

Литература

1. Малых, М.В. Пути преодоления кризиса текстильной промышленности в России [Электронный ресурс] / М.В.Малых. – Электр. дан. – Режим доступа: http://arbir.ru/articles/a_3150.htm, свободный. – Загл. с экрана. – Яз. рус.
2. Назаров, Д. Заморозка улучшает настроение [Электронный ресурс] / Д. Назаров. – Электр. дан. – Режим доступа: <http://rbcdaily.ru/economy/opinion/562949989258323>, свободный. – Загл. с экрана. – Яз. рус.
3. Итоги работы легкой промышленности России в I полугодии 2013 г. [Электронный ресурс]. – Электр. дан. – Режим доступа: <http://www.roslegprom.ru/Go/ViewArticle/id=2221&printer=1>, свободный. – Загл. с экрана. – Яз. рус.
4. Текстильно-промышленный кластер Ивановской области. Организация гарантированного производства и потребления полимерной (полиэфирной) (ПЭТФ)) продукции текстильного назначения [Электронный ресурс]. – Электр. дан. – Режим доступа: http://invest-ivanovo.ru/data/pr_04.pdf, свободный. – Загл. с экрана. – Яз. рус.
5. Степанова, С.М. Потоки человеческих ресурсов промышленного регионально-отраслевого комплекса [Текст] / С.М.Степанова, С.В.Горинова. – Иваново: ИГТА, 2011. – 208 с.
6. Горинова, С.В. Проектирование управленческих бизнес-процессов на предприятиях текстильной промышленности [Текст] / С.В.Горинова, Н.В.Андрянова // Известия ВУЗов. Технология текстильной промышленности. – 2006. – № 4. – С. 6-9.

УДК 332.831.1:330.322.214

МЕХАНИЗМ РАССРОЧКИ ПЛАТЕЖА КАК ВАРИАНТ ИСТОЧНИКА ИНВЕСТИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА

Петрухин Александр Борисович (a.petruhin@mail.ru)

Чистякова Юлия Александровна

ФГБОУ ВПО «Ивановский государственный политехнический университет»

Рясин Владимир Игоревич

ОАО «СО ЭЭС»

В статье предложен вариант развития жилищно-строительного комплекса путем внедрения механизма рассрочки платежа. Определена структура возможных заемщиков в зависимости от размера рассрочки платежа (срока погашения полученного займа) и величины установленной годовой процентной ставки. Установлены зависимости: заявленной продолжительности рассрочки платежа от установленного размера процентной ставки; удельного веса заемщиков от установленной процентной ставки при заявленной продолжительности рассрочки платежа.

Ключевые слова: инвестирование, проект, рассрочка платежа, собственные средства, заем, строительство, источник инвестирования, заемщик, строительное предприятие, дольщик.

По результатам анализа результатов деятельности предприятий жилищно-строительного комплекса Ивановской области было установлено, что фактически основными их источниками финансирования, ранжированными в порядке значимости являются:

средства дольщиков,

кредиты банков,

собственные средства строительных предприятий,

средства бюджетов всех уровней.

Определено также, что основным сдерживающим фактором развития жилищного строительства, является дефицит финансовых ресурсов. В этой связи актуальным остается вопрос поиска иных, нетрадиционных источников финансирования.

Рассматривая средства населения, как наиболее значимый источник финансирования строительства жилья, их можно классифицировать следующим образом:

накопления в рублевом и валютном эквиваленте;

существующее жилье, которое может быть реализовано на вторичном рынке и которое может быть инвестировано в строительство нового жилья;

ипотечные банковские кредиты и займы (в части собственных средств заемщиков, определяющих первоначальный взнос);

иное движимое и недвижимое имущество граждан, которое может быть использовано с целью улучшения жилищных условий.

Потенциальные возможности населения в аспекте рассматриваемой темы достаточно глубоко и всесторонне рассмотрены авторами ранее в их работах [1,2,3,4,5,6,7]. Фактические размеры инвестирования средств населения в строительство жилья в соответствии с отчетными статистическими данными очень незначительные. Это можно объяснить отсутствием необходимых условий для их инвестирования в жилищно-строительную сферу. Население при

имеющихся условиях не может, либо не хочет вкладывать свои средства в строительство жилья и повлиять на это сами строительные предприятия не в состоянии.

