

**Источники и литература:**

1. Чуб Е. К вопросу использования банками механизмов секьюритизации активов / Е. Чуб // Банковское дело. – 2009. – № 3 (87). – С. 69-70.
2. Методологические вопросы секьюритизации активов в Украине : [Электронный ресурс] // Секьюритизация активов. Структурированные ипотечные облигации. Вторичный ипотечный рынок 2009. – Режим доступа : [http://www.securitisation.com.ua/2009/06/blog-post\\_7032.html](http://www.securitisation.com.ua/2009/06/blog-post_7032.html).
3. Меньшикова А. Задачи и перспективы развития секьюритизации в России / А. Меньшикова // Ипотека в России. – 2006. – № 3. – С. 56-62.
4. Бобиль В. Секьюритизация банковских активов в контексте управления портфельным кредитным риском / В. Бобиль // Вестник НБУ. – 2009. – № 1. – С. 22-25.
5. Карпова Е. И. Секьюритизация активов банка и возможность ее использования в Украине / Е. И. Карпова // Финансы. Учет. Банки. – 2009. – № 1 (15). – С. 78-86.

**Шеляпина К.И., Солохина О.В.****УДК 336****ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ БОЛЬШОЙ ЯЛТЫ**

Важнейшей задачей стоящей перед инвестором на инвестиционном рынке, является выбор объектов инвестирования, которые имеют наилучшие перспективы развития и могут обеспечить наиболее высокую эффективность инвестиций. Основой такого выбора является оценка инвестиционной привлекательности отраслей, регионов и городов [2].

Актуальность данной работы обусловлена, с одной стороны, большим интересом к теме «Оценка инвестиционной привлекательности регионов и городов Украины» в современной науке, с другой стороны ее недостаточной разработанностью.

**Объектом данного исследования** выступает территория Большой Ялты, которая благодаря выгодному приморскому положению, значительному природно-ресурсному потенциалу, наличию квалифицированной и относительно дешевой рабочей силы занимает достойную позицию в рейтинге инвестиционной привлекательности городов Украины.

Согласно данным журнала «Фокус» г. Ялта в 2008г. и в 2009г. занимала лидирующее положение (3 и 5 место соответственно). В 2010 году г. Ялта оказалась на 21 месте. Это обусловлено тем, что экономический кризис внёс существенные коррективы, в том числе и в инвестиционную деятельность Украины [12-14,16].

**Анализ последних научных исследований и публикаций.** Под инвестиционной привлекательностью следует понимать интегральный, комплексный критерий, характеризующий эффективность капиталовложений в какой-либо проект в пределах государства, региона, города, отрасли и т.д. [3].

Интегральные критерии оценки инвестиционной привлекательности видов деятельности встречаются в работах Бланка И.А. [1], Майоровой Т.В. [6], Воробьева Ю.Н., Воробьевой Е.И. [2] и т.д., но единого подхода к ее оценке в Украине не существует.

Важно отметить, что в зависимости от целей инвестиционная привлекательность будет меняться. Если, например, инвестор хочет вкладывать средства в строительство жилой недвижимости, то существенными для него будет один набор критериев, а для инвестирования в складскую недвижимость – другой, а для проекта строительства торговой недвижимости - третий.

Главными в этом процессе являются количественная оценка каждого критерия и его максимальные значения в современных условиях. Решение этих вопросов сопряжено с серьезной аналитической работой и информационным поиском, определением оценок (в том числе и экспертных) и созданием обобщающей картины инвестиционной привлекательности города.

Таким образом, **целью исследования** является анализ существующих методик оценки инвестиционной привлекательности города и особенностей проводимых исследований независимыми негосударственными аналитическими центрами.

Для достижения намеченной цели в работе были поставлены и решены следующие **задачи**:

- изучить теоретические аспекты методик оценки инвестиционной привлекательности города;
- провести анализ особенностей проводимых исследований независимыми негосударственными аналитическими центрами;
- выявить проблемы территории Большой Ялты, которые возможно решить за счет привлечения инвестиций.

**Изложение основного материала исследования.** Одной из первых методик оценки инвестиционной привлекательности регионов постсоветского пространства была методика Банка Австрии [5], которая позволила учесть политические, экономические и социальные аспекты региональной экономической ситуации, регламентирующие инвестиционный процесс.

Интересным следует считать опыт российских ученых, которые публикуют рейтинги инвестиционной привлекательности регионов и городов, активно сотрудничая с зарубежными рейтинговыми агентствами, среди которых: Moody's Investors Service, Standard & Poor's, ИВКА [5].

Как уже говорилось выше в Украине нет единой методике оценки инвестиционной привлекательности регионов и городов. Наиболее известной методикой является разработанная методика аналитиками

рейтингового агентства «Эксперт-РА», согласно которой в качестве составляющих инвестиционной привлекательности регионов используются инвестиционный потенциал и инвестиционный риск.

