novyj podhod k realizacii general'nyh planov gorodov // Jekonomika stroitel'stva. – 2012, № 3. S. 83...95.

6. Sarchenko V.I. Normativno-faktornyj podhod v razvitii metodologii izmerenija sinteticheskikh kategorij komfortnosti городских территорий // Jekonomika stroitel'stva. – 2016, № 4. S.23...31.

7. Sarchenko V.I. Metodologija razrabotki i realizacii innovacionnyh reshenij po kompleksnoj zhilozastrojke territorii genplana goroda so skryтым investicionnym potencialom (teorija i praktika). – Krasnojarsk: ISI SFU, 2014.

8. Sarchenko V.I. Organizacionno-jekonomicheskaja model' razvitija городских территорий со скрытым потенциалом // Jekonomika stroitel'stva. – 2015, № 2 (32). S. 36...41.

9. Kornilov D.A., Beljaev O.G. Ocenka innovacionnogo potenciala regiona // Trudy NGTU im. R.E. Alekseeva. – 2012, №3 (96). S. 254...261.

Рекомендована кафедрой экономики и управления в строительстве МГСУ. Поступила 28.12.16.