Одним из вариантов решения этой проблемы может быть применение строительными предприятиями в отношениях с дольщиками механизма рассрочки платежа. В принципе этот механизм достаточно известен и широко используется во многих строительных организациях. Однако его применение ограничивается продолжительностью рассрочки на период строительства и ввода объекта в эксплуатацию. Неизвестны случаи предоставления рассрочки в 5, 10 и более лет в практике работы строительных организаций. Привлекательность этого механизма финансирования строительного производства, который можно рассматривать как инвестиционный проект предприятия (ИПП) заключается в том, что предприятия самостоятельно могут регулировать условия предоставления рассрочки платежа в зависимости от

своих возможностей и коммерческих интересов. Очевидно, что такой механизм может быть интересен только достаточно крупным предприятиям с продолжительной историей работы на строительном рынке.

С целью оценки привлекательности указанного варианта привлечения дополнительных средств в строительное производство авторами были выполнены исследования и выработаны рекомендации, которые могут быть использованы руководителями строительных организаций при принятии обоснованных решений.

В результате обработки информации, полученной в процессе экспертного опроса, была определена структура возможных заемщиков в зависимости от размера рассрочки платежа (срока погашения полученного займа) и величины установленной годовой процентной ставки. Результаты выполненного исследования представлены в табл. 1.

Таблица 1

Структура заемщиков по срокам рассрочки платежа

Срок погашения займа, лет	Размер процентной ставки, %						
	1	5	10	15	20	25	30
1		1,4	2,5	5	11	21	28
2		1,7	3,5	7	13	24	25
3		2	5	9,5	17	21	22
4		2,3	6,5	11	18	17	15
5		2,6	7,5	12	16	9,5	7
6		3,2	9	13,5	13,5	5	3
7		3,6	9,5	12	7	2,5	0
8		3,9	10	11	3	0	
9	0	4,4	10,5	7,5	1		
10	0,4	4,7	9	4,5	0,5		
11	1,8	5	8	3	0		
12	2,6	5,3	6,5	2			
13	3,1	5,6	5	1			
14	3,5	6	4	1			
15	4,5	6,4	2	0			
16	5,5	7,1	1				
17	9,4	7,7	0,5				
18	14,2	8,3	0				
19	20,8	9					
20	34,2	9,8					
Итого:	100	100	100	100	100	100	100

Анализ данных, представленных в табл. 1, позволили авторам установить следующие зависимости:

- заявленной продолжительности рассрочки платежа от установленного размера процентной ставки (рис. 1);

- удельного веса заемщиков от установленной процентной ставки при заявленной продолжительности рассрочки платежа (рис. 2).

Анализ зависимости заявленной продолжительности рассрочки платежа от установленного размера процентной ставки позволяет выявить следующие тенденции: при снижении процентной ставки возрастает удельный вес заемщиков, желающих получить заем на более длительную продолжительность рассрочки платежа.

Особенно это заметно при рассмотрении кривых, описывающих зависимость заявленной продолжительности рассрочки платежа от максимально низкой процентной ставки в 1% и максимально высокой процентной ставки в 30%.

34,2% заемщиков готовы взять заем под 1% годовых сроком на 20 лет. Удельный вес заемщиков снижается по мере снижения продолжительности рассрочки платежа.

При величине процентной ставки в 30% годовых наблюдается обратная картина. По мере увеличения продолжительности рассрочки платежа количество заемщиков на 7-ом году рассрочки снижается до 0. Максимальное количество заемщиков (28%) готовы погасить взятый заем через 1 год.

Более плавный характер имеют кривые, описывающие зависимость от 10%, 15%, 20%, 25%-ной процентной ставки. Однако все они отражают тенденцию сокращения желающих взять заем на долгий срок.

При 10%-ной ставке количество заемщиков становится равным нулю на 18 году заявленной продолжительности рассрочки платежа, при 15%-ной – на 15 году, при 20%-ной – на 11 году, при 25%-ной – на 8 году.

Иной характер имеет кривая, отражающая зависимость от 5%-ной процентной ставки. Она имеет плавно возрастающий характер по мере увеличения заявленной продолжительности рассрочки платежа, однако, наблюдается не столь резкое возрастание, как при минимальной ставке в 1%.

На основе обработки статистических данных установлена зависимость первоначального взноса заемщиков от установленной годовой процентной ставки. При увеличении процентной ставки просматривается устойчивая тенденция к увеличению первоначального взноса с целью снизить значительное бремя процентных платежей (рис. 3).