Впервые рейтинг инвестиционной привлекательности городов и регионов был определен экспертами негосударственного аналитического центра Институт Реформ в 1999 году, и, начиная с 2000 года, каждые 6 месяцев публиковались результаты рейтинговых исследований развития городов и регионов Украины. Так, например, в 2004г. Большая Ялта была одним из лидеров рейтинга социально-экономического развития территории Украины, благодаря поступлениям в доходную часть местного бюджета, хорошо развитому сектору малого предпринимательства и наибольшему удельному весу объемов продаж товаров и услуг [10].

В настоящее время популярными являются рейтинговые исследования журнала «Фокус». Он обратил более пристальное внимание не только на инвестиционную привлекательность города, его деловой и финансовый потенциал, но так же и уровень качества жизни в том или ином городе.

В начале исследовалось 50 городов и основными критериями исследований были: 1) инфраструктура; 2) экология; 3) уровень преступности; 4) уровень безработицы; 5) инвестиционная привлекательность; 6) средняя заработная плата; 7) стоимость жилищно-коммунальных услуг; 8) доступность жилья; 9) количество вузов III и IV уровней аккредитации; 10) культурный потенциал; 11) туристическая привлекательность.

Но уже в 2008 году к перечню критериев оценки городов было добавлено: 12) деловая активность; 13) финансирование (госбюджет); 14) миграция населения [12-14, 16]. И стало исследоваться 55 городов Украины.

По результатам рейтинга по выше перечисленным критериям (см. Таблица 1) на 2007 год г. Ялта занимал 21 место среди исследуемых городов Украины, в 2008 году г. Ялта занял 3 место, в 2009 году опустился до 5, а в 2010 году – оказался снова на 21 месте.

**Таблица 1.** Данные рейтингового исследования журнала «Фокус» по г. Ялта за 2007-2010гг.

Год	Население	Миграция	Инфраструктура	Экология	Уровень преступности	Инвестиционная привлекательность	Деловая активность	Городской бюджет	Уровень безработицы	Средняя заработная плата	Стоимость ЖК услуг	Стоимость жилья	Высшее образование	Культура	Туристическая привлекательность	Общий балл	Место
2007	89300		46	17	3	23	-	-	32	23	42	9	25	31	46	297	21
2008	79000	33	53	26	10	40	46	54	35	32	52	2	46	33	45	511	3
2009	79000	42	55	43	31	-	38	51	47	21	13	2	29	42	52	466	5
2010	136400	32	46	33	7	-	28	49	39	18	14	1	23	48	51	389	21

Источник: журнал «Фокус» за 2007-2010гг.

В рейтинге 2010 года Фокус обратил более пристальное внимание на деловой и финансовый потенциал городов. Если в благополучные времена важным показателем качества жизни считались экологическая безопасность, благоустройство и развитость коммунального хозяйства, то в условиях кризиса для многих людей важнее живые деньги, возможность заработка и экономического выживания, вселяющие уверенность в завтрашнем дне.

По оценке аналитиков инвестиционной компании Dragon Capital, сегодня на приток внешних инвестиций могут рассчитывать не только крупные индустриальные центры, но и города, развивающие туристическую и развлекательную инфраструктуру. В подобных условиях многие населённые пункты Украины вынуждены опираться в основном на внутренние резервы, иными словами на предприимчивость и инициативность своих горожан [12-14, 16].

В конце 2007г. в Киеве прошла бизнес-конференция, на которой был принят «Генеральный план развития Ялты до 2025 года» - документ, позволяющий юридически закрепить основные направления и развивать территорию по четко прописанным правилам. Определены четкие приоритеты развития Большой Ялты, на основе которых и разработаны новые эксклюзивные инвестиционные проекты, а также доработаны проекты прошлых лет с точки зрения большей инвестиционной привлекательности [11].

Всем хорошо известно, что Автономная Республика Крым является одним из наиболее перспективных регионов Украины, благодаря своему выгодному географическому положению, наличию значительных запасов природных ресурсов, интеллектуальному потенциалу и развитой инфраструктуре. Поэтому многие ученые исследуют инвестиционную привлекательность АР Крым.

Например, Добровольская О. П. и Батуренко А. В. в своей работе исследовали инвестиционную привлекательность АР Крым. Они использовали методику, изложенную в работах Греца О. П. и Кудряцова В. Б., основанную на математическом моделировании с учетом экологических, социальных и экономических факторов, определяющих особенности регионального развития.