Схему формирования денежных поступлений при заданных условиях можно представить следующим образом (рис. 4).

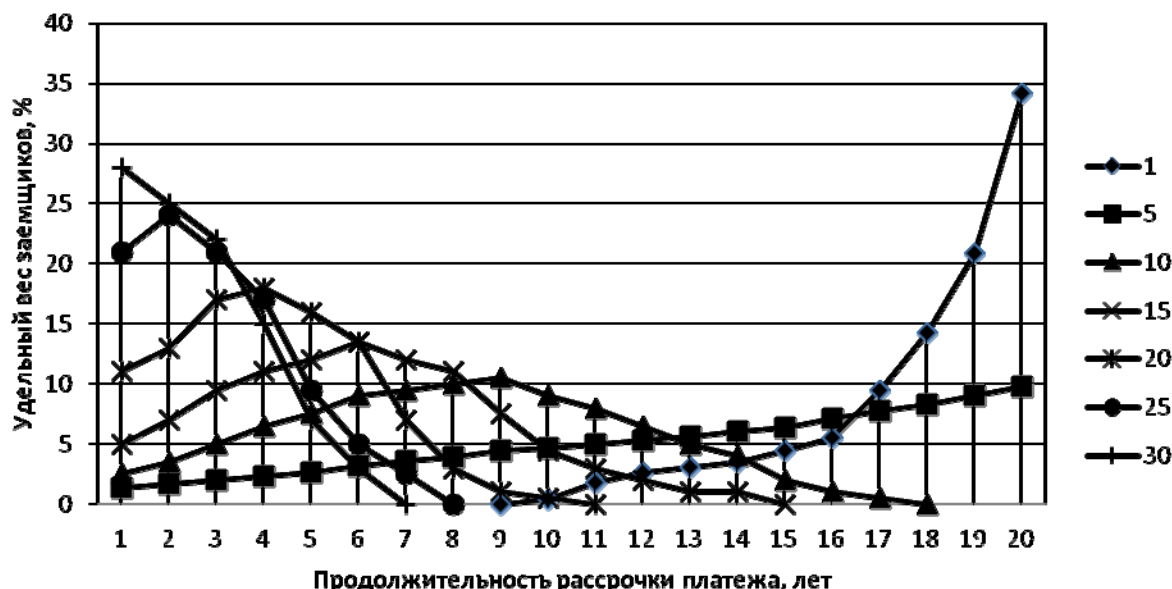


Рисунок 1. Зависимость заявленной продолжительности рассрочки платежа от установленного размера процентной ставки

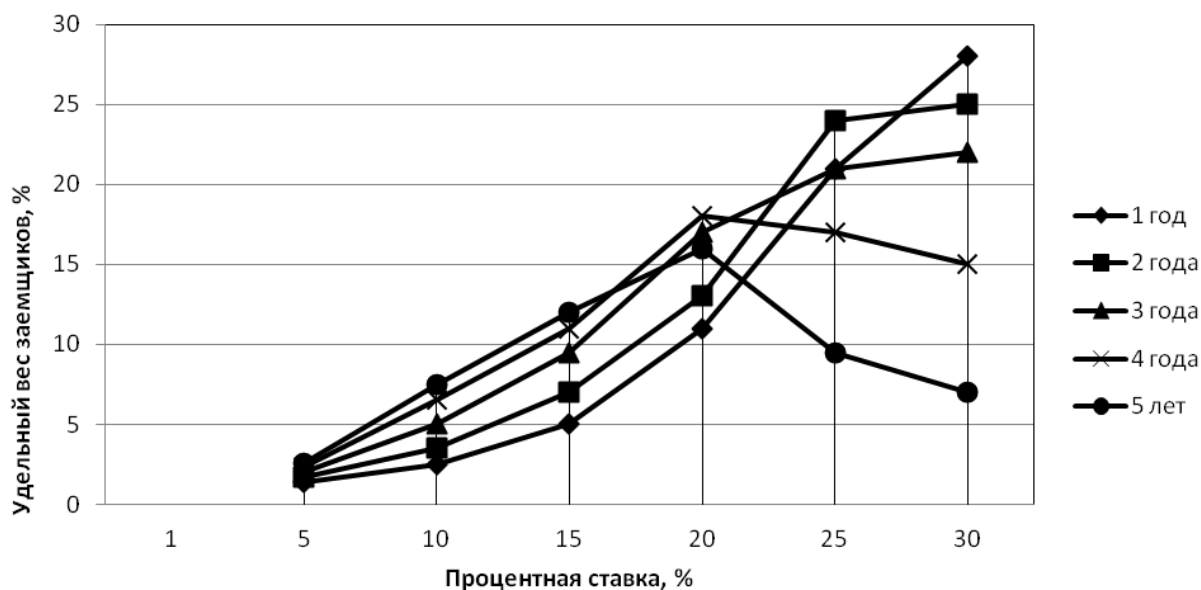


Рисунок 2. Зависимость удельного веса заемщиков от установленной процентной ставки при заявленной продолжительности рассрочки платежа в 1-5 лет

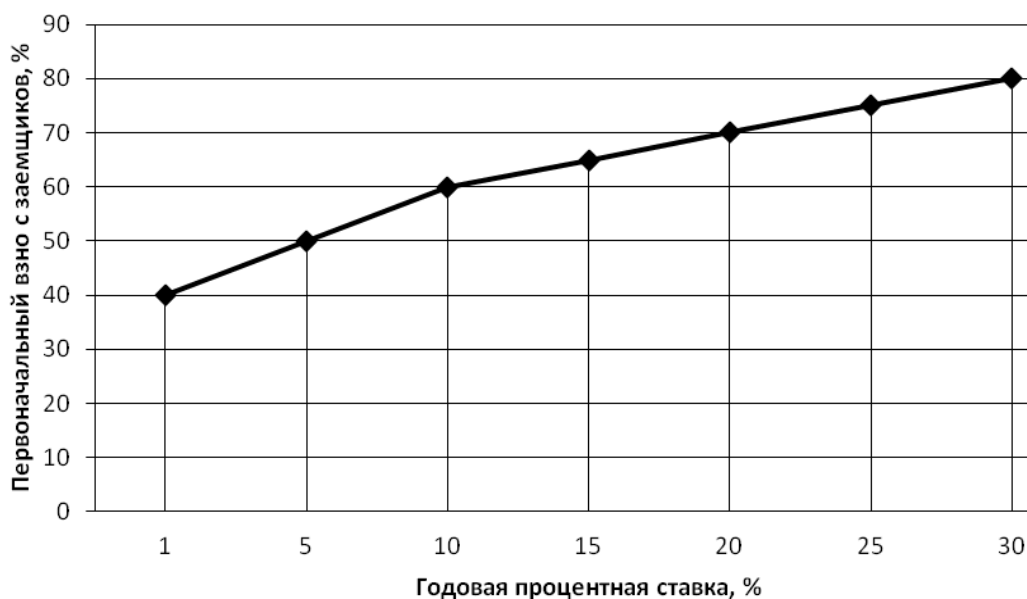


Рисунок 3. Зависимость первоначального взноса заемщиков от установленной годовой процентной ставки

Объем собственных средств определяется предприятием исходя из размера его потребности в дополнительных источниках финансирования для выполнения запланированного объема строительно-монтажных работ. Определение объема этой потребности может быть поручено Уполномоченному подразделению строительного предприятия, в роли которого может выступать планово-экономический отдел или иное структурное подразделение предприятия со схожими функциями. Этому отделу

должно быть поручено выполнять весь комплекс работ, связанный с реализацией инвестиционного проекта по привлечению дополнительных средств от дольщиков для осуществления целей проекта. Содержание штата работников должно обеспечиваться результатами операционной деятельности отдела. Движение денежных потоков на рис. 4 достаточно простое и не нуждается в каких-либо дополнительных пояснениях.