На основе существующего административного деления АР Крым, системы факторов, характеризующихся 65 показателями уровня инвестиционной привлекательности районов АРК, а также

материалов статистической отчетности Главного управления статистики АРК за 2007 год была построена булева матрица с направленной кодировкой. В системе построения матрицы был заложен принцип, согласно которому: если фактор благоприятно сказывается на инвестиционной привлекательности района – ему присваивалась единица, в противном случае – ноль).

В результате проведенного исследования было выделено несколько групп районов АРК по уровню инвестиционной привлекательности. Что касается Большой Ялты, то она попала в группу регионов с уровнем инвестиционной привлекательности выше среднего. Эта группа регионов характеризуется наиболее развитым экономическим и социальным потенциалом, наличием рекреационных ресурсов [4].

Проводя оценку инвестиционной привлекательности территории Большой Ялты, мы использовали методику, предложенную генеральным директором АНО «Центр ЛОГОС» Федотовым Г. В. Она основывается на оценке инвестиционной привлекательности территории с точки зрения градостроительства и включает в себя:

1. Географическое положение. Ялта – признанная столица курортов Крыма. Это административный центр значительной территории Южного берега Крыма, так называемой Большой Ялты (БЯ), протяженностью более 70 км, от Краснокаменки до Фороса. Ялта – это морские ворота Южного берега Крыма, международный порт Украины.

2. Группа демографических критериев. Одним из важнейших критериев, определяющих инвестиционную привлекательность города, является численность населения. На 1 января 2011г. в БЯ по данным Госкомстата проживает 141,3 тыс. чел. На протяжении 2010г. численность населения увеличилась на 78 чел., что в расчете на 1000 жителей составило 0,55 чел. [7-9].

Однако в целом на протяжении 2003-2008гг. население города уменьшилось на 1,8 тыс. чел. за счет естественного сокращения – 7,6 тыс. чел., одновременно зафиксировано миграционный прирост населения – 5,3 тыс. чел. В 2009-2010гг. миграционный прирост был выше, чем естественное сокращение населения, в связи с этим в данные годы наблюдается рост численности населения. Положительный миграционный прирост произошел в основном за счет миграции населения с целью трудоустройства.

В настоящее время, хотя и отмечается «старение» населения, доля трудоспособного населения на протяжении 8 лет в среднем составляет 60%.

Уровень безработицы показывает, какая доля трудоспособного населения не может найти официально оформленной работы, получает дотации по безработице и не вносит свой вклад в экономику города. Согласно данным Госкомстата уровень безработицы в БЯ по сравнению с 2002 г. снизился на 0,4в.п. и в 2011г. составил 1% [7-9].

3. Основные показатели социально-экономического развития города. Важным критерием является средний доход населения. По данным Госкомстата средняя номинальная заработная плата в 2010г. составила 2009 грн. Этот показатель выше, чем по АРК (1991 грн), однако в разрезе регионов он занимает 7 место. Индекс реальной заработной платы в среднем за 2010г. по сравнению с 2009г. составил 108,9%.

Промышленные предприятия Ялты специализируются на обслуживании отдыхающих. По данным Госкомстата отрасль промышленности БЯ специализируется в следующих направлениях: 1) производство изделий хлебобулочных (2009г. - 11270,6 т); 2) производство вина виноградного (2009г. – 2987,7 тыс. долл. США); 3) производство макаронных изделий без начинки; 4) производство смесей бетонных готовых для использования (2009г. – 199,2 т); 5) производство элементов конструкций сборных для строительства из цемента, бетона и штучного камня [7-9].

Общая характеристика БЯ представляется позитивной. Во-первых, это связано с тем, что она имеет выход к морским границам, мягкий климат, что способствует развития рекреации. Во-вторых, относительно стабильная демографическая ситуация, приток рабочей силы в летний период. В-третьих, наличие предприятий, производящих материалы, необходимые для строительных и ремонтных работ.

**Выводы.** Туристический и рекреационный потенциал жемчужины Крымского полуострова уникален. Ялта ежегодно принимает около миллиона отдыхающих. Однако курорт требует серьезных инвестиций в реставрацию обветшавшей и создание новой современной инфраструктуры. С 1991 года Ялта фактически превратилась в сезонный курорт, а число туристов, по сравнению с советским периодом, уменьшилось в четыре раза. Ялта оказалась не готова к острой конкурентной борьбе, и регион постепенно начала уступать свои позиции курортам Турции, Хорватии, Болгарии и даже России.

В условиях ограниченных возможностей влияния на повышение эффективности использования территорий путем применения традиционных методов, инвестиционная привлекательность может оказаться дополнительным рычагом, оказывающим содействие хозяйственному и градостроительному развитию Большой Ялты.

Например, плато Ай-Петри – территория без инфраструктуры. Чтобы создать условия для развития бизнеса и привлечь инвесторов, необходимо провести пути водо- и газоснабжения. На сегодняшний день есть только электроэнергия.