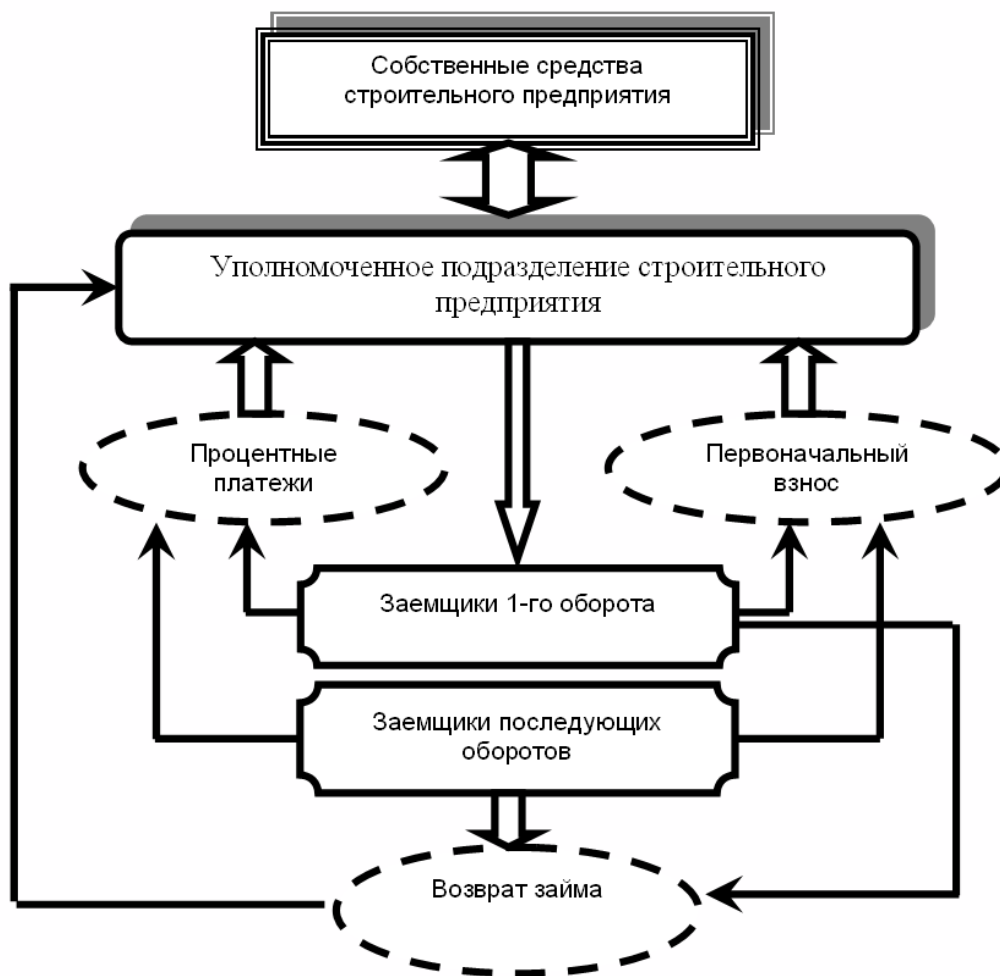


Рисунок 4. Схема формирования денежных потоков по ИПП

В соответствии с изложенным можно сделать вывод о том, что механизм рассрочки платежа до настоящего времени строительными предприятиями используется недостаточно. Возможности его в аспекте привлечения инвестиционных ресурсов в строительное производство значительно шире. Реализация такого инвестиционного проекта достаточно организационно сложна, но технически выполнима.

Литература

- Новиков А.В., Петрухин А.Б. Посткризисный этап развития механизма ипотечного жилищного кредитования в России.- Известия высших учебных заведений. Серия: «Экономика, финансы и управление производством». 2011, №2, с. 50-55.
- Опарина Л.А., Петрухин А.Б. Источники финансирования жилищного строительства в современных социально-экономических условиях.- Известия высших учебных заведений. Серия: Экономика, финансы и управление производством. 2012, № 3. с. 50-55.
- Петрухин А.Б. Методологические проблемы формирования и развития механизма долгосрочного инвестирования жилищного строительства дотационного региона.- Диссертация д-ра экон. наук: 08.00.05 С.Пб., 2005.
- Петрухин А.Б. Механизмы финансирования жилищной сферы// Финансы и кредит.- 2005.-№ 31.- С. 56-64.
- Петрухин А.Б. Долгосрочное инвестирование и кредитование жилищного строительства дотационного региона.- СПб.: СПбГУ-ЭФ, 2005.- 223 с.
- Петрухин А.Б., Щербакова Н.А., Новиков А.В. Новый этап государственного регулирования жилищного рынка Ивановской области.- Известия высших учебных заведений. Серия: Экономика, финансы и управление производством. 2012, № 02. с. 23-29.
- Чистякова Ю.А. Совершенствование технологии финансирования инвестиций в жилищное строительство.- Диссертация канд. экон. наук: 08.00.05, Иваново, 2002.