Горнолыжный курорт на Ай-Петри возможен лишь как курорт местного значения. Самый длинный горнолыжный спуск здесь – лишь 1200 метров, тогда как на зарубежных курортах 7-14 километров. Чтобы увеличить протяженность спуска, следует укрепить его основание с помощью снежных пушек, а для этого необходима промышленная подача воды, которой на Ай-Петри нет.

Еще одна проблема – это парковки, т.к. это не способ зарабатывания денег, а скорее, инструмент для благоустройства города и регулирования движения автотранспорта. Конечно, они приносят свою копейку городской казне, но в общем объеме бюджета этот вклад незначителен.

Ялтинский порт принят в Международную круизную ассоциацию. В настоящее время ведутся переговоры с круизной компанией «Ройял Карибиан». Министерство транспорта и связи Украины в лице Ялтинского морского торгового порта готово подписать договор о строительстве внешнего рейда, что позволит принимать одновременно не четыре круизных лайнера, а пять-шесть. Для Ялты это солидный приток отдыхающих. Необходимо создать условия для подвоза туристов автобусами. А это напрямую связано с решением проблемы транспортных «пробок» и расширении дорожной сети соответственно [15].

Существует ряд проблем касающихся продвижения тех или иных проектов, которые включались в «Генеральный план развития Большой Ялты», т.к. необходимо обеспечить прозрачность и конкурентность условий инвестирования, уязвляющих вопросы собственности, а также правовые, финансовые, организационные и гарантийные механизмы вложения средств и выплаты доходов. Но эти процессы необходимо урегулировать не только в интересах зарубежных инвесторов, но и в интересах государства.

#### Источники и литература:

1. Бланк И. А. Управление инвестициями предприятия / И. А. Бланк. – К. : Ника-Центр, 2003. – 480 с.
2. Воробьев Ю. Н. Инвестирование : учеб. пособие / Ю. Н. Воробьев, Е. И. Воробьева; под ред. Ю. Н. Воробьев. – Симферополь : Таврия, 2004. – 340 с.
3. Глазунов В. Н. Оценка инвестиций / В. Н. Глазунов // Финансы. – 2002. – № 10. – С. 33-35.
4. Добровольская О. П. Региональная дифференциация инвестиционной привлекательности административных районов Автономной Республики Крым / О. П. Добровольская, А. В. Батуренко // *Економічний простір*. – 2009. – № 23/1. – С. 184-194.
5. Лежнина Ю. П. Интеллектуальный потенциал как фактор инвестиционной привлекательности региона / Ю. П. Лежнина // *Экономика и образование*. – 2007. – № 1. – С.14-22.
6. Майорова Т. В. Инвестиційна діяльність : навч. посіб. / Т. В. Майорова. – К. : Центр навч. літератури, 2004. – 376 с.
7. Міста та регіони Автономної Республіки Крим в цифрах : статистичний бюлетень / Головне управління статистики в Автономній Республіці Крим. – Симферополь, 2011. – 48 с.
8. Про соціально-економічне становище Автономної Республіки Крим за 2010 рік : статистичний збірник / Головне управління статистики в Автономній Республіці Крим. – Симферополь, 2011. – 62 с.
9. Регіони Автономної Республіки Крим за 2009 рік : статистичний збірник / за ред. О. І. Пітюренко; Головне управління статистики в Автономній Республіці Крим. – Симферополь, 2010. – 360 с.
10. Рейтинг міст і регіонів України / НАЦ Ін-т реформ. – К., 2005. – 68 с.
11. Святненко А. Презентован Генплан развития Большой Ялты до 2025 года / А. Святненко // *Зеркало недели*. – 2007. – № 47. – С. 7-14.
12. 55 лучших городов для жизни : [Электронный ресурс]. – К. : Фокус, 2008. – Режим доступа : <http://focus.ua/charts/22706>.
13. 55 лучших городов для жизни в Украине : [Электронный ресурс]. – К. : Фокус, 2009. – Режим доступа : <http://focus.ua/charts/43971>.
14. 55 лучших городов для жизни в Украине. Рейтинг Фокуса : [Электронный ресурс]. – К. : Фокус, 2010. – Режим доступа : <http://focus.ua/charts/130864>
15. Боярчук А. Свободной земли в Ялте не осталось : [Электронный ресурс] / А. Боярчук. – Режим доступа : <http://0652.biz.ua/novosti/intervyu/aleksey-boyarchuk-svobodnoy-zemli-v-yalte-ne-ostalos.html>
16. Лучший город страны : [Электронный ресурс]. – К. : Фокус, 2007. – Режим доступа : <http://focus.ua/charts/4703>